

Gemeinderat
Urnäsch

G: 7018-108

Eingang - 7. Dez. 2018

☒	Kenntnisnahme
☐	Antragstellung
☐	Erledigung
☐	Fotokopie
☐	Retour

an

CPU / PU / MG mit Unterlagen + Rechnung
GR (Unterlagen + Bdi) (3+)Dölf Biasotto
Regierungsrat

Herisau, 5. Dezember 2018

Gemeinde Urnäsch; Teilzonenplan „Gemeindekanzlei Parz. Nrn. 81 / 83“; Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2018 ersucht die Gemeinde Urnäsch um die Genehmigung des Teilzonenplans „Gemeindekanzlei Parz. Nrn. 81 / 83“ durch das Departement Bau und Volkswirtschaft. Am 20. November 2018 ging der dazugehörige Planungsbericht bei der Abteilung Raumentwicklung ein.
2. Die Gemeinde Urnäsch beabsichtigt, für die Gemeindekanzlei einen Ersatzneubau zu realisieren. Gleichzeitig soll südlich des Ersatzneubaus eine neue Wohnüberbauung entstehen. Um eine für das Zentrum angezeigte Überbauung zu finden, führte die Gemeinde Urnäsch in Begleitung der kantonalen Denkmalpflege einen Architekturwettbewerb durch.
3. Für die neue Überbauung wird die Zonierung angepasst. Der Überbauungsbereich wird im Umfang von 919 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie im Umfang von 38 m² von der Grünzone in die Kernzone umgezont. Insgesamt sind 957 m² von der Planung tangiert.
4. Am 30. August 2018 nahm das Amt für Raum und Wald im Rahmen der Vorprüfung Stellung zur geplanten Änderung. Der Gemeinde Urnäsch konnte unter Vorbehalt einzelner Anpassungen ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Der Gemeinderat Urnäsch hat den vorliegenden Teilzonenplan am 19. September 2018 erlassen.

B. Erwägungen

1. Die Gemeinde Urnäsch verzichtete auf das ordentliche Verfahren und die damit verbundene öffentliche Auflage und wählte das Verfahren für geringfügige Änderungen nach Art. 52 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1).
2. Änderungen an Zonenplänen gelten gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG als geringfügig, wenn damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden (lit. a), damit keine Änderung des dem Zonenplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht (lit. b) und davon eine kleine Fläche betroffen ist (lit. c).



Im Planungsbericht führt die Gemeinde Urnäsch aus, dass aus ihrer Sicht aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten und der weiterhin möglichen Nutzung durch die öffentliche Hand keine öffentlichen Interessen tangiert sind. Der Bedarf an der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist gemäss Planungsbericht nicht mehr vorhanden. Das Konzept der Nutzungsplanung sieht im Dorfkern eine konzentrierte Wohnnutzung vor, was mit der vorliegenden Planung unterstrichen wird. Die von der Umzonung betroffene Fläche liegt mit 957 m² unter dem Höchstmass des für geringfügige Änderungen zulässigen Planungsperimeters. Der vorliegende Teilzonenplan gilt damit als geringfügige Änderung.

3. Geringfügige Änderungen an Zonenplänen können nach Art. 52 Abs. 1 BauG ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben.

Die entsprechenden Unterschriften liegen vor. Damit konnte auf eine öffentliche Auflage verzichtet werden.

4. Geringfügige Änderungen an Zonenplänen werden gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG durch den Gemeinderat erlassen und bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft.

Der Gemeinderat Urnäsch hat den vorliegenden Teilzonenplan am 19. September 2018 erlassen. Die formalen Voraussetzungen für eine Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft sind damit erfüllt.

5. Mit der neuen Zonierung wird im Dorfzentrum konzentriertes Wohnen mit angemessener Freiraumgestaltung ermöglicht und eine zweckmässige Zonenabgrenzung erreicht. Die neue Überbauung des Dorfzentrums in der Nähe von Versorgungsmöglichkeiten und öffentlicher Infrastruktur sowie mit gutem ÖV-Anschluss kann als Innenentwicklungsmassnahme qualifiziert werden.

6. Aufgrund der per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten RPG-Revision sind die Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne anzupassen. Gemäss Art. 38a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) dürfen sie bis zur Genehmigung dieser Anpassung die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössern. Ebenfalls nicht vergrössert werden darf die Einwohnerkapazität. In der Gemeinde Urnäsch sind seit dem 1. Mai 2014 noch keine Bauzonenveränderungen vorgenommen worden. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die Bauzonengrösse nicht verändert. Die Einwohnerkapazität erhöht sich gemäss nachvollziehbarer Berechnung der Gemeinde Urnäsch um 9 Personen. Aufgrund der anerkannten, im öffentlichen Interesse liegenden Innenentwicklungsmassnahme und dem qualifizierten Verfahren kann die Kapazitätserhöhung im Vorfeld der Ortsplanungsrevision als Einzelfall toleriert werden.

7. Die Umzonung erweist sich damit als recht- und zweckmässig. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann der Teilzonenplan „Gemeindekanzlei Parz. Nrn. 81 / 83“ genehmigt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan „Gemeindekanzlei Parz. Nrn. 81 / 83“ wird genehmigt.

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3'000.00 erhoben.



3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Urnäsch (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (Entscheid ohne Planunterlagen)
- 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: **06. DEZ. 2018**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Regierungsrat