



Herisau, 23. Juni 2010

Gemeinde Walzenhausen Teilzonenplan Lachen Ost, Parz. Nr. 600, 604; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Walzenhausen vom 8. Juni 2010 wird um Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes ersucht.
2. Die Grundeigentümerin der im Osten des Gebietes Lachen befindlichen bislang nicht überbauten Parzelle Nr. 1244 (Wohnzone W2) beabsichtigt die Parzelle zu verkaufen. Um die konkreten Bauabsichten der interessierten Käuferschaft realisieren zu können, bedarf es nebst einer Überarbeitung des bestehenden Quartierplans Ost, genehmigt am 13.10.1992, vorliegender Teilzonenplanänderung.
3. Die zur Einzonung vorgesehenen Flächen sind heute dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und grenzen im Norden und Westen an eine Bauzone (Wohnzone W2 / Kernzone K2) und im Süden und Osten an die Landwirtschaftszone. Mit der Zonenplanänderung werden 475m² vom übrigen Gemeindegebiet der Bauzone (Wohnzone W2 und Kernzone K2) zugewiesen. Zudem werden die neu eingezonten Flächen mit einer Ortsbildschutzzone und einer Zone mit Quartierplanpflicht überlagert.
4. Der Teilzonenplan wurde zusammen mit dem Quartierplan Lachen Ost II dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 11. Februar 2010 erlassen. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 10. März bis 9. April 2010. Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen, welche nach einem Gespräch zurückgezogen wurde.

B. Erwägungen

1. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen



werden. Die von der Planänderung betroffene Fläche misst 475m². Mit der Änderung werden keine öffentlichen Interessen verletzt. Das der Ortsplanung Walzenhausen zugrunde liegende Konzept wird mit der vorgesehenen Zonenplanänderung nicht in Frage gestellt. Das Verfahren für eine geringfügige Änderung ist zulässig.

2. 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.

3. Art. 51 Abs. 1 BauG umschreibt, dass Baureglemente und Nutzungspläne zu überprüfen und allenfalls zu revidieren sind, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen als geboten erscheint. Die bestehende Bauzone wurde trotz rechtskräftigem Quartierplan seit 18 Jahren nicht überbaut. Die nun konkreten Bauabsichten auf der Parzelle Nr. 1244 waren Auslöser der beabsichtigten Zonenplanänderung und der damit verbundenen Quartierplanänderung. Nach 18 Jahren kann eine Überprüfung und eine Planänderung gerechtfertigt werden.

4. Art. 19 BauG nennt als Bauzonen neu auch Verkehrsflächen. In Art. 30 BauG sind diese definiert. Verkehrsflächen können als solche bezeichnet werden, sofern sie als separate Grundstücke ausgeschieden sind. Das hat zur Folge, dass Strassen, wenn sie nicht abparzelliert sind, nach heutiger Rechtslage nicht als Verkehrsflächen bezeichnet werden können. Insofern entspricht die beabsichtigte Zonierung der geltenden Gesetzgebung. Die vorgesehene Umzonung des Übrigen Gemeindegebietes in eine Kernzone K2 und eine Wohnzone W2 wird als raumplanerisch sinnvoll erachtet.

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans Lachen Ost, Parz. Nr. 600, 604 erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Lachen Ost, Parz. Nr. 600, 604 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 2 BauG)
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 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: **28. JUNI 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat