



Marianne Koller-Bohl

Regierungsrätin	
Gemeinde Herisau	
Hochbauamt	
E 01. Sep. 2016	
Geht an:	

Herisau, 26. August 2016

Gemeinde Herisau
Teilzonenplan Moosberg; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 1. Juli 2016 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Moosberg durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.
2. Südseitig der Oberdorfstrasse soll auf Grundstück Nr. 3147, das heisst angrenzend an die bestehende Häuserreihe, ein gut 100 m langer Landstreifen von rund 12 m Breite von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE in die Wohnzone W2 umgezont werden. Damit soll für die Liegenschaften entlang der Oberdorfstrasse ein Entwicklungsspielraum geschaffen werden. Am östlichen Ende der Bebauung wird der als Erschliessungskorridor vorgesehene Landstreifen zur Hälfte der Wohnzone W2 und zur anderen der Landwirtschaftszone L zugewiesen.
3. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan wurde vom 3. August 2015 bis 1. September 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging eine Einsprache ein. Am 30. Oktober 2015 wurde eine Einspracheverhandlung mit Augenschein durchgeführt. Eine Einigung konnte nicht gefunden werden. Mit Entscheid vom 21. Juni 2016 hat der Gemeinderat die Einsprache abgewiesen und den Teilzonenplan erlassen. Der ablehnende Einspracheentscheid blieb unangefochten.
5. 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 Volkswirtschaft damit nichts entgegen.



2. Der zusätzliche Bauzonenstreifen von 12 m dient im Wesentlichen der Schaffung von zusätzlichen Kapazitätsreserven für die angrenzenden Grundstücke, welche damit zusätzlichen Spielraum zur baulichen Entwicklung erhalten.

3. Mit dem Teilzonenplan wird die bisher vorgesehene Gebieterschliessung östlich des Grundstücks Nr. 690 aufgehoben, indem die Zone OE in diesem Streifen der Wohnzone W2, resp. der Landwirtschaftszone zugewiesen wird. Als Erschliessungsalternative für eine in langfristiger Zukunft eventuell wieder gewünschte Einzonung und Bebauung des Moosbergs besteht die Möglichkeit, die bestehende, von Westen her zum Grundstück Nr. 2265 und dem Haus Assek. Nr. 106 führende Zufahrt zu verlängern. Ebenfalls wird für eine eventuelle Tiefgaragenzufahrt über Grundstück Nr. 687 ein Fahrrecht errichtet. Mit diesen beiden Alternativen erscheint die Aufhebung des bisherigen Erschliessungskorridors, unter Aufhebung der Zone OE, als zweckmässig.

4. Zudem wird die neue Wohnzone W2 durch eine kleinräumige Einzonung (vorher Landwirtschaftszone L) begründet.

5. 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.

6. 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 Volkswirtschaft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

7. Die Umzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar und zweckmässig.

8. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Moosberg wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - 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: **30. AUG. 2016**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl