



Herisau, 12. Mai 2015

**Gemeinde Trogen
Teilzonenplan Erweiterung Haus Vorderdorf; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 30. März 2015 ersucht die Gemeinde Trogen um die Genehmigung des Teilzonenplans Erweiterung Haus Vorderdorf durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die Stiftung Haus Vorderdorf beabsichtigt, das Angebot am Standort Vorderdorf auszubauen. Konkret soll in einem Neubau auf dem Areal des bestehenden Heimes „Wohnen mit Service“ angeboten werden. Gemäss Altersleitbild der Gemeinde Trogen ist ein solches Angebots vorgesehen. Mit Schreiben vom 16. April 2014 hat die Gemeinde Trogen bestätigt, dass die Realisierung eines solchen Angebots im Interesse der Gemeinde liegt. Die Gemeinde sieht keine eigenen Möglichkeiten, ein ähnliches Projekt umzusetzen.
3. Der vorgesehene Neubau soll auf den Parzellen Nr. 1211 und teilweise auf Parzelle Nr. 173 erstellt werden. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist Parzelle Nr. 1211 der Wohnzone W2 und Parzelle Nr. 173 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Zudem ist die Parzelle als kommunale Ortsbildschutzzone bezeichnet (Zonenüberlagerung). Die einzelnen, bestehenden Häuser des Heimes sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet.
4. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan wurde am 24. März 2015 erlassen.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.



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. Die vorliegende Zonenplanänderung basiert auf einem Workshopverfahren, in dem zwei Varianten diskutiert wurden. In Anlehnung an die bestehenden Bürgerhäuser wurde die Variante Punktbau zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen.
3. Die Realisierung des Vorhabens bedingt eine Umzonung von 514m² (Wohnzone W2 in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) sowie eine Einzonung von 37m² (Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Gemäss Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) darf die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bund nicht vergrössert werden. So sind Neueinzonungen nur möglich, wenn gleichzeitig mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird. Die entsprechend notwendige Kompensation der vorgesehenen Einzonung erfolgt auf der Parzelle Nr. 1211, wo insgesamt 37m² Wohnzone W1 neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Mit dieser Kompensationsauszonung kann sichergestellt werden, dass sich die Bauzone gesamthaft nicht vergrössert.
4. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn die von der Änderung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit der Änderung einverstanden erklärt haben. Die erforderlichen Unterschriften liegen vor.
5. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departementes Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
6. Die Umzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar.
7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Erweiterung Haus Vorderdorf wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Trogen (5 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: **13. MAI 2015**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat