



Herisau, 25. Februar 2010

Gemeinde Wald AR Teilzonenplan Allee Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 5. Februar 2010 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes nachgesucht.
2. Das von der Umzonung betroffene Gebiet Allee befindet sich entlang der Staatsstrasse Richtung Kaien ausgangs Dorf. Topografisch steigt das Gebiet südlich der Staatsstrasse an.
3. Gemäss Zonenplan Dorf (vom Regierungsrat genehmigt am 29. März 1994) liegen die beiden Parzellen Nrn. 764 und 765 in einer Wohn- und Gewerbezone WG2. Südwestlich (Parz. Nr. 792 und Nr. 86) und nordöstlich (Parz. Nr. 769) schliessen ebenfalls Wohn- und Gewerbezone WG2 an. Südlich angrenzend befinden sich Wohnzone W2, Grünzone und Wohnzone W1. Nördlich der Staatsstrasse liegt ein Gebiet Wohnzone W2.
4. Gemäss Kantonalem Richtplan ist das Gebiet teilweise mit einem Kantonalen Interessengebiet Grundwasser überlagert. Es ist denn auch eine rechtskräftige Grundwasserschutzzone erlassen worden. Der kommunale Richtplan regelt die Erschliessung (Erschliessungsstrasse) des Gebiets (Zwischenergebnis). Zudem bezeichnet er einen Wanderweg entlang der südlich ausserhalb der Bauzonen gelegenen Flurstrasse (Dorf – Fahrrenschwendli). Ab der genannten Flurstrasse ist eine kommunale Aussichtslage festgesetzt. Kantonale Schutz- zonen oder –objekte sind keine betroffen (vgl. Kantonalen Schutzzonenplan).
5. Über das südlich der Staatsstrasse gelegene Land liegt ein Quartierplan (Quartierplan Oberdorf vom Regierungsrat genehmigt am 13. September 1988), der relativ einschränkende Überbauungsvorschriften enthält.
6. Die betroffene Fläche (Paz. Nr. 764 und Nr. 765) umfasst rund 3029m² Land und soll in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont werden. Die Erschliessungsstrasse für das oben liegende Gebiet ist bereits erstellt. Die bestehende Erschliessungsstrasse soll im Rahmen einer zukünftigen Gesamtrevision der Verkehrsfläche gemäss neuem kantonalem Baugesetz zugewiesen werden. Eine kleine Fläche südlich der Er-



schliessungsstrasse verbleibt in der Wohn- und Gewerbezone WG2 und soll mit der zukünftigen Ausscheidung der Verkehrsfläche entsprechend umgezont werden. Mit der vorgesehenen Zonierung soll eine relativ dichte Überbauung (Wohn- und Geschäftshaus inklusive Alterswohnungen) ermöglicht werden. Eine Quartierplanänderung des bestehenden rechtskräftigen Quartierplans Oberdorf ist nicht beabsichtigt.

7. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

8. Die Teilzonenplanänderung wurde vom Gemeinderat am 12. Januar 2009 erlassen. Die betroffenen Grundeigentümer sowie die Grundeigentümer der angrenzenden Grundstücke haben ihr Einverständnis unterschrieben auf dem Plan gegeben.

B. Erwägungen

1. Nach Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden. Die von der Planänderung betroffene Fläche misst faktisch 3029m² und würde demzufolge über dem gesetzlichen Mass von 3000m² liegen (vgl. Art. 52 Abs. 3 lit. c BauG). Der Kanton sieht aber ein Strassenbauprojekt vor, das voraussichtlich eine Abtretung von Boden ab der Parzelle Nrn. 764 und 765 von ca. 60m² zugunsten der Staatsstrasse zur Folge hat. Da diese Fläche zukünftig zur Strassenparzelle zählen wird, kann einem vereinfachten Verfahren im hier konkreten Fall zugestimmt werden. Mit der Änderung werden im Übrigen keine öffentlichen Interessen verletzt und es geht damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einher (vgl. Art. 52 Abs. 3 BauG). Das Verfahren für eine geringfügige Änderung ist vertretbar.

2. Die übrigen 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.

3. Die Gemeinde unterstützt prinzipiell das Anliegen. Die Überbauung soll auch Alterswohnungen ermöglichen. Sie sieht zudem eine verdichtete Bauweise im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens vor. Das Vorhaben bezweckt zudem, die längere Zeit unbebaut gebliebenen Grundstücke einer Baunutzung zuzuführen. Letztere Ziele liegen auch im öffentlichen Interesse.

4. Vorliegend ist Gegenstand die Zonenplanänderung, nicht aber die konkrete Überbauung, die damit bezweckt werden soll. Die Beurteilung, ob das verfolgte Projekt gesamthaft die übrigen rechtlichen Voraussetzungen und Bedingungen (Quartierplan, Regelbauvorschriften) einhalten kann und bewilligungsfähig ist, obliegt der Gemeinde. Aus Sicht Kanton ist zumindest darauf hinzuweisen, dass der Gestaltung aufgrund der einsehbaren Lage und der Nähe zum Dorkern entsprechendes Gewicht beizumessen sein wird und die Bedingungen hinsichtlich der Einhaltung der strassenbaupolizeilichen Vorschriften einzuhalten sind.

5. Es werden keine kantonalen Interessen verletzt. Der projektierte Ausbau der Staatsstrasse ist den Initianten der Überbauung bekannt. Die Erhöhung der Kapazität ist nur marginal. Das Einfordern einer Kapazitätsberechnung erscheint unter diesem Aspekt entbehrlich. Ein Widerspruch zur kantonalen Planung besteht nicht.



6. Dass die Erschliessungsstrasse und die kleine Restfläche südlich davon in der Wohn- und Gewerbezone WG2 verbleiben und erst im Rahmen einer zukünftigen Ausscheidung der Verkehrsflächen nach neuem Baugesetz entsprechend neu zониert werden, kann hingenommen werden.

7. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Allee erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Allee wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 und Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Wald (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: **01. MRZ. 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat