



Gemeinde Herisau; Teilzonenplan Saum; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 19. August 2020 ersucht die Gemeinde Herisau um Genehmigung des Teilzonenplans Saum und der Teilaufhebung des Quartierplans Saum. Die Teilaufhebung des Quartierplans Saum wird durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in einem separaten Verfahren genehmigt.
2. Das Planungsgebiet des Teilzonenplans umfasst die Parzellen Nrn. 2341 und 2343. Es liegt im Weiler Saum am östlichen Ende der Gemeinde Herisau. Die beiden erwähnten Parzellen sind nördlich und südlich der Saumstrasse angeordnet und gehören einem Eigentümer.
3. Die Parzelle Nr. 2341 liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Herisau zum grössten Teil in der Landwirtschaftszone. Lediglich das unmittelbar an die Saumstrasse angrenzende Kreuzfirstbauernhaus Assek. Nr. 2199 mit dem Nebengebäude Assek. Nr. 5875 ist zusammen mit einer Bodenfläche von 660 m² der Bauzone (Wohnzone W1) zugewiesen. Das erwähnte Bauernhaus ist gemäss kommunalem Schutzzonenplan als geschütztes Kulturobjekt ausgewiesen. Die südlich der Saumstrasse gelegene Parzelle Nr. 2343 ist zum grössten Teil der Bauzone zugewiesen (Wohnzone W1 und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Die grosse unbebaute Bauzonenfläche (Wohnzone W1) wird landwirtschaftlich genutzt. Ein kleiner Teil des Grundstückes entlang des Stösselbaches ist bewaldet. Die in der Bauzone liegenden Flächen der beiden Grundstücke sind Bestandteil des mit Entscheid des Regierungsrates vom 4. Dezember 1984 genehmigten Quartierplanes Saum.
4. Die Gemeinde Herisau beabsichtigt einerseits, die heute der Wohnzone W1 zugewiesene Fläche des Grundstücks Nr. 2343 im Umfang von 9'580 m² neu der Landwirtschaftszone zuzuweisen, weil dort keine Bauabsichten bestehen und der Boden weiterhin landwirtschaftlich genutzt bleiben soll. Entlang der heute bestehenden nördlichen Zonengrenze auf Grundstück Nr. 2431 soll andererseits ein rund 9 m breiter Streifen von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1 eingezont werden. Die neu einzuzonende Fläche beträgt 388 m². Damit soll entsprechender Umschwung für das bestehende Gebäude geschaffen werden.
5. Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat die Entwürfe des Teilzonenplans Saum und der Teilaufhebung des Quartierplans Saum zweimal vorgeprüft. Mit Bericht vom 14. Februar 2017 konnte es dem Teilzonenplan Saum sowie der Teilaufhebung des Quartierplans Saum ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht stellen.



6. An seiner Sitzung vom 2. Juli 2019 beschloss der Gemeinderat Herisau, den Teilzonenplan Saum und die Teilaufhebung des Quartierplans Saum öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage fand vom 9. August 2019 bis 7. September 2019 statt. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache gegen den Teilzonenplan ein. Die Einsprache wurde am 15. November 2019 zurückgezogen, nachdem der Planungsbericht berichtigt wurde.

7. Mit Beschluss vom 17. März 2019 beantragte der Gemeinderat Herisau dem Einwohnerrat, den Teilzonenplan Saum und die Teilaufhebung des Quartierplans Saum zu erlassen. Er stellte weiter fest, dass die beiden Planerlasse dem fakultativen Referendum unterstehen.

8. Der Einwohnerrat erliess am 17. Juni 2020 den Teilzonenplan Saum und die Teilaufhebung Quartierplan Saum. Das Referendum wurde während der bis zum 25. Juli 2020 laufenden Frist nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Zonenpläne dem Regierungsrat, Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Für Änderungen an Nutzungsplänen ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie für deren Erlass (Art. 51 Abs. 2 BauG). Zusage dieser Zuständigkeitsregelung beschlägt der vorliegende Genehmigungsentscheid nur den Teilzonenplan. Die gleichzeitig eingereichte Teilaufhebung des Quartierplans Saum als Änderung eines Sondernutzungsplans liegt in der Zuständigkeit des Departementes Bau und Volkswirtschaft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint (Art. 49 Abs. 2 BauG).

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

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 Aus- und Einzonung erfolgen gleichzeitig in einem Erlass. Damit ist die flächengleiche Kompensation (Einzonung/Auszonung) sichergestellt. Weder die Ein- noch die Auszonung bewirken ein Präjudiz für die anstehende Gesamtrevision der Zonenplanung.

d) Die betroffenen Grundstücke liegen erschliessungstechnisch am gleichen Standort und weisen folglich mindestens die gleiche Güteklasse auf. Der Nachweis einer qualitätsorientierten und verdichteten Bauweise für eine einzuzonende Fläche von 400 m² ist vorliegend nicht notwendig, da das bestehende Gebäude unter Schutz steht und deshalb kein Neubau möglich ist.

e) Nachdem es sich um eine geringfügige Erweiterung einer bestehenden Bauzone in unmittelbarer Nähe zu einem geschützten Gebäude handelt, kann im konkreten Fall darauf verzichtet werden, die Einzonung an bestimmte Bedingungen zu knüpfen.

f) Die übergeordnete Planung enthält keine weiteren Festlegungen, die dem Teilzonenplan entgegenstehen.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 31 Abs. 1 BauG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihrer verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Als Landwirtschaftszonen sind Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen (Art. 31 Abs. 2 BauG).

b) Nachdem seit Inkrafttreten des Zonenplans im Jahr 1995 das Grundstück Nr. 2343 keiner Bebauung zugeführt wurde und die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden soll, ist es zweckmässig, die fragliche Fläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dies entspricht auch der raumplanerischen Absicht, nach Möglichkeit Bauland an zentraler Lage zu konzentrieren und kleinräumige dezentrale Bauzonen zu vermeiden. Die Auszonung ist recht- und zweckmässig.

c) Beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem Raumplanungsgesetz ist eine Waldfeststellung u.a. in Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, anzuordnen (Art. 10 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Wald [WaG; SR 921.0]). Waldgrenzen, die gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, werden in den Nutzungsplänen eingetragen (Art. 13 Abs. 1 WaG). Laut Art. 13 Abs. 2 WaG gelten neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen nicht als Wald (sogenannt statische Waldgrenze). Mit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone entfällt der Grund für eine statische Waldfestlegung. Entsprechend soll diese aufgehoben werden. Das zuständige Amt für Raum und Wald hat die Waldfestlegung geprüft und mit Entscheid vom 12. September 2016 die Aufhebung der Waldgrenze verfügt.

d) Die geringfügige Erweiterung der Bauzone auf dem Grundstück Nr. 2341 drängt sich zwar aus raumplanerischen Gründen nicht auf, jedoch erscheint sie im Sinn einer Arrondierung gerechtfertigt, namentlich um sinn-



voll und zweckmässig überbaubaren Umschwung für das schon heute in der Bauzone liegenden Gebäude zu schaffen. Die geplante Abgrenzung der Bauzone ist mit Blick darauf zweckmässig.

e) Die Zonenplanänderung erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Saum kann erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Saum wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr in der Höhe von Fr. 2'000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen erhoben werden. Die Regeln über den Fristenstillstand gemäss Art. 7 VRPG gelangen nicht zur Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Gemeinderat Herisau (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 Departement Bau und Volkswirtschaft (Axioma)
 Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 11. Dezember 2020