



unser Zeichen

Bg

Datum

5. Mai 2020

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Teilzonenplan Saum und Teilaufhebung Quartierplan Saum; Erlass

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte

Das Planungsgebiet, im Eigentum einer Erbgemeinschaft, befindet sich nördlich und südlich der Saumstrasse im östlichen Teil der Gemeinde Herisau. Die unbebaute Liegenschaft Parz. Nr. 2343, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan weitgehend der Wohnzone W1 zugewiesen ist, wird heute landwirtschaftlich genutzt. An dieser Nutzung soll auch langfristig festgehalten werden. Folglich steht die Liegenschaft Parzelle Nr. 2343 künftig für eine Bebauung nicht mehr zur Verfügung.

Entsprechend soll die Bauzonenfläche (ca. 9'580m² Wohnzone W1) zurückgezont und neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Mit der Auszonung ist auch die am südlichen Rand der Parzelle Nr. 2343 festgelegte Waldgrenze nicht mehr erforderlich. Die Waldgrenze wird entsprechend aufgehoben.

Gleichzeitig soll auf der Parzelle Nr. 2341 die bestehende Bauzone (Wohnzone W1) um einen 8.6m breiten Streifen erweitert werden. Diese geringe Bauzonenerweiterung (ca. 388m²) dient der Schaffung eines Umschwunges für das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 2341, welches gemäss kommunalem Zonenplan Schutz als geschütztes Kulturobjekt ausgewiesen ist. Zudem soll die Erstellung einer zusätzlichen Neubaute ermöglicht werden.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Quartierplanes Saum, welcher am 4. Dezember 1984 vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Aufgrund der vorgesehenen Auszonung wird der erwähnte Sondernutzungsplan im vorgesehenen Auszonungssperimeter obsolet. Entsprechend soll der Quartierplan Saum, der eine verdichtete Bauweise mit Reiheneinfamilienhäusern vorsah, im Auszonungssperimeter aufgehoben werden.

Mit vorliegendem Geschäft beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Erlass des Teilzonenplans und den Erlass der Teilaufhebung des Quartierplans. Die Erlasse unterstehen dem fakultativen Referendum.



1. Ziel und Zweck der Planungsinstrumente

Durch die Auszonung (Parz. Nr. 2343) kann eine bestehende, zusammenhängende Bauzonenfläche (9'580m²) an dezentraler Lage, welche langfristig nicht zur Überbauung vorgesehen ist, neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Gleichzeitig soll als Kompensation auf privaten Antrag hin eine Einzonung von 388m² in die Wohnzone W1 (Parz. Nr. 2341) erfolgen. Mit der geplanten Auszonung sind keine Entschädigungsforderungen verbunden. Die neue Zonenabgrenzung entspricht der Abgrenzung aus der Einverständniserklärung vom 17. August 2018, welche im Rahmen der Erbschaftsteilung von sämtlichen Beteiligten unterzeichnet worden ist.

Im Zusammenhang mit der Auszonung ist die Teilaufhebung des rechtskräftigen Quartierplanes im Bereich des Auszonungspereimeters der Parzelle Nr. 2343, folgerichtig und sachgerecht.

2. Verfahren zum Erlass des Planungsmittels

2.1 Vorprüfung Planungsmittel

Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat den Teilzonenplan und die Teilaufhebung des Quartierplanes gemäss Art. 45 BauG (Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht, bGS 721.1) auf die Recht- und Zweckmässigkeit geprüft und stellt in ihrem 1. Vorprüfungsbericht vom 28. September 2016 für die beabsichtigten Änderungen des Zonenplans Nutzung und die Teilaufhebung der Quartierplanes Saum eine Genehmigung in Aussicht, sofern der Umgang mit dem Schutzobjekt dargestellt, die Bauzonenarrondierung verkleinert und auf die Aufzonung (von Wohnzone W1 in Wohnzone W2) verzichtet und der Miteinbezug der Liegenschaft Assek. Nr. 2199 bei der Teilaufhebung des Quartierplanes im Planungsbericht begründet werden.

Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurden die Planungsinstrumente überarbeitet und zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Mit dem 2. Vorprüfungsbericht vom 14. Februar 2020 konnte das Departement Bau und Volkswirtschaft dem vorgesehenen Teilzonenplan und der Teilaufhebung des Quartierplanes Saum vorbehaltlos einen Antrag auf Genehmigung in Aussicht stellen.

2.2 Öffentliche Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 6 BauG (Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) vom 12. Mai 2003 (Stand 1. Januar 2019: BauG; bGS721.1)), bzw. Art. 12 BauR (Baureglement Herisau, bGS SRV 23) informiert die Behörde rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. Dabei lässt sie die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken. Am 3. April 2017 hat das Ressort Hochbau / Ortsplanung anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung die betroffenen Grundeigentümer, Anstösser und weitere Interessierte über die Planungsinstrumente informiert. Innert der gesetzten Mitwirkungsfrist (21. April 2017) sind keine Eingaben eingegangen.

2.3 Planaufgabe

Der Gemeinderat hat am 2. Juli 2019 beschlossen, den Teilzonenplan Saum und die Teilaufhebung des Quartierplan Saum öffentlich aufzulegen. Die Planaufgabe fand vom 9. August bis 7. September 2019 statt. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache gegen den Teilzonenplan ein. In Absprache mit dem Einsprecher wurde im Planungsbericht (Seite 5) folgender Satz gestrichen: „Die auf der Parzelle Nr. 2341



befindliche Jauchegrube wird nach der Überbauung aufgehoben“. Der entsprechend angepasste Planungsbericht wurde dem Einsprecher mit Schreiben vom 12. November 2019 zur Stellungnahme unterbreitet. Aufgrund der vorgenommenen Anpassung am Planungsbericht hat der Einsprecher seine Einsprache mit Schreiben vom 15. November 2019 schriftlich zurückgezogen.

2.4 Planerlass und Genehmigung

Mit der Baugesetzrevision, welche seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist, untersteht der Erlass von Nutzungsplänen (also Teilzonenpläne und Sondernutzungspläne) neu dem fakultativen Referendum. Gemäss Art. 22 lit. h der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 (GO, SRV 11) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 4 und Art. 48 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) vom 12. Mai 2003 (Stand 1. Januar 2019; BauG, bGS 721.1) sind Geschäfte, welche dem fakultativen Referendum unterstellt sind, durch den Einwohnerrat zu erlassen.

Entsprechend entscheidet der Einwohnerrat über den Erlass des Teilzonenplanes und die Teilaufhebung des Quartierplanes, unter Kenntnisnahme des fakultativen Referendums. Wird dieser Entscheid rechtskräftig, reicht der Gemeinderat den Teilzonenplan dem Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden und die Teilaufhebung des Sondernutzungsplanes dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung ein.

3. Erwägungen Gemeinderat

Durch die Auszonung (Parz. Nr. 2343) kann eine bestehende, zusammenhängende Bauzonenfläche (9'580m²) an dezentraler Lage, welche in naher Zukunft nicht zur Überbauung vorgesehen ist, neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Wohl ist die gleichzeitig als Kompensation vorgesehene Einzonung von 388m² in die Wohnzone W1 (Parz. Nr. 2341) durch ein privates Interesse begründet, doch kann mit der gleichzeitigen Auszonung einer rund 25mal grösseren Auszonungsfläche die Bauzonenfläche an unerwünschter, dezentraler Lage abseits des Zentrums deutlich reduziert werden. Dadurch erhält die Gemeinde den Spielraum, die ausgezonte Fläche im Rahmen der Ortsplanungsrevision sinnvoller und zentraler anzuordnen.

Mit der geplanten Auszonung sind keine Entschädigungsforderungen verbunden. Die neue Zonenabgrenzung entspricht der Abgrenzung aus der Einverständniserklärung vom 17. August 2018, welche im Rahmen der Erbschaftsteilung von sämtlichen Beteiligten unterzeichnet worden ist.

Im Zusammenhang mit der Auszonung ist die Aufhebung der festgelegten Waldgrenze sowie die Teilaufhebung des rechtskräftigen Quartierplanes im Bereich der auszuzonenden, unüberbauten Teilfläche der Parzelle Nr. 2343, folgerichtig und sachgerecht.

Mit der Kompensationseinzonung auf Parzelle Nr. 2341 ändert sich der Schutzstatus der Liegenschaft Assek. Nr. 2199 nicht. Die Bauzonenarrondierung ermöglicht es jedoch, für das geschützte Kulturobjekt einen angemessenen Umschwung zu sichern. Zusätzlich soll auch der Neubau eines Wohnhauses ermöglicht werden.



4. Antrag an den Einwohnerrat

Mit Beschluss vom 17. März 2020 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

- a) Auf die Vorlage einzutreten;
- b) den Teilzonenplan Saum zu erlassen;
- c) die Teilaufhebung des Quartierplans Saum vom 4. Dezember 1984 zu erlassen;
- d) festzustellen, dass dieser Beschluss gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. g Gemeindeordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum unterliegt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Kurt Geser, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

Beilagen

- Teilzonenplan 1:2000, ERR Raumplaner AG, dat. 07.06.2019
- Teilaufhebung Quartierplan 1:1000, ERR Raumplaner AG
- , dat. 07.06.2019
- Planungsbericht, ERR Raumplaner AG, dat. 12.11.2019
- 2. Vorprüfungsbericht Departement Bau und Volkswirtschaft, dat. 14.02.2017