



Gemeinde Herisau  
Hochbau / Ortsplanung  
Poststrasse 6  
9102 Herisau



**Marianne Koller-Bohl**  
Regierungsrätin  
Tel. 071 353 68 90  
marianne.koller@ar.ch

Herisau, 14. Februar 2017

## Gemeinde Herisau Teilzonenplan Saum, Teilaufhebung Quartierplan Saum 2. Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Teilzonenplan Saum und die Teilaufhebung des Quartierplanes Saum wurde im Juli 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen des Vorprüfungsberichtes vom 28. September 2016 konnte dem Teilzonenplan ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden, wenn der Umgang mit dem Schutzobjekt dargestellt, auf die Bauzonenarrondierung in vorgesehener Grösse und die Aufzonierung (von Wohnzone W1 in Wohnzone W2) verzichtet, sowie der Miteinbezug der Liegenschaft Assek. Nr. 2199 bei der Teilaufhebung des Quartierplanes im Planungsbericht ausführlich begründet werden. Zwischenzeitlich wurde der Teilzonenplan Saum und die Teilaufhebung des Quartierplanes Saumes inkl. Planungsbericht überarbeitet und zur zweiten Vorprüfung eingereicht.

### A. Ausgangslage

1. Bezüglich der Ausgangslage wird auf die Ausführungen der ersten Vorprüfung verwiesen. Eine Schutzentlassung des geschützten Kulturobjektes steht für den Grundeigentümer nicht mehr zur Diskussion. Mit der Einzonung eines 21m breiten Streifens (980m<sup>2</sup>) im südlichen Teil der Parzelle Nr. 2341 soll ein entsprechender Umschwung für das bestehende Kulturobjekt und die Möglichkeit für einen zusätzlichen Wohnhausneubau geschaffen werden.

### B. Beurteilung

1. Die beabsichtigte Auszonung von 9580m<sup>2</sup> ist sachgerecht und aus planungsrechtlicher Sicht unbestritten. Es wird ausdrücklich begrüsst, dass damit eine weitere Siedlungsentwicklung an dezentraler Lage unterbunden und andernorts indirekt ermöglicht wird. In diesem Zusammenhang ist die Aufhebung des rechtskräftigen Quar-



tierplanes im Bereich der unüberbauten Teilfläche der Parzelle Nr. 2343, der eine Überbauung mit verdichteten Reiheneinfamilienhäusern vorsah, sachgerecht.

2. Gemäss Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald können Waldgrenzen im Waldfeststellungsverfahren überprüft werden, wenn die Nutzungspläne revidiert werden und sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben. Im Bereich der geplanten Auszonung wird die festgelegte Waldgrenze wieder dynamisch, was eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse darstellt. Die Abteilung Wald und Natur hat im Zusammenhang mit dem vorliegenden Teilzonenplan dem Grundeigentümer die Aufhebung der festgelegten Waldgrenze bekannt gemacht. Die eigentliche Verfügung zur Aufhebung der Waldgrenze liegt vor. Der Planungsbericht wurde mit einer Aussage zur Aufhebung der festgelegten Waldgrenze ergänzt.

3. Im Bereich der geplanten Erweiterung der Bauzone auf der Parzelle Nr. 2341 haben Abklärungen durch das Fachorgan Naturgefahren des Kantons Appenzell Ausserrhoden ergeben, dass mit keinen Gefährdungen zu rechnen ist.

4. Der Schutzstatus der Liegenschaft Assek. Nr. 2199 bleibt unangetastet. Mit der Bauzonenarrondierung (980m<sup>2</sup> von Landwirtschaftszone L in Wohnzone W1) wird einerseits Umschwung für das geschützte Kulturobjekt geschaffen und zusätzlich der Neubau eines Wohnhauses ermöglicht. Die nördlich des Gebäudes Assek. Nr. 2199 bestehende Jauchegrube wird aufgehoben. Beide von der Zonenplanänderung betroffenen Parzellen befinden sich in der gleichen Eigentumsgemeinschaft, welche nun aufgelöst werden soll. Mit der geplanten Auszonung von 9580m<sup>2</sup> sind keine Entschädigungsforderungen verbunden, hingegen soll mit einer Kompensationseinzonung von rund 980m<sup>2</sup> reagiert werden. Wohl ist die vorgesehene Einzonung (Wohnzone W1) durch ein privates Interesse begründet, doch kann mit der Auszonung einer zehnmal grösseren Auszonungsfläche die Bauzonenfläche an unerwünschter, dezentraler Lage deutlich reduziert werden. Dies ermöglicht es der Gemeinde Herisau, die Siedlungsentwicklung an aus raumplanerischer Sicht geeigneteren, zentraleren Standorten zu fördern. Auf die ursprünglich vorgesehene Aufzonierung der auf Parzelle Nr. 2341 bestehenden und neu vorgesehenen Bauzonenfläche von der Wohnzone W1 auf die Wohnzone W2 wird verzichtet.

5. Die Aufhebung des Quartierplanes im Bereich der geplanten Auszonungsfläche ist sachgerecht. Im Bereich der Bauzonenfläche auf Parzelle Nr. 2341 wird auf die Aufhebung des Quartierplans verzichtet.

### C. Verfahren

Die von der Aus- resp. Um- und Einzonung betroffene Fläche beträgt rund 10'560m<sup>2</sup>. Davon werden rund 9580m<sup>2</sup> neu der Landwirtschaftszone zu gewiesen. Die vorgesehene Zonenplanänderung ist im Sinne von Art. 38a RPG gesetzeskonform. Die Bauzonenfläche wird deutlich reduziert.

Aufgrund der betroffenen Fläche wird die Zonenplanänderung im ordentlichen Verfahren durchgeführt. Die Zonenplanänderung untersteht dem fakultativen Referendum und wird durch den Regierungsrat genehmigt. Das für die Teilaufhebung des Quartierplanes gewählte Verfahren ist nicht zu beanstanden.



**D. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der uns vorliegenden Akten dem vorgesehenen Teilzonenplan und der Teilaufhebung des Quartierplanes Saum ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Für allfällige Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Marianne Koller-Bohl

Kopie an:

- ERR Raumplaner AG, Kirchgasse 16, 9004 St.Gallen

Ø ARE (Wb)