



Herisau, 8. September 2009

**Gemeinde Grub AR
Teilzonenplan Parz. Nr. 475, 614 und Waldfestlegung; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 30. Juli 2009 ersucht die Gemeinde Grub AR um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Das von der Planung betroffene Gebiet beinhaltet eine Fläche von 2644m². Davon sind heute gemäss Angaben im Planungsbericht gestützt auf die Darstellung des Zonenplans der Gemeinde Grub AR 634m² Wald, 234m² Wohnzone W2, und der Rest Grünzone. Es sollen 475m² Wald in Grünzone und 159m² in Wohnzone W2 eingezont werden. Von der Grünzone werden 239m² in die Wohnzone W2 und 33m² in die Wohnzone W1 umgezont. Umgekehrt werden 234m² von der Wohnzone W2 in die Grünzone (GRi F) umgezont. Daneben wird die heutige Grünzone neu der Grünzone im Baugebiet mit Schutzzweck Freihaltung (GRi F) zugewiesen. Im Westen der Parz. Nr. 475 wird das Planungsgebiet von einer Quartierplanpflicht überlagert. Das betroffene Land wird mitumfasst vom Gestaltungsplan „Ochsenwiese“. Zugleich wird die Waldgrenze neu festgelegt und der Waldabstand (entlang der neuen Waldfestlegung) auf 12m verkürzt. Da der Wald teilweise direkt an die Bauzone grenzt und teilweise in die Bauzone hinein ragt, wird die Überbaumöglichkeit der Parzelle eingeschränkt. Mit der geplanten Zonenplanänderung soll die Überbaubarkeit verbessert werden.
3. Der Teilzonenplan wurde durch das Planungsamt vorgeprüft.
4. Der Teilzonenplan wurde am 7. Mai 2009 vom Gemeinderat erlassen und lag vom 22. Mai 2009 bis zum 21. Juni 2009 öffentlich auf.
5. Die im Plan enthaltene Waldrandfestlegung wurde durch das Oberforstamt am 7. Mai 2009 geprüft und am 2. September 2009 verfügt.
6. Die Zonenplanänderung setzt eine Rodungsbewilligung voraus. Die Genehmigung der Planungsinstrumente ist mit der Genehmigung des Rodungsgesuches Parz. Nr. 475 zu koordinieren.



B. Erwägungen

1. Die Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans erfolgt koordiniert mit der Genehmigung des Rodungsgesuchs durch das Departement Volks- und Landwirtschaft.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departementes Bau und Umwelt. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG wird die Genehmigung erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften, sowie der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.
3. Die vorgesehene Teilzonenplanänderung bezweckt die Anpassung an veränderte rechtliche und tatsächliche Umstände (Grünzone nach neuem Baugesetz, Anpassung in Bezug auf Waldränder, Ermöglichung der Überbaubarkeit) und umfasst eine Fläche von weniger als 3000m². Die Um- und Einzonung verletzt weder öffentliche Interessen noch ist damit eine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts verbunden. Die Voraussetzungen an ein Verfahren für geringfügige Änderungen sind somit erfüllt (vgl. Art. 52 Abs. 3 BauG). Die übrigen formellen Anforderungen nach Art. 45 ff. BauG sind eingehalten.
4. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden weitestgehend berücksichtigt.
5. Nach dem Stand der Erschliessung ist die Mehrheit des betroffenen Gebiets als bereits überbaut qualifiziert. Mit der vorgesehenen Teilzonenplanänderung wird die kapazitätsrelevante Bauzonenfläche nicht wesentlich erhöht, da der Ein- und Umzonung von eigentlichen Bauzonen auf Kosten des Waldes bzw. der Grünzone im Umfang von ca. 431m² eine Umzonung von Bauzonen in Grünzonenfläche im Umfang von 234m² gegenübersteht.
6. Aufgrund des heutigen Waldrandverlaufs und infolge der bestehenden Strasse ist der östliche Teil von Parzelle Nr. 475 zum Teil nur schwer überbaubar, da die entsprechenden Wald- und Strassenabstände einzuhalten sind. Die bereits bestehenden Bauten geniessen einzig Bestandesschutz (vgl. Art. 113 Abs. 3 BauG), soweit sie bereits die gesetzlichen Abstände unterschreiten. Mit der vorgesehenen Ein- und Umzonung wird die Überbaubarkeit wesentlich verbessert, was der haushälterischen Nutzung des Bodens zu Gute kommt. Die heutige Zonierung als Bauzone sowie die Lage des betroffenen Gebiets und der Umstand, dass die Gemeinde als Eigentümerin die Erhältlichkeit des Bodens in eigenen Händen hält, lassen die Zonenplanänderung grundsätzlich als zweckmässig erscheinen. Da das zuständige Departement Volks- und Landwirtschaft die dafür notwendige Rodungsbewilligung im parallelen Verfahren gleichzeitig genehmigt, sprechen auch keine anderen Interessen gegen die geplante Zonenplanänderung.
7. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Parz. Nr. 475 und 614 wird genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Parz. Nr. 475 und 614 tritt nur in Rechtskraft, wenn die Rodungsbewilligung in gleicher Sache rechtskräftig ist.
3. Auf die Erhebung einer Gebühr wird verzichtet.
4. Mitteilung an:
 - Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - **Kantonales Planungsamt** (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Grub (restl. Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Oberforstamt
 - 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: **10. SEP. 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat