



24. Februar 1998

L.

Geht zur ☐ Vernehmlassung / ☒ Kenntnis an:	
<i>Resortchef Hochbau</i>	
<i>Hochbauamt (mit Beilegen)</i>	
<i>Rechtsdienst</i>	
<i>Gemeinderat (Fischgeschäft)</i>	
E - 2. MRZ. 1998	
Gemeindekanzlei Herisau	<i>17.</i>

Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Schwänberg; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 13. Februar 1998 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 4. Dezember 1997 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Die Gemeinde Herisau hat im Gebiet Schwänberg auf Antrag des Grundeigentümers von Grundstück Nr. 1972 (Willi Zeiss) einen Teilzonenplan erlassen. Es handelt sich um eine geringfügige Bauzonenerweiterung auf Grundstück Nr. 1975 (bisher: Landwirtschaftszone und landwirtschaftliches Vorranggebiet). Die angrenzende, bestehende Bauzone befindet sich in der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung.
2. Die Hochbau- und Ortsplanungskommission Herisau hat mit Protokollauszug vom 6. Mai 1997 den Teilzonenplan zur Vorprüfung eingereicht. Das Planungsamt hat, nach erfolgtem Mitberichtsverfahren unter den Amtsstellen der Baudirektion, dem Gemeinderat Herisau den Vorprüfungsbericht zugestellt. Darin nahm es positiv zur Umzonung Stellung. Es verlangte, dass koordiniert mit der Bauzonenerweiterung die Erweiterung der Ortsbildschutzzone erfolge, wofür die Baudirektion zuständig ist. Letztere hat die nötige Anpassung der Schutzzone mit Entscheid vom 1. Oktober 1997 erlassen.
3. Die Auflage des Teilzonenplans Schwänberg erfolgte vom 15. Oktober bis zum 13. November 1997. Einsprachen sind keine eingegangen.
4. Die Auflage der Änderung im kantonalen Schutzzonenplan erfolgte gleichzeitig mit dem Teilzonenplan. Die Änderung des kantonalen Schutzzonenplans ist aufgrund von Art. 18 Abs. 4 EG zum RPG mit der Auflage rechtswirksam geworden. Der Erlass erfolgte allerdings unter dem Vorbehalt, dass die Zonenplanänderung rechtskräftig werde.
5. Der Teilzonenplan wurde vom Gemeinderat Herisau am 26. August 1997 erlassen. Das Vorhaben wurde als geringfügig beurteilt, weshalb der Gemeinderat aufgrund von Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG beschlossen hat, auf die Urnenabstimmung zu verzichten.

Der Gemeinderat hat bestätigt, dass die Eigentümer der direkt betroffenen Parzellen Nr. 1972 und Nr. 1975 dem Plan zugestimmt haben. Am 2. Dezember 1997 hat der Gemeinderat den Plan zur Genehmigung verabschiedet. Eine Anpassung des Gemeinderichtplans sieht er im Rahmen der bevorstehenden Gesamtnachführung desselben vor.

6. Es sind 4 Original Exemplare des Teilzonenplans eingereicht worden.

Erwägungen

1. *Formelles*

1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

1.2 Der Zonenplan 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. Im vorliegenden Fall kann der geringfügigen Bauzonenerweiterung aus übergeordneten ortsbildschützerischen Gründen zugestimmt werden. Der Weiler Schwänberg liegt gemäss kantonalem Schutzzonenplan in der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung. Das Wohnhaus Assek. Nr. 2678 war in einem für das Ortsbild bedenklichen Zustand. Die an das Haus angebaute Garage hat dieses verunstaltet. Infolge eines Eigentümerwechsels wurde es möglich, eine sachgerechte Instandstellung des Gebäudes durchzuführen und die störende Garage abzubauen. Ein Ersatz für diese ist nur mit der geplanten Bauzonenerweiterung möglich.

2. *Materielles*

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.

2.1 Übergeordnete Gesetzgebung

Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Darlegungen sind im beigelegten Gemeinderatsprotokoll vom 2. Dezember 1997 enthalten.

2.2 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Wenn aus Gründen des Ortsbildschutzes einer Einzonung zugestimmt wird, so darf die neu einzuzonende Fläche nicht allein nach den Regelbauvorschriften überbaut werden, sondern es muss der Massstab der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung zur Anwendung kommen. Dieser gilt insbesondere auch für Neubauten. Mit der Zonenerweiterung ist deshalb auch die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung auszudehnen. Dafür ist die Baudirektion zuständig. Diese hat die Änderung des kantonalen Schutzzonenplans vorgenommen.

2.3 Grundwasserschutzzone S

Die Zonenerweiterung liegt in der Grundwasserschutzzone S3, Schwänberg (4. Juli 1994). Die geringfügige Erweiterung einer bestehenden Bauzone ist darin nicht ausgeschlossen. Bei Bauten und Anlagen ist eine kantonale Gewässerschutzbewilligung erforderlich. Das Amt für Umweltschutz hat keine Bemerkungen angebracht.

2.4 Gemeinderichtplan

Der Gemeinderichtplan sieht am Ort der vorliegenden Zonenerweiterung die Landwirtschaftszone vor. Die Zonenerweiterung um 240 m² kommt der Arrondierung einer schon bestehenden kleinen Parzelle gleich. In dem Sinne ist sie für den Richtplan und dessen Aussage zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde nicht relevant und vernachlässigbar. Selbstredend ist die Bauzone im Richtplan bei passender Gelegenheit zu ergänzen. Da der Richtplaninhalt nicht grundsätzlich ändert, ist keine Anpassung des Gemeinderichtplanes zu genehmigen.

2.5 Landwirtschaftliches Vorranggebiet

Gemäss Art. 35 Abs. 2 EG zum RPG sind landwirtschaftliche Vorranggebiete langfristig und ungeschmälert der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten. Umzonungen sind deshalb in erster Linie ausserhalb dieser Vorrangflächen vorzunehmen. Im vorliegenden Fall der Arrondierung einer bestehenden Parzelle kann das nicht an anderer Stelle erfolgen. Zudem besteht aus Gründen des Ortsbildschutzes ein öffentliches Interesse an der nachgesuchten geringen Zonenerweiterung. Diese überwiegt das Interesse an der Erhaltung der Vorrangfläche, zumal es sich mit 240 m² um eine kleine Reduktion handelt.

Insgesamt sind die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und 2, Art. 21 Abs. 3 und 4 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan Schwänberg, vom Gemeinderat erlassen am 26. August 1997 und am 2. Dezember 1997, sei zu genehmigen.

2. Die Anpassung des Gemeinderichtplanes an den Teilzonenplan Schwänberg sei bei passender Gelegenheit vorzunehmen.
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 **
 *) 1 Expl. Teilzonenplan Schwänberg mit Genehmigungsvermerk
 **) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber i. V.:



Versandt am 27. FEB. 1998