



Herisau, 20. September 2016

**Gemeinde Trogen
Gestaltungsplanplan Halden, Parz. Nr. 42 (geringfügige Änderung); Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Trogen vom 7. Juli 2016 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nachgesucht.
2. Am 16. August 2004 konnte der Regierungsrat den Gestaltungsplan Halden Parz. Nr. 42 genehmigen. Zudem wurde im Rahmen einer geringfügigen Änderung gemäss Art. 52 BauG der Gestaltungsplan 2008 berichtigt und mit Entscheid des Departementes Bau und Umwelt vom 4. März 2011 eine Änderung genehmigt. Seit der Rechtskraft im Jahr 2004 hat der Grundeigentümer versucht, Investoren für das Projekt zu gewinnen. Die geplante Tiefgarage, die südlich der Hauptbauten im Sockelgeschoss angeordnet ist und einen sehr grossen Aushub bedingt, führen jedoch zu hohen Kosten, die eine wirtschaftliche Realisierung des Projektes nicht mehr ermöglicht. Entsprechend wurde nach einer anderen Lösung gesucht und das Projekt angepasst. Diese Projektanpassung bedingt eine Korrektur des Gestaltungsplanes. Für das angepasste Projekt konnte ein Investor gefunden werden.
3. Die Erschliessung der Tiefgarage wird neu geplant und erhält somit eine schlankere Erscheinung. Die neue Abfahrtsrampe passt sich besser dem natürlichen Terrainverlauf an. Zudem werden neu 5 Besucherparkplätze angeordnet. Der Fussweg Richtung Süden zum Kantiweg verläuft neu hangparallel. Zudem werden durch den Verzicht von Vorbauten die Volumen schlanker.
4. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes Halden (geringfügige Änderung) erfolgte vom 8. April 2016 bis 9. Mai 2016. Es ist eine Einsprache eingegangen. Aufgrund der Einspracheverhandlung und zusätzlicher Besprechungen zwischen den Einsprechern und der Kaufrechtsberechtigten konnte eine Einigung erreicht werden. Gestützt darauf wurde die Einsprache mit Vereinbarung vom 4. Juli 2016 schriftlich zurückgezogen.



6. Der Gestaltungsplan Halden Parz. Nr. 42 (geringfügige Änderung) wurde vom Gemeinderat am 5. Juli 2016 erlassen.

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 Überarbeitung der Erschliessung und der Tiefgarage bedingt eine Anpassung des Sockelbereiches (Tiefgarage) südöstlich des Baubereiches A1 sowie südöstlich des südlichsten Baubereiches A3. Zudem werden bei den Baubereichen A3 die Baubereiche Vorbauten leicht vergrössert und bei den Baubereichen A1 und A2 neue Baubereiche für Vorbauten ausgeschieden. Für die Überdachung der Aussentreppe und des direkt anschliessenden Liftes wird ein zusätzlicher Baubereich ausgeschieden. Der neue, hangparallele Wegverlauf wird zudem planlich festgelegt. In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass nur ein Weg realisiert werden kann.

3. Die Überarbeitung des Projektes bedingt, dass Art. 3 und Art. 4 Sonderbauvorschriften entsprechend angepasst werden.

4. Die vorgesehenen Änderungen sind von untergeordneter Bedeutung und widersprechen dem Konzept des rechtskräftigen Gestaltungsplans nicht.

5. Das Verfahren für geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen richtet sich nach Art. 52 BauG. Gemäss Abs. 3 ist eine Änderung am Nutzungsplan dann geringfügig, wenn damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden, keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und bei Zonenplänen eine kleine Fläche (in der Regel höchstens 3000m²) betroffen ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Die Gemeinde hat auf das Beibringen der entsprechenden Unterschriften verzichtet und das Planungsinstrument entsprechend öffentlich aufgelegt.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans Halden, Parz. Nr. 42 (geringfügige Änderung) erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Halden Parz. Nr. 42 (geringfügige Änderung) wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Trogen (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)



- Abteilung Raumentwicklung (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: **22. SEP. 2016**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl