



Herisau, 26. Januar 2005

Gemeinde Herisau: Quartierplan Rietwies, Teiländerung Parzelle Nr. 1647; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 14. Dezember 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Bei der Vorbereitung des Genehmigungsantrages wurde festgestellt, dass die vorgesehenen Unterschriften, die das Einverständnis der Planänderung aufgrund der Einsprache vom 12. November 2004 dokumentieren, nicht vorhanden sind. Zudem lagen den Genehmigungsunterlagen keine Planungsberichte bei. Diese Mängel wurden zwischenzeitlich behoben. Die Genehmigungsunterlagen liegen nun vollständig und korrekt vor.
3. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Herisau am 27. Juni 1995 wurde das 6700 m² grosse Planungsgebiet zum grössten Teil der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeschrieben. Im Einmündungsbereich der Rietwiesstrasse ist eine Grünzone ausgeschieden. Über das Gebiet Rietwies besteht ein Quartierplan (Genehmigung durch Regierungsrat am 25. Mai 1976) der mehrmals geändert wurde. Im Bereich des fraglichen Planungsgebietes erfolgte eine solche Änderung am 8. Dezember 1981.
4. Mit dem Quartierplan Rietwies, Teiländerung Parz. Nr. 1647 werden unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer auf das Orts- und Landschaftsbild gestalteten Überbauung geschaffen.
5. Der Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Quartierplan wurde am 9. Dezember 2003 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 3. März 2004 bis 1. April 2004. In Vertretung von 5 Grundeigentümern hat RA David Brunner Einsprache erhoben. Gestützt auf die Einspracheverhandlung wurde der Quartierplan überarbeitet. Insbesondere wurde die vorgesehene Mehrausnutzung reduziert und wurden die Baubereiche verschoben und gleichzeitig verkleinert. Zudem wurden in beiden Baubereichen die Gebäudehöhen um 1 m reduziert.
8. Aufgrund dieser Änderungen wurde das Planungsinstrument vom 15. Oktober 2004 bis 15. November 2004 ein zweites mal öffentlich aufgelegt. Erneut hat RA David

Brunner in Vertretung von 5 Grundeigentümern Einsprache eingereicht. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte eine Einigung gefunden werden. Entsprechend wurden die Baubereiche seitlich verkleinert.

9. Das schriftliche Einverständnis des Vertreters der Einsprecher, des Grundeigentümers und der Baugesuchstellerin für die Planänderung aufgrund der Einsprache vom 12. November 2004 liegt vor.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Baudirektion damit nichts entgegen.
2. Mit vorliegendem Quartierplan (Teiländerung) wird die Realisierung einer architektonisch guten, ins Orts- und Landschaftsbild abgestimmten Gesamtüberbauung für künftige Überbauungen angestrebt. Die ursprüngliche Zielsetzung, die dem heute rechtskräftigen Quartierplan Rietwies zugrunde liegt, wird nicht in Frage gestellt.
3. Die im Rahmen der Vorprüfung formulierten Anregungen wurden berücksichtigt.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Quartierplan Rietwies, Teiländerung Parzelle Nr. 1647 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Herisau (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonal Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).
6. Versandt am: 28. JAN. 2005

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat