



Herisau, 18. September 2008

Gemeinde Wald AR
Teilzonenplan Nageldach, Parz. Nr. 14; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 30. April 2008 hat das Planungsbüro ERR im Auftrag des Gemeinderates Wald AR den oben erwähnten Teilzonenplan zur Vorprüfung eingereicht.
2. Am 6. Juni 2008 hat das Planungsamt die Unterlagen vorgeprüft.
3. Mit Schreiben vom 20. August 2008 hat der Gemeinderat Wald AR die Teilzonenplanänderung Nageldach Parz. Nr. 14 zur Genehmigung eingereicht. Die von der Änderung betroffene Fläche wurde gegenüber dem zur Vorprüfung eingereichten Entwurf von 100m² auf insgesamt 49m² reduziert. Diese Fläche von 49m² soll von der Landwirtschaftszone in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden.
4. Die Zonenplanänderung bezweckt, eine Abparzellierung ab der landwirtschaftlichen Parz. Nr. 14 zugunsten der Parz. Nr. 12 zu ermöglichen. Damit soll der Parz. Nr. 12 (Fläche 293m²) ein Wintergartenanbau auf der gut besonnten Südwestseite des Wohnhauses ermöglicht werden. Parz. Nr. 12 befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Wald AR vollumfänglich in der heute bestehenden Bauzone (Wohn- und Gewerbezone WG2), während der grösste Teil der Parz. Nr. 14 in der Landwirtschaftszone liegt.
5. Das Gebiet Nageldach liegt am westlichen Ende der Gemeinde Wald AR. Der kantonale Richtplan sieht im betroffenen Gebiet kein Bauentwicklungsgebiet und entlang der nördlichen Grenze des Siedlungsgebiets eine Siedlungsbegrenzung vor. Östlich zum vorgesehenen Planungsgebiet verläuft ein Wanderweg (vgl. Richtplan-karte Wanderwege).
6. Der Teilzonenplan Nageldach, Parz. Nr. 14, wurde am 8. April 2008 / 18. August 2008 vom Gemeinderat erlassen (vgl. Protokollauszug vom 18. August 2008).
7. Die direkt betroffene Grundeigentümerschaft und die Eigentümer und Eigentümerinnen der direkt angrenzenden Grundstücke haben unterschriftlich ihr Einverständnis mit der Zonenplanänderung erklärt.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für die Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetzes, BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Namentlich sind die Voraussetzungen für das Verfahren für geringfügige Änderungen gegeben, da mit der vorgesehenen Teiländerung keine öffentlichen Interessen verletzt werden, keine Änderungen des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und die betroffene Fläche weniger als 3000m² beträgt (vgl. Art. 52 Abs. 3 BauG).
2. Mit der vorgesehenen Neueinzonung wird die im kantonalen Richtplan festgelegte Siedlungsbegrenzungslinie tangiert. Vorliegend wird mit der minimalen Erweiterung jedoch dem Zweck der Siedlungsbegrenzungslinie nicht grundsätzlich entgegen gewirkt, weshalb eine Verletzung des kantonalen Richtplans verneint werden kann.
3. Neueinzonungen bedürfen in der Regel entweder einer Flächenkompensation oder eines auf das kantonale Siedlungskonzept abgestimmten Bedarfsnachweises (vgl. Richtplan, Kapitel S.1.1, Richtungsweisende Festlegung 3.1). Mit Blick auf die geringe Fläche des von der Einzonung betroffenen Gebiets sind die Auswirkungen auf die Kapazität marginal. Nachdem gegenüber dem ersten Entwurf die neu einzuzonende Fläche von 100m² auf rund 50m² reduziert wurde, kann auf eine Flächenkompensation verzichtet werden, zumal eine flächengleiche Kompensation zu einer wenig zweckmässigen Zonenabgrenzung führen würde. Mit Blick auf die reduzierte Einzonung, die Parzellengrösse der betroffenen Grundstücke (Überbaubarkeit) und die Besonnungssituation ist die Teilzonenplanänderung vertretbar.
4. In Bezug auf den Wanderweg ist darauf hinzuweisen, dass mit der vorgesehenen Einzonung keine neuen Erschliessungsanlagen über den mit Naturbelag versehenen Weg erstellt werden oder Änderungen an der bestehenden Erschliessung zu einem Ausbau desselben führen dürfen.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Nageldach, Parz. Nr. 14 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wald AR (1 Exemplar 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: **23. SEP. 2008**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat