



Abteilung Raumentwicklung
Geht an: MfA
E: 17. Mai 2021
Kopie an:
Geschäft:

RRB-2021-233

Gemeinde Herisau; Teilrichtplan Bahnhof, Teilzonenplan Bahnhof und Teilrevision Baureglement; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 31. Juli 2020 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung des Teilrichtplans Bahnhof und des Teilzonenplans Bahnhof sowie der Teilrevision des Baureglements.
2. Die Genehmigung des Teilrichtplans Bahnhof und des Teilzonenplans Bahnhof ist planerisch gekoppelt an ein Rodungsgesuch. Da die Unterschrift für das notwendige Rodungsgesuch fehlte, konnten die Planungen bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht genehmigt werden. Mit Schreiben vom 15. März 2021 reichte die Gemeinde Herisau das vollständige Rodungsgesuch mit allen Unterschriften nach. Das Rodungsgesuch wird vom Departement Bau und Volkswirtschaft in einem separaten Entscheid bewilligt.
3. Das Bahnhofsgebiet liegt in einer durch den Eisenbahnbau entstandenen Talsohle nördlich des Zentrums von Herisau. Nördlich des Bahnhofs liegt ein Gewerbegebiet und südlich erschwert eine markante Nagelfluhwand die Anbindung an das Zentrum. Das Bahnhofsareal stellt einen wichtigen Knoten des öffentlichen Verkehrs dar. Gemäss geltender kantonomer Richtplankarte liegt das Bahnhofsgebiet im Siedlungsgebiet. Es ist als Entwicklungsschwerpunkt „Herisau, Bahnhof“ festgelegt.
4. Laut geltendem Zonenplan der Gemeinde Herisau ist das betroffene Gebiet nachfolgenden Zonen zugeordnet: Parz. Nr. 759 (übriges Gemeindegebiet [ÜG], Zone für öffentliche Bauten und Anlagen [OE], Gewerbezone [GE3]: bebaut mit Gleisanlagen der Südostschweizerischen Bahnen [SOB], Bahnhofsgebäude, Busbahnhof, Parkierungsanlage, Lagergebäude, Silogebäuden, Tankstelle), Parz. Nr. 2139 (OE: bebaut mit Postgebäude), Parz. Nr. 760 (OE, ÜG, GE3, Wald: bebaut mit Gleisanlagen der Appenzeller Bahnen [AB], Bahnhofsgebäude mit Laden bzw. Büros, Bürogebäude, Bahnnebengebäuden, Busdepot, Werkstattgebäude, Güterschuppen), Parz. Nr. 3497 (GE3: bebaut mit Parkplätzen), Parz. Nrn. 784, 839, 840 (ÜG; bebaut mit Verkehrsflächen [Strassen, Trottoir]), Parz. Nr. 834 (Wald bzw. Grünzone [GR]), Parz. Nr. 1522 (dreigeschossige Wohnzone [W3]: bebaut mit Wohnhaus mit Nebennutzung) und Parz. Nr. 287 (W3: bebaut mit Wohnhaus).
5. Unter Federführung der Gemeinde Herisau wurde unter Beizug aller Beteiligten ein Entwicklungskonzept erarbeitet (Richtkonzept Areal Bahnhof). Das Entwicklungskonzept basiert auf einer Studie (räumliches Leitbild) aus dem Jahr 2008 und dem im Rahmen eines Studienauftrages weiterentwickelten, städtebaulichen Konzept aus dem Jahr 2014. Mit dem Teilrichtplan Bahnhof soll gestützt auf das vereinbarte und weiterentwickelte Entwicklungskonzept „Areal Bahnhof Herisau“ die künftige Entwicklung behördenverbindlich umgesetzt werden. Dabei übernimmt der Teilrichtplan Bahnhof eine Leitfunktion bezüglich Nutzung, Verkehr, Erschliessung



und Gestaltung. Der Richtplan enthält im Kapitel S 1.01 (Siedlung/Gebiet für Bauten mit Mischnutzungen) die Festlegung von acht Baubereichen (Baubereiche A1 bis A8), im Kapitel L 1.01 (Landschaftsentwicklung) die Umgestaltung Bahnhofplatz und die gestalterische Einbettung der Gesamtanlage samt Berücksichtigung der massgebenden Landschaftselemente, im Kapitel V 1.01 (Motorisierter Individualverkehr) eine neue Knotengestaltung (Kreisel), die Umgestaltung der Strassenräume und die Bezeichnung der Güterstrasse als Sammelstrasse, im Kapitel V 1.02 (Parkierung) ein Park + Ride (Bahnhofplatz Nordost), im Kapitel V 2.01 (öffentlicher Verkehr) einen Busbahnhof/ein Busdepot und im Kapitel V 3.01 (Langsamverkehr) verschiedene (behinderten-gerechte) Fusswegverbindungen sowie Fahrradabstellanlagen.

6. Die grundeigentümergebundene Umsetzung der Vorgaben gemäss Teilrichtplan Bahnhof erfolgt mit dem Teilzonenplan Bahnhof und der dafür erforderlichen Ergänzung des Baureglements. Der Teilzonenplan Bahnhof sieht vor, einen schmalen Streifen der Parzelle Nr. 759 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. von der Gewerbezone G3 neu dem übrigen Gemeindegebiet zuzuordnen. Ein Teil der Parz. Nr. 759 soll von der Zone für öffentliche Bauten und Anlage bzw. von der Gewerbezone G3 in eine neue sechsgeschossige Kernzone K6 bzw. fünfgeschossige Kernzone K5 umgezont werden. Die Parzelle Nr. 760 soll teilweise von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einer neuen siebengeschossigen Kernzone K7 bzw. dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden. Teile desselben Grundstücks werden nach dem Willen der Planungsbehörde von der Gewerbezone G3 neu in übriges Gemeindegebiet bzw. in vier-, fünf- und achtgeschossige Kernzonen (K4, K5 und K8) umgezont. Sodann ist beabsichtigt, einen Teil der Parz. Nr. 760 vom übrigen Gemeindegebiet ebenfalls neu in die Kernzonen K4, K5 und K8 umzuzonen. Im Weiteren sollen bisherige Waldflächen (auf den Parz. Nrn. 760, 834 und 1522) nicht mehr als solche gelten, sondern der Bauzone (K3 und K7) zugeschlagen werden (Rodung). Umgekehrt soll die bisher als Grünzone ausgeschiedene Teilfläche auf dem Grundstück Nr. 834 als Waldfläche ausgeschieden werden. Schliesslich sollen die Parz. Nrn. 1522 und 287 von bisher Wald bzw. Wohnzone W2 neu zur Kernzone K7 bzw. K3 ein- bzw. aufgezont werden.

7. Der Teilrichtplan Bahnhof und der Teilzonenplan Bahnhof und die Änderung des Baureglements wurden vom Departement Bau und Volkswirtschaft mit Vorprüfungsbericht vom 26. September 2018 beurteilt. In diesem Rahmen konnte das Departement Bau und Volkswirtschaft jeweils dem Teilrichtplan Bahnhof sowie dem Teilzonenplan Bahnhof und der Änderung des Baureglements eine Genehmigung in Aussicht stellen.

8. Am 20. November 2017 stellte die Gemeinde Herisau die notwendigen Planungsinstrumente im Entwurf an einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Bevölkerung vor und lud diese zur Mitwirkung ein. Es gingen keine Eingaben ein.

9. An seiner Sitzung vom 8. Januar 2019 beschloss der Gemeinderat, den Bericht und Antrag an den Einwohnerrat betreffend Teilrichtplan Bahnhof einer zweiten Lesung zu unterstellen. Im gleichen Beschluss stimmte der Gemeinderat dem Teilzonenplan Bahnhof und der Änderung des Baureglements zu. Er beauftragte das zuständige Ressort Hochbau/Ortsplanung, das öffentliche Auflageverfahren durchzuführen.

10. In zweiter Lesung vom 5. Februar 2019 beschloss der Gemeinderat, dem Einwohnerrat den Erlass des Teilrichtplans Bahnhof zu beantragen.

11. Der Teilzonenplan Bahnhof und die Ergänzung des Baureglements lagen vom 18. Januar 2019 bis 16. Februar 2019 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen, jedoch drei kritische



Hinweise ein. Parallel zum Teilzonenplan Bahnhof und der Ergänzung des Baureglements lag das Rodungsgesuch ebenfalls öffentlich auf.

12. Der Gemeinderat beantragte mit Beschluss vom 2. April 2019 dem Einwohnerrat, den Teilzonenplan Bahnhof und die Ergänzung des Baureglements zu erlassen und die Vorlage dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

13. Der Einwohnerrat trat an seiner Sitzung vom 15. Mai 2019 auf die Vorlage „Arealentwicklung Bahnhof Herisau-Teilrichtplan“ ein und erliess den Teilrichtplan Bahnhof.

14. Ebenfalls an der Sitzung vom 15. Mai 2019 beriet der Einwohnerrat den Teilzonenplan Bahnhof und die Ergänzung des Baureglements. Er trat auf die Vorlage ein, erliess den Teilzonenplan Bahnhof und die Ergänzung des Baureglements und stellte fest, dass der Beschluss dem fakultativen Referendum unterliegt.

15. Nachdem das Referendum ergriffen wurde, stimmte die Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 20. Oktober 2019 dem Teilzonenplan Bahnhof und der Ergänzung des Baureglements mit 3'577 Ja- zu 974 Nein-Stimmen zu.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Nach Art. 42 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) wird der Gemeinderichtplan vom Gemeinderat erlassen und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Gemäss der davon abweichenden Regelung nach Art. 3 Abs. 4 BauG i.V.m. Art. 22 lit. h der Gemeindeordnung der Gemeinde Herisau (SRV 11) ist der Einwohnerrat das zuständige Organ für den Erlass des Teilrichtplans Bahnhof. Die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung des Teilrichtplans Bahnhof sind somit erfüllt.

b) Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 BauG sind Änderungen an Nutzungsplänen und Baureglementen dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan bzw. das Reglement den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung des Teilzonenplans Bahnhof sowie der Teilrevision des Baureglements gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planungen

a) Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee

Im Agglomerationsprogramm der 3. Generation ist das Bahnhofareal als Entwicklungsschwerpunkt (A-Massnahme) aufgeführt. Ziel ist es, das optimal an den öffentlichen Verkehr angebundene Bahnhofareal zu einem zukunftsorientierten, attraktiven Quartier mit gemischter Nutzung (50'000 - 60'000 m² Bruttonutzfläche) an zentraler Lage zu entwickeln. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bahnhofareals Herisau verschiedene Teilmassnahmen vorgesehen. Diese werden im Planungsbericht einzeln aufgezählt und im Richtplantext



wird in den entsprechenden Kapiteln generell auf das Agglomerationsprogramm verwiesen. Die vorliegende Planung ist somit im regionalen Kontext breit abgestützt.

b) Kantonaler Richtplan

Aufgrund der per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sind die Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne an die neuen bundesrechtlichen Bestimmungen anzupassen. Der Kantonsrat genehmigte die Nachführung des kantonalen Richtplans am 30. Oktober 2017. Am 17. Oktober 2018 erteilte der Bundesrat dem nachgeführten Richtplan die Genehmigung und der Regierungsrat setzte diesen auf den 1. Januar 2019 in Kraft.

Die örtliche Zuweisung und Festlegung der Flächen für die Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) erfolgt gemäss der Festlegung 3.3 im Kapitel 1.2 des kantonalen Richtplans. Die bestehenden Bauzonenreserven der WMK reichen kantonal betrachtet für den Zeithorizont von 15 Jahren bis 2030 aus. Weil einige Gemeinden im Kanton in Bezug auf den Zeithorizont 2040 über zu gross dimensionierte WMK-Reserven verfügen, legt der kantonale Richtplan fest, wie mit den Siedlungsgebietsreduktionen (Auszonungen) und Siedlungsgebietserweiterungen (Einzonungen) umzugehen ist (vgl. Richtplan, Teil S. Siedlung, Kapitel 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3). Demzufolge haben sieben Gemeinden ihr Siedlungsgebiet innert fünf Jahren ab Inkrafttreten des Richtplans in der Summe um 12.6 ha zu reduzieren. Dabei gelten die ausgezonten Flächengrössen quantitativ weiterhin als Siedlungsgebietsflächen. Sie stehen weiterhin für Einzonungen zur Verfügung (vgl. Richtplan, Teil S. Siedlung, Kapitel 1.2 Festlegungen 3.2 für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3, Richtungsweisende Festlegungen Ziffer 3.2). Das zuständige Departement übernimmt jedoch unter Einbezug der betroffenen Gemeinden die regionale Abstimmung und entscheidet gestützt auf das Raumkonzept und somit auch raumplanerischen Gesichtspunkten über die Verteilung der gemäss kantonalem Richtplan vorliegenden Einzonungsflächen (vgl. Richtplan, Teil S. Siedlung, Kapitel 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Richtungsweisende Festlegungen Ziffer 3.3). Es berücksichtigt dabei insbesondere die Entwicklungsschwerpunkte, das kantonale Zentrum und die Gemeinden mit Zentrumsfunktionen sowie die kommunale Innenentwicklungsstrategie.

Gemäss kantonalem Richtplan gilt das Bahnhofareal Herisau als Entwicklungsschwerpunkt mit den kantonalen Zielsetzungen: attraktives Quartier mit gemischter Nutzung von gewerblichen Angeboten und Wohnungen in hoher Dichte, Stärkung des Areals für den öffentlichen Verkehr, Reduktion und Optimierung der Anzahl von Gleis- und Betriebsanlagen, gemeinsame Erarbeitung der planungs- und baurechtlichen Grundlagen durch die Gemeinde Herisau, den Kanton, die Grundeigentümer und die Verkehrs- und Dienstleistungsbetriebe (Teil S. Siedlung, Kapitel S.6 Entwicklungsschwerpunkte, Ziffer 3 Festlegungen, Punkt 3.1). Die vorliegende Planung ist aus raumplanerischer Sicht im Sinne der Innenentwicklung erwünscht und findet innerhalb des Siedlungsgebiets statt. Beim Bahnhof Herisau handelt es sich um eine zentralörtliche, wirtschaftlich attraktive Lage mit einer überdurchschnittlichen Erschliessungsqualität. Die Fläche des Gesamtperimeters übersteigt die Minimalfläche für die Benennung von Entwicklungsschwerpunkten von 5'000 m². Die Verdichtung an diesem Standort hat überregionale Ausstrahlung, wie es die Berücksichtigung im Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee der 3. Generation dokumentiert.

Das Bahnhofareal Herisau ist der grösste und wichtigste Entwicklungsschwerpunkt des ganzen Kantons und erfüllt die beschriebenen Kriterien für eine raumplanerisch erwünschte Innenentwicklung in hohem Masse. Mit dem Teilzonenplan Bahnhof sollen verschiedene Ein-, Um- und Auszonungen vorgenommen werden. Gesamt-



haft wird eine Fläche von 4'786 m² ausgezont und rund 6'066 m² neu eingezont. Gesamt resultiert eine Vergrösserung der WMK um 20'156 m². Es rechtfertigt sich aus raumplanerischer Sicht, wenn von der gesamthaft im Richtplan festgelegten Fläche von 12.6 ha für Siedlungsgebietsreduktionen eine Fläche von 2.0 ha für die Entwicklung des Gebiets Bahnhof Herisau verwendet werden. Mit den Teilzonenplänen Dorf Bären, Dorf Nassi und Mitledibach in Hundwil, vom Regierungsrat am 1. Dezember 2020 genehmigt, ist ein Teil der Fläche bereits rechtskräftig ausgezont. Da die Umsetzung des Teilzonenplans Bahnhof über einen längeren Zeitraum stattfinden wird, ist es planerisch zweckmässig, dass zum heutigen Zeitpunkt mit 2.0 ha mehr als die in Hundwil bereits rechtskräftig ausgezonten 0.7 ha angerechnet werden. In den kommenden Jahren (Frist für Auszonungen läuft bis 1. Januar 2024) wird sich die Gesamtbilanz zumindest ausgleichen.

Für Einzonungen gilt, dass die neue Bauzone zumindest über die ÖV-Erschliessung in der Güteklasse D verfügen muss. In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden, verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen. Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Der Bahnhof Herisau weist eine ÖV-Erschliessung in der Güteklasse A auf. Die angestrebte Siedlungsentwicklung wird mit dem Teilrichtplan Bahnhof behördenverbindlich gesichert.

Nebst der Siedlungserweiterung beinhalten die planerischen Instrumente auch eine Umwandlung von Gewerbebezonen in Kernzonen. Die Gemeinde Herisau zählt zu den Schwerpunktgemeinden bezüglich Arbeitszonen, in denen Umzonungen von bestehenden grösseren Arbeitszonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen auszu-schliessen sind (vgl. Richtplan, Teil S. Siedlung, Kapitel 1.3 Arbeitsplatzentwicklung, Ziffer 3 Richtungsweisen- de Festlegungen, Punkte 3.1 und 4). Der Teilrichtplan Bahnhof regelt behördenverbindlich je Baufeld die Richtgrössen für die Anzahl künftiger Arbeitsplätze. Es wird dabei von rund 800 Arbeitsplätzen ausgegangen. Die Kapazität der rechtsgültigen Gewerbe- und Industriezonen wird somit behördenverbindlich nicht reduziert. In Abhängigkeit des Teilrichtplans Bahnhof erfüllt die vorliegende Planung trotz der Umwandlung von Gewerbebezonen in Kernzonen die Planungsabsichten des kantonalen Richtplans.

c) *Wald*

Im Süden grenzt Wald an das Planungsgebiet. Gemäss vorliegendem Teilrichtplan ist vorgesehen, im Bereich der Bahnhofstrasse südlich des Baufeldes A1 den Waldbestand zu reduzieren und diese Fläche einer Nutzungszone zuzuweisen. Dadurch soll geprüft werden, ob der Baubereich A1 über diesen Bereich erschlossen werden kann. Die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone bedingt eine Rodungsbewilligung. Rodungen sind grundsätzlich verboten. Ausnahmen sind möglich, wenn mit dem Projekt ein überwiegendes öffentliches Interesse verfolgt wird und das Projekt standortgebunden ist. Aus verkehrstechnischen Gründen ist es zwingend notwendig, dass die erwähnte Erschliessung möglichst weit weg vom Kreisel erstellt wird. Diese zwingende Vorgabe führt zu einer verbesserten Verkehrssicherheit und weist somit ein überwiegendes öffentliches Interesse aus. Die Standortgebundenheit ist ebenfalls zu bejahen, da die Erschliessung nur in diesem, heute teilweise bewaldeten Bereich realisierbar ist. Der Richtplanbeschluss S.1.01.02 erfüllt auch das Erfordernis einer Sondernutzungsplanpflicht für das Baufeld A1. Die vorzunehmende Interessenabwägung erfolgt im Rahmen des erforderlichen Rodungsgesuchs.

Bezüglich Fusswegverbindungen im Wald sind zwei kurze Querverbindungen vom Bahnhof Richtung Dorf vorgesehen (im Westen zur Ebnetstrasse, im Osten zur Waisenhausstrasse). Für die direkte Fusswegverbindung Bahnhof - Ebnet, die im Agglomerationsprogramm als Infrastrukturmassnahme enthalten ist, ist die



Standortgebundenheit sowie das öffentliche Interesse nachgewiesen. Folgerichtig wird im Teilrichtplan Bahnhof diese Verbindung als Festlegung definiert (Richtplanbeschluss V 3.01.01). Für die Gemeinde Herisau sind auch die weiteren Fussweg-Teilstücke auf der ehemaligen Bahntrasse von grosser Bedeutung. Für diese Verbindung im Wald, die ebenfalls auf eine Rodung angewiesen ist, fehlt jedoch bislang der Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses wie auch der Standortgebundenheit. Die erwähnte Verbindung wird im Teilrichtplan Bahnhof deshalb als Vororientierung bezeichnet (Richtplanbeschluss V 3.01.02 Fussweg).

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) *Teilrichtplan Bahnhof*

Gemäss Art. 17 BauG zeigt der Gemeinderichtplan in den Grundzügen als Planungsziel, wie sich das Gemeindegebiet längerfristig räumlich entwickeln soll. Er äussert sich zur zeitlichen Abfolge und zu den einzusetzenden Mitteln zur Erreichung dieses Ziels.

Der Teilrichtplan Bahnhof sieht verschiedene Baubereiche vor, die eine Entwicklung des Areals im Sinne einer verdichteten gemischten Wohnnutzung verfolgt. Die Baubereiche weisen gemäss Berechnung der Gemeinde Herisau eine Kapazität von 173 Einwohnern und 799 Beschäftigten aus. Die Umsetzung der im Teilrichtplan Bahnhof festgehaltenen Arealentwicklung soll jedoch etappiert werden. So wird zum jetzigen Zeitpunkt darauf verzichtet, das bestehende Parkhaus für P+R-Parkplätze (Baubereiche A8a und A8b) sowie das Bahnhofgebäude der SOB (Baubereich A7), die heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen sind, neu der Kernzone zuzuweisen. Im Teilzonenplan Bahnhof werden die im kommunalen Teilrichtplan Bahnhof vorgegebenen Entwicklungen auf Stufe Nutzungsplanung umgesetzt. Bei einem Vollausbau nach Teilzonenplan Bahnhof ergibt sich daraus Raum für rund 103 Einwohner und 685 Beschäftigte.

Der Teilrichtplan Bahnhof beinhaltet Aussagen und Handlungsanweisungen für die Nutzung, den motorisierten Verkehr samt Parkierung, den Langsamverkehr sowie die landschaftliche Einbettung. Der Teilrichtplan Bahnhof zeigt somit auf, wie sich das Gebiet des Bahnhofs langfristig entwickeln soll und hält die übergeordneten Vorgaben ein. Der Teilrichtplan Bahnhof erweist sich als recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

b) *Teilzonenplan Bahnhof*

Gemäss Art. 15 RPG kann Land einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für eine Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland nicht zerstückt wird und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Bahnhofareale sind aus raumplanerischer Sicht prädestiniert für die angestrebte Innenentwicklung. Das Gebiet ist bereits erschlossen und Kulturland wird nicht zerstückt. Die Verfügbarkeit ist mittels einer eigentümerübergreifenden Entwicklungsvereinbarung gewährleistet. Der Bedarfsnachweis in Bezug auf die Einwohnerkapazität über die kommenden 15 Jahre dürfte rein rechnerisch keine Einzonung rechtfertigen. Es ist jedoch davon auszugehen und so auch behördenverbindlich im Teilrichtplan Bahnhof gesichert, dass ein Grossteil der geplanten Nutzungsflächen künftig nicht der Wohnnutzung dienen (siehe Verteilung der Einwohner und Beschäftigten). Die Innenentwicklung am Bahnhof Herisau führt nicht zu einer Zersiedelung und findet innerhalb



des erschlossenen Siedlungsgebiets statt. Beim Bahnhofgebiet handelt es sich zumindest künftig um Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone. Bei den Einzonungsflächen würde es sich somit nach der Revision der Ortsplanung rein um die Zuweisung in eine Nutzungszone nach Art. 19 BauG handeln. Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes wollte der Gesetzgeber der Zersiedelung und dem Kulturlandverlust als drängendstes Problem der schweizerischen Raumentwicklung entgegentreten. Die vorliegende Planung widerspricht diesen Grundsätzen in keiner Weise. Im Gegenteil wird der Zersiedelung und dem Kulturlandverlust sogar entgegengewirkt. Aufgrund der raumplanerischen Voraussetzungen und unter Berücksichtigung der Bestimmungen im kantonalen Richtplan zu den Entwicklungsschwerpunkten (siehe Teil S. Siedlung, Kapitel S.6) ist die raumplanerische Zweckmässigkeit in der Gesamtbeurteilung erfüllt.

Gemäss Art. 20 BauG können Ortsteile als Kernzonen bezeichnet werden, die bestehende oder neu zu schaffende Zentrumsfunktionen aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben. Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. Im Baureglement kann ein Mindestanteil an Wohnnutzungen festgelegt werden. Art. 33 des Baureglements der Gemeinde Herisau definiert, dass in einem Sondernutzungsplan ein Mindestanteil an Wohnfläche bis 60 % festgelegt werden kann.

Die Zonenzuweisung zur Kernzone entspricht dem Teilrichtplan Bahnhof, welcher vorsieht, beim Bahnhof ein neues regionales Zentrum zu schaffen. Mit Ausnahme von Baubereich A4 entsprechen die Geschossigkeiten dem Richtkonzept, das dem Teilrichtplan Bahnhof zu Grunde liegt. Aufgrund der Überhöhe des für die Busgarage benötigten Garagengeschosses (5.6 m) sowie drei Obergeschossen ist das Ausscheiden einer Kernzone K5 vertretbar. Nur so kann sichergestellt werden, dass das Gebäude bezüglich der Gebäudehöhe im Rahmen der Regelbauvorschriften realisiert werden kann. Die Gebäudehöhen sind auf die im Teilrichtplan Bahnhof verwendeten Gebäudehöhen abgestimmt.

Gemäss Art. 19 BauG können Grundnutzungszonen mit Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht überlagert werden. Gemäss Art. 35 BauG legt die Gemeinde im Zonenplan den Zweck des Sondernutzungsplans fest. Gemäss Art. 40 BauG muss eine überlagernde Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung im Zonenplan entsprechend ausgeschieden sein.

Auf dem Teilzonenplan ist von „Quartierplanpflicht“ die Rede, was nicht mehr mit dem revidierten Baugesetz übereinstimmt. Mit der Revision wurde dieser Begriff mit dem Begriff „Sondernutzungsplanpflicht“ ersetzt. Die Verwendung des altrechtlichen Begriffs „Quartierplanpflicht“ im Planungsbericht hat keine rechtlichen Auswirkungen. Hingegen wird im Teilzonenplan Bahnhof die überlagerte Zone in der Legende ebenfalls als „Zone mit Quartierplanpflicht“ bezeichnet, was nach heute geltendem Recht nicht mehr zutrifft. Ohne Zweckbezeichnung im Zonenplan beschränkt sich die Art der Anwendung auf Überbauungspläne nach Art. 39 BauG. Weil trotz des falschen Begriffs klar ist, was gemeint ist und die revidierten Bestimmungen inhaltlich nicht anders als vor der Revision sind, rechtfertigt es sich nicht, eine Genehmigung vorzuenthalten. Die Gemeinde Herisau wird aber eingeladen, bei der nächsten Revision die Begriffsbestimmungen an das neue Baugesetz anzupassen.

Der Teilzonenplan Bahnhof setzt den Teilrichtplan Bahnhof grundeigentümergebunden um. Er korrespondiert mit dem Teilrichtplan Bahnhof mit Ausnahme der Festlegungen zu den Baufeldern A8a, A8b und A7. Auf diese wird im Teilzonenplan Bahnhof aus Kapazitätsüberlegungen verzichtet. Zudem besteht seitens der Grundeigentümer keine Absicht, in diesem Bereich in absehbarer Zeit eine Entwicklung anzustreben.



Unter Berücksichtigung, dass sich der Bereich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, ist die langfristige Planungssicherheit gegeben. Zusätzliche planungssichernde Massnahmen sind nicht erforderlich. Mit dem Verzicht auf die Umzonung im erwähnten Bereich wird die Gesamtentwicklung des Bahnhofareals nicht in Frage gestellt.

Gemäss Planungsbericht wird die Ausscheidung der Verkehrsflächen im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Herisau vorgenommen. Entsprechend ist es sachgerecht, dass die Verkehrsflächen zum jetzigen Zeitpunkt dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden. Der Teilzonenplan Bahnhof erweist sich als recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

Der Teilzonenplan Bahnhof bedingt eine Rodungsbewilligung im Bereich, wo Wald neu einer Bauzone zugewiesen wird. Das Rodungsgesuch lag öffentlich auf. Einsprachen gingen keine ein. Die Rodungsbewilligung des Departements Bau und Volkswirtschaft ist in Anwendung von Art. 25a RPG koordiniert mit dem Genehmigungsentscheid zu eröffnen.

Gemäss Art. 56b BauG unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 56f BauG nach Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

c) Teilrevision Baureglement

Gemäss Art. 20 BauG kann im Baureglement ein Mindestanteil an Wohnnutzungen festgelegt werden. Gemäss bestehendem Art. 33 des Baureglements der Gemeinde Herisau können in einem Sondernutzungsplan Mindestanteile an Wohnfläche bis 60 % festgelegt werden.

Mit der Ergänzung der Regelbauvorschriften im Baureglement wird die rechtliche Grundlage für das Ausscheiden der neuen Kernzonen mit bis zu acht Vollgeschossen geschaffen. Aufgrund der Überprüfung der Machbarkeitsstudie mit dem Entwicklungskonzept wurden die Gebäudehöhen angepasst und im Teilrichtplan Bahnhof umgesetzt. Die definierten Gebäudehöhen erweisen sich als recht- und zweckmässig. Die Teilrevision des Baureglements der Gemeinde Herisau erweist sich als recht- und zweckmässig und kann genehmigt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilrichtplan Bahnhof wird genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Bahnhof wird genehmigt.
3. Die Teilrevision des Baureglements der Gemeinde Herisau wird genehmigt.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr in der Höhe von Fr. 4'000.00 erhoben.



Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen erhoben werden. Die Regeln über den Fristenstillstand gemäss Art. 7 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.1) gelangen nicht zur Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an

- Gemeinderat Herisau (je 3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Schweizerische Südostbahn AG, Bahnhofplatz 1a, 9000 St. Gallen (Einschreiben)
- Post Immobilien AG, Viktoriastrasse 21, 3030 Bern (Einschreiben)
- Appenzeller Bahnen AG, St. Gallerstrasse 53, 9101 Herisau (Einschreiben)
- Yilmaz Mustafa und Yilmaz-Aksoy Meha, Bahnhofstrasse 22, 9100 Herisau (Einschreiben)
- Nimke Matthias und Nimke-Giger Barbara Berta, Zeughausweg 6, 9100 Herisau (Einschreiben)
- Departement Bau und Volkswirtschaft
- Baukoordinationsdienst (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- GIS-Fachstelle
- Amt für Immobilien
- Grundstücksschätzungsbehörde

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 14. Mai 2021