



Geht zur ☐ Vernehmlassung / ☒ Kenntnis an:	
✓	x Ressortchef Hochbau (ohne Beil.)
✓	x Hochbauamt (Original) mit allen Beilagen
✓	x Rechtsdienst
E 15. JAN. 2007	
Gemeindekanzlei Herisau	P.

RRB-2007-

Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Moos, Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 24. November 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstruments durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet liegt südlich der Hubstrasse im Ortsteil Schachen. Der rechtskräftige Zonenplan weist das Planungsgebiet der Wohnzone W1 zu. Das Planungsgebiet ist mit dem rechtskräftigen Quartierplan Moos (Genehmigung durch den Regierungsrat mit Entscheid vom 14. Oktober 1986, resp. 14. Juni 1994) überlagert. Erwähnter Quartierplan umfasst auch einen grossen Teil des Gebietes, das nördlich der Hubstrasse liegt und bereits vollständig überbaut ist. Gemäss Quartierplan Moos ist im Baugebiet A1 eine Bebauung nach Regelbauweise vorgesehen. Bis heute sind im Gebiet A1 keine Vorbereitungen zur Überbauung getroffen worden.
3. Nachdem das Gebiet nun seit mehr als 20 Jahren in der Bauzone liegt, mit einem rechtskräftigen Quartierplan überlagert ist und bis heute keine Erschliessungs- resp. Überbauungsabsichten erkennbar sind, hat der Gemeinderat beschlossen, einen Teil des Gebietes A1 südlich der Huebstrasse auszuzonen und gleichzeitig den Quartierplan Moos innerhalb dieses Teilgebietes aufzuheben. Insgesamt umfasst die Auszonung eine Fläche von 1.2 ha. Im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer soll lediglich eine Bauzontentiefe entlang der Huebstrasse in der Wohnzone W1 verbleiben. In dieser Bautiefe ist die Realisierung von Einfamilienhäusern nach Regelbauvorschriften vorgesehen, die direkt ab der Huebstrasse erschlossen werden sollen. Konkret sollen die Einfahrten von je zwei Einfamilienhäusern zusammengefasst werden.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan Moos wurde am 27. Juni 2006 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 16. November 2005 bis 15. Dezember 2005. Innerhalb dieser Zeit haben die Eigentümer der Grundstücke Nr. 2054 und 4611 Einsprache erhoben. Die Einspracheverhandlung wurde am 23. Januar 2006 durchgeführt. Die Einsprache wurde auf Grund der Erläuterungen anlässlich der Einspracheverhandlungen am 13. Juni 2006 zurückgezogen.
7. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften, sowie der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Aufgrund der vorliegenden Überbauungsstudie wurden im Herbst 2004 die Verkehrsberuhigungsmassnahmen an der Huebstrasse, im Bereich der Parzelle Nr. 2052 baulich angepasst. Dies ermöglicht, die Bauparzelle gemäss der vorliegenden Überbauungsstudie zu überbauen. Es wird darauf hingewiesen, dass an den neuen Standorten der verkehrsberuhigenden Elemente festgehalten wird. Im weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Schweizer Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute gewährleistet sein muss (VSS-Norm, SN 640 050 Grundstückszufahrten und SN 640 073 Knoten, Sichtverhältnisse). Insbesondere sind die Sichtweiten und die Einlenkerradien einzuhalten. Aufgrund des fehlenden Überbauungswillens ist die vorgesehene Zuweisung des Planungsgebietes in die Landwirtschaftszone sachgerecht. Für die Überbauung der in der Wohnzone W1 verbleibenden Bautiefe ist kein Quartierplan erforderlich, zumal die Überbauungsstudie vorsieht, die Erschliessung für je zwei Wohneinheiten ab der Huebstrasse zusammenzufassen. Diese Auflage kann auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Gemeinde verfügt werden.
3. Das der Ortsplanung Herisau zugrunde liegende Konzept wird mit der vorgesehenen Zonenplanänderung nicht in Frage gestellt.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Moos wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1).

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt.



Auszug an Gemeinderat Herisau
Departement Bau und Umwelt
Departementssekretariat Bau und Umwelt
Kantonaler Baukoordinationsdienst
Kantonales Planungsamt

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 12. Jan. 2007