



Herisau, 9. September 2014

**Gemeinde Walzenhausen
Teilzonenplan Wilen; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 4. August 2014 ersucht der Gemeinderat Walzenhausen um die Genehmigung des Teilzonenplans Wilen durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die Russenberger AG plant, den noch unüberbauten Teil ihrer Parzelle mit Einfamilienhäusern zu überbauen. Die rechtskräftige Zonenabgrenzung lässt keine optimale bauliche Ausnützung der Bauparzelle und deren Erschliessung zu. Deshalb ist vorgesehen, die Zonenabgrenzung flächengleich anzupassen.
3. Am 28. Oktober 2013 nahm das Planungsamt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zum Teilzonenplan. Dabei konnte grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
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.
5. Die erforderlichen Unterschriften der Grundeigentümer der betroffenen und angrenzenden Parzellen liegen vor.

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 gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht unzweckmässig erscheint.



3. Mit der Einzonung einer Fläche von 466 m² in die Wohn- und Gewerbezone WG2 und der gleichzeitigen Auszonung von 466 m² in die Landwirtschaftszone können die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gebiet sinnvoll bebauen zu können.

4. Gemäss Art. 52a der Übergangsbestimmungen gemäss Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) dürfen Einzonungen nur genehmigt werden, wenn im Kanton seit dem Inkrafttreten des neuen Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt. Diese Bedingung ist mit vorliegender Teilzonenplanänderung eingehalten.

5. Auf den angrenzenden Parzellen Nrn. 526, 527 und 1461 ist zurzeit ein Waldfeststellungsverfahren beim Obergericht hängig. Sollte das Waldfeststellungsverfahren rechtskräftig werden, so würde die südwestliche Ecke der neuen Bauzone einen minimalen Abstand von 6.5 m zum Wald aufweisen. Die Teilzonenplanänderung kann unabhängig vom Waldfeststellungsverfahren genehmigt werden. Die Waldfeststellung hat jedoch einen Einfluss auf die Bebauung der Parzelle Nr. 529.

6. Das Fachorgan Naturgefahren stellte im Rahmen der Vorprüfung fest, dass im erweiterten Perimeter gemäss geplanter Einzonung in der Wohn- und Gewerbezone WG2 keine Naturgefahren absehbar sind. Auf detaillierte Untersuchungen kann verzichtet werden. Die Gemeinde wurde informiert, dass die Nachführung der Gefahrenzone in die Nutzungsplanung der Gemeinde obliege. Der Teilzonenplan Gefahren muss deshalb für diesen Bereich noch angepasst werden, auch wenn keine Gefahren betroffen sind. Dies kann im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgen, welche die Gemeinde nach Vorliegen der kantonalen Richtplanung angehen wird.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Wilen wird genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Gefahrenzonen ist im Rahmen der nächsten Teilrevision des Zonenplans im Bereich Wilen zu ergänzen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen (4 Exemplare mit Genehmigungsvermerk, 1 Exemplar mit Unterschriften und Genehmigungsvermerk zum Retournieren an DBU)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk und Unterschriften)
 - Oberforstamt (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: **11. SEP. 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat