



Gemeinde Herisau Hochbauamt	
E 11. April 2014	
Geht an:	

Herisau, 7. April 2014

Gemeinde Herisau Teilzonenplan Ramsen, Parz. Nrn 4536 und 4537; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 25. März 2014 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Ramsen Parz. Nrn. 4536 und 4537 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Im Gebiet Ramsen beabsichtigt der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 3743, 4536 und 4537 seit längerem den Ausbau seines Landschaftsbaubetriebes, welcher hier seinen Hauptsitz hat. Dabei handelt es sich in erster Linie um dringend benötigte Bauten und Anlagen wie eine Logistikhalle, Fahrzeugunterstände, Sozialräume, Büro-Erweiterungen sowie Schulungs- und Seminarräume. Dazu war beabsichtigt, im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplanes (Ortsplanungsrevision) die Einzonung der beiden Parzellen Nrn. 4536 und 4537 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG2 vorzunehmen. Das damalige Einzonungsbegehren war unbestritten. Die Stimmbürger haben dem Entwurf des gesamten Nutzungsplanes Ende des letzten Jahres jedoch nicht zugestimmt.
3. Mit vorliegendem Teilzonenplan ist vorgesehen, die rechtskräftig ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone WG2 gegen Osten und gegen Westen um insgesamt 2950m² zu erweitern.
4. Gemäss Gefahrenkarte ist das Gebiet Ramsen von keinen Naturgefahren betroffen.
5. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Teilzonenplan wurde am 18. März 2014 erlassen.
7. 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 Umwelt damit nichts entgegen.

2. Gemäss Gemeinderichtplan (Entwurf 2013; QP46, Ramsen; Zwischenergebnis) liegen die von der Umzonung betroffenen Flächen im Bereich einer provisorischen Grundwasserschutzzone. Im Planungsbericht (dat. 4.3.2014) wird festgehalten, dass Abklärungen eines auf Grundwasserfragen spezialisierten Ingenieurbüros gezeigt hätten, dass sich die definitiv festzulegende Schutzzone auf das Gebiet nördlich der Bahnlinie beschränken würde. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass gemäss Entwurf des Grundwasserschutzzones Mösli-Zellersmühle vom 31. August 2009 die Parzelle Nr. 4536 voraussichtlich dem Schutzareal SA3 zugeordnet wird und Parzelle Nr. 4537 fast ganz in den Gewässerschutzbereich A_u zu liegen kommt.

3. Aufgrund dieser Ausgangslage ist die gemäss Richtplanentwurf vorgesehene Quartierplanpflicht für das fragliche Gebiet (QP46) nicht mehr erforderlich. Das Amt für Umwelt empfiehlt jedoch, die Schutzarealplanung rasch möglichst abzuschliessen, damit die grundwasserschutztechnische Zuordnung der genannten Parzellen vor einem allfälligen Bauvorhaben geklärt ist.

4. Das seit mehreren Jahren beabsichtigte Ausbauvorhaben weist für den Landschaftsbaubetrieb eine hohe Dringlichkeit auf. Mit der Einzonung können die dringend erforderlichen Betriebserweiterungen des Landschaftsbaubetriebes sichergestellt und entsprechend der Firmenstandort erhalten resp. gestärkt werden.

5. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG 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 erforderlichen Unterschriften liegen vor.

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 Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

7. Die Einzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar. Unter Berücksichtigung, dass die von der Bevölkerung abgelehnte Zonenplanrevision zurzeit überarbeitet wird und der Zeitpunkt der abschliessenden Genehmigung ungewiss ist, kann die vorgezogene, planerisch unbestrittene Einzonung von 2950m² unterstützt werden.

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



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Ramsen Parz. Nrn 4536 und 4537 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

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: **09. APR. 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat