



Geht zur ☐ Vernehmung / ☒ Kenntnis an:	
<i>Karl Bärtsch</i>	
<i>Hans Riemann</i> *	
<i>Reduktion I (Punkt gefällig)</i>	
26. MAI 1998	
Gemeindekanzlei Herisau	<i>M</i>

19. Mai 1998

L.

* mit Plänen und Rechnung

Gemeinde Herisau: Teiländerung Quartierplan Obermoosberg; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 11. Mai 1998 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 19. März 1998 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung der obengenannten Planänderung durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. In den Sonderbauvorschriften des Quartierplanes Obermoosberg II sind unter anderem auch die Ausnützungen für die einzelnen Teilgebiete festgeschrieben. Mitte 1996 reichte die Gemeinde beim Planungsamt die beabsichtigte Aufhebung dieser Ausnützungen mit Verweis auf die neu im Baureglement enthaltene Ausnutzungsziffer der Regelbauweise zu Vorprüfung ein. Insgesamt hätte das eine Erhöhung der Ausnutzung um eine Bruttogeschossfläche von 2480 m² (10 - 12 Wohnungen) bedeutet. Die zusätzlich neu zu verteilenden Baumassen hätten dem Überbauungskonzept, wie es dem Quartierplan zugrundegelegt hat, widersprochen. Da der Grossteil des Quartiers bereits überbaut war, hätte eine Erhöhung der Ausnutzung zum damaligen Zeitpunkt gegenüber denjenigen die schon gebaut haben, eine Ungleichbehandlung bedeutet und die Rechtssicherheit erheblich strapaziert. Das Planungsamt hat deshalb die vorgesehene Planänderung nicht befürwortet.
2. Am 10. Juni 1997 ersuchte die Gemeinde um Wiedererwägung der genannten Vorprüfung. In der Zwischenzeit war das gesamte Quartierplangebiet vollständig überbaut. In den Teilgebieten A, B, C und D waren die Dachgeschosse bereits erstellt. In diesen Gebieten ist somit eine Nachverdichtung ausgeschlossen, zumal mit der Angleichung an die baureglements-konforme Ausnutzung in den Gebieten B und C sogar eine leichte Minderausnutzung entsteht.

Einzig im Gebiet E sind die Bauten so gebaut worden, dass die nach Quartierplan zulässige Ausnutzung über die Vollgeschosse gerechnet ausgeschöpft wurde und die Dachgeschosse als Estriche deklariert wurden, die nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden dürften. Dies ist nicht im Sinne der Eigentümer und Bewohner, die die Dachgeschosse zu Wohnzwecken nutzen möchten.

Das Planungsamt stellte fest, dass das Problem einer nachträglichen Verdichtung sich einzig im Teilgebiet E stellt und sich die Frage der beabsichtigten Erhöhung der Ausnutzung auf dieses Gebiet beschränken sollte.

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die zusätzliche Nutzung der Dachgeschosse in den bereits gebauten Häusern keine weiteren Wohneinheiten entstehen. Die strassenmässige Erschliessung und die angrenzenden Grundstücke werden dadurch nicht mehr belastet. Die Nutzung der Dachgeschosse tritt nach aussen nicht in Erscheinung, ausser dass im Laufe der Zeit noch Dachaufbauten entstehen können. Weil sich gegenüber der gebauten Situation keine Änderungen ergeben und das Quartierplangebiet vollständig überbaut ist, hat das Planungsamt die zweite Vorprüfung, soweit sich die Änderung auf das Teilgebiet E bezieht, in positivem Sinne behandelt.

3. In der Folge hat der Gemeinderat die Änderung im Sinne dieser Vorprüfung am 17. März 1998 erlassen.
4. Der Gemeinderat führte das geringfügige Änderungsverfahren gemäss Art. 51 EG zum RPG durch, wonach auf ein öffentliches Auflageverfahren verzichtet werden kann, sofern die Eigentümer der direkt betroffenen und die Mehrheit der angrenzenden Grundstücke sich mit der Planänderung einverstanden erklärt haben. In seinem Protokoll vom 17. März 1998 bestätigt der Gemeinderat das Vorliegen der Unterschriften sämtlicher Anstösser und der Eigentümer der Grundstücke im Planungsgebiet.
5. Gemäss Art. 27 der Gemeindeordnung Herisau ist der Gemeinderat für den Erlass von Sondernutzungsplänen zuständig. Mit Protokoll vom 17. März 1998 beschloss er, die Änderung des Quartierplanes Obermoosberg II dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Das Erlassverfahren ist damit abgeschlossen, weshalb der Regierungsrat auf das Geschäft eintreten kann.
6. Die Änderung des Quartierplanes Obermoosberg ist in 4 Originalexemplaren zur Genehmigung eingereicht worden.

Erwägungen

1. Formelles

Die Gemeinde hat das Einverständnis der direkt betroffenen Grundeigentümer und sämtlicher Eigentümer der angrenzenden Grundstücke schriftlich eingeholt. Damit ist sichergestellt, dass keine Rechtsmittel entzogen wurden.

Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

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. Dasselbe gilt für Planänderungen (Art. 51 Abs. 2 EG zum RPG).

Die Erhöhung der Ausnützung im Gebiet E von 0.35 nach Quartierplan auf 0.45 nach Baureglement (1407 m²) wird in der vorliegenden Situation, bei welcher sämtliche Parzellen überbaut sind, keine Auswirkungen auf das Überbauungskonzept und die

nachgelagerten Infrastrukturen haben. Da einzig noch die Dachgeschosse ausgebaut werden können, werden die möglichen Erweiterungen nur unbedeutend nach aussen in Erscheinung treten. Parkplätze und Kinderspielplätze sind nach Auskunft der Gemeinde in genügender Zahl vorhanden.

Für jedes einzelne Gebäude muss jedoch der Dachgeschossausbau berechnet und bewilligt werden. Dazu sind die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Art. 56 Abs. 2 Baureglement und die entsprechenden Kinderspielflächen gemäss Art. 67 Abs. 2 Baureglement, deren Anzahl und Grösse sich nach der Bruttogeschossfläche richtet, neu festzulegen.

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. Die Änderung des Quartierplanes Obermoosberg sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 800.- zu erheben.
3. 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.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

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

- *) 1 Expl. Teilzonenplan St. Gallerstrasse mit Genehmigungsvermerk
**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber

Versandt am 25. MAI 1986

