



17. Oktober 2000
L.

Gemeinde Trogen: Teilrevision Ortsplanung; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 13. September 2000 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 27. Juni 2000 ersucht der Gemeinderat Trogen um die Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Mit Entscheidung des Regierungsrates vom 14. Februar 1995 wurde die Ortsplanung der Gemeinde Trogen genehmigt. Seither ist die Entwicklung der Gemeinde weitgehend den in der neuen Ortsplanung festgelegten Leitgedanken gefolgt. Die Nicht-Realisierbarkeit von grösseren Überbauungen (Schülerwiese, Halden-Berg) führt jedoch dazu, dass die erhältlichen Baulandparzellen praktisch ausgeschöpft sind und die Gemeinde über kein eigenes Bauland verfügt. Trotz eines Baulandverbrauches von 2 ha in den letzten Jahren, ist die Einwohnerzahl rückläufig. Dieser Umstand kann mit dem steigenden durchschnittlichen Wohnflächenbedarf pro Einwohner begründet werden.
2. Dieser rückläufigen Einwohnerentwicklung soll mit zwei neuen grösseren Einzonungen und verschiedenen kleinen Umzonungen entgegengewirkt werden.
3. Im Rahmen der schriftlichen Vorprüfung des Planungsamtes vom 16. August 1999 wurde festgestellt, dass die im Rahmen der Ortsplanungsrevision formulierten Zielsetzungen und Absichten weiterhin bestehen bleiben, und mit der vorgesehenen Teilrevision keine Neukonzeption verbunden ist. Des weiteren konnte festgehalten werden, dass die im Rahmen der Teilrevision vorgesehenen Änderungen zweckmässig sind.
4. Die Teilrevision der Ortsplanung Trogen wurde am 7. September 1999 durch den Gemeinderat erlassen.
5. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 6. Dezember 1999 bis am 5. Januar 2000. Während dieser Zeit sind rund 50 Einsprachen eingegangen.
6. Am 21. Mai 2000 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Trogen der Teilrevision des Zonenplanes und des Baureglementes mit 515 JA gegen 182 NEIN zugestimmt.
7. Die gegen die Abstimmung vom 21. Mai 2000 eingereichte Stimmrechtsbeschwerde hat der Regierungsrat am 20. Juni 2000 abgelehnt.

8. Der im Rahmen der Vorbereitung des Genehmigungsantrages zur Teilrevison des Zonenplanes festgestellte inhaltliche Fehler, der im Zusammenhang mit der Umzonung des Stauchenplatzes von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone aufgetreten ist, wurde mit dem Teilzonenplan Stauchenplatz Parz. Nr. 82 korrigiert. Sämtliche Anstösser haben mit ihrer Unterschrift ihr Einverständnis zum Teilzonenplan bekräftigt, womit die Gewährung des rechtlichen Gehörs in sinngemässer Anwendung von Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG sichergestellt worden ist.

Erwägungen

1. *Formelles*

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht damit der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

2. *Materielles*

- 2.1 Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.
- 2.2 Sofern nachfolgend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können. Es sind aber auch solche Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis als notwendig erscheint.

2.2. Zonenplan

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Nichterhältlichkeit von Bauland alleine keine Berechtigung für eine Bauzonenerweiterung, sprich Neueinzonung gibt. Unter Berücksichtigung, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde rückläufig ist, gleichzeitig aber ein Anstieg der Einwohner, die ausserhalb der Bauzone wohnen, feststellbar ist, ist der Handlungsbedarf für punktuelle Einzonungen gegeben. Richtigerweise werden Einzonungen nur dort vorgenommen, wo mit Erschliessungsvereinbarungen und Kaufverträgen die Erschliessung und die Überbauung sichergestellt werden. Zudem beschränken sich die Einzonungen auf dorfnähe Bauentwicklungsgebiete, die im aktuellen kommunalen Richtplan ausgewiesen sind.

Zur vorgesehenen Einzonung gilt es folgende Bemerkung zu machen:

Gegenüber den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen ist beim Gebiet "Kästliwiese" anstelle der ursprünglich vorgesehenen Wohnzone W2 neu deren Zuweisung zur Wohnzone W3 vorgesehen. Diese Änderung ergibt sich aufgrund einer konkret vorliegenden Studie. Aus planerischer Sicht ist gegen diese Änderung nichts einzuwenden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der Vorprüfung angeregte Vergrösserung des Waldabstandes im Nordosten des erwähnten Baugebietes von 12 m auf 16 - 20 m nicht aufgenommen wurde. Diese Vergrösserung des Waldab-

standes würde sich aus wohnhygienischen Gründen rechtfertigen. Entsprechend wird der Gemeinde empfohlen, potentielle Käufer rechtzeitig über die zu erwartende Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Schattenwurf zu informieren.

Mit der Umzonung des Stauchenplatzes von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone, werden die Voraussetzungen geschaffen, auf gemeindeeigenen Grundstücken Alterswohnungen zu realisieren. Im Zusammenhang mit dieser Umzonung wurde der südlichste Teil der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist der Grossteil der Parzelle jedoch der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeteilt. Nach Rücksprache mit der Gemeinde handelt es sich dabei um einen offensichtlichen zeichnerischen Fehler. Auch aus planerischer Sicht wäre die isolierte kleine Fläche WG2 neben der WG3 nicht sinnvoll. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Teilzonenplan Stauchenplatz Parz. Nr. 82 wird dieser Fehler behoben.

Die südlich der bestehenden Zufahrt gelegene Fläche wird seit Jahren als Bauerngarten und Sitzplatz für die Parzellen Nrn. 1221 und 1222 genutzt. Die Umzonung ist im Sinne einer Arrondierung zu sehen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und des rechtsgültigen Zonenplanes wird ersichtlich, dass eine Überbauung des Gebietes nicht möglich ist. Zusätzlich wird im Quartierplan Bleiche II (Teilrevision) für die betroffene Fläche Parzelle Nr. 2632 eine Freihaltezone festgelegt, womit eine allfällige Überbauung verunmöglicht wird.

Die im Zuge der Teilrevision vorgenommenen Umzonungen sind als Reaktion auf teilweise geänderte Auffassungen und als Anpassungen, im Sinne einer rollenden Planung zu verstehen. Sie stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Absichten der bisherigen Ortsplanung.

2.3. Kommunale Richtplanung

Im überarbeiteten kommunalen Richtplan wurde das Gebiete "Boden" als Bauentwicklungsland bezeichnet. Die Gemeinde Trogen bekennt sich damit eindeutig zu einer künftigen baulichen Entwicklung im erwähnten Gebiet. Die Bezeichnung als übriges Gemeindegebiet im revidierten Zonenplan ist damit folgerichtig. Die Gemeinde reagiert damit auf die durch Einzonungen im Gfeld und Halden realisierten ÜG.

Es fällt auf, dass die Linienführung der Wegverbindung "Kantonsschule - Turnhalle" gegenüber dem zur Vorprüfung eingereichten kommunalen Richtplan geändert hat. Die nun vorgesehene Linienführung ist direkter und entsprechend zweckmässiger.

2.4 Baureglement

Die eingereichte Teilrevision des Baureglementes entspricht formell den Anforderungen gemäss Art. 22 EG zum RPG. Es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass die in Art. 18 und Art. 31 vorgesehene Möglichkeit zur Erteilung von Ausnahmegewilligung den Aufbau einer konsequenten Bewilligungspraxis bedingt.

2.5 Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Die Teilrevision Gemeinderichtplan mit Bericht vom 23. August 1999 sei zu genehmigen;
2. Die Teilrevision Zonenplan M 1: 2'000 sei zu genehmigen;
3. Die Teilrevision Baureglement sei zu genehmigen;
4. Der Teilzonenplan Stauchenplatz, Parz. Nr. 82, M 1:1'000 sei zu genehmigen;
5. Die Teilrevision Quartierplan Bleiche II sei zu genehmigen;
6. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 1'000,- zu erheben.

Der Regierungsrat **beschliesst**:

Den Anträgen der Baudirektion wird zugestimmt.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Zustellung schriftlich Beschwerde an das Verwaltungsgericht, 9043 Trogen, erhoben werden (Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, VwGerG; bGS 143.6). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Trogen **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

Versandt am 19. Okt. 2000

