

Protokoll des  
RegierungsratesGeht zur ☐ Vernehmlassung / ☒ Kenntnis an:

12. November 2002

x Gemeinderat (Besitzgeheiss) L.  
 Hochbauamt (Original)

E 19. NOV. 2002

Gemeindekanzlei  
Herisau

B

**Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Nieschbergstrasse, Änderung; Genehmigung****A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2002 ersucht das Gemeindebauamt Herisau um die Genehmigung der Zonenplanänderung Nieschbergstrasse durch den Regierungsrat.
2. Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1421 ist mit einem Fabrikgebäude der Firma Wagner AG überbaut. Dieses wird nicht mehr für industrielle Zwecke genutzt und steht leer. Neu ist eine gemischte Wohn- Gewerbenutzung vorgesehen, was aufgrund der heutigen Zonenzuweisung in der Gewerbezone nicht möglich ist. Damit im fraglichen Gebäude auch Wohnungen eingebaut werden können, wurde eine Umzonung in WG3 vorgenommen.
3. Vor dem Planerlass führte die Gemeinde das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 47 EG zum RPG durch. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2001 nahm das Planungsamt zum Teilzonenplan Stellung. Die Gemeinde führte das geringfügige Änderungsverfahren aufgrund von Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG durch.

**B. Erwägungen**

1. Gemäss Art. 51 Abs. 1 EG zum RPG sind Nutzungspläne zu überprüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint. Im vorliegenden Fall haben sich die tatsächlichen Verhältnisse derart geändert, als eine industrielle Nutzung des bestehenden Gebäudes nicht mehr nachgefragt ist, wobei für gemischte Nutzungen eher ein Bedürfnis besteht. In dem Sinne stellt sich auch eine neue Aufgabe. Auch aus dieser Sicht kann einer Änderung zugestimmt werden.
2. Das geringfügige Änderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn eine kleine Fläche betroffen ist, keine Änderung des dem Plan zugrundeliegenden Konzepts vorliegt, die Änderung von untergeordnetem öffentlichen Interesse ist und wenige direkt Betroffen sind. Die umzuziehende Fläche umfasst ca. 1'000 m<sup>2</sup>. Sie ist bereits überbaut. Ein Präjudiz für eine spätere Entwicklung entsteht nicht und die Auswirkungen sind eher geringer. Die Zonenfläche bleibt insgesamt unverändert. Die Voraussetzungen für das Verfahren einer geringfügigen Änderung sind im vorliegenden Fall gegeben.

3. Nördlich anstossend an die umzuzonende Liegenschaft befindet sich bereits eine WG 3, weshalb durch den Zonenwechsel lediglich eine Verschiebung der Zone erfolgt. Die Umzonung fügt sich gut in das Gesamtgefüge des Zonenplanes ein. Richtplaninhalte werden keine verletzt. Das Vorhaben wird durch die geplante Umfahrung nicht berührt.
4. Dem Bahnareal entlang führt die Appenzellerbahn. In nordöstlicher Richtung befindet sich die Alpsteinstrasse. Bei den Wohnnutzungen können Lärmprobleme auftreten, die im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sind.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

### **C. Beschluss des Regierungsrates**

1. Der Teilzonenplan Nieschbergstrasse wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.-- erhoben.
3. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an     Baudirektion  
                 Sekretariat Baudirektion  
                 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)  
                 Planungsamt Appenzell A.Rh. (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)  
                 Gemeinderat Herisau (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

*Im Auftrag des Regierungsrates  
Der Ratschreiber:*

Versandt am     15. Nov. 2002

