



Geht zur ☐ Vernehmlassung / ☒ Kenntnis an:	
<i>Ressortchef Hochbauamt</i>	
<i>Hochbauamt (mit Beilegen)</i>	
<i>Rechtsdienst</i> x	
E 21. DEZ. 1998	
Gemeindekanzlei Herisau	

15. Dezember 1998

L.

x Fischgeschäft GR
vorbereiten

Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Huebstrasse 42; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 3. Dezember 1998 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 9. Oktober 1998 ersucht der Gemeinderat Herisau um die regierungsrätliche Genehmigung des Teilzonenplanes Huebstrasse 42.

Sachlage

1. Im Zonenplan wurde das Gebäude Assek. Nr. 42, das zur Liegenschaft der Psychiatrischen Klinik gehört, mit einem Abstand von 5 m zum Gebäude der Wohnzone W2 zugeschieden. Die nebenstehende und zum Gebäude gehörende Garage liegt in der Landwirtschaftszone. Diese Ausscheidung stand im Einklang mit dem im fraglichen Gebiet liegenden, vom Regierungsrat am 4. Juli 1994 genehmigten Grundwasserschutzarealplan (Schutzareal S2) Obere Hueb. Im Areal S2 gilt ein allgemeines Bauverbot für das Erstellen neuer Bauten mit Schmutzwasseranfall. Eine über die bestehende Bauzone hinausreichende Parzellierung ist aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts nicht möglich. Damit das Haus mit Garage und Umschwung veräussert werden kann, soll es abparzelliert werden. Um das zu ermöglichen, wird vorgängig die Bauzone entsprechend erweitert, um die Grundlage für die Abparzellierung zu schaffen.
2. Die Gemeinde hat das geringfügige Änderungsverfahren nach Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG durchgeführt. Die Unterschriften der Direktbetroffenen und der Anstösser sind beigebracht worden.
3. Auf das Vorprüfungsverfahren nach Art. 47 EG zum RPG wurde verzichtet, weil die Gemeinde der Meinung war, dass eine kantonsinterne Koordination stattgefunden habe, da die Baudirektion (Hochbauamt) selber das Gesuch um die Zonenplanänderung gestellt hat. Im vorliegenden Fall handelte das Hochbauamt in Vertretung des Grundeigentümers (Kanton) im Sinne eines privaten Gesuchstellers. Im übrigen war die Gemeinde in der Ausgestaltung der Zonenerweiterung frei. Formell hätte ein Vorprüfungsverfahren durchgeführt werden sollen, zumal hätte darauf hingewiesen werden können, dass die Identität der Zonengrenze mit dem regulären Grenzabstand von 3 Metern zur Garage zweckmässig gewesen wäre und die Frage des berührten Grundwasserschutzareals S2 vor der öffentlichen Auflage hätte geklärt werden können. Die vorliegende Lösung kann mit Auflagen genehmigt werden.

Es besteht deshalb kein zwingender Grund, die Durchführung des Vorprüfungsverfahrens nachträglich zu verlangen.

4. Eine Anpassung des Gemeinderichtplans ist im Rahmen der bevorstehenden Gesamtnachführung vorgesehen.
5. Es sind 4 Original Exemplare des Teilzonenplans eingereicht worden.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.
- 1.2 Der Zonenplan Herisau wurde erst am 27. Juni 1995 vom Regierungsrat beschlossen. Nutzungspläne können ihre Funktion nur erfüllen, wenn ihnen eine gewisse Beständigkeit zukommt, weshalb sie nur aus entsprechend gewichtigen Gründen abzuändern sind. Bei der ursprünglichen Zonenabgrenzung war die Verknüpfung mit der Parzellengrenze, wie sie sich aus dem bürgerlichen Bodenrecht neu ergeben hat, nicht bekannt. Es besteht ein Interesse, dass die Liegenschaft abparzelliert und damit veräussert werden kann, da kein öffentliches Nutzungsinteresse mehr besteht. Der geringfügigen Bauzonenerweiterung kann in formeller Hinsicht zugestimmt werden.

2. Materielles

2.1 Zonengrösse und Abgrenzung

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. Im vorliegenden Fall wird eine das Gebäude knapp umreisende Bauzone um rund 220 m² auf eine totale Fläche von 476 m² erweitert. Damit kann auch die zulässige Bruttogeschossfläche mit den tatsächlichen Verhältnissen in Übereinstimmung gebracht und die bestehende Garage zur Bauzone geschlagen werden. Die Erweiterung der bereits bestehenden Wohnzone W2 ist allein aus dieser Sicht zweckmässig und folgerichtig.

2.2 Übergeordnete Gesetzgebung

Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Darlegungen sind im beigelegten Gemeinderatsprotokoll vom 6. Oktober 1998 enthalten.

2.3 Grundwasserschutzareal

Wie eingangs erwähnt, besteht ein Konflikt mit dem Grundwasserschutzareal Obere Hueb. Da das Areal S2 mit einem faktischen Bauverbot belegt ist, macht die Ausscheidung einer zusätzlichen Bauzone wenig Sinn. Einem zukünftigen Eigen-

tümer der Liegenschaft darf nicht der Eindruck vermittelt werden, die abparzellierte Liegenschaft sei frei überbaubar. Daraus ergibt sich, dass die Einzonung nur genehmigt werden soll, wenn gleichzeitig eine Anmerkung gestützt auf Art. 8 und Art. 48 Abs. 1 des Gesetzes über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer vom 24. April 1994 in Verbindung mit Ziff. 4 Abs. 4 der Weisungen zum Verfahren bezüglich der Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserarealen der Umweltschutz- und Energiedirektion vom 1. Januar 1996, im Grundbuch erfolgt, mit dem Hinweis auf die Baubeschränkung und die Auflagen aufgrund des Grundwasserschutzaareals S2.

2.4 Gemeinderichtplan

Der Gemeinderichtplan sieht am Ort der Zonenerweiterung die künftige landwirtschaftliche Nutzung vor. Da es sich nicht um die Erweiterung eines Baugebietes handelt, sondern lediglich um die Arrondierung einer schon bestehenden Zone, ist sie für den Richtplan und dessen Aussage zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde nicht relevant und daher vernachlässigbar. Selbstredend ist die Bauzone im Richtplan bei passender Gelegenheit zu ergänzen.

Insgesamt sind die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG im Sinn der Erwägungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und 2, Art. 21 Abs. 3 und 4 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan Huebstrasse Nr. 42, vom Gemeinderat erlassen am 6. Oktober 1998, sei zu genehmigen.
2. Die Baubeschränkungen aufgrund des Grundwasserschutzaareals vom 4. Juli 1994 seien gestützt auf die Weisungen der Umweltschutz- und Energiedirektion vom 1. Januar 1996 im Grundbuch anmerken zu lassen.
3. Die Anpassung des Gemeinderichtplanes an den Teilzonenplan Huebstrasse sei bei passender Gelegenheit vorzunehmen.
4. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 300.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt (Ziffer 1).

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

*) 1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk

**) 2 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am 10. DEZ. 1998