



**Jakob Brunnschweiler**  
Regierungsrat  
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 9. Dezember 2005

## **Gemeinde Herisau** **Teilzonenplan Gossauerstrasse Parz. Nr. 352; Genehmigung**

### **A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben des Hochbauamtes der Gemeinde Herisau vom 11. November 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Mit dem Erlass der Ortsplanung Herisau am 22. Juni 1994 wurde das fragliche Teilstück der Parzelle Nr. 352 der Grünzone GR zugewiesen.
3. Es besteht die Absicht, das in der Kernzone liegende Mehrfamilienhaus Assek. Nr. 1067 abzubauen und durch eine Alterssiedlung zu ersetzen. Unter Berücksichtigung der geringen Bautiefe und in Anlehnung an die nördlich angrenzende Überbauung beansprucht das vorgesehene Bauprojekt auch einen Teil der in diesem Bereich ausgeschiedenen Grünzone. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurden die Parzellen oberhalb der Bahnlinie soweit der Grünzone zugeschrieben, als sie unüberbaut und nicht von der Gossauerstrasse erschliessbar waren.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Die in der Vorprüfung geforderte Stellungnahme zum Brüelbachkanal wurde beigebracht.
5. Die schriftliche Zustimmung von 8 direkten Anstössern liegt vor. Die übrigen nicht zustimmenden Anstösser und der Heimatschutz Appenzell Ausserrhoden sind mit Datum vom 14. April 2005 unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 30 Tagen angeschrieben worden. Aufgrund des Schreibens haben zwei Anstösser gegen den Teilzonenplan Einsprache erhoben. Markus Tanner, Parzelle Nr. 353, hat mit Schreiben vom 18. Oktober 2005 seine Einsprache zur Teilzonenplanänderung zurückgezogen. Heinz Hälg, Parzelle Nr. 350, hat ebenfalls mit Schreiben vom 26. Oktober 2005 seine Einsprache zurückgezogen. Hans Rupp, Parzelle Nr. 359, hat auf das Schreiben der Gemeinde nicht reagiert.
6. Das Vorhaben wurde im Verfahren für geringfügige Änderungen gemäss Art. 52 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) durchgeführt.



7. Der Teilzonenplan Gossauerstrasse wurde am 8. November 2005 vom Gemeinderat erlassen.

### B. Erwägungen

1. Die formelle Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt nichts entgegen.

2. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren 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. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichen Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheint. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

3. Der kommunale Richtplan sieht für das Gebiet die heute rechtsgültige Ausscheidung einer Grünfläche vor. Diese Fläche wird durch die vorgesehene Teilzonenplanänderung zugunsten der Kernzone geschmälert. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Umzonung auch eine entsprechende Anpassung des kommunalen Richtplanes bedingt. Gemäss Art. 44 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) ist zur Vornahme von Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen der Gemeinderat zuständig. Die Anpassungen sind jedoch dem Departement Bau und Umwelt mitzuteilen.

4. Eine Umzonung des ca. 570 m<sup>2</sup> grossen Teilstücks der Grünzone GR in die Kernzone K3 erscheint in Anbetracht der baulichen Absichten als zweckmässig. Der Freihaltebereich entlang des Bahntrasses kann weiterhin aufrecht erhalten bleiben und widerspricht nicht dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept der Gemeinde Herisau. Es kann festgestellt werden, dass die eingegangenen Einsprachen behandelt worden sind.

### C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Gossauerstrasse Parz. Nr. 352 wird genehmigt (Art. 52 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht, BauG, bGS 721.1)
2. Im Rahmen der anstehenden Überarbeitung des kommunalen Richtplans ist die Teilzonenplanänderung zu berücksichtigen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Herisau (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
  - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)



- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Rechnungswesen

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: 13. DEZ. 2005

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat