

# Protokoll des Regierungsrates von Appenzell A.Rh.

21. Juni 1971  
M.

Genereller Ueberbauungsplan Bruggeregg über Parzelle Nr. 1761 und Nr. 1776 in der Bruggeregg, Herisau.

---

Unterm 10. Juni 1971 schreibt die Baudirektion:

"Mit Schreiben vom 8. Juni 1970 unterbreitete der Gemeinderat Herisau den generellen Ueberbauungsplan über die Parzellen Nrn. 1761 und 1776 in der Bruggeregg zwischen der Schwellbrunnerstrasse (Staatsstrasse) und der Stierweidstrasse samt den besonderen Bestimmungen dazu zur Genehmigung durch den Regierungsrat im Sinne von Art. 111 Abs. 3 EG zum ZGB.

Der Ueberbauungsplan war vom 14. März bis 3. April 1967 in Anwendung von Art. 17 des Gemeindebaureglementes öffentlich aufgelegt worden. Gegen die geplante Erschliessung von der Stierweidstrasse her wurde eine Anzahl Einsprachen eingereicht. Die Erschliessung des Ueberbauungsgebietes wurde darauf vom Eigentümer der Parzellen Nrn. 1761 und 1776 von der Schwellbrunnerstrasse her vorgesehen und die Verbindung zur Stierweidstrasse fallen gelassen. Gegen die Erschliessung von der Schwellbrunnerstrasse sind keine Einsprachen eingegangen, so dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18. November 1969 glaubte feststellen zu können, dass der dergestalt abgeänderte Ueberbauungsplan in Rechtskraft erwachsen sei. Es fehlte aber noch die Genehmigung durch den Regierungsrat.

Der vom Gemeinderat Herisau unterm 8. Juni 1970 eingereichte Ueberbauungsplan samt dazugehörigen besonderen Bestimmungen vom 12. und 18. November 1969, wurde von der Bauverwaltung einem ausgebildeten Planer zur Prüfung und Begutachtung übergeben.

Mit Bericht vom 2. September 1970 kommt der Sachverständige, dipl. Ing. Willy Knoll, St. Gallen, zusammengefasst zu folgenden Schlüssen:

Der Plan ist als Bebauungsplan eines Teilgebietes der Gemeinde Herisau im Sinne von Art. 112 EG zum ZGB anzusprechen. Im Sinne von Art. 113 Abs. 1 beschränkt sich der Ueberbauungsplan auf die Festlegung der Hupterschliessungsstrassen, eines Teils des anzulegenden Leitungsnetzes, die Baulinien für die Hupterschliessungsstrasse und die Einteilung in Wohn- und Gewerbezone, die Ueberbauungsdichte in Form von Ausnutzungsziffern und die Gebäudehöhe. Alle übrigen, für die Ueberbauung massgebenden Planungselemente können später im Sinne von Art. 113 Abs. 2 durch die Aufstellung von Quartierplänen festgelegt werden. Der Gutachter hebt folgendes hervor:

1. Da das vorliegende Planungsgebiet nicht einen isolierten Teil des Siedlungsgebietes von Herisau darstellt, sollten die weiteren öffentlich-rechtlichen Rahmenvorschriften für die Ueberbauung in Berücksichtigung der für die anschliessenden Gebiete vorgesehenen Nutzungsarten aufgestellt werden, wenigstens soweit dies anhand des vorhandenen Entwurfes für den Gesamtbebauungsplan der Gemeinde möglich ist.

2. Insbesondere bei der Haupterschliessungsstrasse ist nicht ersichtlich, wie sie sich in die Haupterschliessungsstrassen des Gebietes in grösserem Rahmen einfügt. Sobald der Stand der Gesamtplanung der Gemeinde dies erlaubt, sollte diese Einpassung abgeklärt werden.
3. Der südliche, erhöht liegende Teil der Liegenschaft, sowie der für die Zweifamilienhäuser vorgesehene Abschnitt sind weit herum sichtbar. Ihre Gestaltung ist intensiv landschaftsbildend. Es muss deshalb als ausgesprochener Mangel des Ueberbauungsplanes empfunden werden, dass über die Art und Weise, wie das Gelände überbaut werden soll, dem Plan nichts zu entnehmen ist. Der Ueberbauungsplan sollte deshalb nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass zusätzliche Quartierpläne im Sinne von Art. 111.3 zur Genehmigung vorgelegt werden. Diese Quartierpläne und eventuell anzufertigende Modelle sollen die fehlenden Elemente enthalten. Diese zusätzliche Forderung ist bereits in den von der Gemeinde zusätzlich erlassenen "Besonderen Bedingungen zum generellen Ueberbauungsplan Bruggereg, Grundstück Kataster-Nrn. 1761 und 1776" enthalten, und müsste bei einer Bewilligung durch den Regierungsrat eventuell bestätigt werden.

Die Baudirektion hat zum generellen Ueberbauungsplan Bruggereg insbesondere in bezug auf die Strassenbaupolizei und den Gewässerschutz Stellung zu nehmen. In bezug auf die Staatsstrasse liegt die projektierte Einmündung der Haupterschliessungsstrasse in die Schwellbrunnerstrasse ungünstig (Innenseite einer Kurve, sichthindernde Ueberbauung und Vorgärten). Die Baudirektion hat 1963 anlässlich der Stellungnahme zum Erschliessungsstrassenprojekt die nötigen Auflagen gemacht, um ein Minimum an Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Sie hat gleichzeitig die Gesuchstellerin (Firma Hans Longoni AG.) dringend ersucht, die Einfahrt an eine übersichtlichere Stelle zu verlegen. Der Einlenker wurde dann als Bauprovisorium doch erstellt und vorläufig toleriert.

Die Gesuchstellerin Hans Longoni AG. hat sich dann mit Schreiben vom 18. Juni 1970 ausdrücklich verpflichtet, nötigenfalls noch das Haus Assek.Nr. 1945 auf der noch zu erwerbenden Parzelle Nr. 1724 abzubauen, um eine befriedigende Einfahrt in die Staatsstrasse schaffen zu können, wobei der Einlenker in Richtung Herisau zu verschieben wäre.

Schliesslich hat die Gesuchstellerin Hans Longoni AG. im März 1971 einen neuen Vorschlag für den Einlenker eingereicht, wonach die Erschliessungsstrasse über die Parzelle Nr. 1723 beim Haus Assek.Nr. 1942 an die Staatsstrasse angeschlossen wird. Diese Lösung ist sowohl in bezug auf die Staatsstrasse (Lage zur Staatsstrasse, Sichtverhältnisse Längsprofil) als für die Erschliessung selbst einwandfrei.

In bezug auf den Gewässerschutz liegt das vorgesehene Ueberbauungsgebiet zu einem beträchtlichen Teil ausserhalb des Kanalisationsrayons gemäss dem vom Regierungsrat genehmigten generellen Kanalisationsprojekt 1960. Dagegen liegt das vorgesehene Ueberbauungsgebiet innerhalb des Bebauungsplanes der Gemeinde Herisau gemäss Entwurf des Gemeinderates vom März 1971 (Zonenplan). Die Ausdehnung des Baugebietes gemäss Bauzonenplanentwurf scheint uns planerisch vertretbar. Hingegen muss selbst-

redend der Kanalisationsrayon mindestens das vorgesehene Baugebiet umfassen, am besten aber mit ihm übereinstimmen. Aus diesem Grunde ist die Genehmigung des Ueberbauungsplanes an die Voraussetzung zu knüpfen, dass die Gemeindebehörde dem Regierungsrat die entsprechende Abänderung des generellen Kanalisationsprojektes innert nützlicher Frist beantragt, das heisst, innert 12 Monaten nach Inkrafttreten des Gesamt-Bebauungsplanes.

Die Erweiterung des Kanalisationsrayons im vorliegenden Fall scheint uns vertretbar. Um ein vermehrtes Uebertreten von Schmutzwasser in das öffentliche Gewässer während Regenfällen zu vermeiden, muss die Erweiterung nötigenfalls auch die Erstellung eines zusätzlichen Regenwasserrückhaltebockes vor dem Regenwasserüberlauf in die Glatt enthalten.

Zweckmässig wäre unseres Erachtens gewesen, für das zusätzliche Kanalisationsgebiet das Trennsystem anstelle des im GKP vorgesehenen Mischsystems anzuwenden. Nachdem die Gemeinde der Bauherrschaft bereits die Baubewilligung für die Entwässerung im Mischsystem erteilt hat, kann das Trennsystem kaum mehr vorgeschrieben werden.

Auf Grund obiger Ausführungen beantragen wir Ihnen,

gestützt auf Art. 111 Abs. 3 und Art. 124 Abs. 3 EG zum ZGB generellen Ueberbauungsplan samt besonderen Bestimmungen zu genehmigen mit folgenden Auflagen:

- a) Die Gemeindebehörde hat dem Regierungsrat innert 12 Monaten nach Inkrafttreten des neuen Gesamt-Bebauungsplanes der Gemeinde eine entsprechende Erweiterung des generellen Kanalisationsprojektes samt zugehörigen hydraulischen Berechnungen zur Genehmigung vorzulegen.
- b) Der unterste Teil der Haupteerschliessungsstrasse und der Einlenker in die Staatsstrasse Herisau-Schwellbrunn sind gemäss den mit Schreiben vom 8. März 1971 vom Gemeindebauamt vorgelegten Plänen Nr. 811 - 6, 811 - 7 und 811 - 8, alle datiert vom 28. Juli 1970 auszuführen. Die Anschlusshöhen sind auf das aufgelegte Korrektionsprojekt für die Staatsstrasse abzustimmen.
- c) Die erforderlichen Bestimmungen zur Erfüllung von Art. 110, insbesondere Absätze d (Aesthetik), e (Landschaftsbild) und f (Verkehr) wie in den "besonderen Bestimmungen der Gemeinde zum generellen Ueberbauungsplan Bruggeregg" bereits enthalten, sind in einem zusätzlichen Quartierplan entsprechend Art. 113 Abs. 2 später zur Genehmigung vorzulegen."

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Auszug an Landammannamt

Baudirektion

kant. Bauverwaltung (4 Expl.)

Gemeinderat Herisau (3 Expl.); Beilagen:

- Besondere Bestimmungen zum generellen Ueberbauungsplan Bruggeregge vom 12.11.1969
- Pläne Nr. 811-6,7,8
- Plan-Dossier

*Im Auftrag des Regierungsrates*

*Der Ratschreiber:*

