

Baudirektion
9102 Herisau

Kasernenstrasse 17A
Telefon 071 353 65 51
Telefax 071 352 29 79
bd@bd.ar.ch
<http://www.appenzellerland.ch>



Herisau, 24. Februar 2005

Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Schützenstrasse, Parz. Nr. 1544; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des kommunalen Hochbauamtes vom 28. Januar 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Parzelle Nrn. 1544 und 762 der Gewerbezone G3 zugewiesen. Ursprünglich war vorgesehen, beide Parzellen der Wohn- und Gewerbezone WG2 zuzuführen. Zwischenzeitlich konnte die Parzelle Nr. 762 an einen Gewerbebetrieb verkauft werden. Entsprechend wurde das Umzonungsbegehren für die Parzelle Nr. 762 zurückgezogen.
3. Mit der vorgesehenen Umzonung von 1582 m² wird eine gemischte Nutzung mit Gewerbe und Wohnungen angestrebt. Aufgrund der ausgesprochenen Hanglage ist eine rein gewerbliche Nutzung stark eingeschränkt.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
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 die Baudirektion damit nichts entgegen.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. 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 der Baudirektion. 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.

3. Zur Erreichung des kantonalen Arbeitsplatzzieles und zur Reduktion des Druckes auf ausserhalb der Bauzone gelegene Bauten und Flächen, ist es notwendig, dass alle Gemeinden ausreichende Gewerbebezonen ausscheiden und deren Erhältlichkeit verbessern. Mit der Umzonung wird dieses Ziel geschmälert. Es ist jedoch objektiv festzustellen, dass es tatsächlich schwierig ist, auf fraglicher Parzelle eine reine Gewerbebaute mit den hohen Anforderungen an Produktionsflächen, Anlieferung, Parkierung, usw. zu erstellen respektive Interessen zu finden. Das Ziel der Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann so auch nicht erreicht werden. eingezontes Land bleibt unbebaut und verhindert, dass allenfalls geeigneteres Land eingezont werden kann.
4. Die Zuweisung der Parzelle Nr. 1544 zur Wohn- und Gewerbezone WG2 ist entsprechend sachgerecht und folgerichtig. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Umzonung (ca. 1580 m²) nicht in Frage gestellt. Die Umzonung beeinflusst aufgrund der geringen Grösse die Zonenplankapazität nicht massgeblich.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Schützenstrasse Parz. Nr. 1544 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 700.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Herisau (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: **08. MRZ. 2005**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat