



Herisau, 19. Januar 2015

**Gemeinde Herisau
Teilzonenplan Schlosstrasse, Parz. Nr. 1780; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2014 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Schlosstrasse Parz. Nr. 1780 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die Parzelle Nr. 1780 liegt im südlichen Bereich der Schlosstrasse linksseitig der Glatt. Der rechtskräftige Zonenplan weist die Parzelle der Bauzone zu (Grünzone GR). Die auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Schlosstrasse 42) wohnhafte Grundeigentümerin beabsichtigt seit längerem, den nördlichen, strassenseitigen Parzellenteil, der ursprünglich als Baumgarten genutzt worden ist, ihren Nachkommen zum Bau von Wohneigentum zur Verfügung zu stellen.
3. Zur Ermöglichung dieses Vorhabens war im Rahmen der Gesamtrevision des Zonenplanes (Ortsplanungsrevision) entsprechend beabsichtigt, eine Teilfläche von 745m² neu der Wohnzone W2 zuzuweisen. Das Umzonungsvorhaben auf Parzelle Nr. 1780 war unbestritten. Aufgrund des negativen Volksentscheides zur Ortsplanungsrevision musste die Bauherrschaft das anstehende Bauvorhaben zurückstellen. Da das Ende der laufenden Ortsplanungsrevision nicht absehbar ist, wird die beabsichtigte Umzonung vorgezogen.
4. Gemäss kommunalem Zonenplan Schutz ist die Liegenschaft Assek. 1897 nordwestlich der vorgesehenen Umzonung als geschütztes Kulturobjekt ausgewiesen, welches zudem in einer kommunalen Ortsbildschutzzone liegt.
5. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Teilzonenplan wurde am 9. Dezember 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. Ein im Rahmen der gesamten Ortsplanungsrevision durchgeführter Augenschein zeigte, dass eine Bebauung des erwähnten Parzellenteiles keine negativen Auswirkungen auf das geschützte Kulturobjekt hat. Der Bauerngarten, welcher durch die bestehende Grünzone ebenfalls geschützt wurde, existiert kaum mehr. Eine Überbauung dieser Teilfläche innerhalb des Siedlungsgebietes ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Die kantonale Denkmalpflege hat gegen die vorgesehene Umzonung keine Vorbehalte anzubringen. Mit der Umzonung vergrössert sich die Bauzonenfläche nicht. Die Auswirkung auf die Einwohnerkapazität ist vernachlässigbar. Die Freihaltungsfunktion des südlichen Teiles der bestehenden Grünzone im Bereich des Gewässer- raumes wird durch die Umzonung nicht in Frage gestellt.

3. Die Gefahrenkarte liegt vor; es sind keine ergänzenden Betrachtungen oder Kartierungen notwendig. Es ist eine geringe Hochwassergefahr vorhanden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind Empfehlungen und / oder Auflagen der Baubehörde möglich.

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 Umzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar. Unter Berücksichtigung, dass die von der Bevölkerung abgelehnte Zonenplanrevision demnächst überarbeitet wird und der Zeitpunkt der abschliessenden Genehmigung ungewiss ist, kann die vorgezogene, planerisch unbestrittene Umzonung von 745m² unterstützt werden.

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



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schlossstrasse Parz. Nr. 1780 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 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: 21. JAN. 2015

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat