



Geht zur ☐ Vernehmlassung / ☒ Kenntnis an:	
Ortspl./Hochbaukom.	
Hochbauamt **	
Rechtsdienst *	
* Fischgeschäft Rat	
E 30 JUNI 1997	
Gemeindekanzlei Herisau	

24. Juni 1997

L.

xx Original mit
Plein en

Gemeinde Herisau: Teilzonenpläne Burghalden, Walke, Nordhalden, Sedel; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 10. Juni 1997 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 2. Mai 1997 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung der obengenannten Teilzonenpläne.

Sachlage

1. Allgemeines

Die vorliegenden punktuellen Einzonungen gehen nach Aussage der Gemeinde auf individuelle Zusagen zurück, die vor der Planfestsetzung des am 27. Juni 1995 erlassenen Zonenplanes nicht mehr hatten berücksichtigt werden können. Im Fall der Nordhalde folgt die Gemeinde einer Auflage des Regierungsrates im Genehmigungsentscheid.

2. Teilzonenpläne

2.1 Burghalden:

Der Gemeinderat hat im Rekursverfahren dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 1630 zugesichert, eine Wiedereinzonung des dem Übrigen Gemeindegebietes zugeteilten Grundstücksteils nach Inkrafttreten der Ortsplanung zu prüfen. Die Parzelle ist mit der neuen Ortsplanung ausgezont worden. Insbesondere waren die Lärmimmissionen des Schiessstandes Nordhalden auf dem fraglichen Parzellenteil im Detail abzuklären, da die Planungswerte nach den damals vorliegenden Unterlagen überschritten waren. Die Bedingungen sind heute erfüllt, weshalb die Gemeinde vorsieht, rund 2048 m² aus dem Übrigen Gemeindegebiet der Wohnzone W1 zuzuweisen.

2.2 Walke:

Im Zusammenhang mit einer weiteren Überbauung der Parzelle Nr. 1601 zwischen Sturzenegg- und Saumstrasse soll die Gewerbezone zugunsten einer dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone verkleinert werden. Da der bestehende Gewerbebau lediglich um wenige Meter bis zu einer nach Zonenvorschrift maximalen Gebäudelänge von 50 m verlängert werden kann und eine zusätzliche Erweiterung des

Gewerbebetriebes nur nach Süden Richtung Saumstrasse erfolgen soll, wird der westliche Teil der Gewerbezone nicht mehr für reine gewerbliche Nutzungen benötigt. Der umzuzonende Grundstücksteil soll deshalb einer Gesamtüberbauung der westlich angrenzenden Wohn- und Gewerbezone zugeführt werden. Bei der Umzonung handelt es sich um rund 972 m².

2.3 Nordhalden:

Mit der regierungsrätlichen Genehmigung der Ortsplanung (27. Juni 1995) wurde zur Auflage gemacht, dass in jenen beiden Gebieten, in welchen die Planungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung überschritten sind, nachträglich eine "Quartierplanpflicht" im Zonenplan zu erlassen ist. Damit soll sichergestellt werden, dass bei späteren Bauvorhaben durch bauliche oder gestalterische Massnahmen oder durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf die dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes die Planungsgrenzwerte eingehalten werden können. Es handelt sich dabei um die beiden Gebiete nördlich der Schützenstrasse und nördlich der St. Gallerstrasse, die beide in der Gewerbezone liegen.

2.4 Sedel:

Im Rahmen des Einspracheverfahrens zum Zonenplan lehnte der Gemeinderat Herisau eine weitere Vergrösserung der Bauzone im Gebiet Sedel ab. Die Grundeigentümer erhoben gegen diesen Entscheid Rekurs. Nach dem Schriftenwechsel und dem Augenschein bot die Gemeinde an, ein paar Jahre nach Inkrafttreten des neuen Nutzungsplanes eine Erweiterung der Bauzone im Sedel um maximal 400 m² grundsätzlich zu bewilligen, wenn dann ein Bedarf nachgewiesen sei. Auf diesen Bescheid hin zogen die Rekurrenten ihren Rekurs zurück. Mit Protokoll des Regierungsrates vom 11. Mai 1993 wurde dieser als erledigt abgeschrieben. Mit der jetzigen Erweiterung der Intensiverholungszone um rund 460 m² kommt der Gemeinderat seinem Versprechen nach.

3. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 4. März 1996 und 13. Dezember 1996 nahmen Planungsamt und Baudirektion unter Berücksichtigung des verwaltungsinternen Mitberichtsverfahrens im Sinne einer Vorprüfung gemäss Art. 47 EG zum RPG zu den Teilzonenplänen Stellung.

Zum Teilzonenplan Burghalde sind grundsätzliche Bedenken betreffend die Planbeständigkeit, verbunden mit dem Gebot der Rechtssicherheit und dem Prinzip der rechtsgleichen Behandlung vorgebracht worden. Im kommunalen Richtplan, der gemäss Art. 21 Abs. 4 EG zum RPG bei der Planung für die Behörden verbindlich ist, fehlt ein entsprechendes Bauentwicklungsgebiet und von daher die Voraussetzung für eine Einzonung.

Bei den anderen Teilzonenplänen besteht zwischen Vorprüfung und den zu genehmigenden Vorlagen Übereinstimmung.

4. Rechtsmittelverfahren

Die Teilzonenpläne sind vom 14. Juni bis 15. Juli 1996 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Frist reichte Hans Longoni Einsprache ein und verlangte aus Gründen der

rechtsgleichen Behandlung die Einzonung seiner Parzellen, die in der Zonenplanrevision und im anschliessenden Rechtsmittelverfahren keine Berücksichtigung gefunden haben. Der Gemeinderat trat mit Entscheid vom 21. Januar 1997 auf die Einsprache nicht ein. Der Nichteintretensentscheid wurde mit Rekurs an den Regierungsrat weitergezogen. Mit Beschluss vom 8. April 1997 wies der Regierungsrat den Rekurs ab. Es liegt keine Beschwerde gegen diesen Entscheid beim Verwaltungsgericht vor.

5. Erlassverfahren

Mit Beschluss vom 29. April 1997 hat der Gemeinderat die vorliegenden Teilzonenpläne erlassen. Die Vorlagen wurden als geringfügige Änderungen gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG bezeichnet. Das Erlassverfahren ist damit abgeschlossen, weshalb der Regierungsrat auf das Geschäft eintreten kann.

Erwägungen

6. *Formelles*

6.1 Geringfügige Änderung

Gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG können geringfügige Änderungen an Baulinien-, Quartier- und Gestaltungsplänen ohne öffentliche Auflage, an Zonenplänen auch ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Als geringfügig werden Änderungen bezeichnet, wenn sie wenig Betroffene aufweisen, wenn die Änderungen von untergeordnetem öffentlichen Interesse sind und keine Änderungen des dem Plan zugrundegelegten Konzepts beinhalten und nur kleine Flächen bis ca. 2000 m² betroffen sind. Die vorgelegten Zonenplanänderungen halten diesen Kriterien stand, so dass auf die Abstimmung, resp. in Herisau auf eine Einwohnerratsvorlage verzichtet werden kann.

6.2 Voraussetzungen

Die weiteren formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG sind erfüllt.

6.3 Rechtsmittel

Gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit (VwGerG; bGS 143.6) kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung des Rekursentscheides schriftlich Beschwerde an das Verwaltungsgericht, 9043 Trogen, erhoben werden. Im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung ist gemäss Entscheid des Verwaltungsgerichtes ein Rekursentscheid des Regierungsrates nicht selbständig anfechtbar, sondern nur zusammen mit dem Genehmigungsentscheid des Regierungsrates zum Nutzungsplan. Im vorliegenden Fall wurde ein Rekurs von Hans Longoni, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Kurt Steiner, Spitalgasse 4, 9000 St. Gallen, vom Regierungsrat mit Entscheid vom 8. April 1997 abgewiesen. Der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates ist dem Rekurrenten mit Eröffnung einer Beschwerdefrist zuzustellen, auch wenn gegen den Rekursentscheid keine Beschwerde erhoben wurde.

7. Materielles

7.1 Allgemeines

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.

Sofern nachfolgend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können oder bei späteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Es sind aber auch solche Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis notwendig ist.

7.2 Übergeordnete Gesetzgebung

- a) Gemäss Art. 21 RPV führen die Gemeinden eine Übersicht über den Stand der Erschliessung. Mit der Genehmigung der Teilzonenpläne ist somit auch die erwähnte Übersicht zu ergänzen.
- b) Gemäss Art. 10 WaG ist beim Erlass und der Revision von Nutzungsplänen nach dem RPG eine Waldfeststellung in jenen Bereichen anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Die Teilzonenplangebiete werden von keinem Wald berührt.

7.3 Teilzonenplan Burghalden

- a) Auch wenn in der Vorprüfung zur vorliegenden Einzonung Vorbehalte angebracht wurden, beantragt die Baudirektion die Genehmigung dieser Einzonung, weil die Gemeinde anlässlich des Rekursverfahrens zum Zonenplan eine spätere Einzonung in Aussicht gestellt hat. Gemäss Protokoll Nr. 209 vom 6. November 1990 zog der Gemeinderat in Erwägung, dass es im Sinn eines Kompromisses zulässig sei, einen Teil der Parzelle dem übrigen Gemeindegebiet zuzuordnen und im Richtplan als eingeschossige Wohnzone der zweiten Etappe zu bezeichnen. Eine Einzonung käme nur dann in Frage, wenn die Lärmimmissionen beseitigt seien und eine genügende Erschliessung sichergestellt werden könne. Für die Umzonung müsse auf jeden Fall noch ein Planauflageverfahren durchgeführt werden. Dieses könne mit der ohnehin noch notwendigen ergänzenden Auflage von Zonenplanänderungen verbunden werden.
- b) Durch Lärmmessungen am Ort der Einzonung wurde festgestellt, dass die Planungswerte gemäss Art. 43 LSV von 55 dB(A) für Wohnzonen (Empfindlichkeitsstufe II) mit Immissionswerten von 52 bis 54 dB(A) klar eingehalten werden. Damit ist eine wichtige Voraussetzung für die in Aussicht gestellte Einzonung gegeben. Die Erschliessungsvoraussetzungen beurteilt die Gemeinde heute weniger streng, weil das Verkehrsaufkommen von zwei zusätzlichen Gebäuden für die bestehende Strasse noch tragbar sei.
- c) Die Einzonung von 2000 m² zusätzlicher Wohnzone hat auf die Gesamtkapazität des Zonenplanes von Herisau keinen entscheidenden Einfluss. Die Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung, die Erschliessung und die Umwelt sind gering. Lagemässig bildet die Einzonung eine folgerichtige Arrondierung eines kleinen Teilbaugebietes.

Allein aufgrund dieser Situation und der geringen Ausdehnung ist sie nicht vergleichbar mit anderen in der Ortsplanung oder im Rechtsmittelverfahren nicht berücksichtigten Einzonungsbegehren.

- d) Dass im Gemeinderichtplan in diesem Gebiet keine Bauzonenerweiterung vorgesehen ist, spricht grundsätzlich gegen eine Einzonung. Aus dem Protokoll Nr. 209 des Gemeinderates vom 6. November 1990 geht seine Absicht, das Gebiet in den Richtplan aufzunehmen und es später der Bauzone zuzuweisen, jedoch klar hervor. Der Vollzug dieses Beschlusses ist noch ausstehend. Er wurde von der Gemeinde jedenfalls nie in Frage gestellt.
- e) In der Abwägung der Interessen zwischen Planbeständigkeit, Rechtsgleichheit und Vertrauensschutz ist die Baudirektion zur Auffassung gelangt, dass unter den gegebenen Umständen dem Vertrauensschutz ein grosses Gewicht beizumessen ist und beantragt aus diesem Grunde die Genehmigung des Teilzonenplanes Burghalden.

7.4 Teilzonenplan Walke

In der Vorprüfung ist die Frage aufgeworfen worden, kurz nach der Inkraftsetzung des neuen Zonenplanes Gewerbezone zu Gunsten einer beabsichtigten Wohnüberbauung preiszugeben. Immerhin versichert der Grundeigentümer, dass auf der verbleibenden Gewerbezone genügend Reserve für eine allfällige Erweiterung des dortigen Gewerbebetriebes besteht. Der langfristige Handlungsspielraum für die Ansiedlung auch neuer Betriebe wird jedoch eingeschränkt.

In der Beurteilung hat sich die Genehmigungsbehörde eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen, da sich innerhalb der Bauzone nicht eine a priori richtige oder falsche Zonenabgrenzung definieren lässt. Aus planerischer Sicht sind durchaus verschiedene, recht- und zweckmässige Lösungen denkbar. Der Gemeinde obliegt dabei grundsätzlich ein erheblicher Ermessensspielraum. Sie hat die Ermöglichung einer Wohnüberbauung am nachgesuchten Ort höher gewichtet als die langfristige Bereitstellung von Gewerbeland. Dieser Entscheid kann nicht generell als unzweckmässig bezeichnet werden, weshalb beantragt wird, den Teilzonenplan Walke zu genehmigen.

7.5 Teilzonenplan Nordhalden:

Die Überlagerung der Gewerbezone mit einer "Quartierplanpflicht" ergibt sich aus den Anforderungen der Lärmschutzverordnung. Ohne diese Ergänzung wären die beiden Gewerbebezonen nicht genehmigungsfähig gewesen. Der Teilzonenplan Nordhalde ist gesetzlich bedingt und deshalb zu genehmigen.

7.6 Teilzonenplan Sedel

Der Teilzonenplan Sedel geht auf eine im Rekursverfahren getroffene Vereinbarung zurück, welche zum Rückzug und zur Abschreibung des Rekurses geführt hat. Die jetzige Einzonung entspricht dieser Vereinbarung. Einer Genehmigung des Teilzonenplanes Sedel steht nichts entgegen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG erfüllt sind. Materiell und formell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG beschliesst der Regierungsrat:

1. Die Teilzonenpläne Burghalden, Walke, Nordhalden, Sedel werden genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'600.-- erhoben.

Rechtsmittel:

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.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Herisau **
 Dr. Kurt Steiner, Rechtsanwalt, Spitalgasse 4, 9000 St. Gallen (Hans Longoni, Herisau)

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am

27. JUNI 1997