



Gemeinde Herisau; Teilzonenplan Hölzli Ost, Teilrevision Baureglement; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 29. Januar 2021 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Hölzli Ost, der Teilrevision des Baureglements und des Überbauungsplans Hölzli Ost. Die Genehmigung des Überbauungsplans Hölzli Ost durch das Departement Bau und Volkswirtschaft erfolgt in einem separaten Verfahren.

2. Die Metrohm AG, welche am Standort Herisau rund 500 Angestellte beschäftigt, beabsichtigt, den bestehenden Betriebsstandort im Gebiet Hölzli zu erweitern. Die erste Etappe der Erweiterung ist auf den östlich angrenzenden Parzellen Nr. 2866 und Nr. 4731 geplant. Die vorgesehene Betriebserweiterung schafft die Voraussetzung, dass bis zum Jahr 2032 rund 300 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können. Aus betrieblichen Gründen müssen die Neubauten zwingend über Passarellen mit dem bestehenden Produktionsgebäude verbunden werden. Dadurch ist eine materielle Abweichung von der Regelbauweise in Bezug auf die rechtskräftig bestehende Industriezone I5 notwendig. Der Bereich mit den geplanten Neubauten (Baubereiche A1, A2, B1 und B2) soll deshalb von der Industriezone I5 in die Industriezone I7 aufgezont werden. Entlang der Glatt soll die bestehende Industriebaute Assek. Nr. 1267 von der Industriezone I5 in die Industriezone I4 abgezont werden. Im südlichen Bereich soll der Gewässerraum in die Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung GRiF umgezont werden. Weiter ist im Bereich der Hölzlistrasse eine Arrondierung der Zonenabgrenzung der Industriezone an den Strassenverlauf vorgesehen. Die Zone mit Sondernutzungsplanpflicht soll in ihrer Ausdehnung an die bestehenden und geplanten Sondernutzungspläne angepasst werden.

3. Das Baureglement der Gemeinde Herisau sieht in den Zonenvorschriften gemäss Art. 32 (Tabelle der Regelbauvorschriften) als höchste Zone für Industriebauten eine Industriezone I5 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17.0 m und einer Firsthöhe von 21.0 m vor. Um die geplanten Neubauten für die Betriebserweiterung der Metrohm AG zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde, eine neue Industriezone I7 einzuführen. Die Zone I7 sieht eine maximale Gebäudehöhe von 27.0 m und eine maximale Firsthöhe von 31.0 m vor.

4. Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat am 27. April 2020 den Teilzonenplan Hölzli Ost und die Teilrevision des Baureglements vorgeprüft und vorbehältlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt.

5. Am 11. August 2020 hat der Gemeinderat den Teilzonenplan Hölzli Ost und die Teilrevision des Baureglements zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der beiden Planungsinstrumente lagen vom 17.



August 2020 bis zum 15. September 2020 zusammen mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen ein.

6. Am 9. Dezember 2020 erliess der Einwohnerrat die beiden Planungsinstrumente zusammen mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost und unterstellte sie dem fakultativen Referendum. Das Referendum wurde während der Frist vom 16. Dezember 2020 bis zum 14. Januar 2021 nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) 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.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Der kantonale Richtplan legt fest, dass der Kanton ein Arbeitszonen-Management erstellt. Dieses bezweckt, die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushälterischen Bodennutzung laufend zu optimieren. Als eine der fünf Schwerpunktgemeinden für Arbeitsplätze ist auch Herisau zusammen mit Waldstatt bezeichnet. Für die Erweiterung von bestehenden Betrieben sowie für eine allfällige Ansiedlung von neuen Betrieben wird für den ganzen Kanton eine zusätzliche Fläche von zehn Hektaren als Siedlungsgebiet bis 2040 festgelegt.

Im Konzept Arbeitszonen-Management, welches der Regierungsrat am 17. März 2020 genehmigt hat, ist als wesentliche Zielsetzung die proaktive Steuerung von unbebauten, unternutzten und brachliegenden Arbeitszonen vorgegeben. Betriebserweiterungen sollen in erster Linie innerhalb der bestehenden Betriebsstrukturen erfolgen.

Die Teilzonenplanänderung und die Teilrevision des Baureglements erfüllen die Vorgaben des kantonalen Richtplans. Mit der Teilzonenplanänderung wird das kantonale Kontingent für die Erweiterung von Arbeitsplatzgebieten nicht beansprucht. Die bestehenden Reserven werden besser ausgenutzt.

b) Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besteht für das Industriequartier entlang der Glatt (Nr. 6) das Erhaltungsziel C (Erhalt des Charakters). In diesem Gebiet sind das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten. Das Gebiet setzt sich aus locker entlang der Talstrasse stehenden, älteren Wohn-, Verwaltungs- und Fabrikbauten sowie einigen Schuppen zusammen. Gemäss ISOS bestehen im Gebiet gewisse räumliche und besondere architekturhistorische Qualitäten. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung. Blickfang im weiten Tal bildet das Glatttalviadukt (Nr. 0.0.2). Gemäss ISOS ist dieses von besonderer Bedeutung (Erhaltungsziel A: Anlagen sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen).



Mit der vorliegenden Planung wird das ISOS berücksichtigt. Zwar kann der im ISOS beschriebene Charakter des Industriequartiers nicht flächendeckend erhalten werden, da das Industriequartier bisher und auch künftig einem steten Wandel unterworfen ist. Neue Industrien und Bauten lösen bestehende Strukturen und veraltete Bausubstanz ab. Die geplanten Neubauten weisen dafür Nutzflächen über mehrere Geschosse auf, was dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Der industrielle Charakter bleibt erhalten. Die Anforderungen an die räumliche Einbettung der geplanten Industriebauten in Bezug auf das Viadukt mit dem Erhaltungsziel A wird mit dem gleichzeitig aufgelegten und zur Genehmigung beim Departement Bau und Volkswirtschaft eingereichten Überbauungsplan Hölzli Ost mit der Festlegung von Baubereichen sichergestellt. Ein auf die Höhe der Neubauten abgestimmter vergrößerter Abstand zwischen den Baufeldern und dem Viadukt stellt die verträgliche räumliche Einbettung sicher. Mit der vorliegenden Planung wird zusammen mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost den Vorgaben des ISOS Rechnung getragen.

c) Im Hinblick auf die anstehende Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Herisau eine Strategie zum Umgang mit den Arbeitsplatzgebieten erarbeitet, welche als Grundlage für die anstehende Ortsplanung dient. Gemäss dieser Strategie befindet sich das Planungsgebiet in einem zentralen Arbeitsplatzgebiet und ist als Entwicklungsschwerpunkt für die Produktion bezeichnet. Das Planungsgebiet ist darüber hinaus als Entwicklungsgebiet bezeichnet und legt folgende Strategie fest: Aufstocken, Baulücken füllen, Mobilitätsverhalten beeinflussen und ortsbauliche Einpassung gewährleisten. Das Gebiet Hölzli ist gemäss dieser Strategie prioritär zu entwickeln. Folgende Massnahmen sind vorgängig zur Ortsplanungsrevision umzusetzen: Teilrevision Baureglement (Einführung dichtere Industriezone), Teilzonenplan (Umzonung in dichtere Industriezone) und Anpassung Quartierplan Hölzli.

Die vorliegende Planung entspricht der kommunalen Strategie Arbeitsplatzgebiete. Die Teilzonenplananpassung ist in Bezug auf die gesamte Ortsplanung von ungeordneter Bedeutung und zeichnet keine konzeptionelle Änderung der Ortsplanung vor, welche die künftige Planung unzulässiger Weise vorbestimmen.

d) Die übergeordnete Planung enthält keine weiteren Festlegungen, die dem Teilzonenplan Hölzli Ost und der Teilrevision des Baureglements entgegenstehen.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Art. 24 BauG gibt vor, dass in Industriezonen industrielle und gewerbliche Betriebe mit erheblichen Immissionen oder grösse Baumassen zulässig sind. Im Rahmen der Nutzungsplanung können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden. Grünzonen gemäss Art. 28 BauG umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Art. 28 Abs. 2 BauG definiert, dass die genaue Zweckbestimmung im Zonenplan zu definieren ist.

b) Sowohl die heutige als auch die künftige Nutzung des Planungsgebiets weisen einen industriellen Charakter auf. Die Nutzung ist somit in der Industriezone zulässig. Das Planungsgebiet ist umgeben von Industriezonen. Die Einführung einer neuen Industriezone I7 im Baureglement und die Zuweisung des westlichen Gebiets in die Industriezone I7 ist für die Erstellung der geplanten Neubauten notwendig, um betriebliche Anschlüsse über Passarellen an das bisherige Produktionsgebäude Assek. Nr. 5849 zu gewährleisten. Die vorgesehenen Gebäude- und Firsthöhen der Industriezone I7 entsprechen der Weiterführung der bisherigen Staffelung der Höhen in den Industriezonen I4 und I5. Sie sind ortsbaulich verträglich. Die zulässigen Grenzabstände sind gleich wie bei den bestehenden beiden Industriezonen I4 und I5, welche gegenüber den Gewerbe- und Indust-



riezonen einen Grenzabstand von 3 m vorgeben. Gegenüber anderen Gewerbe-, resp. Industriezonen und gegenüber Wohnzonen beträgt der Grenzabstand in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe 3 m bis 10 m. Die ortsbauliche Einbettung ist gewährleistet und die nachbarschaftlichen Interessen werden gewahrt. Die Einführung der Industriezone I7 mitsamt den Zonenvorschriften im Baureglement sowie die Umzonung von der Industriezone I5 in die Industriezone I7 sind recht- und zweckmässig.

c) Im östlichen Bereich soll ein Teil der „Bleicherei“ Assek Nr. 1267 erhalten bleiben und in die Neuüberbauung integriert werden. Entsprechend soll dieser Bereich von der Industriezone I5 in die Industriezone I4 abgezont werden. Da ein wesentlicher Teil des Gebäudes im Gewässerraum der Glatt liegt, ist ein Neubau in diesem Bereich nicht möglich. Deshalb ist eine Industriezone I4 ausreichend. Ebenfalls zweckmässig ist die Aufhebung der Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht im Bereich der Hölzlistrasse und beim Hubbach, welche sich nicht im Perimeter der bestehenden oder neuen Sondernutzungspläne befinden. Die Zuweisung des unbebauten Gewässerraums entspricht den Vorgaben des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GschG; SR 814.20), da dieser Bereich nicht überbaut werden darf. Es erfolgt eine Anpassung an die jeweiligen baulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Geschossigkeit und den Gewässerabstand. Die Ab- bzw. Umzonungen in die Industriezone I4 und in die Grünzone im Baugebiet GRiF sowie die Aufhebung der Sondernutzungsplanpflicht sind recht- und zweckmässig.

d) Die nördliche Zonenabgrenzung erfolgt entlang des Viadukts und der Hölzlistrasse. Im westlichen Bereich kommt die Zonengrenze zwischen den Industriezonen I4 und I7 entlang der östlichen Gebäudefassade Assek. Nr. 1287 zu liegen. Weiter südlich wird die Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung GRiF erweitert, so dass der ganze Gewässerraum der Grünzone zugewiesen wird. Die neuen Zonenabgrenzungen erweisen sich als recht- und zweckmässig.

e) Die Teilzonenplanänderung und die Teilrevision des Baureglements erweisen sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigungen für den Teilzonenplan Hölzli Ost und die Teilrevision des Baureglements können erteilt werden.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Hölzli Ost wird genehmigt.
2. Die Teilrevision des Baureglements der Gemeinde Herisau wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr in der Höhe von Fr. 2'000.00 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 (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 Departement Bau und Volkswirtschaft
 Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 GIS-Fachstelle

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 1. April 2021