



Marianne Koller-Bohl
Regierungsrätin

Herisau, 14. Dezember 2015

**Gemeinde Walzenhausen:
Teilzonenplan Weid, Parz. Nr. 1108; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 16. November 2015 ersucht die Gemeinde Walzenhausen um die Genehmigung des Teilzonenplans Weid, Parzelle Nr. 1108.
2. Die Parzelle Nr. 1108 mit einer Fläche von 647 m² befindet sich heute in der Wohnzone W1 und in der Grünzone nach altem Baugesetz GR mit überlagerter Zone für Wintersport WS. Um eine sinnvolle Überbauung zu ermöglichen, soll die Teilfläche von 263 m², welche sich in der Grünzone befindet, in die Wohnzone W1 umgezont werden. Gleichzeitig soll die überlagerte Zone für Wintersport aufgehoben werden.
3. Der Teilzonenplan wurde einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 6. August 2015 konnte im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Der Teilzonenplan wurde am 8. September 2015 vom Gemeinderat Walzenhausen erlassen und vom 21. September 2015 bis zum 20. Oktober 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging keine Einsprache ein.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 52 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Umwelt genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.
2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der vorliegende Teilzonenplan erfüllt die Bedingungen für eine geringfügige Änderung an Nutzungsplänen. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt nichts entgegen.



3. Mit der Umzonung einer Fläche von 263 m² in die Wohnzone W1 soll eine zweckmässige Überbauung nach heutigem Massstab ermöglicht werden. Heute weist die Parzelle Nr. 1108 eine Fläche von 384 m² in der Wohnzone W1 auf, was eine Bebauung nach heutigem Standard stark erschwert. Mit der Umzonung ergibt dies eine Gesamtfläche von 647 m² in der Wohnzone W1, womit einer Überbauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht wird.

4. Die überlagerte Zone für Wintersport ist gemäss Planungsbericht in diesem Gebiet bereits heute nicht mehr durchgängig und unterbrochen. Der Gemeinderat hat bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 beschlossen, die Wintersportzone oberhalb des Dorfes Walzenhausen aufzuheben. Die Aufhebung der Wintersportzone wurde im Rahmen der Zonenplanrevision 2009 öffentlich aufgelegt und war damals unbestritten.

5. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 52a Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Die vorliegende Zonenplanänderung ergibt keine Vergrösserung der Bauzone. Unabhängig der Übergangsbestimmung zum neuen RPG ist auch Art. 15 RPG einzuhalten, welches besagt, dass die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entspricht. Im Rahmen des Teilzonenplans Sagu AG wurde eine Fläche von 953 m² von der Wohnzone W1 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Somit wird die Einwohnerkapazität seit dem 1. Mai 2014 gesamthaft nicht vergrössert.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die Zonenplanänderung eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Weid, Parz. Nr. 1108 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen (4 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 - 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: 15. DEZ. 2015

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl