

Dölf Biasotto
Landammann

Herisau, 23. Juni 2021

Gemeinde Herisau; Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 30. April 2021 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung der Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse.
2. Mit Entscheid vom 9. Februar 2021 genehmigte das Departement Bau und Volkswirtschaft den Überbauungsplan Schützenstrasse mit Ausnahme von Art. 7 der Sonderbauvorschriften. Gegen diesen Entscheid reichten mit Schreiben vom 26. Februar 2021 die GEOINFO AG, Herisau, und die Züst Bauleitungen AG, Herisau, beide vertreten durch Pascal Waldburger, Herisau, Rekurs beim Regierungsrat ein. Sie beantragten die Aufhebung des Genehmigungsbeschlusses 1, wonach Art. 7 der Sonderbauvorschriften von der Genehmigung ausgenommen wird. Die Rekurrenten beantragten zudem die vollständige Genehmigung des Überbauungsplans Schützenstrasse, also inkl. Art. 7 der Sonderbauvorschriften. Die GEOINFO AG, Herisau, sowie die Züst Bauleitungen AG, Herisau, beantragten im Weiteren die Sistierung des Rekursverfahrens bis zu einer genügenden Sicherung der Aufnahme des Nachweises gemäss Art. 41 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1).
3. Das Rekursverfahren wurde mit Schreiben vom 14. Mai 2021 durch die Kantonskanzlei sistiert.
4. Mit der Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse soll die Sonderbauvorschrift in Art. 7 als Grundlage für die Gewährung einer erhöhten Intensität der Nutzung und einem zusätzlichen Vollgeschoss bei der Hauptbaute B in Anwendung von Art. 41 BauG wieder eingeführt werden. Art. 41 Abs. 2 BauG verlangt u.a. die Sicherung einer wesentlichen Qualitätssteigerung als Voraussetzung für eine erhöhte Intensität der Nutzung oder einer erhöhten Geschosshöhe. In der Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse wird die wesentliche Qualitätssteigerung in Art. 11 der Sonderbauvorschriften gesichert.
5. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Herisau liegen die Parzelle Nr. 4712 in der Gewerbezone GE3 und die Parzelle Nr. 1544 in der Wohn- und Gewerbezone WG2.
6. Das Amt für Raum und Wald hat den Entwurf der Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse vorgeprüft. Mit Bericht vom 5. Februar 2021 konnte vorbehältlich notwendiger formeller Anpassungen ein Antrag auf eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

7. Die Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse lag vom 15. März 2021 bis zum 13. April 2021 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist ging keine Einsprache ein. Mit Beschluss vom 27. April 2021 erliess der Gemeinderat die Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Gemäss Art. 52 BauG unterstehen geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen nicht dem Referendum. Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn damit keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden, damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und davon eine kleine Fläche betroffen ist.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Die Teiländerung umfasst geschoss- und volumenmässig keine Abweichung gegenüber dem aufgelegten, vom Einwohnerrat ursprünglich erlassenen und dem fakultativen Referendum unterstellten Überbauungsplan Schützenstrasse. Öffentliche Interessen sind durch die Teiländerung nicht betroffen. Mit der vorliegenden Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse werden die gestalterischen Anforderungen für die Gewährung einer erhöhten Intensität der Nutzung und einem zusätzlichen Vollgeschoss bei der Hauptbaute B gesichert. Die vorliegende Teiländerung erfüllt die Anforderungen an eine geringfügige Änderung nach Art. 52 BauG.

3. Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG darf mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind, die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist. Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der wesentlichen Qualitätssteigerung ist der Zustand, der durch die Gestaltungsanforderungen in der Regelbauweise zu gewährleisten ist.

4. Mit der vorliegenden Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse wird der im Rahmen der Genehmigung nicht berücksichtigte Art. 7 der Sonderbauvorschriften wiedereingeführt und mit Abs. 4 ergänzt. Gleichzeitig werden Art. 11 Abs. 3 ergänzt und Art. 11 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften neu definiert. Dabei wird planerisch gesichert, dass im Baubereich B die Fassaden primär eine horizontale Gliederung aufweisen müssen. Die Hauptbaute muss zudem parallel zum Hang erstellt werden. Als sekundäre Struktur ist die Fassade vertikal in einem gleichmässigen Rhythmus zu gliedern. Zusätzlich wird verlangt, dass die Wohngeschosse mit Holz ausgeführt werden müssen. Das Sockelgeschoss hat sich hinsichtlich der Farbgebung oder der Materialisierung vom übrigen Gebäudeteil abzuheben. Die Balkone der Hauptbauten sollen nord-ostseitig bzw. nord-westseitig erstellt werden. Im Planungsbericht wird nachgewiesen, dass die in Art. 11 der Sonderbauvorschriften definierten Anforderungen gegenüber den Bestimmungen in Art. 61 des Baureglements der Gemeinde Herisau zu einer wesentlichen Qualitätssteigerung beitragen. Die Anforderungen gemäss Art. 41 BauG für eine erhöhte Intensität der Nutzung und ein zusätzliches Vollgeschoss werden mit der Teiländerung Überbauungs-



plan Schützenstrasse erfüllt.

5. Zusammengefasst kann die Genehmigung für die Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse erteilt werden.

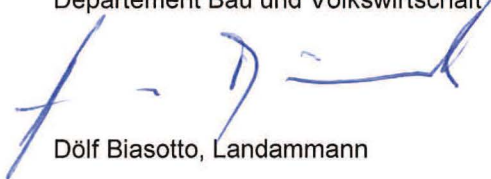
C. Beschluss

1. Die Teiländerung Überbauungsplan Schützenstrasse wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr in der Höhe von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Züst Bauleitungen AG, Rütli 4892, 9100 Herisau
 - GEOINFO AG, Kasernenstrasse 69, 9100 Herisau
 - Rechnungswesen
 - Amtsblatt

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).

Versandt am: 23. JUNI 2021

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto, Landammann

5000.2018-0401