



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



Projekt Nr. 1.007.3.036

17. Februar 2016

Teilzonenplan Schlossstrasse, Parzellen Nrn. 1707, 1714

Bericht

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Umzonung
3. Wichtige thematische Aspekte
4. Interessenabwägung
5. Information und Mitwirkung
6. Vorprüfung
7. Verfahren

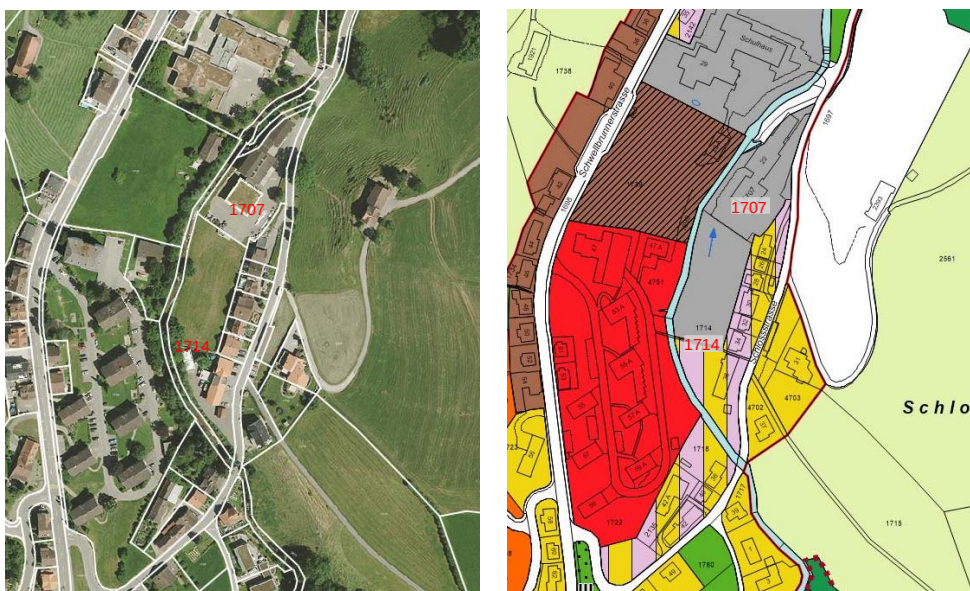
1 Ausgangslage

Zwischen der Bebauung entlang der Schlosstrasse und dem Ufer der Glatt liegt eine bisher unüberbaute Fläche von rund 2'600 m² (Nordteil Parzelle Nr. 1714), die als Wiesland genutzt wird. Sie diente ursprünglich als Reservefläche für die nördlich angrenzende Regionalvertretung Herisau der St.Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke (SAK, Parz. Nr. 1707) und gehörte somit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE an. Da inzwischen seitens der SAK kein Erweiterungsbedarf mehr besteht, war die Fläche im Rahmen der gesamthaften Zonenplanrevision, die vom Volk im Jahr 2014 abgelehnt worden ist, zur Umzonung in die Wohngeerbezone vorgesehen.

Aufgrund des dringenden zusätzlichen Platzbedarfs der Firma Ramsauer Carreisen, die im südlichen Teil von Parz. 1714 ansässig ist, beabsichtigt der Grundeigentümer eine Erweiterung des Betriebs, verbunden mit einer Überbauung des Nordteils des Grundstücks. Vorgesehen ist die Erstellung eines Gebäudes insbesondere zur Unterbringung von Reisecars, ergänzt durch Wohnnutzungen im Obergeschoss. Dieses Vorhaben erfordert eine Umzonung der bisherigen OE-Fläche auf Parz. 1714 in die Wohn- und Gewerbezone.

2 Umzonung

Zur Ermöglichung einer Betriebserweiterung, verbunden mit der Erstellung eines Neubaus, soll auf Parz. 1714 eine Fläche von rund 2'100 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden.

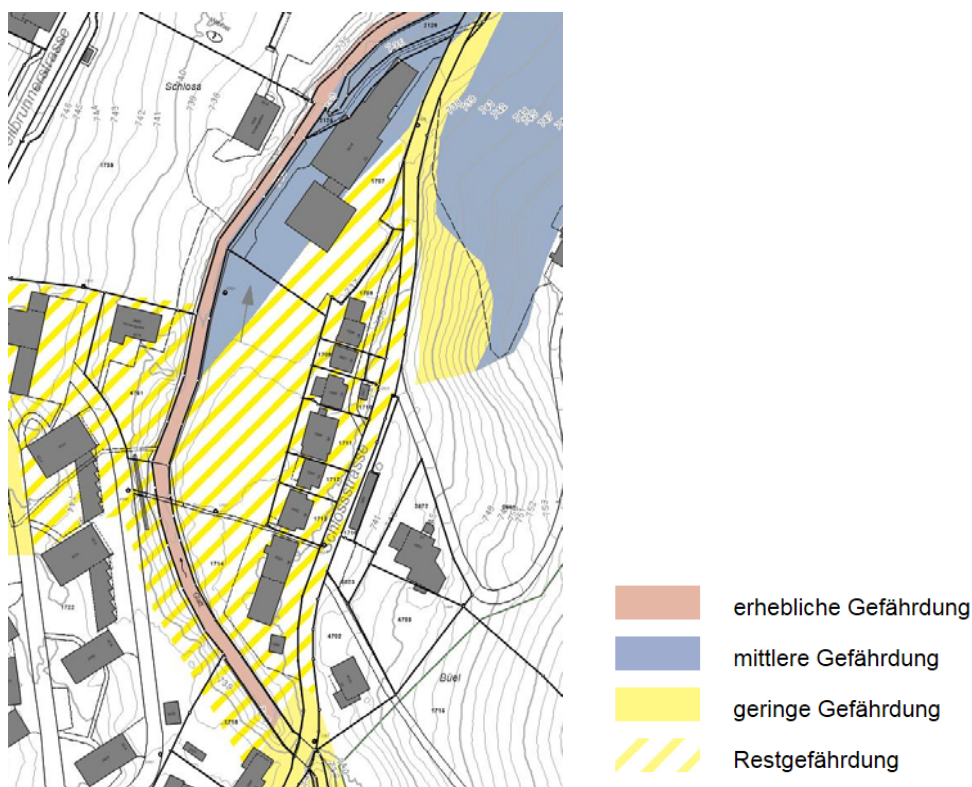


Orthofoto (2014) bzw. Zonenplan Nutzung (Quelle: Geoportal)

Zusätzlich erfolgt im Sinne des Gewässerschutzes und gemäss der planerischen Praxis der Gemeinde Herisau die Ausscheidung einer Grünzone Freihaltung GRiF entlang der Glatt. Diese Grünzone mit einer Breite von 6 m (vgl. Art. 114 Abs. 2 BauG) und einer Fläche von rund 870 m² wird gegen Norden auf die benachbarte Parz. 1707 bis zur Abzweigung des Kanals beim SAK-Gebäude ausgedehnt. Südlich des Fusswegs, der die Schlossstrasse zwischen den Gebäuden Nr. 34 und 36 mit dem Steg über die Glatt (Richtung Schwellbrunnerstrasse) verbindet, läuft die neue Grünzone aus.

3 Wichtige thematische Aspekte

Auf dem nördlichen Teil von Parz. 1714 besteht gemäss Gefahrenkarte eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser der Glatt (vgl. Abbildung). Mittels spezifischer Schutzmassnahmen, (Geländemodellierung mit Damm o.ä.) dürfte diese Gefährdung sowohl für den Neubau auf Parz. 1714 als auch den bestehenden Gebäudekomplex der SAK auf Parz. 1707 entschärft werden können. Entsprechende Vorgaben für die Bauherrschaft sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, ev. unter Beizug der kant. Gebäudeversicherungsanstalt bzw. des Tiefbauamts (Wasserbau), zu definieren.



Gefahrenkarte (Quelle: Geoportal)



Zonenplan Schutz bzw. Karte Gewässerraum AR innerhalb Bauzone (Quelle: Geoportal)

Gemäss Zonenplan Schutz der Gemeinde liegt auf Parz. 1714 ein geschütztes Ufergehölz entlang der Glatt (vgl. Abb. links). Nach der beabsichtigten Umzonung, verbunden mit der Ermöglichung eines Neubaus inkl. Garage für Reisecars, müssen der Schutz und die Erhaltung des Ufergehölzes auf Basis von Art. 51 BauR weiterhin sichergestellt sein. Dabei ist zu beachten, dass gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) sämtliche Ufergehölze grundsätzlich geschützt sind. Eine Anpassung des Zonenplans Schutz der Gemeinde Herisau wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision erfolgen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass entlang der Glatt ein Gewässerraum von 24 m (d.h. beidseitig 12 m gemessen von der Flussmitte, vgl. Abb. rechts) mit entsprechenden Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung gilt.

Zusätzlich sind im Zonenplan Schutz das Wohngebäude des Grundeigentümers Parz. 1714 (Assekuranz Nr. 1893) und das Gebäude auf Parz. 1711 (Assekuranz Nr. 1889) als Kulturobjekte (rot in Abbildung links) und die gesamte angrenzende Häuserreihe entlang der Schloss-

strasse als Zone mit einheitlicher Bauweise (ZEB, braun) bezeichnet. Die damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen sind zu berücksichtigen¹.

4 Interessenabwägung

Die Grundeigentümerin und Eigentümerin einer Carreise-Unternehmung beabsichtigt bereits seit mehreren Jahren die Realisierung einer Halle zur Einstellung ihrer Fahrzeuge an diesem Standort. Inzwischen weist das Bauvorhaben eine hohe Dringlichkeit auf. Der Gemeinde ist die Absicht der Unternehmung seit längerem bekannt. Die erforderliche Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Mischzone bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Vorhabens.

Die bestehende Zonierung (rechtskräftig seit 25.06.1995) mit Zuweisung des nördlichen Teils von Parzelle Nr. 1714 zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE erfolgte aufgrund von Planungen, die 1989 abgeschlossen wurden und somit mehr als 25 Jahre zurückliegen. Die Absichten der SAK haben sich seither grundlegend geändert. Das bestehende Werk hat auch längerfristig keinen Bedarf für diese der OE zugewiesene Reservefläche..

Seitens der Gemeinde erfolgte im Rahmen der aktuellen Ortsplanung eine Gesamtbeurteilung des Flächenbedarfs für öffentliche Nutzungen. Diese Gesamtschau hat ergeben, dass zukünftig weniger Flächen als bisher angenommen benötigt werden. So sollen beispielsweise in den Gebieten Moosberg und Krombach Flächen aus der OE entlassen werden. Auch für das vorliegende Gebiet beim Werk der SAK (nördlicher Teil Parz. 1714) besteht für die Gemeinde aus heutiger Sicht kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung. Dasselbe gilt für den Kanton Appenzell Ausserrhoden (vgl. kant. Richtplan AR, 01.05. 2012, Ziff. S.3.1). So war diese Umzonung bereits Bestandteil der inzwischen vom Volk abgelehnten Gesamtrevision des Zonenplans Nutzung. Dabei ist anzumerken, dass während der Planaufgabe zur Ortsplanungsrevision keine Einsprache gegen diese Umzonung eingegangen ist. Die Arbeiten an der Revision der Ortsplanung sind derzeit aufgrund der laufenden Überarbeitung des kantonalen Richtplans sowie der kantonalen Baugesetzgebung sistiert. Damit ist eine zeitnahe Revision der Ortsplanung nicht möglich. Die beabsichtigte Umzonung steht jedoch wie erwähnt im Einklang mit dem vorliegenden Konzept bzw. Entwurf der Ortsplanungsrevision und weist eine hohe Dringlichkeit seitens der Grundeigentümerin auf.

Der privaten, gemischten Nutzung dieser Fläche steht damit kein erkennbares öffentliches Interesse entgegen.

Die bestehende Hochwassergefahr (vgl. Kap. 3) ist unabhängig von der Zonierung zu berücksichtigen: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Hochwas-

¹ vgl. Art. 46 (Geschützte Kulturobjekte), Abs. 4 BauR:

Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

sicherheit sowohl für das betroffene als auch das angrenzende, überbaute Grundstück gewährleistet wird. Ebenso ist das geschützte Ufergehölz entlang der Glatt ungeschmälert zu erhalten und eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild (vgl. angrenzende Kulturobjekte etc.) vorzunehmen.

Die Einwohnerkapazität der Gemeinde Herisau wird durch die Umzonung von der OE in die WG2 geringfügig erhöht. Gemäss den Richtwerten des Kantons (WG2: 40 E/ha) ergibt die betroffene Fläche von 2100 m² rechnerisch eine Zunahme der Einwohnerzahl um 8 Personen.

Dieser kurzfristigen Umzonung unter Beibehaltung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts erachtet der Gemeinderat als vertretbar sowie verhältnis- und zweckmässig. Die Bedingungen für eine geringfügige Änderung des Zonenplans gemäss Art. 52 BauG sind somit erfüllt.

5 Information und Mitwirkung

Die Anstösser wurden über die beabsichtigte Umzonung schriftlich informiert und zur Mitwirkung eingeladen. In den Stellungnahmen wurde neben Vorbehalten zur Umzonung aus Verkehrs- und Lärmbefürchtungen, ortsbaulichen Bedenken etc. darauf hingewiesen, dass der bestehende Fussweg, der die Schlossstrasse mit dem Steg über die Glatt mit der Schwellbrunnerstrasse verbindet, zu erhalten sei. Der öffentliche Fussweg ist im Grundbuch gesichert und im Gemeinderichtplan enthalten. Die gefahrlose Benutzung dieses Weges ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens sicherzustellen. An der Umzonung von der OE in die WG2 wird indessen festgehalten.

6 Vorprüfung

Das kantonale Planungsamt macht im Vorprüfungsbericht vom 09. Juni 2015 keine Einwände gegen den Teilzonenplan geltend.

7 Verfahren

Es wird das ordentliche Verfahren nach Art. 51 Baugesetz mit Erlass durch den Einwohnerrat durchgeführt.