



Herisau, 19. Januar 2015

**Gemeinde Trogen
Teilzonenplan Umzonung Parz. Nr 729; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 6. Januar 2015 ersucht die Gemeinde Trogen um die Genehmigung des Teilzonenplans Umzonung Parz. Nr. 729 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Das ehemalige Lagerhaus des Versandhauses Cornelia wurde 1958 erbaut und bis ca. Mitte der 90er Jahre genutzt. Danach hat der Cornelia-Versand einen grossen Neubau in der Stadt Gossau bezogen. Während der letzten 20 Jahre stand das Lagerhaus überwiegend leer. Das als Fabrikationsgebäude erstellte Gebäude eignet sich für andere gewerbliche Nutzungen nur beschränkt. Zudem besteht gemäss Aussage der Gemeinde eine geringe Nachfrage nach solchen Gewerbeflächen. Es besteht nun die Absicht, das Lagerhaus im Bestand zu erhalten und für Wohnen, Ateliers und stilles Gewerbe zu nutzen. Das Lagerhaus liegt am Ortseingang von Trogen an der Speicherstrasse. Gemäss Projekt wird das bestehende Volumen nur geringfügig verändert. Die Fassadenstruktur bleibt erhalten. Ergänzt wird das Volumen durch Balkone (Westseite) und Laubengänge (Ostseite). Die neuen Elemente werden möglichst transparent ausgebildet. Zudem sollen neu Dachgauben aufgesetzt werden.
3. Die vorgesehene Umnutzung lässt sich in der Gewerbezone GE nicht realisieren. Entsprechend ist vorgesehen, den Teil der Parzelle Nr. 729 oder 2626m², der der Gewerbezone GE zugewiesen ist, neu der Wohnzone W3 zuzuweisen.
4. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Teilzonenplan wurde am 16. Dezember 2014 erlassen.
7. 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. Für die Umnutzung des bestehenden Volumens ist die beabsichtigte Umzonung von der Gewerbezone GE in die Wohnzone W3 unumgänglich. Gestützt auf das vorhandene Volumen sowie die nördlich und östlich angrenzende rechtskräftig ausgeschiedene Wohnzone W3 ist die vorgesehene Zonenplanänderung zweckmässig und sachgerecht. Das der Ortsplanung Trogen zugrunde liegende Konzept wird durch die vorgesehene Umzonung nicht verletzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein genügendes Arbeitszonenangebot für die Gemeindeentwicklung entscheidend ist und nicht aufgrund allfälliger privater finanzieller Überlegungen verkleinert werden sollte. Die Gemeinde hält trotzdem an der Zonenplanänderung fest und zeigt damit, dass sie mittelfristig auf die Erweiterung von Gewerbezonem auf ihrem Gemeindegebiet verzichtet.
3. Das Fachorgan Naturgefahren hält fest, dass die Gefahrenkarte vorliegt. Ergänzende Betrachtungen oder Kartierungen sind nicht notwendig.
4. Die Umzonung von der Gewerbezone GE in eine reine Wohnzone bedingt eine Neuzuweisung zur Empfindlichkeitsstufe ESII. Da im gesamten Umfeld der Parzelle Nr. 729 entlang der Kantonsstrasse die Empfindlichkeitsstufe ESIII (mitunter auch als Lärmvorbelastung) vorherrscht, ist ein Belassen in der Stufe III jedoch folgerichtig und kann unterstützt werden.
5. Geplante Einzonung bedingt eine Änderung des kommunalen Richtplanes (Einzelanpassung). Gemäss Art. 44 Abs. 2 BauG liegen Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates. Entsprechende Anpassungen werden dem Departement Bau und Umwelt mittels Planbeilage mitgeteilt. Die entsprechende Einzelanpassung liegt vor und wird zur Kenntnis genommen.
6. 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.
6. 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.
7. Die Umzonung von 2626m² von der Gewerbezone GE in die Wohnzone W3 ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar.
8. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Umzonung Parz. Nr. 729 wird genehmigt.
2. Die Änderung des kommunalen Richtplanes aufgrund des Teilzonenplanes Umzonung Parz. Nr. 729 (Einzelanpassung) wird zur Kenntnis genommen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Trogen (6 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: **21. JAN. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat