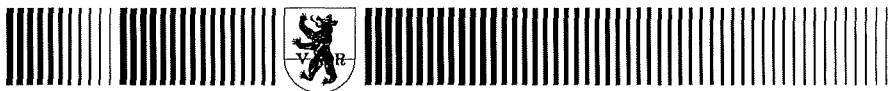


Baudirektion
9102 Herisau

Kasernenstrasse 17A
Telefon 071 353 65 51
Telefax 071 352 29 79
bd@bd.ar.ch
<http://www.appenzellerland.ch>



Gemeinde Walzenhausen

E 18. Mai 2005

Kennzeichnung
Antragstellung
Erledigung

Herisau, 11. Mai 2005

Gemeinde Walzenhausen: Teilzonenplan Grund Parz. Nr. 55, Quartierplan Grund-Ost; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 24. März 2005 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Walzenhausen vom 16. September 1997 wurde der nördliche Teil der Liegenschaft der Gewerbezone II (GE II) und der südwestliche Teil der Grünzone (GR) zugewiesen.
3. Aufgrund einer geplanten Überbauung soll die Grünzone neu in den westlichen Teil der Parzelle verschoben werden. Die Fläche der Grünzone wird zugunsten der Fläche der Gewerbezone II um ca. 400 m² verkleinert.
4. Mit dem Quartierplan Grund-Ost werden die für die Überbauung des Planungsgebietes wesentlichen Grundzüge und Leitvorstellungen umschrieben und festgelegt.
5. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden am 8. Dezember 2003 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die öffentliche Planaufgabe der Planungsinstrumente erfolgte vom 13. Dezember 2003 bis 12. Januar 2004. Es ist eine Einsprache von angrenzenden Grundeigentümern eingegangen, die gemäss Schreiben des Rechtsvertreters vom 4. März 2005 nicht weitergezogen worden ist.

B Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Baudirektion damit nichts entgegen.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungs-

plänen bedürfen der Genehmigung der Baudirektion. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgt auf dieser Grundlage.

3. Die mit dem Teilzonenplan umzuzonende Fläche beträgt etwa 21 Aren, das dem Zonenplan zu Grunde liegende Konzept wird mit der Umzonung nicht wesentlich verändert. Somit kann die Änderung als geringfügig bezeichnet werden, insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert.
4. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Anpassungen am Teilzonenplaninhalt, beziehungsweise am Quartierplaninhalt und an den Sonderbauvorschriften wurden berücksichtigt. Die vorliegenden Planungsinstrumente ermöglichen eine zweckmässige Bebauung des Gebietes Grund. Um den Perimeter nicht weiter auszudehnen, ist im vorliegenden Teilzonenplan eine Bereinigung der Zonengrenzen entlang der neu erstellten Grundstrasse nicht vorgenommen worden (Parzellen Nr. 55 und Nr. 39, Gewerbezone respektive Landwirtschaftszone + Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Die Umgrenzung der Gewerbezone, der Landwirtschaftszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist in der anfallenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu bereinigen.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes und des Quartierplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Grund Parz. Nr. 55 wird mit der Auflage genehmigt, dass die Abgrenzung der Gewerbe-, der Landwirtschaftszone und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlang der Grundstrasse der Parzellen Nr. 55 und Nr. 39 in der anfallenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung bereinigt wird (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Grund-Ost wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.- erhoben.
4. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Walzenhausen (1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk)
 - e) 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 Rechtspflege VRPG, bGS 143.1)

7. Versandt am: 17. MAI 2005

Mit freundlichen Grüßen

BAUDIREKTION
VON APPENZELL A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat