



27. Juni 2000

L.

Gemeinde Herisau: Quartierplan Egg, Erstauflage 1995 und Änderung aufgrund Beschwerdeverfahren; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 16. Juni 2000 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 25. Mai 2000 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Mit Entscheid vom 17. März 1998 genehmigte der Regierungsrat nach vorangegangener Einsprache und Rekursverfahren den Quartierplan Egg, Herisau. Gegen die Rekursentscheide vom 16. Dezember 1997 und den Genehmigungsentscheid vom 17. März 1998 des Regierungsrates erhoben verschiedene Anstösser Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Entscheid vom 26. Mai 1999 wurde die Beschwerde gutgeheissen und die angefochtenen Rekurs- und Genehmigungsentscheide aufgehoben und zur Neu Beurteilung im Sinne der Erwägungen an den Regierungsrat zurückgewiesen. Die Urteilsbegründung wurde am 1. November 1999 zugestellt. Da der Regierungsrat nicht zuständige Planungsbehörde ist, hat er die Sache mit Entscheid vom 18. April 2000 an den Gemeinderat Herisau zurückgewiesen.
2. In der Folge liessen die Grundeigentümer ein neues Projekt erstellen, das in der Anordnung der Gebäude vom alten wesentlich abweicht. Die vom Verwaltungsgericht beanstandete übermässige Beschattung der Gebäude im Baubereich B1 konnte dadurch beseitigt werden. Das neue Projekt machte eine Änderung des Quartierplanes über den beanstandeten Bereich hinaus notwendig. Die Gemeinde hat es vorgezogen, anstelle eines völlig neuen Planes den alten Plan zu ändern und nur diese Änderungen neu aufzulegen. Zu Handen der Genehmigung hat sie die ursprüngliche Fassung und die Änderungen in einem bereinigten Zusammenzug dargestellt.
3. Mit Schreiben vom 23. Februar 2000 nahm das Planungsamt nach einem verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren im Sinne der Vorprüfung nach Art. 47 EG zum RPG vor der öffentlichen Planauflage zu der Planänderung Stellung. Die darin verlangten Korrekturen sind erfüllt worden.
4. Die Planänderungen wurden vom 15. März bis 13. April 2000 öffentlich aufgelegt. Eine Einsprache wurde aufgrund der Einspracheverhandlung vollumfänglich zurückgezogen.
5. Gemäss Art. 27 der Gemeindeordnung Herisau ist der Gemeinderat für den Erlass von Sondernutzungsplänen zuständig. Mit Protokoll vom 9. Mai 2000 beschloss er, die Än-

derung des Quartierplanes Egg dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Das Erlassverfahren ist damit abgeschlossen, weshalb der Regierungsrat auf das Geschäft eintreten kann.

Erwägungen

1. *Formelles*

- 1.1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.
- 1.2. Der ursprüngliche Quartierplan wurde zwar am 17. März 1998 vom Regierungsrat genehmigt, ist jedoch in der Folge des Beschwerdeverfahrens nie in Rechtskraft erwachsen, weil das Verwaltungsgericht diesen in seiner Entscheid vom 26. Mai 1999 vollumfänglich zurückgewiesen hat. Die Überarbeitung aufgrund des Beschwerdeverfahrens führte zu einem Korrekturplan, welcher zur neuen Auflage gelangt ist. Da nie ein rechtskräftiger Plan vorgelegen hat und die durchgeführten Änderungen erheblich sind, ist es notwendig, den Zusammenzug von Erstauflage und Änderungen aufgrund des Beschwerdeverfahrens vollständig neu zu genehmigen. Dieser Zusammenzug stimmt mit dem ursprünglichen Plan und den Änderungen überein.

2. *Materielles*

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

2.1. Übergeordnete Gesetzgebung

Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Diese Anforderungen wurden in den beiliegenden Erläuterungen zum Quartierplan Egg vom 11. November 1999 erfüllt.

2.2. Verhältnis zum kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan Übersicht Nr. 1 ist das Gebiet als „landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet“ bezeichnet. Nach dem Koordinationsblatt O.S.6 ist im Rahmen der Nutzungsplanung für die betroffenen Gebiete die Umnutzung in eine Nichtbauzone zu prüfen bzw. sicherzustellen, dass deren Überbauung das Landschaftsbild möglichst wenig belastet. Diesem Anliegen hat die Gemeinde im Rahmen der Zonenplanung entsprochen, indem sie das Gebiet entlang des Höhenweges als Grünzone ausgeschieden und das unüberbaute Gebiet entlang der Eggstrasse der Quartierplanpflicht unterstellt hat. Im Quartierplan selbst ist dem Aussichtsschutz und der Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung genügend Beachtung geschenkt worden.

2.3. Verhältnis zum Gemeinderichtplan und Zonenplan

a) Quartierplanpflicht

Im Zonenplan / Nutzung ist das fragliche Gebiet mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Im Gemeinderichtplan werden Ziel und Zweck wie folgt umschrieben: „das Erfordernis des Aussichtsschutzes vom Höhenweg, die zweckmässige Erschliessung von der Eggstrasse und die ortsbaulich sorgfältige Gestaltung der Überbauung sind sicherzustellen“. Dies ist mit vorliegendem Plan erfolgt.

b) Aussichtsschutz

Dem im Zonenplan / Schutz entlang des Höhenweges festgelegten Aussichtsschutz ist im Quartierplan durch die Reduktion der Firsthöhen Rechnung getragen worden.

c) Bäume

Die im Zonenplan / Schutz geschützten Bäume sind in den Quartierplan als Hinweis aufgenommen worden. Zusätzlich findet sich in Art. 10 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften eine Bestimmung über den Ersatz derselben.

2.4. Gemeinsame Schutzbauten

Im Vorprüfungsbericht ist darauf hingewiesen worden, dass die Errichtung von grösseren gemeinsamen Zivilschutzanlagen enorme Vorteile aufweise. Eine entsprechend grosse Verpflichtung ist nun aber nicht in den Quartierplan aufgenommen worden.

2.5. Verwaltungsgerichtsentscheid

Im erwähnten Verwaltungsgerichtsentscheid war festgehalten, dass der Quartierplan einzig, aber immerhin, infolge der übermässigen Beschattung der Bauten im Baubereich B1 den Anforderungen von Art. 43 Abs. 1 Satz 1 EG zum RPG nicht genügt. Mit der Stellung der Bauten quer zum Hang und somit einer Orientierung der Hauptwohnseite nach Westen werden die wohnhygienischen Verhältnisse gegenüber dem ersten Projekt, insbesondere betreffend Besonnung, wesentlich verbessert. Dies gilt sowohl für die siedlungsinterne Besonnung als auch für die nördlich der Eggstrasse befindlichen Wohnbauten. Der vom Verwaltungsgericht beanstandete Mangel konnte mit dem nun vorliegenden Quartierplan behoben werden.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 und 50 EG zum RPG sind ebenfalls erfüllt. Der Plangenehmigung durch den Regierungsrat steht damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Quartierplan Egg vom 12. September 1995 und 7. März 2000 sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei insgesamt eine Gebühr von Fr. 1'500.-- zu erheben.

Der Regierungsrat beschliesst:

Den Anträgen der Baudirektion wird zugestimmt.

Amtsblatt.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Zustellung schriftlich Beschwerde an das Verwaltungsgericht, 9043 Trogen, erhoben werden (Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, VwGerG; bGS 143.6). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Auszug an

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Herisau **

- *) je 1 Expl. Beilage 3 und 4 sowie Beilage 5 (Quartierplan Egg, Zusammenzug von Erstauflage 1995 und Änderungen aufgrund Beschwerdeverfahren vom 12.09.95 / 07.03.2000 / 09.05.2000) mit Genehmigungsvermerk
- **) je 2 Expl. Beilage 3 und 4 sowie Beilage 5 (Quartierplan Egg, Zusammenzug von Erstauflage 1995 und Änderungen aufgrund Beschwerdeverfahren vom 12.09.95 / 07.03.2000 / 09.05.2000) mit Genehmigungsvermerk, Rechnung von Fr. 500.—(der Betrag von Fr. 1'000.— wurde bereits früher in Rechnung gestellt)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 30. Juni 2000