



Gemeinde Walzenhausen	
13. Mai 2015	
Kennzeichnung	
Antragstellung	
Erledigung	

Herisau, 7. Mai 2015

Gemeinde Walzenhausen
Teilzonenplan Sagu AG; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 16. April 2015 ersucht die Gemeinde Walzenhausen um die Genehmigung des Teilzonenplans Sagu AG durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Auf dem Areal der Sagu AG ist eine Betriebserweiterung geplant. Um die Produktivität auf einem wettbewerbsfähigen Niveau zu halten, möchte der im Areal ansässige Fensterbauer eine neue Maschine installieren. Für diesen Anbau muss ein Streifen Bauland eingezont werden. Durch die Änderung der Zonengrenze soll die Gewerbezone an die heutigen Situation und Nutzungsbedürfnisse angepasst werden. Zusätzlich soll die angrenzende Parzelle Nr. 435, welche sich heute in der Wohnzone W1 und in der Grünzone nach altem Baugesetz GR befindet, in die Landwirtschaftszone umgezont werden.
3. Am 16. September 2014 nahm das Planungsamt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zum Teilzonenplan. Dabei konnte grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Als Voraussetzung wurde jedoch verlangt, dass auch der Teilzonenplan Gefahren entsprechend angepasst wird. Auch wurde verlangt, dass die Waldgrenzen vom Oberforstamt überprüft werden müssen.
4. Der Gemeinderat hat entschieden, den Teilzonenplan als geringfügige Änderung gemäss Art. 52 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, 721.1) zur Genehmigung einzureichen. Der Teilzonenplan wurde vom 4. März bis 2. April 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen keine Einsprachen ein.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.



2. Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG bedürfen geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht unzweckmässig erscheint.
3. Mit dem Teilzonenplan wird einerseits der beabsichtigte Ausbau für die Firma Sagu AG ermöglicht und gleichzeitig die Bauzone auf der Nachbarparzelle Nr. 435, welche ortsplanerisch wenig Sinn macht, aufgehoben. Gesamthaft steht einer Einzonung von Gesamthaft 745 m² eine Auszonung von 1'699 m² gegenüber, was eine Verkleinerung der Bauzonenfläche von 954 m² ergibt. Kritisch ist einzig die Ausdehnung der Gewerbezone bis zum Schafstall, welcher im Jahr 1994 als zonenkonforme Baute in der Landwirtschaftszone bewilligt wurde. Wie bereits im Vorprüfungsbericht aufgeführt, darf die Ausdehnung der Gewerbezone nicht dazu führen, dass der Stall für gewerbliche Zwecke genutzt wird.
4. Die erforderliche Anpassung des Teilzonenplans Gefahren wurde in die Planung integriert. Ein Teil der einzuzonenden Fläche befindet sich in der Gefahrenzone, geringe Gefährdung von Hochwasser.
5. Die festgelegte Waldgrenze auf den Parzellen Nr. 429 und 435 wurde gemäss dem Waldgrenzenplan vom 1. Oktober 2014 aufgehoben, da die Waldgrenze mit dem vorliegenden Teilzonenplan wieder dynamisch wird.
6. Die Zonenplananpassungen tangieren mit der Neuabgrenzung der Gewerbezone die Landschaftsschutzzone gemäss kantonalem Schutzzonenplan. Die kleinräumige Beanspruchung der Landschaftsschutzzone durch die veränderte Abgrenzung der Gewerbezone beeinträchtigt die Schutzziele nicht. Mit der Auszonung der Parzelle Nr. 435 wird das Gebiet vom Bebauungsdruck entlastet. Die Neuabgrenzung der Landschaftsschutzzone gemäss kantonalem Schutzzonenplan kann im Sinne einer technischen Nachführung angepasst werden.
7. Gemäss Übergangsbestimmungen Art. 38a des neuen Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) darf im Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Bei der vorliegenden Planung steht einer Einzonung von gesamthaft 745 m² eine Auszonung von 1699 m² gegenüber, was eine Verkleinerung der Bauzonenfläche von 954 m² ergibt. Somit wird die Übergangsbestimmung von Art. 38a RPG eingehalten.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Sagu AG wird genehmigt.
2. Die Fachstelle Natur und Landschaft wird beauftragt, die Anpassung der Landschaftsschutzzone im kantonalen Schutzzonenplan als technische Nachführung anzupassen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen (4 Teilzonenpläne mit Genehmigungsvermerk und 2 Planungsberichte)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)



- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 3003 Bern
- 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: **12. MAI 2015**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat