



Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Ifang (Parz. Nrn. 1794 und 1813) / 4. Planaufgabe; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 12. Januar 2005 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.
2. Im Zusammenhang mit einem vorangegangenen Quartierplanverfahren für das Gebiet Ifang wurde Ende 1983 eine Initiative für die Auszonung der noch nicht überbauten Bereiche eingereicht. Diese Initiative wurde am 2. Dezember 1984 von den Stimmbürgern/innen angenommen. Gegen den daraufhin aufgelegten Teilzonenplan opponierten die betroffenen Grundeigentümer; der Regierungsrat schützte im August 1987 deren Rekurse und wies die Sache zur Neuurteilung an den Gemeinderat Herisau zurück.
3. Anfangs 1988 wurde der zweite Teilzonenplan Ifang nach Vorgaben des Regierungsrates öffentlich aufgelegt. Dieser Plan wurde nach einem umfangreichen, von Anstössern eingeleiteten Rekursverfahren durch die Stimmbürger/innen am 2. Juni 1991 angenommen. Da die damals laufende Ortsplanungsrevision noch nicht rechtskräftig war, basierte der zweite Teilzonenplan Ifang noch auf den Grundlagen des Baureglements von 1970. Nach der Gemeindeabstimmung vom 4. Dezember 1994 trat die revidierte Ortsplanung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 27. Juni 1995 in Kraft. Das Departement Bau und Umwelt stellte am 29. September 1995 aufgrund einer Anfrage der Gemeinde Herisau fest, dass für das Gebiet des zweiten Teilzonenplans Ifang wegen fehlender Übereinstimmung mit dem inzwischen gültigen Baureglement eine Planungslücke besteht, welche nicht durch Sondernutzungspläne, sondern nur in einem formellen Zonenplanverfahren geschlossen werden dürfe. Die Gemeinde Herisau liess daraufhin einen dritten, mit den Bestimmungen des neuen Baureglements übereinstimmenden Teilzonenplan ausarbeiten. Das Gemeindeparlament genehmigte den Plan am 10. Dezember 1997. Nach Abweisung einer dagegen bis ans Bundesgericht weitergezogenen Stimmrechtsbeschwerde genehmigten die Stimmberechtigten den dritten Teilzonenplan am 24. Oktober 1999. Der Regierungsrat genehmigte den Teilzonenplan Ifang (3. Auflage) am 4. Januar 2000. In seinem Entscheid vom 25. Oktober 2000 und 20. März 2002 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerde gegen diesen Teilzonenplan teilweise gutgeheissen. Es hat mit diesem Entscheid die regierungsrätliche Genehmigung und den dritten Teilzonenplan Ifang insoweit aufgehoben, als sie die Parzellen Nrn. 1794, 1797, 1800, 1811, 1812 (4370 und 4371 später abparzelliert) und 1813 ganz oder teilweise einer Wohnzone W1, W2 oder W3 zuwies. Stattdessen werden die vorgenannten Parzellen und Parzellenteile dem Übrigen Gemeindegebiet (UeG) zugewiesen. Die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht ist mit Urteil vom 16. Januar 2003, soweit im Sinne der Erwägungen darauf eingetreten werden konnte, gutgeheissen worden (vorbehältlich eines kleinen Teils). Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts wurde aufgehoben. In Bezug auf diesen kleinen Teil, welcher die Parzellen Nrn. 1813 und 1794 umfasst, ist ausgeführt worden, dass das Verwaltungsgericht die



Gemeindeautonomie verletzt hat, und zwar insofern, als es auf eine Rückweisung, welche der Gemeinde Herisau die Einzonung der beiden erwähnten Flächen gestattet hätte, verzichtete und statt dessen den Planungsentscheid selbst traf. Die staatsrechtliche Beschwerde ist deshalb wegen der beiden genannten Flächen nur als teilweise begründet erachtet worden. In prozessualer Hinsicht hat dies zur erfolgten Aufhebung des angefochtenen Urteils des Verwaltungsgerichtes geführt, um diesem zu ermöglichen, den bundesgerichtlichen Erwägungen in geeigneter Weise Rechnung zu tragen. Das Verwaltungsgericht hat in der Folge die Angelegenheit einzig in Bezug auf die beiden genannten Teilflächen an die Gemeinde Herisau zurückgewiesen, um dieser den eigenen Planungsentscheid zu ermöglichen.

4. Der vorliegende Teilzonenplan umfasst die aufgrund des Bundesgerichtsentscheids vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 21. Mai 2003 an die Gemeinde zur Neubeurteilung zurückgewiesenen Parzellen Nr. 1813 und Teile der Parzelle Nr. 1794. Gemäss Entscheid war die Ausscheidung entweder als Übriges Gemeindegebiet (UeG) oder als Bauzone (Wohnzone) im Rahmen eines öffentlich aufzulegenden Teilzonenplanes vorzunehmen. Entsprechend werden die fragliche Parzelle Nr. 1813 der Wohnzone W2 und die fragliche Parzelle Nr. 1794 der Wohnzone W3 zugewiesen.

5. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

6. Der Teilzonenplan I (fanz (Parz. Nrn. 1794 und 1813 / 4. Planaufgabe) wurde am 25. Januar 2005 vom Gemeinderat Herisau erlassen.

7. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 9. Februar 2005 bis 10. März 2005 (Anstöszer) bzw. vom 16. März bis 14. April 2005 (Publikation). Innerhalb der Auflagefrist reichten zwei Anstöszer an Parzelle Nr. 1813 Einsprache ein und verlangten deren Zuweisung zum Übrigen Gemeindegebiet. Am 16. August 2005 wies der Gemeinderat Herisau die Einsprachen, soweit er darauf eintrat, vollumfänglich ab. Gegen den gemeinderätlichen Entscheid wurde entsprechend Art. 47 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; bGS 721.1) beim Regierungsrat Rekurs angemeldet. Der Regierungsrat entscheidet über den Rekurs gleichzeitig wie über die vorliegende Genehmigung.

8. Gemäss Art. 49 Abs. 2 Baugesetz sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften sowie der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. Baugesetz sind erfüllt.

2. Bei beiden Parzellen handelt es sich um Baulücken, die zum weitgehend überbauten Gebiet gehören und deshalb gemäss Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) der Bauzone zugewiesen werden können. Bei der Parzelle Nr. 1813 handelt es sich um ein Grundstück am Ende der die Kantonsstrasse säumenden Bebauung. Ein landschaftlich überzeugender Abschluss der Bauzeile wird indessen erst durch das Wäldchen hinter der Parzelle Nr. 1813 gebildet. Insgesamt wird mit der vorgesehenen Einzonung eine bebaubare Bauzonenfläche von rund 2'000 m² geschaffen. Gemäss einem Schreiben des Departementes Bau und Umwelt vom 2. Mai 2005 steht der Gemeinde Herisau zum aktuellen Zeitpunkt eine mögliche Bauzonenver-



grösserung von 8 ha zu. Nach erfolgter Einzonung der beiden Parzellen (1794, 1813) steht der Gemeinde Herisau noch eine Bauzonenvergrösserung von 7.81 ha zu. Die Einzonung in W2 bzw. W3 als Fortsetzung der schon bestehenden Bauzonen ist folgerichtig. Die Zuweisung der Waldabstandsfläche zur Grünzone, wie es im Vorprüfungsbericht gefordert wurde, ist ebenfalls folgerichtig. Hingegen ist die Gewässerabstandsfläche entgegen dem Vorprüfungsbericht nicht der Grünzone zugewiesen worden. Im Vorprüfungsbericht wurde verlangt, dass diese Abstandsfläche konsequent der Grünzone zuzuweisen ist. Falls aber davon abgewichen werden soll, müsste dies begründet werden. Weder die Anpassung der Grünzone noch eine Begründung im Planungsbericht wurden vorgenommen. Es wurde mündlich die Begründung vorgebracht, dass mit einer Zuteilung des Gewässerabstandes zur Grünzone die überbaubare Fläche unnötig verkleinert würde und die angestrebte Überbauung nicht mehr möglich wäre. Diese Begründung ist nicht stichhaltig. Den Hinweisen aus der Vorprüfung wurde demnach nur teilweise Rechnung getragen.

3. Das der Ortsplanung Herisau zugrundeliegende Konzept wird mit den beiden vorgesehenen Zonenplanänderungen nicht in Frage gestellt.

4. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Ifang (Parz. Nrn. 1794 und 1813 / 4. Planaufgabe) wird unter nachfolgender Einschränkung genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).

Die Gewässerabstandsfläche auf Parzelle Nr. 1813 ist der Grünzone zuzuweisen.

2. Die Gemeinde Herisau wird angewiesen, dem Regierungsrat zum Anbringen des Genehmigungsvermerkes den bereinigten Teilzonenplan Ifang (Parz. Nrn. 1794 und 1813 / 4. Planaufgabe) in 4-facher Ausführung zuzustellen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
4. Über den Rekurs von [REDACTED] entscheidet der Regierungsrat zeitgleich in einem eigenständigen Beschluss.

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt.



Auszug an

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeinderat Herisau
Departement Bau und Umwelt
Departementssekretariat Bau und Umwelt
Kantonaler Baukoordinationsdienst
Kantonales Planungsamt

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber i. V.:

Versandt am 22. Dez. 2006