



Departement	Kasernenstrasse 17A
Bau und Umwelt	9102 Herisau
Gemeinde Herisau	Bau.Umwelt@ar.ch
Hochbauamt	www.ar.ch
E 23. Okt. 2015	Marianne Koller-Bohl
Geht an:	Regierungsrätin

Herisau, 19. Oktober 2015

Gemeinde Herisau Teilzonenplan Chammerholz; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 20. August 2015 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Chammerholz durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Im Gebiet Chammerholz befinden sich die Kompostieranlage der Gemeinde, ein Werkhof eines ortsansässigen Baugeschäftes sowie ein Werkhof der Gemeinde Herisau. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Herisau befinden sich die Kompostieranlage und der Werkhof des Baugeschäftes in der Gewerbezone GE3. Der südöstlich angrenzende Werkhof der Gemeinde ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Der Kompostierplatz ist nur über den privat genutzten Werkhof erschlossen. Mit vorliegendem Teilzonenplan soll die direkte Zufahrt zum Kompostierplatz sichergestellt werden. Gleichzeitig wird die im südöstlichen Bereich ausgeschiedene Bauzone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) reduziert. Mit dieser Auszonung wird flächengleicher Ersatz für die vorliegende Einzonung geschaffen.
3. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan wurde am 11. August 2015 erlassen.
5. Der Teilzonenplan wurde vom 1. Juni 2015 bis 30. Juni 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.



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 das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Mit der vorgesehenen Einzonung von 396m² Landwirtschaftszone in Gewerbezone GE3 kann die Zufahrt zur Kompostieranlage verbessert und optimiert werden. Gemäss Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung darf die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bund nicht vergrössert werden. So sind Neueinzonungen nur möglich, wenn gleichzeitig mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird. Die entsprechend notwendige Kompensation der vorgesehenen Einzonung erfolgt auf den Parzellen Nrn. 2330 und 2388, wo insgesamt 2583m² Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Mit dieser Kompensationsauszonung verkleinert sich die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone um 2187m². Der vorliegende Teilzonenplan ist entsprechend RPG-konform.
3. Die Gefahrenkarte liegt vor; es sind keine ergänzenden Betrachtungen oder Kartierungen notwendig. Allerdings ist die Abgrenzung der Gefahrenkarte mit der neuen Zonengrenze abzugleichen. Diese Aufgabe obliegt dem Kanton.
4. Nach Art. 52 Abs. 2 Baugesetz können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn die von der Änderung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit der Änderung einverstanden erklärt haben. Die entsprechenden Unterschriften wurden nicht beigebracht. Entsprechend wurde das Planungsinstrument folgerichtig öffentlich aufgelegt.
5. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departementes Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.
6. Die Umzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar und zweckmässig.
7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Chammerholz wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.



3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Herisau (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonales Tiefbauamt (Anpassung Gefahrenkarte)
- Rechnungswesen
- Bundesamt für Raumentwicklung (Beilage: Kopie Teilzonenplan)

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die 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).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **21. OKT. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl