



Herisau, 23. November 2015

**Gemeinde Trogen
Teilzonenplan Sägli, Parz. Nr. 7; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 4. November 2015 ersucht die Gemeinde Trogen um die Genehmigung des Teilzonenplans Sägli Parz. Nr. 7 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 7 ist gemäss rechtskräftigem kommunalem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. der Grünzone zugewiesen. Der grösste Teil der Parzelle liegt jedoch im Wald. Die Gemeinde Trogen beabsichtigt, den nordöstlichen Teil der eingezonten Fläche vom jetzigen Grundeigentümer zu übernehmen. Mit dieser Massnahmen hat die Gemeinde Trogen die Möglichkeit, auf dem Areal künftig Park & Ride Abstellplätze realisieren zu können. Der kleinere südwestliche Teil der ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bleibt im Eigentum des heutigen Grundeigentümers. In diesem Bereich und in der angrenzenden Grünzone ist die Realisierung einer Garage vorgesehen. Die Realisierung einer Garage ist mit dem Zonenzweck der beiden erwähnten Zonen jedoch nicht vereinbar. Mit vorliegendem Teilzonenplan ist beabsichtigt, die für die Realisierung der Garage benötigte Teilfläche der Parzelle Nr. 7 der Wohn- und Gewerbezone WG2 zuzuweisen.
3. Die Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Die Planungsinstrumente wurden am 20. Oktober 2015 erlassen.
5. Die Vorhaben wurden 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. Gemäss Art. 113 Abs. 5 BauG soll die Waldabstandsfläche in der Regel nicht in die ausnützungsfähige Bauzone eingeschlossen werden. Da die Grünzone (mit Waldabstandsfunktion) im Gebiet Sägli bereits im rechtskräftigen Zonenplan nicht einheitlich ausgeschieden worden ist und die Zulässigkeit allfälliger Bauten auf Grund ihrer Nähe zum Wald ohnehin durch das Oberforstamt beurteilt werden muss, spricht aus Sicht der Walderhaltung nichts gegen die vorgesehene Umzonung.
3. Gemäss kantonalem Schutzzonenplan ist der angrenzende Wald als Naturschutzzone ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine übrige Naturschutzzone mit natürlicher Vielfalt. Unter Berücksichtigung, dass die Waldgrenze im Rahmen der Ortsplanungsrevision rechtskräftig festgelegt worden ist und sich mit dem Teilzonenplan keine Änderung an der festgelegten Waldgrenze ergeben, ist mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Naturschutzzone zu rechnen.
4. Mit den vorgesehenen Umzonungen von 199m² Grünzone und 186m² Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Gewerbezone WG2 vergrössert sich die Bauzonenfläche nicht. Die neue Zonenabgrenzung ist zweckmässig und auf die beabsichtigte Nutzung abgestimmt. Die Vergrösserung der Einwohnerkapazität ist aufgrund des positiven Vorprüfungsberichtes ohne Kompensation möglich.
5. Im Rahmen des vorliegenden Teilzonenplanes kann im Bereich der Umzonung auch die für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegte, abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgehoben werden.
6. Die Gefahrenkarte liegt vor; es sind keine ergänzenden Betrachtungen oder Kartierungen notwendig.
7. 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.
8. 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.
9. Mit der Zonenplanänderung werden keine übergeordneten öffentlichen Interessen verletzt. Auch ist mit der Zonenplanänderung keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts verbunden.
10. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Planungsinstrumente erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Sägli Parz. Nr. 7 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Trogen (2 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: **2.6. NOV. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl