



23. September 1997

L.

Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Schachen und Teiländerung Gemeinderichtplan;
Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 12. September 1997 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 23. Juli 1997 ersucht der Gemeinderat Herisau um die regierungsrätliche Genehmigung des Teilzonenplanes Schachen sowie die entsprechende Teiländerung des Gemeinderichtplanes.

Sachlage

1. Im Rahmen der Ortsplanung wurde darauf verzichtet, den Bereich zwischen der damals noch nicht sanierten Unterführung der Degersheimerstrasse unter der Bodensee-Toggenburg-Bahnlinie einer Bauzone zuzuweisen. Die Ortsplanungskommission musste damals berücksichtigen, dass die Linienführung der Degersheimerstrasse und des Standortes der neuen Unterführung noch nicht definitiv feststand. Sie zog es deshalb vor, den zwischen Degersheimerstrasse und BT-Bahnlinie liegenden Landstreifen, soweit er noch nicht überbaut war, dem übrigen Gemeindegebiet zuzuordnen. Im Gemeinderichtplan wurde dieser Bereich als Bauzone zweiter Etappe (Zwischenergebnis), WG2, bezeichnet. Der Bericht zum Gemeinderichtplan (N21) hält dazu ausdrücklich fest, dass die Einzonung dieses Gebietes nach der Genehmigung der Ortsplanung zu prüfen sei.
2. Nachdem die Strassenkorrektur abgeschlossen und der neue Zonenplan genehmigt wurde, liess der Gemeinderat den Teilzonenplan Schachen ausarbeiten. Im Zuge dieses Planungsverfahrens erwies sich die im Gemeinderichtplan vorgesehene WG2, in welcher auch Wohnbauten zulässig sind, aufgrund der bestehenden Lärmbelastung (Strasse und Bahnlinie) als ungeeignet. Diese Vorbelastung und die gute Erschliessung durch die Degersheimerstrasse sprechen für die Ansiedlung eines Gewerbes und damit für eine Gewerbezone, in welcher die Errichtung von Wohnungen beschränkt ist.
3. Die aufgrund des verwaltungsinternen Mitberichtsverfahrens im Vorprüfungsbericht vom 13. Dezember 1996 aufgeführten Vorbehalte, sind in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt worden. In seinem Schreiben vom 20. Januar 1997 an die Hochbau- und Ortsplanungskommission hält das Amt für Umweltschutz fest, dass der Teilzonenplan Schachen auch zukünftig nicht in die Grundwasserschutzzonen zu

liegen kommt. Aus Sicht des Grundwasserschutzes steht einer Genehmigung nichts im Weg.

4. Der Teilzonenplan lag vom 14. Juni bis 15. Juli 1996 öffentlich auf. Auf die einzige, gegen alle gleichzeitig aufgelegenen Planänderungen gerichtete Einsprache konnte der Gemeinderat mangels Legitimation des Einsprechers nicht eintreten. Dieser Entscheidung wurde im Rekursverfahren vom Regierungsrat bestätigt.
5. Für Änderungen von Plänen und Baureglementen gilt gemäss Art. 51 Abs. 2 EG zum RPG das gleiche Verfahren wie für deren Aufstellung. Für die Gemeinde Herisau gilt, dass der Erlass des Gemeinderichtplans in die Zuständigkeit des Einwohnerrates fällt und Zonenpläne dem fakultativen Referendum unterliegen. (Art. 21 Abs. 2 Ziff. 11 bzw. Art. 8 Abs. 1 Ziff. 7 GO). Die Änderung konnte nicht als geringfügig bezeichnet werden, weshalb das übliche Verfahren durchzuführen war. Am 4. Juni 1997 stimmte der Einwohnerrat dem Teilzonenplan und der damit verbundenen Teiländerung des Gemeinderichtplanes zu. Das anschliessend durchgeführte fakultative Referendum ist am 7. Juli 1997 unbenutzt abgelaufen.
6. Das Erlassverfahren ist rechtmässig durchgeführt und abgeschlossen worden, weshalb der Regierungsrat auf das Geschäft eintreten kann.

Erwägungen

1. Allgemeines

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.

Sofern nachfolgend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können oder bei späteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Es sind aber auch solche Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis notwendig ist.

2. Formelles

Der Zonenplan von Herisau wurde erst am 27. Juni 1995 vom Regierungsrat beschlossen. Nutzungspläne können ihre Funktion nur erfüllen, wenn ihnen eine gewisse Beständigkeit zukommt, weshalb sie nur aus entsprechend gewichtigen Gründen abzuändern sind. Bereits im Bericht über die Ortsplanung wird darauf hingewiesen, dass nach der Genehmigung der Ortsplanung die Einzonung des Gebietes Schachen in die Wohn-Gewerbezone zu prüfen ist. Die Einzonung an sich war damit bereits Thema der Gesamtrevision und Bestandteil der Überlegungen zum Ortsplanungskonzept. Auch im Gemeinderichtplan ist das Gebiet ausdrücklich als Bauentwicklungsgebiet (WG2) ausgewiesen. Die Einzonung wurde lediglich zurückgestellt, weil die Linienführung der Korrektur der Degersheimerstrasse noch nicht definitiv feststand.

Der Planbeständigkeit kommt unter diesen Umständen lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu. Diese Beurteilung wurde einzig dadurch erschwert, als bisher der Wohn- und Gewerbezone zugewiesene Liegenschaften im Zuge des Teilzonenplanverfahrens neu der Gewerbezone zugewiesen wurden. Von den betroffenen Grundeigentümern, die ein Recht auf Planbeständigkeit hätten geltend machen können, wurde nach Auskunft der Gemeinde (vgl. Schreiben vom 23. Juli 1997) die schriftliche Zustimmungserklärung eingeholt. Damit kann einer planerisch richtigen Lösung das höhere Gewicht beigemessen werden, als der abstrakten Planbeständigkeit.

3. *Übergeordnete Gesetzgebung*

a) Gemäss Art. 21 RPV führen die Gemeinden eine Übersicht über den Stand der Erschliessung. Mit der Genehmigung des Teilzonenplanes ist somit auch die erwähnte Übersicht zu ergänzen.

b) Das eingedolte öffentliche Gewässer ist im Teilzonenplan eingetragen. Damit wird im Plan die Baubeschränkung aufgrund der einzuhaltenden Gewässerabstandsvorschriften sichtbar.

c) Nach Art. 30 LSV dürfen noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im strassen- und bahnnahe Bereich sind die Planungswerte überschritten. Der aus Lärmschutzgründen nur beschränkt überbaubare Bereich entlang der Degersheimerstrasse und der Bahnlinie ist im Teilzonenplan bezeichnet worden. In diesem Bereich sind keine lärmempfindlichen Räume (auch Büros) zulässig, solange nicht andere Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte getroffen werden.

d) Bezüglich des Grundwasserschutzes bestehen nach Feststellung des Amtes für Umweltschutz keine Konflikte mit Schutzzonen. Im Rahmen der Entwässerungsplanung der vorgesehenen Gewerbezone Schachen wird zu prüfen sein, wie eine allfällige potenzielle Beeinträchtigung der Oberflächengewässer und damit der im Bericht des Amtes für Umweltschutz vom 20. Januar 1997 erwähnten Quelfassungen wirksam minimiert werden kann.

4. *Zweckmässigkeit*

Aufgrund der Lärmvorbelastung und der guten Erschliessung durch die Degersheimerstrasse erscheint die Ausscheidung einer Gewerbezone und somit einer Beschränkung auf Gewerbebauten als sachlich richtig und ein Abweichen vom Richtplan als begründet. Die Nutzung der bestehenden Wohnbauten, die neu in die Gewerbezone zu liegen kommen, bleibt im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

5. *Gemeinderichtplan*

Die Anpassung des Gemeinderichtplanes ergibt sich folgerichtig aus dem Teilzonenplan und ist lediglich formeller Natur. Die Änderung ist ebenfalls zu genehmigen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) folgenden Antrag:

1. Der Teilzonenplan Schachen vom 29. April 1997 sei zu genehmigen.
2. Die Änderung am Gemeinderichtplan sei zu genehmigen.
3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 1'000.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Herisau **

- *) je 1 Expl. Teilzonenplan Schachen und Teiländerung Gemeinderichtplan mit Genehmigungsvermerk
- **) je 1 Expl. Teilzonenplan Schachen und Teiländerung Gemeinderichtplan mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 26. SEP. 1997