



Herisau, den 23. September 2004

Gemeinde Walzenhausen: Teilzonenplan Äschach; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Walzenhausen vom 19. Juli 2004 wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Äschach durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens von Erwin Steingruber betreffend Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb der Graber AG (BKD Nr. 04-0112) hat das Planungsamt verlangt, dass der für das Bauvorhaben erforderliche Grundstücksteil, welcher sich noch ausserhalb der Bauzone befindet, in die Bauzone umgezont werde. Diesem Anliegen kommt die Gemeinde mit vorliegendem Teilzonenplan nach.
3. Zur Erstellung einer zum Betrieb der Firma Graber Press- & Stanzwerk AG führenden zusätzlichen Erschliessung ist die Erweiterung der Bauzone um rund 10,0 m nach Westen hin vorgesehen. Die erweiterte Bauzone (Gewerbezone GE I) umfasst auch einen kleinen Gebäudeteil im Süden, welcher bisher über die Bauzonengrenze ragte.
4. Auf ein formelles Vorprüfungsverfahren wurde verzichtet. Die Genehmigungsunterlagen wurden einem amtsinternen Mitberichtsverfahren unterstellt. Die konsultierten Amtsstellen haben auf die Einreichung einer Stellungnahme verzichtet.
5. Der Teilzonenplan wurde im vereinfachten Verfahren nach Art. 52 Baugesetz erlassen. Auf eine öffentliche Auflage konnte verzichtet werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der direkt betroffenen und der angrenzenden Grundstücke haben mit ihrer Unterschrift das Einverständnis zum Teilzonenplan gegeben.

B. Erwägungen

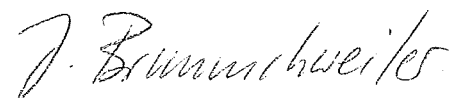
1. Geringfügige Änderungen an Zonenplänen können im vereinfachten Verfahren nach Art. 52 Abs. 1 und 2 Baugesetz vorgenommen werden. Als geringfügig gelten die Änderungen gemäss Art. 52 Abs. 3 Baugesetz, wenn damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden, keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und eine kleine Fläche betroffen ist (in der Regel höchstens 3000 m²). Diese Bedingungen sind erfüllt, womit das vereinfachte zu Recht angewendet wurde und die Baudirektion für die Genehmigung zuständig ist.
2. Dem Teilzonenplan liegt ein Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV bei. In diesem wird die Einhaltung der übergeordneten Gesetzgebung und Planung bestätigt. Dieser Aussage wird zugestimmt.

3. Die Planfestlegungen sind als zweckmässig zu bezeichnen. Die Genehmigung kann erteilt werden.
4. Im raumplanerischen Bauentscheid BKD 04-0112 des Planungsamtes vom 8. März 2004, betreffend Zufahrt zum Betrieb der Graber AG über Parz. Nr. 348 / 370, wurde ein Beseitigungsrevers als Grundbuchanmerkung verfügt. Die Grundbuchanmerkung kann nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheides wieder gelöscht werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Äschach wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 2 Baugesetz).
2. Die Grundbuchanmerkung auf Parz. Nrn. 348 / 370 wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids gelöscht. Die Grundbuchanmerkung wird zur Löschung angemeldet.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.– erhoben.
4. Mitteilung an:
 - a) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Gemeinderat Walzenhausen (restl. Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Grundbuchamt Walzenhausen
 - f) Rechnungswesen
5. Mitteilung im Amtsblatt
6. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).
7. Versandt am: 23. SEP. 2004

BAUDIREKTION
VON APPENZEL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat