



Gemeinderat

Datum 8. November 2021
Zuständig Sarah Niederer
Telefon 071 898 82 70
E-Mail sarah.niederer@wolfhalden.ar.ch



Gemeinderatsbeschluss vom 4. November 2021

1. Die per 16. November 2018 in Kraft gesetzte Planungszone betreffend der Grundstücke Nrn. 44, 45, 46, 47, 191, 335, 365, 372, 521, 524, 529, 718, 805, 825, 925, 954, 955, 983, 1024, 1026, 1037, 1081, 1181, 1205, 1289, 1364, 1521, 1548 und 1564 wird nach Art. 55 Abs. 2 BauG wird um 2 Jahre verlängert.
2. Betreffend die Grundstücke Nrn. 373, 376, 718, 1022, 364, 28, 323, 1500, 1499, 259, 952, 1308, 1309 und 1310 wird für die Dauer von 2 Jahren eine Planungszone erlassen.
3. Die Planungszone betreffend Parz. Nr. 280 wird aufgehoben.
4. Die betroffenen Grundeigentümer sind nach Art. 55 Abs. 2 BauG zu benachrichtigen.
5. Die Erlasse betreffend Verlängerung der bestehenden Planungszone und Neuordnung einer Planungszone liegen vom 12. November bis 11. Dezember 2021 auf der Gemeindekanzlei, Dorf 36, 9427 Wolfhalden, zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Während der Auflagefrist kann gegen die Verlängerung der Planungszone sowie gegen den Erlass der Planungszone bei der Gemeindekanzlei, zuhänden des Gemeinderates, Dorf 36, 9427 Wolfhalden, schriftlich Einsprache erhoben werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse darzutun vermag. Die Einsprache hat einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes sowie eine Begründung zu enthalten. Allfällige Einsprachen haben keine aufschiebende Wirkung (Art. 55 Abs. 4 BauG).

Sehr geehrte/r Grundeigentümer/in

Sie sind Grundeigentümer des(r) Grundstücks(e) Parz. Nr(n). [REDACTED], welches(e) vom eingangs erwähnten Gemeinderatsbeschluss Nr. 1 betroffen ist. Wir möchten Sie wie folgt informieren:

1. Der Gemeinderat Wolfhalden hat an der Sitzung vom 6. November 2018 in Anwendung von Art. 54 ff. BauG betreffend Ihr(e) Grundstück(e) eine Planungszone beschlossen und diese mit Schreiben vom 13. November 2018 Ihnen mitgeteilt. Der Erlass der Planungszone war erforderlich, weil die Gemeinde Wolfhalden gemäss kantonalem Richtplan über zu gross dimensionierte Wohn-/Misch- und Kernzonenreserven für den Zeithorizont bis 2040 (sh. kantonaler Richtplan, S. 1.2) verfügt. Die Gemeinde Wolfhalden wurde seitens des kantonalen Departementes Bau und Volkswirtschaft im März 2018 angewiesen, die Wohn-/Misch- und Kernzonen um mindestens 2,0 ha zu reduzieren.
2. Nach Erlass der Planungszone wurde die Gemeinderichtplanung in Angriff genommen mit dem verbindlichen Ziel, die Bauzonengrösse nach Massgabe des voraussichtlichen Bedarfs von 25

Jahren zu definieren. Zusammen mit dem Richtplan wird eine Innenentwicklungsstrategie sowie ein Auszonungskonzept entwickelt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Richtplanes hat sich ergeben, dass die im November 2018 mit einer Planungszone belegten Grundstücke - ausser Parz. Nr. 280 - nach wie vor gebraucht werden, um das Redimensionierungsziel zu erreichen.

Weiter hat sich gezeigt, dass es im Hinblick auf die Umsetzung des kommunalen Richtplanes mitsamt Auszonungskonzept in der grundeigentümergeleiteten Zonenplanrevision erforderlich ist, zusätzliche mögliche Aus- bzw. Umzonungsflächen zu eruieren und mit einer Planungszone zu belegen (eingangs erwähnter Beschluss Nr. 2).

3. Nach Art. 55 Abs. 2 BauG können Planungszone aus wichtigen Gründen um 2 Jahre verlängert werden. Als wichtiger Grund gilt vor allem der Umstand, dass umfangreiche und komplexe Planungen zu bewältigen sind, bei denen die erstmalige Dauer von 3 Jahren bis zu deren öffentlichen Auflage nicht ausreicht.

Obwohl die Richtplanung unmittelbar nach dem Erlass der Planungszone im November 2018 in Angriff genommen und fortgeführt wurde, haben die 3 Jahre für die Auflage des Zonenplans nicht ausgereicht. Als Hauptgrund ist die Komplexität der Zonierungssituation mit der für den Kanton AR typischen Streusiedlung zu nennen. Sicherlich hat dazu auch die Corona-Situation im Jahr 2020 beigetragen, weil zwischen März und Oktober Sitzungen nicht möglich waren. Innerhalb der 3 Jahre konnte die kommunale Richtplanung mit Innenentwicklungsstrategie zum Abschluss gebracht und das gesetzlich vorgesehene Mitwirkungsverfahren der Bevölkerung durchgeführt werden. Die Auswertung der Mitwirkung ist noch im Gange.

Angesichts der geschilderten Gegebenheit sehen wir uns veranlasst, die bestehenden Planungszone um 2 Jahre zu verlängern.

4. Bezüglich der Parz. Nr. 280 hat die konkrete Überprüfung ergeben, dass diese Parzelle für eine Aus- bzw. Umzonung nicht geeignet erscheint, weil sie insbesondere von überbauten Parzellen umschlossen ist und zentrumsnah liegt.
5. In formal-juristischer Hinsicht halten wir Folgendes fest: Die Erlasse betreffend Verlängerung der bestehenden Planungszone und Neuordnung einer Planungszone liegen vom 12. November 2021 - 11. Dezember 2021 auf der Gemeindekanzlei, Dorf 36, 9427 Wolfhalden, zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Die Verlängerung der Planungszone für Ihr(e) Grundstück(e) Parz. Nr(n). 1026 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 12. November 2021 in Kraft.

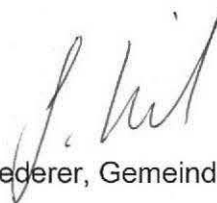
Werden Pläne oder Reglemente (insbesondere Nutzungspläne und dazugehörige Reglemente) während der Geltungsdauer der Planungszone öffentlich aufgelegt, so verlängert sich die Wirksamkeit der Planungszone bis zum Inkrafttreten der zugrunde liegenden Pläne oder Reglemente (Art. 55 Abs. 2 BauG).

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT WOLFHALDEN



Gino Pauletti, Gemeindepräsident



Sarah Niederer, Gemeindeschreiberin