



Herisau, 17. November 2017

Gemeinde Herisau Teilzonenplan Schägg; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 19. September 2017 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Schägg durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet Schägg, südöstlich des Bahnhofs Herisau. Die Parzelle Nr. 4091 ist gemäss kommunalem Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone WG3, der Wohnzone W2 und zu einem kleinen Teil dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Zudem ist sie mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die Parzelle Nr. 4864 befindet sich in der Wohnzone W2 und im Übrigen Gemeindegebiet ÜG. Der nordöstlichste Teil der Parzelle Nr. 811 ist der Gewerbezone GE4, der südwestliche Teil der erwähnten Parzelle ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und zu einem kleinen Teil der Wohnzone W2 zugewiesen.
3. Es ist beabsichtigt, ein Teilgebiet in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umzuzonen. Dadurch soll die Erstellung eines Mehrfamilienhauses westlich des ehemaligen Schützenhauses ermöglicht werden.
4. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Die offenen Fragen wurden zwischenzeitlich geklärt und der Planungsbericht ergänzt.
5. Der Teilzonenplan wurde vom 19. Juni 2017 bis 18. Juli 2017 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.
6. 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 Volkswirtschaft damit nichts entgegen.
2. Die Zonenänderung basiert auf einem im Planungsbericht skizzierten Vorprojekt für den Bau eines Mehrfamilienhauses, welches sich über das Grundstück Nr. 809 und den westlichen Teil des Grundstückes 811 erstreckt. Der restliche Teil des Grundstückes Nr. 811 sowie das nordseits anschliessende Dreiecksgrundstück Nr. 808 verbleiben in der Zone OE und bilden so eine längerfristige Baulandreserve. Für diese im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke bestehen keine Bebauungsabsichten. Eine Neubeurteilung ist gemäss Aussagen im Planungsbericht frühestens im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung möglich. Das neue Mehrfamilienhaus soll eine angemessene Distanz zum ehemaligen Schützenhaus aufweisen. Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem Zwischenstreifen ein Bauverbot zu errichten, wodurch ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünstreifen freibleibt.
3. Das vorgelegte Bebauungskonzept, mit dem jetzigen Abschluss des Wohnquartiers Schäggi und der längerfristig noch offenen Nutzung der heutigen Freiflächen innerhalb der Zone OE, erscheint nachvollziehbar. Von der Zonenplanänderung sind insgesamt 1042m² betroffen. Mit der Umzonung vergrössert sich die kapazitätsrelevante Bauzonenfläche um 343m² (Wohn-, Misch- und Kernzone). Unter Berücksichtigung, dass es sich bei Herisau um das kantonale Zentrum handelt, kann der vorgesehenen Umzonung ohne Kompensation bezüglich Wohn-, Misch- und Kernzone diesbezüglich entsprochen werden.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschliessung der neuen WG3-Zone auf den Grundstücken Nrn. 809 und 811 über das Grundstück Nr. 4864 zu erfolgen hat.
5. Die Aufhebung der Quartierplanpflicht auf Grundstück Nr. 4091 ist unbestritten.
6. Nach Art. 52 Abs. 2 Baugesetz 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 entsprechenden Unterschriften wurden nicht beigebracht. Entsprechend wurde das Planungsinstrument folgerichtig öffentlich aufgelegt.
7. 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 Volkswirtschaft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.
8. Die vom Teilzonenplan betroffene Fläche umfasst eine Fläche von 1402 m². Aufgrund des vorgelegten Konzeptes sind im Gebiet Schäggi in absehbarer Zeit keine weiteren angrenzenden Flächen von einer Umzonung betroffen sind. Die Zonenplanänderung kann als geringfügig bezeichnet werden.



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

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schäggen wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonal Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (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: **21. NOV. 2017**

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto, Regierungsrat