



20. Juni 2000

L.

Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Poststrasse; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 13. Juni 2000 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 25. Mai 2000 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Die Parzelle Nr. 421 wird heute teilweise als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt. Der Spielplatz beruht auf einer Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und der Gemeinde aus dem Jahre 1959. Weil die Vereinbarung bis anhin unbestritten war, wurde das Grundstück im Rahmen der Ortsplanung 94 der Grünzone zugeteilt.
2. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 421, Poststrasse stellte das Gesuch um Rückführung des in der Grünzone liegenden Teils seines Grundstücks in die Wohnzone. Mit Schreiben vom 10. April 2000 kündigt er der Gemeinde Herisau auf den 1. September 2000 das Benützungsrecht für den Spielplatz.
3. Es hat sich gezeigt, dass der Spielplatz auf der privaten Parzelle Nr. 421, im Gegensatz zum größeren Spielplatz beim Kasino, nur noch selten benutzt wird. Beide Spielplätze werden von der Gemeinde unterhalten. Da keine größeren Überbauungen in der Nähe geplant sind, ist der Weiterbestand des Spielplatzes auf der Parzelle Nr. 421 nicht mehr im überwiegenden öffentlichen Interesse.
4. Die erwähnten Aspekte veranlassten den Gemeinderat auf das Gesuch des Grundeigentümers um Umzonung von der Grünzone in die Bauzone einzutreten und die Umzonung in die Wege zu leiten.
5. Mit Schreiben vom 25. Januar 2000 und 8. März 2000 nahm das Planungsamt nach einem verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren im Sinne der Vorprüfung nach Art. 47 EG zum RPG zur Planänderung Stellung. Die darin gemachten Bemerkungen sind berücksichtigt worden.
6. Der Gemeinderat entschied, das geringfügige Änderungsverfahren gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG durchzuführen. Von den 11 betroffenen Grundeigentümern und der Flurgenossenschaft Wyburgweg konnte die Zustimmung von 10 Grundeigentümern und der Flurgenossenschaft erbracht werden. Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1283 wurde mit Schreiben vom 27. Mai 1998 auf die Verfahren hingewiesen. Sie verzichtete auf eine Unterzeichnung des Teilzonenplanes. Somit

musste ihr eine Rechtsmittelfrist von 30 Tagen angesetzt werden, die unbenutzt abgelaufen ist.

7. Das Erlassverfahren ist damit abgeschlossen, weshalb der Regierungsrat auf das Geschäft eintreten kann.

Erwägungen

1. *Formelles*

- 1.1 Für Änderungen eines Zonenplanes müssen sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG (SR 700); insbesondere müssen die rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen des Planes zu wesentlichen Teilen dahinfallen oder wesentlich neue Bedürfnisse nachgewiesen sein. Das kantonale Recht bringt dieses Erfordernis in Art. 51 EG zum RPG zum Ausdruck: „Baureglemente und Nutzungspläne sind 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.“

Relevante tatsächliche Änderungen sind seit der Ortsplanungsrevision nicht eingetreten. So ist der nahe gelegene Casino-Park bereits beim Planerlass als Spielfläche genutzt worden und die Bedürfnisse der Bevölkerung dürften sich seither kaum geändert haben. Geändert haben sich dagegen die rechtlichen Verhältnisse insofern, als der Nutzungsvertrag von der Grundeigentümerin gekündigt wurde und sich die Gemeinde gezwungen sieht, das Nutzungsbedürfnis nach einem Spielplatz neu zu überprüfen. Der Gemeinderat hat dieses Bedürfnis klar verneint.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Planänderung sind somit gegeben.

- 1.2 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. *Materielles*

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.

2.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die umzuzonende Fläche. Mit der Änderung drängen sich keine weiteren Anpassungen auf, weil das umgebende Gebiet einheitlich in der Wohnzone W2 liegt.

2.2 Abstimmung auf die umgebende Zonierung

Weil das umgebende Gebiet in der Wohnzone W2 liegt ist die Zuweisung in diese Zone folgerichtig.

2.3 Erschliessung

Wie dem Planungsbericht und dem Protokoll des Gemeinderates vom 9.5.00 zu entnehmen ist, soll die Erschliessung der neuen Überbauung ab dem Wyburgweg erfolgen. Eine Erschliessung ab der Poststrasse sei aufgrund der unübersichtlichen Situation kaum möglich. Der Gemeinderat sieht deshalb keine Erfordernisse der Regelung der Erschliessung.

2.4 Lärmbelastung

Das Gebiet ist durch die vielbefahrene Poststrasse lärmvorbelastet. Es ist im Zonenplan der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass eine Überbauung mit lärmempfindlichen Räumen unmittelbar an der Poststrasse kaum bewilligt werden kann. Im Baubewilligungsverfahren wird der Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen sein.

2.5 Beschränkte Bebaubarkeit

Verkehrssituation und Immissionsgrenzwerte lassen eine Überbauung in dem umzuzonenden Gebiet kaum zu. Dieser Bereich soll lediglich für Umgebungsgestaltung, Lärmschutzmassnahmen und Ausnützungsanrechnung dienen.

Der Teilzonenplan vermag in materieller Hinsicht den gestellten Anforderungen zu genügen.

Antrag

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

1. Der Teilzonenplan "Poststrasse" sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.– zu erheben.

Der Regierungsrat beschliesst:

Den Anträgen der Baudirektion wird zugestimmt.

Amtsblatt.

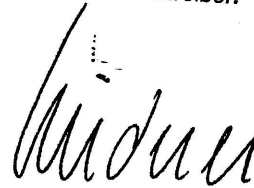
Rechtsmittel

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).

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 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

23. Juni 2000