



Herisau, 11. Mai 2021

Gemeinde Herisau; Teilzonenplan Obermoosberg, Parz. Nrn. 2310, 4110; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 26. April 2019 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Obermoosberg, Parz. Nrn. 2310 und 4110.
2. Auf Wunsch der Eigentümer der Liegenschaften Parz. Nrn. 2310 und 4110 soll die Bauzonengrenze im Bereich ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze arrondiert werden. Die in der Bauzone liegende Liegenschaft Parz. Nr. 4110, welche mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, ragt mit der Gartenanlage in die Landwirtschaftszone. Mit der Zonenbereinigung soll die Bauzonengrenze den faktischen Gegebenheiten angepasst werden. Zudem soll der topografisch ungünstige Grenzverlauf zwischen den beiden Grundstücken so angepasst werden, dass die landwirtschaftliche Zufahrt optimiert werden kann. Dies führt zu einer geringfügigen Einzonung ab der landwirtschaftlichen Parzelle Nr. 2310 in die zweigeschossige Wohnzone W2 resp. in die Grünzone.
3. Die Abteilung Raumentwicklung hat den Entwurf des Teilzonenplans Obermoosberg Parz. Nrn. 2310 und 4110 vorgeprüft. Mit Schreiben vom 28. Mai 2018 konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Der Gemeinderat Herisau hat den Teilzonenplan am 19. März 2019 erlassen.
5. Die öffentliche Auflage des Teilzonenplans erfolgte vom 11. Januar 2019 bis 9. Februar 2019. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.
6. Das Vorhaben wurde als geringfügige Änderung nach Art. 52 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) ohne fakultatives Referendum durchgeführt.
7. Am 8. Juli 2019 sistierte das Departement Bau und Volkswirtschaft das Genehmigungsverfahren bis andernorts in der Gemeinde Herisau eine kapazitätsrelevante Fläche ausgezont bzw. eine kapazitätsrelevante Wohn-, Misch- oder Kernzone in eine nicht einwohnerkapazitätsrelevante Zone umgezont ist.
8. Mit Entscheid vom 8. Dezember 2020 genehmigte der Regierungsrat den Teilzonenplan Saum, der in der Summe die Auszonung einer einwohnerkapazitätsrelevanten Fläche von 9'192 m² beinhaltet. Der Entscheid ist inzwischen in Rechtskraft erwachsen. Damit entfällt der Sistierungsgrund.



B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG werden geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt. Die Genehmigung wird gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 BauG erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzumutbar erscheint.

b) Gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG gelten Änderungen an Nutzungsplänen als geringfügig, wenn damit keine wesentlichen öffentlichen und nachbarschaftlichen Interessen verletzt werden, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Die vorliegende Zonenplanänderung betrifft nur die Liegenschaften Parz. Nrn. 2310 und 4110 und hat keine raumwirksamen Einwirkungen auf Dritte. Die Fläche mit Zonenänderung beträgt 188 m². Davon werden 124 m² neu der W2 zugewiesen. Die Zonenplanänderung ist flächenmässig als klein zu beurteilen. Die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung sind erfüllt.

c) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der Teilzonenplan Obermoosberg, Parz. Nr. 2310, 4110 lag öffentlich auf, Einsprachen gingen keine ein.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Am 1. Mai 2014 traten die Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) und der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die in Art. 38a RPG verlangte Anpassung des kantonalen Richtplans wurde vom Bundesrat im Herbst 2018 genehmigt und ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten.

b) Der nachgeführte kantonale Richtplan von Appenzell Ausserrhoden legt fest, dass die bestehenden Bauzonenreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen nach den heutigen Annahmen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten für den Zeithorizont von 15 Jahren bis 2030 insgesamt ausreichen. Unter bestimmten Bedingungen sind flächengleiche Kompensationen von Wohn-, Misch- und Kernzonen innerhalb der gleichen Gemeinde möglich (vgl. Richtplan, Teil S. Siedlung, Kapitel 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3 Richtungsweisende Festlegungen, Punkt 3.4). Gefordert ist, dass die flächengleiche Kompensation (Einzonung/Auszonung) rechtskräftig gesichert ist, d.h. die Auszonung gleichzeitig oder im Voraus vollzogen wird, dass die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche Güteklasse aufweist, dass in jedem Fall mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise erbracht wird und dass die Gemeinde die geeigneten Massnahmen gemäss Art. 56 BauG ergreift, um die Bauzone ihrer Bestimmung zuzuführen.

c) Die von der Zonenplanänderung betroffene Fläche beträgt im vorliegenden Fall 188 m². Davon werden neu 121 m² von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone W2 eingezont und 3 m² von einer nicht einwohnerkapazitätsrelevanten Grünzone in eine Wohnzone W2 umgezont. Die restlichen 64 m² betreffen die Zonenzuweisung von einer Landwirtschaftszone in eine nicht einwohnerkapazitätsrelevante Grünzone. Aufgrund der geringfügigen Fläche ist die Zonenplanänderung von untergeordneter Bedeutung für die Ortsplanung und somit

möglich, sofern in der Gemeinde andernorts eine Kompensationsfläche ausgezont wurde. Die im Planungsbericht aufgeführten Kompensationsflächen sind insofern nicht ganz korrekt, da im Bericht keine Unterscheidung zwischen den einzelnen Kategorien (Wohn-, Misch- und Kernzonen, Gewerbezone, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen etc.) vorgenommen wurde. Es ist nicht im Sinne des kantonalen Richtplans, neue Wohn-, Misch- und Kernzonen bspw. mit der Auszonung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu kompensieren. Der Regierungsrat hat am 8. Dezember 2020 den Teilzonenplan Saum genehmigt, womit heute die notwendige Kompensation einer einwohnerkapazitätsrelevanten Fläche vorliegt. Der Teilzonenplan Obermoosberg ist unter Berücksichtigung der Flächenbilanz innerhalb der Gemeinde Herisau zulässig.

d) Der Nachweis einer qualitätsorientierten und verdichteten Bauweise ist vorliegend nicht notwendig. Denn im Wesentlichen wird die planerische Festlegung in Einklang mit der heutigen tatsächlichen Situation (Gartennutzung der in der Landwirtschaftszone liegenden Fläche des Grundstücks Nr. 4110) gebracht und betrifft die einwohnerkapazitätsrelevante Fläche gerade mal 124 m². Die zu erweiternde Bauzonenfläche weist wie die zur Kompensation ausgezonte Bauzone im Quartier Saum die ÖV-Erschliessungsgüte D auf. Der Teilzonenplan Obermoosberg, Parz. Nrn. 2310, 4110 steht folglich in Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan. Die Ein- und Umzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar und zweckmässig. Die übergeordnete Planung enthält keine weiteren Festlegungen, die dem Teilzonenplan entgegenstehen.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt wird.

b) In Herisau wurden seit dem 1. Mai 2014 insgesamt zwölf Teilzonenpläne genehmigt. Verschiedene Vergrößerungen der einwohnerrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) wurden mit einer grösseren Reduktion der Wohnzone im Gebiet Saum kompensiert. Die WMK ist in diesem Zusammenhang im Gesamten gegenüber dem Stand am 1. Mai 2014 reduziert worden. Die Einzonungsfläche von 124 m² wurde somit auch in diesem Rahmen kompensiert. Das von der Einzonung betroffene Land dient heute in Anbetracht der tatsächlichen Verhältnisse der Wohnnutzung der Parz. Nr. 4110 und ist entsprechend auch bereits erschlossen. Kulturland wird nicht zerstückelt. Der massgebende Flächenanteil der Einzonung in eine Wohnzone W2 befindet sich auf der Parz. Nr. 4110, die bereits heute der Bauzone zugeordnet ist. Mit der Zonenbereinigung soll die Grenze zur Parz. Nr. 2310 den räumlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Voraussetzungen für die Zuweisung in eine Bauzone in Anwendung von Art. 15 Abs. 4 RPG sind somit erfüllt.

c) Wohnzonen umfassen nach Art. 21 Abs. 1 BauG die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten (Art. 21 Abs. 2 BauG). Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen (Art. 28 Abs. 1 BauG). Sie dienen u.a. der Freihaltung von Waldrändern (Art. 28 Abs. 1 lit. a BauG).

d) Die Einzonung der bestehenden Gartenanlage, die dem in der Bauzone liegenden Gebäude dient und somit in tatsächlicher Hinsicht Bestandteil der Bauzone darstellt, entspricht dem Sinn und Zweck der planungsrechtlichen Zonenordnung. Die neu der Grünzone zugewiesene Fläche liegt zwischen der Waldgrenze fest-



gelegten Waldrand und der neu der Wohnzone zugewiesenen Fläche. Damit entspricht sie dem Zweck einer Grünzone (Freihaltung von Waldrändern). Die Zonierung ist folglich recht- und zweckmässig. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Grünzone einer Zweckbestimmung zuzuführen.

e) Die Genehmigung für den Teilzonenplan Obermoosberg, Parz. Nrn. 2310, 4110 kann erteilt werden.

f) Gemäss Art. 56b BauG unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 56f BauG nach Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

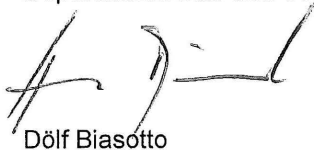
C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Obermoosberg, Parz. Nrn. 2310, 4110 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Judith und Willy Preisig, Sturzenegg 2132, 9100 Herisau (A-Post Plus)
 - Hiltrud und Rudolf Steuri, Obermoosbergstrasse 25, 9102 Herisau (A-Post Plus)
 - GIS-Fachstelle
 - Grundstücksschätzungsbehörde
 - Rechnungswesen
 - Amtsblatt

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]).

Versandt am: **14. MAI 2021**

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto

5000.2018-0401