



Herisau, 20. Februar 2006

Gemeinde Herisau
Teilzonenplan Rüti Parzelle Nr. 2961; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Hochbauamtes Herisau vom 3. Februar 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstruments durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Mit dem Erlass der Ortsplanung Herisau am 22. Juni 1994 wurde das fragliche Teilstück der Parzelle Nr. 2961 der Grünzone GR zugeordnet. Die Grünzone an diesem Ort entspricht dem gesetzlichen Waldabstand von 20 m.
3. Der Kanton Appenzell A. Rh. als Eigentümer will die Parzellen einer Überbauung zuführen, dabei soll eine möglichst gute Nutzung des Baulandes unter Einhaltung der Wohnhygiene angestrebt werden. Deshalb soll der Waldabstand von 20 m auf 12 m gemäss Art. 113 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) reduziert werden.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan Rüti Parzelle Nr. 2961 wurde am 24. Januar 2006 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstruments erfolgte vom 30. März 2005 bis 28. April 2005. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage haben die Erben von Frieda Preisig-Rohner fristgerecht Einsprache gegen das Vorhaben erhoben. Anlässlich der am 20. Juni 2005 durchgeführten Einspracheverhandlung konnte eine grundsätzliche Einigung erzielt werden. Die Einsprache wurde mit der allseitigen Unterzeichnung des Dienstbarkeitsvertrages zurückgezogen.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und Baurecht (BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt nichts entgegen.

2. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) 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 des Departementes Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planungen entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

3. Da es sich bei dem Waldstreifen an der Hangkante nur um eine schmale und teils aufgelockerte Bestockung handelt, die infolge der Hanglage niveaumässig tiefer als die überbaubaren Parzellen liegt, ist das Oberforstamt mit einem auf 12 m verringerten Waldabstand einverstanden. Die fehlende oder abgeschwächte Besonnung bis mindestens am Mittag muss ohne Forderungen gegenüber dem Wald in Kauf genommen werden. Zudem ist der Zugang zum Wald für dessen Pflege und Bewirtschaftung auch nach erfolgter Überbauung zu gewährleisten. Im weiteren wird vom Oberforstamt verlangt, dass griffige Massnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des Waldstreifens an der Hangkante erfolgen, beispielsweise durch Ausschluss der Beweidung.

4. Das Grundkonzept der Ortsplanung wird durch die vorgesehene Umzonung (ca. 1560 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert.

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Rüti Parzelle Nr. 2961 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG, bGS 721.1).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen



Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die 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).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 22. FEB. 2006

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat