



G E M E I N D E H E R I S A U



Projekt Nr. 007.3.040

12. November 2019

Teilzonenplan und Teilaufhebung Quartierplan Saum

Planungsbericht

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

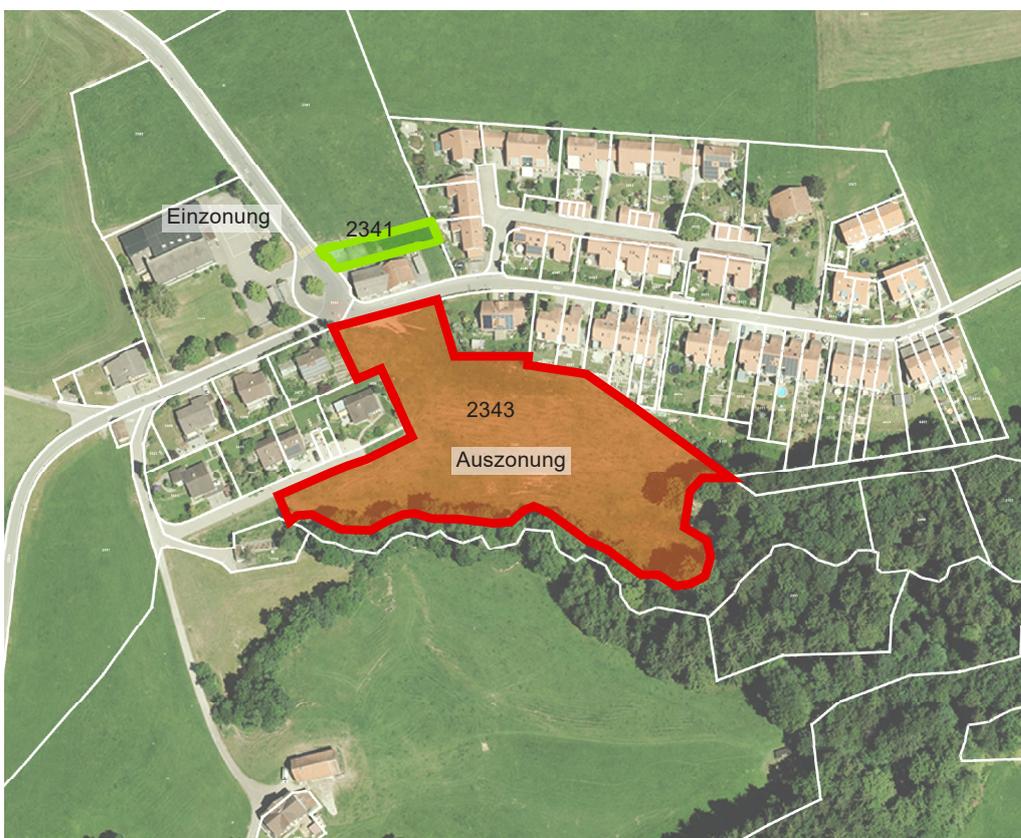
www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Zielsetzung	5
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
	3.1 Kantonaler Richtplan	5
	3.2 Kommunaler Richtplan	6
	3.3 Zonenplan Nutzung	6
	3.4 Zonenplan Schutz	7
	3.5 Quartierplan Saum	7
4	Weitere thematische Aspekte	8
	4.1 Wald	8
	4.2 Gewässer und Grundwasser	8
	4.3 Risiken und Gefährdungen	8
5	Teilzonenplan	9
	5.1 Flächenbilanz	9
	5.2 Raumnutzerbilanz	9
6	Teilaufhebung Quartierplan Saum	10
7	Interessenabwägung	11
8	Mitwirkung	12
9	Vorprüfung	12
10	Verfahren	12
11	Genehmigung	12
12	Anhang	13

1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet (die Parzellen Nrn. 2341 und 2343) liegt im Weiler Saum am östlichen Ende der Gemeinde Herisau, nördlich und südlich der Saumstrasse und befindet sich im Besitz eines einzigen Grundeigentümers. Die Parzelle Nr. 2343 soll auch langfristig landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Folglich steht die Parzelle Nr. 2343 in Zukunft für eine Bebauung nicht zur Verfügung, weshalb die Bauzonenfläche in die Landwirtschaftszone ausbezont werden soll. Auf der Parzelle Nr. 2341 soll die bestehende Bauzone hingegen um einen mindestens 8.6 m breiten Streifen erweitert werden. Diese geringe Bauzonenerweiterung dient der Schaffung eines Umschwungs für das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 2341 sowie der Erstellung einer zusätzlichen Neubaute. Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Quartierplans Saum aus dem Jahr 1984, welcher für die Parzelle Nr. 2343 eine verdichtete Überbauung mit Reiheneinfamilienhäuser vorsieht. Der Quartierplan wird in Koordination mit dem Teilzonenplan teilweise aufgehoben. Der Gemeinderat befürwortet die angestrebten Zonenplanänderungen, da damit einerseits die Ortsbauliche Situation im Weiler Saum aufgewertet und andererseits mit der Reduktion der Bauzone die Siedlungsentwicklung ins Zentrum der Gemeinde verlegt werden kann.



Orthofoto
geoportal.ch

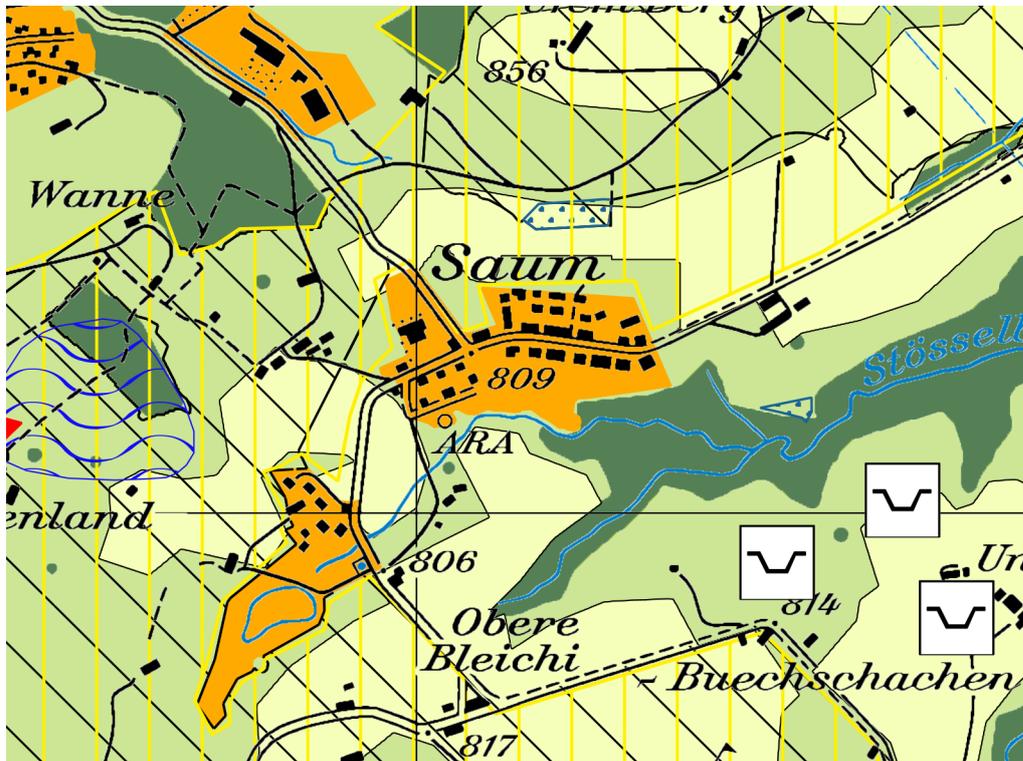
2 Zielsetzung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zweckmässige Bebauung auf der Parzelle Nr. 2341 – bei Erhalt der bestehenden Baute – und eine künftig landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle Nr. 2343 geschaffen werden.

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan enthält zum Planungsgebiet keine weiteren Festlegungen oder Hinweise. Der zur Wohnzone W1 gehörenden Teil der Parzelle Nr. 2341 ist Bestandteil des Siedlungsgebiets, Teilflächen im Norden der Parzelle gehören zum kantonalen Interessengebiet Landwirtschaft (Fruchtfolgefleichen), die restliche Parzelle wird dem Landwirtschaftsgebiet zugeschrieben. Die Fruchtfolgefleichen werden durch den vorliegenden Teilzonenplan nicht tangiert. Nördlich der Bauzonengrenze ist die Parzelle Nr. 2341 zudem Bestandteil des kantonalen Interessengebiets Tourismus. Die Parzelle Nr. 2343 ist mehrheitlich Bestandteil des Siedlungsgebiets.



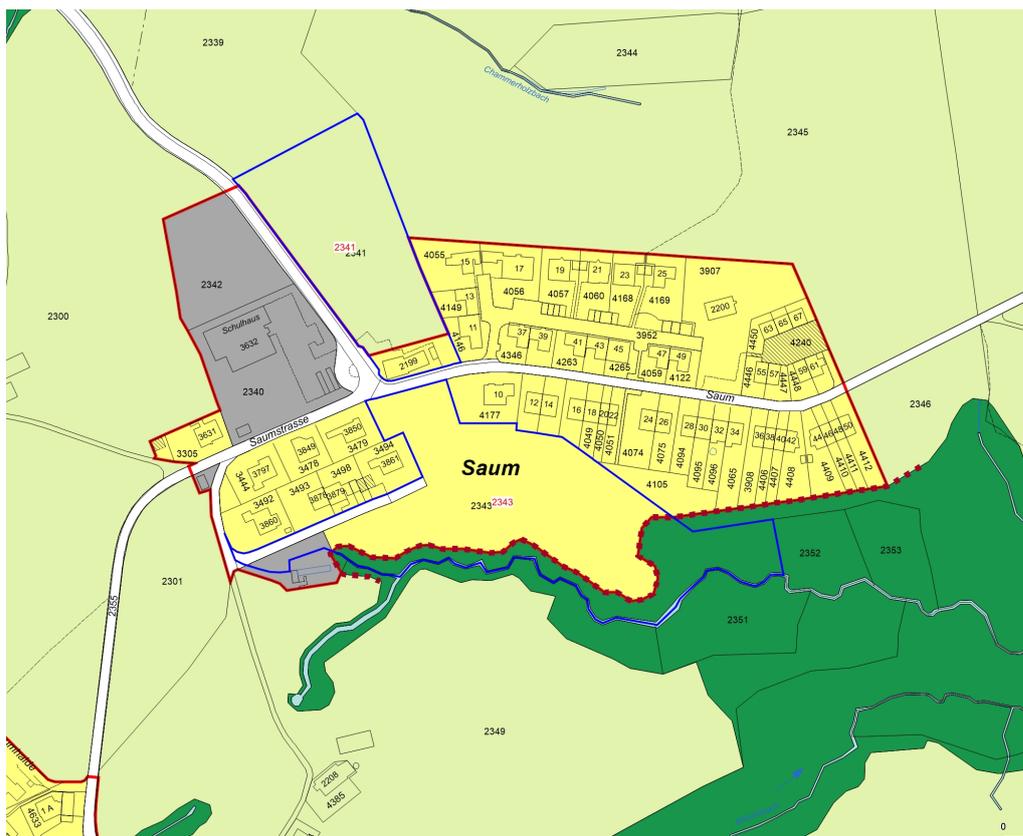
Richtplan AR 2019
geoportal.ch

3.2 Kommunalen Richtplan

Der rechtsgültige kommunale Richtplan der Gemeinde Herisau enthält keine weiteren Festlegungen oder Hinweise. Auch der im Jahr 2013 vom Stimmbürger verworfene Entwurf der Ortsplanungsrevision enthält keine weiteren richtungsweisenden Aussagen zum hier betroffenen Planungsgebiet.

3.3 Zonenplan Nutzung

Die betroffene Parzelle Nr. 2341 des Planungsgebiets Saum liegt grösstenteils in der Landwirtschaftszone L; 660 m² im Süden der Parzelle sind Bestandteil der Wohnzone W1. Sie grenzt im Westen an die Verkehrsfläche (übriges Gemeindegebiet) und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE, im Norden an die Landwirtschaftszone L und im Osten an die Wohnzone W1. Die Parzelle Nr. 2343 liegt grösstenteils in der Wohnzone W1. Teile im Südwesten der Parzelle sind Bestandteil der Verkehrsfläche und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Teilflächen im Süden und Südosten der Parzelle sind Waldgebiet.



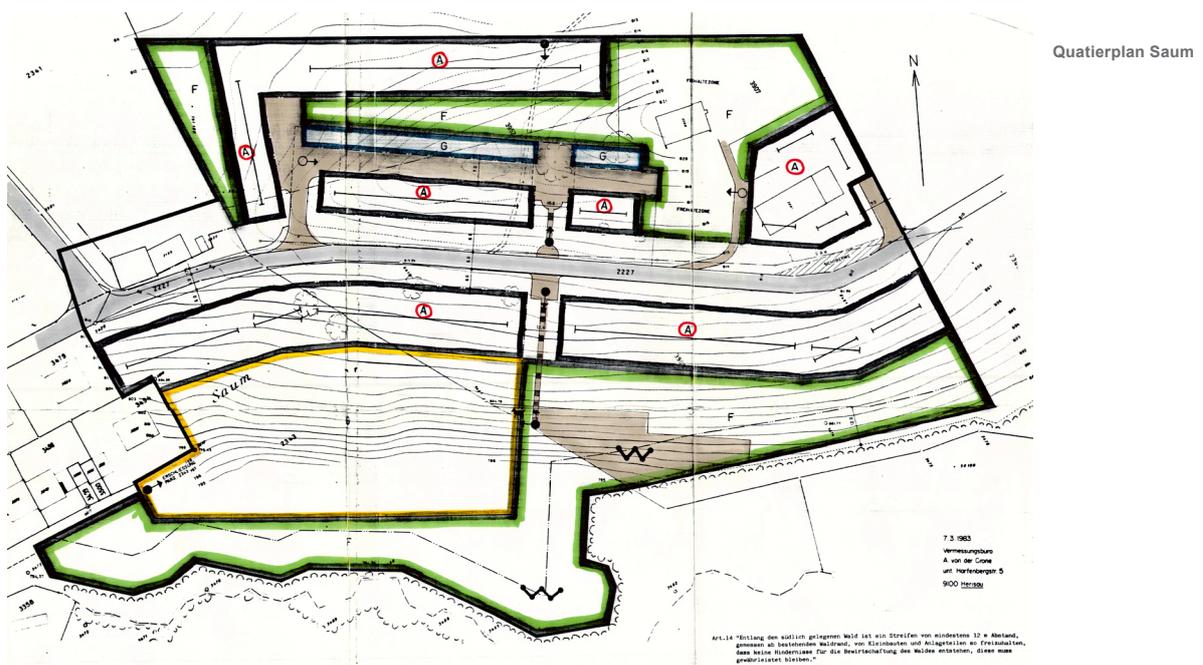
Zonenplan Nutzung
www.geoportal.ch

3.4 Zonenplan Schutz

Auf der betroffenen Parzelle Nr. 2341 befindet sich ein geschütztes Kulturobjekt (Assek. Nr. 2199). Gemäss Inventar ist das Kulturobjekt der Schutzkategorie 3 zugewiesen und weist insbesondere einen hohen Situationswert auf. Ursprünglich entsprach das Gebäude mit seiner Stellung an der Erschliessungsstrasse und dem gegenüberliegenden Garten dem typischen Charakter eines Appenzeller Bauernhauses. Durch den Ausbau der Strasse, dem dadurch verursachten Verschwinden des Vorgartens und Vorplatzes des Gebäudes sowie durch die bauliche Verdichtung im Weiler Saum haben diese Elemente an Präsenz und damit an Schutzwert verloren.

3.5 Quartierplan Saum

Die geplante Auszonung auf der Parzelle Nr. 2343 liegt innerhalb des rechtskräftigen Quartierplans Saum aus dem Jahr 1984. Der Quartierplan sah für das Planungsgebiet eine Überbauung mit Reiheneinfamilienhäuser und Einfamilienhäuser vor.



4 Weitere thematische Aspekte

4.1 Wald

Im Süden der Parzelle Nr. 2343 befindet sich eine Waldfläche. Diese grenzt unmittelbar an die bestehende Bauzone. Folglich wurde die Waldgrenze im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens statisch festgelegt. Mit der vorgesehenen Auszonung der Parzelle Nr. 2343 grenzt der Wald künftig nicht mehr an eine Bauzone und die festgelegte Waldgrenze wird wieder dynamisch.

4.2 Gewässer und Grundwasser

Das Planungsgebiet wird von keinem Gewässer tangiert. Es liegt weder in einer Zone mit Grundwasser noch befindet es sich in einem Gewässerschutzbereich.

4.3 Risiken und Gefährdungen

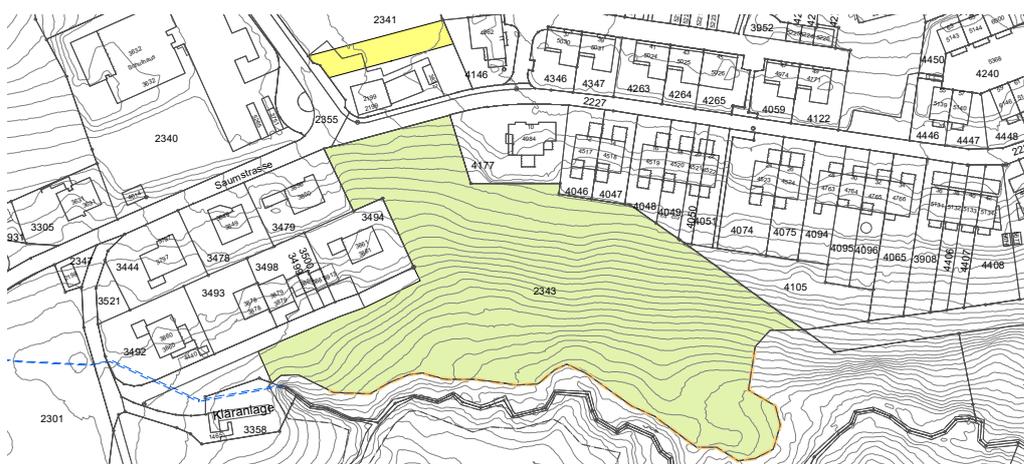
Im Bereich des einzuzonenden Gebietes der Parzelle Nr. 2341 haben Abklärungen durch das Fachorgan Naturgefahren des Kantons Appenzell Ausserrhoden ergeben, dass mit keinen Gefährdungen zu rechnen sind. Im Bereich des auszuzonenden Gebietes der Parzelle Nr. 2343 besteht zum Teil Hangrutschgefahr. Da der betreffende Grundstücksteil ausgezont werden soll, findet die Gefährdung im Teilzonenplanverfahren keine weitere Berücksichtigung.



5 Teilzonenplan

Mit dem Teilzonenplan Saum werden 9'580 m² aus der Wohnzone W1 in die Landwirtschaftszone aus- und 388 m² aus der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1 eingezont. Von vorliegender Planung betroffen sind die Parzellen Nrn. 2341 und 2343. Durch die Auszonung im Süden wird eine Bauzonenfläche an einer dezentralen Lage ausgezont, welche in naher Zukunft nicht zur Überbauung vorgesehen ist. Als Kompensation für die Auszonung wird ein Streifen der Parz. Nr. 2341 eingezont. Die neue Zonenabgrenzung entspricht der Abgrenzung aus der Einverständniserklärung vom 17. August 2018, welche von der Erbgemeinschaft unterzeichnet wurde und Bestandteil des Erbschaftsteilungsvertrages ist.

Die festgelegte Waldgrenze am südlichen Rand der Parzelle Nr. 2343 wird aufgehoben und somit zu einer dynamischen Waldgrenze, da sie nach der Auszonung der Parzelle nicht weiter an eine Bauzone grenzt. Die Aufhebung der Waldgrenze wurde durch das Amt für Raum und Wald geprüft.



5.1 Flächenbilanz

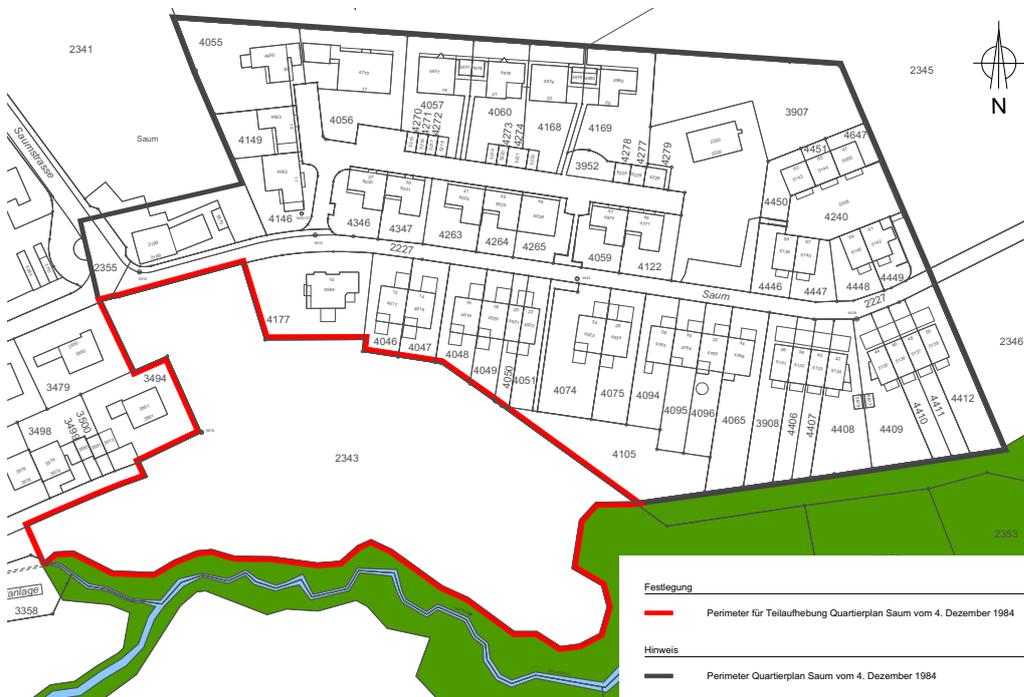
Parzelle Nr.	Fläche	Änderung Zonenplan
2341	7'510 m ²	Einzonung 388 m ² von L zu W1
2343	14'266 m ²	Auszonung 9'580 m ² von W1 zu L

5.2 Raumnutzerbilanz

Gemäss der "kommunalen Bauzonendimensionierung des kantonalen Richtplans" wird die Auslastung des Zonenplans verbessert. Durch die Auszonung wird die Kapazität des Zonenplans um 63 Einwohner und Beschäftigte reduziert. Für die neue Wohnzone W1 wird mit einer erhöhten Dichte von 40 EB/ha gerechnet. Heute beträgt die Dichte in der Wohnzone W1 36.9 EB/ha. Die Kapazitätsberechnung ist im Anhang aufgeführt.

6 Teilaufhebung Quartierplan Saum

Der Quartierplan wird im Bereich der Auszonung (Parz. Nr. 2343) aufgehoben, da sich die Ausgangslage verändert hat und das Gebiet nicht mehr für eine Überbauung vorgesehen ist. Eine Erweiterung des Quartierplans Saum auf den Bereich der Neueinzonung (Parz. Nr. 2341) ist nicht notwendig, da in diesem Bereich kein Regelungsbedarf besteht. Entlang der Gebäudefassade des geschützten Objekts (Assek. Nr. 2199) ist im Quartierplan eine Baulinie festgelegt. Der Quartierplan wird in diesem Bereich nicht aufgehoben.



7 Interessenabwägung

Aus raumplanerischer Sicht wird die Siedlungsentwicklung abseits des Zentrums nicht als sinnvoll erachtet. Darüber hinaus steht die zur Auszonung vorgesehene Fläche als Bauland nicht zur Verfügung. Folglich ist es sinnvoll, die Bauzone auf das effektiv bebaubare Gebiet zu reduzieren. Durch den Teilzonenplan bleibt wertvolles Kulturland in einem grösseren zusammenhängenden Gebiet erhalten und wird nicht zerstückelt.

Die Entlassung der Parzelle Nr. 2343 aus der Bauzone erfolgt entschädigungslos. Um die Interessen des Grundeigentümers zu wahren, wird mit der geringfügigen Erweiterung der Bauzone auf der Parzelle Nr. 2341 Land eingezont, welches hinsichtlich Erschliessung, Topografie und Umgebung besser für eine Überbauung geeignet ist und sich im selben Grundbesitz befindet.

Gemäss Koordinationsblatt S 1.2 des im Januar 2019 in Rechtskraft getretenen kantonalen Richtplans sind für die flächengleiche Kompensation von Wohn-, Misch- und Kernzonen innerhalb der gleichen Gemeinde folgende Bedingungen einzuhalten:

- Die flächengleiche Kompensation (Einzonung/Auszonung) muss rechtskräftig gesichert sein. Das heisst, dass die Auszonung gleichzeitig oder im Voraus vollzogen werden muss.
- Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr muss für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche Güteklasse aufweisen wie das Gebiet, das ausgezont wird.
- In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen.
- Die Gemeinden ergreifen gemäss Art. 56 BauG die geeigneten Massnahmen, um die Bauzone ihrer Bestimmung zuzuführen.

Die Bedingungen für die Kompensation sind im Wesentlichen erfüllt. Aufgrund der geringen Grösse der Bauzonenerweiterung (ca. 388 m²) ist die Erstellung eines Bebauungskonzepts hinfällig.

Im vorliegenden Fall wurde keine ortsplanerische Gesamtbetrachtung durchgeführt. Diese erfolgt im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision. In Anbetracht der Tatsache, dass eine wesentlich grössere Fläche ausgezont als eingezont wird, wird mit dem Teilzonenplan nicht auf die anstehende Ortsplanungsrevision vorgegriffen. Die Auszonung schafft einen zusätzlichen Handlungsspielraum für die künftige Gemeindeentwicklung.

Zusammengefasst steht die vorgesehene Planung in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, zum kantonalen Baugesetz oder zum kantonalen Richtplan. Durch die Umlagerung der Bauzone trifft die Gemeinde eine Massnahme zur nachhaltigeren Nutzung des zur Verfügung stehenden Bodens.

8 Mitwirkung

Die Bevölkerung und die Anstösser wurden am 3. April 2017 über das Vorhaben informiert und anschliessend zur Mitwirkung eingeladen. Innerhalb der gegebenen Frist sind keine Eingaben eingegangen. Über den weiteren Stand der Planung werden die Bevölkerung und die Anstösser zeit- und sachgerecht informiert.

9 Vorprüfung

Der Teilzonenplan und die Teilaufhebung vom Quartierplan sind dem Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden am 6. Juli 2016 zur Vorprüfung zugestellt worden. Das Ergebnis aus dieser ersten Vorprüfung ist mit der Bauherrschaft besprochen worden und in die Überarbeitung eingeflossen. Anschliessend wurden die Unterlagen am 8. Dezember 2016 noch einmal zur Vorprüfung eingesendet. Im zweiten Vorprüfungsbericht wurde festgehalten, dass die Unterlagen genehmigungsfähig sind. Die vorgesehene Einzonungsfläche wurde nach der zweiten Vorprüfung noch einmal reduziert.

10 Verfahren

Für den Teilzonenplan und die Quartierplanaufhebung wird das ordentliche Verfahren gemäss Art. 46 ff. BauG durchgeführt. Nach der öffentlichen Planaufgabe (30 Tage) und der Behandlung allfälliger Einsprachen muss der Teilzonenplan durch den Einwohnerrat angenommen werden und untersteht anschliessend dem fakultativen Referendum.

11 Genehmigung

Der Teilzonenplan Saum tritt, vorbehaltlich eines allfälligen Rechtsverfahrens, mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, resp. die Aufhebung des Quartierplans durch die Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft.

12 Anhang

- Kapazitätsberechnung, 29.5.2019

Projekt: **Teilzonenplan Saum**
Datum: 29.05.2019
Verfasser: For

Alle grünen und gelben Felder müssen ausgefüllt werden!

→ Eigene Eingabe
→ Auswahl gemäss Liste

Masterblatt

1. Grundlagen		Dichten	W	M	K	WMK			
Gemeinde	Herisau	Dichten Ausgangslage gem. kRP	66.6	79.4	180.6	79.4	EB/ha	→ Ausgangswert für Hochrechnung mit Dichtepfad	
Gemeindetyp gem. kant. RP	KZH	Anzustrebende Dichten gem. kRP	in Summe zu erreichen				83.9	EB/ha	→ siehe "Resultate" 2.
Horizont Nutzungsplanung	2034	Dichten aktueller Stand (IST-Dichten)	67.0	84.7	196.8	82.7	EB/ha	→ Dichten im rechtskräftigen Zonenplan mit aktuellen Daten	
Stand Entwurf rev. NP	27.05.2019	Dichten mit revidiertem Zonenplan	67.0	84.7	196.8	82.7	EB/ha	→ Basis sind Angaben im Blatt "Zonenplanänderungen"	
Stand Daten STATPOP	29.08.2018								
Stand Daten STATENT (VÄ)	31.12.2015								
Stand der Erschliessung	31.12.2016								
Vorgaben gem. Richtplan		Einwohner und Beschäftigte (VÄ)		gesamte Gemeinde		Wohn-, Misch- und Kernzone			
Dichtepfad	5.65%	Stand kRP	15'263	7'278	13'515	2'905	16'420		
Wachstum p.a. Einwohner	0.54%	aktueller Stand (gem. Stand Daten)	15'987	7'686	14'154	3'103	17'257		
Wachstum p.a. Beschäftigte (VÄ)	0.42%	Prognose gem. kRP für NP Horizont	16'907	7'881	15'159	3'146	18'306	→ Wert zur Berechnung Auslastung (siehe "Resultate" 1.1 / 1.2)	

2. Angaben rechtskräftiger Zonenplan		Flächenbilanzen und Einwohner- bzw. Beschäftigtenverteilung auf die verschiedenen Zonentypen																				
Zonenklassierung (Basis für Tabellenblatt "Zonenplanänderungen")		Für weitere Zonentypen das "*" Symbol über Spalte Z anwählen.																				
Zonentyp (Abkürzung)	Zonenklasse	Flächen nach Zonentypen																				
GE3	Weitere Bauzone	in ha	GE3	GE4	GE5	I4	I5	IE	K3	K4	OE	W1	W2	W3	W4	WG2	WG3	WG4	L	
GE4	Weitere Bauzone	bebaut	8.68	6.70	2.37	9.08	19.97	3.06	10.81	7.38	60.44	28.54	66.59	30.71	13.55	21.44	27.96	1.76	1336.7			
GE5	Weitere Bauzone	unbebaut	4.59	4.59	0.00	2.99	2.70	0.39	0.90	0.00	2.51	1.26	4.07	2.43	0.00	2.53	2.39	0.31	0			
I4	Weitere Bauzone	Total	13.268	11.287	2.3743	12.069	22.668	3.4527	11.716	7.3805	62.943	29.795	70.653	33.141	13.554	23.971	30.348	2.0758	1336.7	0	0	
I5	Weitere Bauzone	Flächen nach Zonenklassen																				
IE	Weitere Bauzone	in ha	W	M	K	WMK	wBZ	NBZ	W, M, K - Wohn-, Misch- und Kernzone													
K3	Kernzone	bebaut	139.39	51.16	18.19	208.74	110.31	1336.7	wBZ - weitere Bauzonen													
K4	Kernzone	unbebaut	7.7519	5.2344	0.9066	13.893	17.755	0	NBZ - Nichtbauzonen													
OE	Weitere Bauzone	Total	147.14	56.394	19.096	222.63	128.06	1336.7														
W1	Wohnzone	Verteilung Einwohner und Beschäftigte auf die Zonentypen																				
W2	Wohnzone	Einwohner	53	41	10	15	18	6	1219	741	391	962	2863	3160	1874	1061	2070	204	1072			
W3	Wohnzone	Beschäftigte (VÄ)	177	251	115	197	1758	4	483	1137	1767	92	226	124	45	309	681	7	209.69			
W4	Wohnzone	Total E+B	230	292	125	212	1776	10	1702	1878	2158	1054	3088.6	3284.2	1918.5	1370.4	2750.9	210.73	1281.7	0	0	
WG2	Mischzone	Dichten bebaute Flächen	26.5	43.7	52.5	23.3	88.9	3.2	157.4	254.6	35.7	36.9	46.4	106.9	141.6	63.9	98.4	119.6	1.0	-	-	
WG3	Mischzone	Bestand und Dichten nach Zonenklassen																				
WG4	Mischzone	Einwohner	8'859	3'335	1'960	14'154	534	1'072														
L	Nichtbauzone	Beschäftigte (VÄ)	486	997	1'620	3'103	4'269	210														
...		Total E+B	9'345	4'332	3'580	17'257	4'803	1'282														
...		Dichten bebaute Flächen	67.0	84.7	196.8	82.7	43.5	1.0														
...		Kapazitäten in WMK Zonen																				
...		mit aktuellen Dichten	W	M	K	WMK																
...		Total E+B	9'865	4'775	3'758	18'399																
...		zusätzliche E+B	520	443	178	1'141	→ Kapazität, wenn auch die unbebauten Zonen mit den IST-Dichten überbaut würden (siehe "Information" A1)															
...		mit Dichten gem. kant. Vorgabe					WMK															
...		Total E+B					18'684	→ Kapazität, wenn alle Zonen mit den Dichten gem. kant. Vorgabe überbaut würden (siehe "Resultate" 1.1 und "Information" A2)														
...		zusätzliche E+B					1'427															

3. Revidierter Zonenplan		Flächenbilanzen und Einwohner- bzw. Beschäftigtenverteilung auf die verschiedenen Zonentypen																				
Zonenklassierung (Basis für Tabellenblatt "Zonenplanänderungen")		Generiert auf allen Angaben aus Tabellenblatt "Zonenplanänderungen"																				
Zonentyp (Abkürzung)	Zonenklasse	Flächen nach Zonentypen im revidierten Zonenplan																				
GE3	Weitere Bauzone	in ha	GE3	GE4	GE5	I4	I5	IE	K3	K4	OE	W1	W2	W3	W4	WG2	WG3	WG4	L	
GE4	Weitere Bauzone	bebaut	8.68	6.70	2.37	9.08	19.97	3.06	10.81	7.38	60.44	28.54	66.59	30.71	13.55	21.44	27.96	1.76	1336.70	0.00	0.00	
GE5	Weitere Bauzone	unbebaut	4.59	4.59	0.00	2.99	2.70	0.39	0.90	0.00	2.51	1.26	4.07	2.43	0.00	2.53	2.39	0.31	0.92	0.00	0.00	
I4	Weitere Bauzone	Total	13.268	11.287	2.3743	12.069	22.668	3.4527	11.716	7.3805	62.943	28.876	70.653	33.141	13.554	23.971	30.348	2.0758	1337.6	0	0	
I5	Weitere Bauzone	Flächen nach Zonenklassen im revidierten Zonenplan																				
IE	Weitere Bauzone	in ha	W	M	K	WMK	wBZ	NBZ	W, M, K - Wohn-, Misch- und Kernzone													
K3	Kernzone	bebaut	139.39	51.16	18.19	208.74	110.31	1336.7	wBZ - weitere Bauzonen													
K4	Kernzone	unbebaut	6.8327	5.2344	0.9066	12.974	17.755	0.9192	NBZ - Nichtbauzonen													
OE	Weitere Bauzone	Total	146.22	56.394	19.096	221.71	128.06	1337.6														
W1	Wohnzone	Theoretische Kapazität des revidierten Zonenplans mit Dichten gemäss kant. Vorgaben																				
W2	Wohnzone	Total E+B					WMK															
W3	Wohnzone	Zusätzliche E+B					1'350	→ theoretisches Fassungsvermögen, wenn Dichtepfad auf revidierten Zonenplan angewendet wird (siehe "Information" A3)														
W4	Wohnzone	Kapazitäten und Dichten nach Zonenklassen mit revidiertem Zonenplan																				
WG2	Mischzone	A Kapazität (E+B) Massnahmen	2	0	0	2																
WG3	Mischzone	B Kapazität weitere Flächen	9'801	4'775	3'758	18'334																
WG4	Mischzone	Total E+B	9'802	4'775	3'758	18'336	→ Kapazität für zusätzliche EB durch ZP-Revision (siehe "Resultate" 1.2 und "Information" A4)															
L	Nichtbauzone	Zusätzliche E+B	457	443	178	1'079																
...		Dichten mit rev. ZP	67.0	84.7	196.8	82.7	→ neue Dichte mit den vorgesehenen Revisionsmassnahmen (siehe "Resultate" 2.)															

Projekt:	Teilzonenplan Saum
Datum:	29.05.2019
Verfasser:	For

Resultate

Gemeinde	Herisau
----------	---------

Horizont Nutzungsplanung	2034
--------------------------	------

Überblick

Zur Beurteilung der Bauzonendimensionierung werden zwei Werte herangezogen:

- Prognostizierte Auslastung:** Dieser Wert wird vor allem vor der Zonenplanrevision von Bedeutung, da er ein Indikator für mögliche Einzonungen ist.
- Einwohner- und Beschäftigtendichte in der Wohn-, Misch- und Kernzone:** Die Gemeinden müssen mit der Revision nachweisen, dass die Dichtevorgabe gemäss kantonaalem Richtplan erreicht werden kann.

Können Einzonungen aufgrund des rechtskräftigen Zonenplanes zum gewählten Nutzungsplanungshorizont grundsätzlich thematisiert werden?

nein

ausführliche Informationen siehe 1.1

Wo liegt die Auslastung des revidierten Zonenplans mit den Dichtevorgaben gemäss kRP?

98%

siehe A3 im Blatt "Informationen"

Erreicht der Entwurf des revidierten Zonenplanes die Dichten gemäss kRP?

nein

ausführliche Informationen siehe 2.

Ausführliche Informationen

1. Prognostizierte Auslastung in Wohn-, Misch- und Kernzonen

1.1 Ausgangslage zur Revision der Nutzungsplanung

Die Auslastung des rechtskräftigen Zonenplanes mit den entsprechenden Dichtevorgaben gemäss kantonaalem Richtplan und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei ...

$$\frac{\text{erwartete Einwohner + Beschäftigte } 18'306}{\text{Kapazität des rechtskr. Zonenplanes mit kant. Dichtevorgaben } 18'684} = 98\% \quad (\text{A2 im Blatt "Information"})$$

Erläuterung zum Ergebnis

Wenn Auslastung KLEINER 100%:

Es bestehen weitere Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen. Einzonungen gemäss kantonaalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können grundsätzlich nicht thematisiert werden.

Wenn Auslastung GRÖßER 100%:

Es besteht kein ausreichendes Fassungsvermögen für das prognostizierte Wachstum. Einzonungen gemäss kantonaalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können thematisiert werden.

1.2 Fazit gemäss revidiertem Zonenplan

Die Auslastung des revidierten Zonenplanes mit den erwarteten Dichten für die Revisionsflächen gemäss Planungsbericht, den IST-Dichten für die unveränderten Flächen und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei...

$$\frac{\text{erwartete Einwohner + Beschäftigte } 18'306}{\text{Kapazität des rev. Zonenplanes } 18'336} = 100\% \quad (\text{A4 im Blatt "Information"})$$

Erläuterung zum Ergebnis

Wenn Auslastung mit Revision TIEFER als im rechtskräftigen Zustand:

Mit der Revision wurden in der WMK neue Potenziale geschaffen, z.B. durch Verdichtungsmaßnahmen oder Erweiterung der WMK. Damit bietet im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan der revidierte Zonenplan mehr Platz für Einwohner und Beschäftigte. Dies führt dazu, dass die WMK insgesamt "tiefer" als vorher ausgelastet ist.

Wenn Auslastung mit Revision HÖHER als im rechtskräftigen Zustand:

Die Revision reduziert die Potenziale der WMK für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte durch Reduktion der WMK oder der Potenziale. Mit weniger Platz in der WMK, erhöht sich die Auslastung.

2. Einwohner- und Beschäftigtendichte in Wohn-, Misch- und Kernzonen

SOLL
NEU

Vorgabe kantonalen Richtplan

EB/ha in WMK

83.9

(A2/3 im Blatt "Information")

Erreichte Dichte durch revidierten Zonenplan

EB/ha in WMK

82.7

(A4 im Blatt "Information")

Fazit

Erläuterung zum Ergebnis

NEU < SOLL

(Dichte mit revidierten Zonenplan ist kleiner als die kantonale Vorgabe)
→ Es sind weitere Massnahmen zur Verdichtung nötig.

NEU ≥ SOLL

(Dichte mit revidierten Zonenplan ist gleich oder höher als die kantonale Vorgabe)
→ Es sind keine weiteren Massnahmen zur Verdichtung nötig.

Projekt:	Teilzonenplan Saum
Datum:	29.05.2019
Verfasser:	For

Informationsblatt zu den Resultaten

Gemeinde	Herisau	Horizont Nutzungsplanung	2034
----------	---------	--------------------------	------

Tabellarische Übersicht							
Auslastung der WMK Zone mit Wachstumprognose gemäss kRP und...	Dichten WMK (E+B/ha)	Einwohner und Beschäftigte in der WMK (IST)	Kapazitäten für Einwohner und Beschäftigte in der WMK	Potenzial für zus. Einwohner und Beschäftigte in der WMK (KANN)	Wachstumsprognose gem. kRP im Nutzungsplanungshorizont (SOLL)	Prognostizierte Auslastung für den gewählten Nutzungsplanungshorizont	Anzahl E+B über bzw. unter dem Potenzial des Zonenplans (IST+KANN) im Vergleich zur Prognose (SOLL)
A1 ... rechtskräftigem Zonenplan und IST-Dichten	82.7	17'257	18'399	1141	18'306	99%	93
A2 ... rechtskräftigem Zonenplan und Dichten gem. Vorgaben kantonalen Richtplan	83.9	17'257	18'684	1427	18'306	98%	379
A3 ... theoretischem Potenzial des revidierten Zonenplan mit Dichten gemäss Vorgaben kantonalen Richtplan		17'257	18'607	1350	18'306	98%	302
A4 ... Potenzialen aus revidiertem Zonenplan*	82.7	17'257	18'336	1079	18'306	100%	30

* Flächen, die keine Veränderung in der Revision erfahren haben, werden in der Kapazitätsberechnung mit den aktuellen Dichten berücksichtigt

