



Herisau, 21. Mai 2010

**Gemeinde Walzenhausen
Teilzonenplan Höchi Parz. Nr. 954/1480; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Gemäss dem Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Walzenhausen vom 20. April 2010 ersucht der Gemeinderat um Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Weiler Lachen. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1456 beabsichtigt, auf der entsprechenden Parzelle zwei Einfamilienhäuser zu erstellen. Die Häuser sollen so positioniert werden, dass die Umgebungssituation der einzelnen Häuser optimiert werden kann. Um das Vorhaben realisieren zu können, bedarf es vorliegender Teilzonenplanänderung.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan Höchi Parz. Nr. 954/1480 wurde am 20. April 2010 vom Gemeinderat erlassen.
5. Für geringfügige Zonenplanänderungen entfällt die öffentliche Auflage, wenn die von der Planänderung direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich damit einverstanden erklärt haben. Die entsprechenden Unterschriften liegen vor.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.



2. Mit vorliegendem Planungsinstrument soll eine Fläche von 1'217m² von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG2 vorgenommen werden. Obwohl die Neueinzonung auf einem Einzelinteresse basiert, wurde im Rahmen der Vorprüfung eine Genehmigung des Planungsinstrumentes in Aussicht gestellt. Ebenso wurde das Vorziehen dieser Teilzonenplanänderung vor der in Bearbeitung stehenden Gesamtrevision der Ortsplanung Walzenhausen gutgeheissen. Der im kantonalen Richtplan bezeichnete Aussichtspunkt liegt ausserhalb der vorgesehenen Einzonung und wird somit nicht tangiert. Auch wird das der Ortsplanung der Gemeinde Wolfhalden zugrunde liegende Konzept mit vorgesehener Umzonung nicht in Frage gestellt.

3. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann der vorliegende Teilzonenplan genehmigt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Höchi Parz. Nr. 954/1480 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die 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).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **26. MAI 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat