



Herisau, 22. November 2022

## **Gemeinde Herisau; Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910; Genehmigung**

### **A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 15. August 2022 ersucht die Gemeinde Herisau um die Genehmigung des Teilzonenplans Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 und der Anpassung der Grundwasserschutzzone Egg durch das Departement Bau und Volkswirtschaft. Das Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt die Anpassung der Grundwasserschutzzone Egg in einem separaten Entscheid.
2. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 bezweckt die Anpassung der bestehenden Zonenabgrenzung, um die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für eine bessere Überbaubarkeit zu gewährleisten. Dafür ist zwischen den Parzellen Nr. 2372 und Nr. 4910 ein Landabtausch mit einer entsprechenden Ein- und Auszonung vorgesehen. Der Planungssperimeter liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes der Gemeinde Herisau im Ortsteil Egg. Auf der Parzelle Nr. 2372 befindet sich das ehemalige Restaurant Egg (Hauptgebäude mit angebauten Scheunenteil und Parkplätzen). Die Parzelle Nr. 4910 dient der landwirtschaftlichen Nutzung.
3. Mit dem Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 wird eine Fläche von rund 95 m<sup>2</sup> von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Von der Landwirtschaftszone wird eine Fläche von rund 98 m<sup>2</sup> in die Wohnzone W2 eingezont. Insgesamt beinhaltet der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 eine Vergrößerung der kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) im Umfang von 3 m<sup>2</sup>.
4. Das Amt für Raum und Wald hat den Entwurf des Teilzonenplans Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 vorgeprüft. Mit Bericht vom 19. März 2018 konnte der Gemeinde Herisau ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn die rechtskräftige Anpassung der Grundwasserschutzzone Egg vorliegt. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich die Beurteilung der Flächenkompensation auf den damaligen Zeitpunkt bezogen hat.
5. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 wurde der Mitwirkung unterstellt. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit zur Mitwirkung nicht genutzt.
6. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 lag vom 4. Juni 2018 bis zum 3. Juli 2018 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist wurde eine Einsprache eingereicht. Die Gemeinde Herisau das Schreiben hat aufgrund der fehlenden Einsprachelegitimation als kritischer Hinweis in der Planung berücksichtigt. Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates Herisau wurde kein Rekurs erhoben.
7. Der Gemeinderat Herisau erliess den Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 am 7. Juni 2022.



## B. Erwägungen

### 1. Formelles

a) Gemäss Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; 721.1) sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen durch das Departement Bau und Volkswirtschaft zu genehmigen. Gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG sind Änderungen an Nutzungsplänen dann geringfügig, wenn damit keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden, keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts einhergeht und bei Zonenplänen eine kleine Fläche betroffen ist. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910, basiert auf der bestehenden Konzeption des Nutzungsplans. Durch die Planänderung werden weder öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt. Von der Zonenplananpassung ist zudem eine kleine Fläche betroffen. Die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG sind damit erfüllt.

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

### 2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Der kantonale Richtplan, Kapitel S.1.2, richtungsweisende Festlegung 3.2 bestimmt, dass die Gemeinden das Siedlungsgebiet räumlich anders anordnen können, wenn die Eignung der Bauzone und die Zweckmässigkeit der raumplanerischen Anordnung gleichwertig oder besser als die Ausgangslage sind. Die mit dem Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 geplanten Ein- und Auszonung erfolgen am gleichen Ort. Sie ermöglichen eine verbesserte Bebauung der bestehenden Bauzone. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 ist für Ortsplanung zudem von untergeordneter Bedeutung, da keine konzeptionellen Änderungen vorgezeichnet werden.

b) Im kantonalen Richtplan wird der Höhenweg und ein Teil der Eggstrasse als Aussichtslage bezeichnet. Das an den Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 angrenzende Landwirtschaftsgebiet ist als kantonales Interessengebiet Tourismus bezeichnet. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 tangiert diese übergeordneten Festlegungen nicht.

c) Im Gemeinderichtplan der Gemeinde Herisau, vom Regierungsrat am 27. Juni 1995 genehmigt, sind die Bereiche östlich und westlich des ehemaligen Restaurants Egg analog der Bezeichnung im kantonalen Richtplan als Aussichtslage bezeichnet. Im Gemeinderichtplan bestehen für das Planungsgebiet keine weiteren relevanten Festlegungen. Die Aussichtslage wird mit dem Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 nicht tangiert.

d) Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 betrifft eine Grundwasserschutzzone S2. Die Abgrenzung der Grundwasserschutzzone S2 verläuft entlang der bestehenden Bauzonengrenze. Im Rahmen einer fachlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass eine Anpassung der Grundwasserschutzzone S2 an die künftige Bauzonenabgrenzung möglich ist. Die Anpassung der Grundwasserschutzzone S2 erfolgt in einem separaten Entscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 tritt mit der Rechtskraft der Änderung der Grundwasserschutzzone Egg in Kraft.



### 3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Mit dem Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 wird die einwohnerrelevante Wohn-, Misch- und Kernzone minimal um 3 m<sup>2</sup> vergrössert. Seit dem 1. Mai 2014 (Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes) hat die Gemeinde Herisau ihre Bauzonenfläche in der Gesamtbilanz aller Zonenplananpassungen nicht reduziert. Die Fläche von 3 m<sup>2</sup> ist entsprechend nicht andernorts kompensiert. Die Vergrösserung der Bauzone um 3 m<sup>2</sup> hat im vorliegenden Fall aufgrund der minimalen Fläche keinen raumplanerisch massgebenden Einfluss auf die Einwohnerkapazität der Wohn-, Misch- und Kernzone. Die Vorgabe aus dem Raumplanungsgesetz, die künftige Siedlungsentwicklung konsequent nach innen zu richten, wird aufgrund dessen durch den Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 nicht in Frage gestellt. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit kann der Bauzonenerweiterung um 3 m<sup>2</sup> im Rahmen des Teilzonenplans Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 als Einzelfall zugestimmt werden.

b) Gemäss Art. 21 BauG umfassen Wohnzonen die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Gemäss Art. 31 Abs. 2 BauG sind als Landwirtschaftszonen Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen. Die geplanten Zonenzuweisungen erweisen sich unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung als recht- und zweckmässig. Die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 2372 wird durch die Neuordnung der Bauzone verbessert. Die materielle Beurteilung der Zonenkonformität von künftigen Bauten und Anlagen liegt in der Kompetenz der Gemeinde Herisau.

c) Die Genehmigung für den Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 kann erteilt werden.

### C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 wird genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Egg, Parz. Nr. 2372, 4910 tritt mit der Rechtskraft der Änderung der Grundwasserschutzzone Egg in Kraft.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Herisau (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
  - ERR Raumplaner, Teufener Str. 19, 9000 St. Gallen (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
  - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
  - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
  - GIS-Fachstelle
  - Betriebliches Rechnungswesen, per E-Mail
  - Amtsblatt



Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 ff des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; bGS 143.1]).

Versandt am: **- 2. Dez. 2022**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Landammann

5000.2018-0004