



Herisau, 23. Januar 2008

Gemeinde Wald AR Teilzonenplan Säge, Parz. Nr. 427; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 15. Mai 2007 hat die Gemeinde Wald die Unterlagen zur Revision des Baureglements und zu diversen Zonenplananpassungen (mit Überprüfung des Inventars der geschützten Bauten innerhalb der Bauzone) eingereicht. Die Zonenplananpassungen umfassten im Wesentlichen die Anpassung an das neue Baugesetz (Ausscheidung von Grünzonen und Verkehrsflächen) sowie die Umzonung der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 427) in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie die Einzonung des „Übrigen Gemeindegebiets“ (Parz. Nrn. 426 und 612) in die Wohn- und Gewerbezone WG2 bzw. Grünfläche innerhalb Baugebiet im Gebiet Säge.
2. Am 27. September 2007 hat das Planungsamt die Unterlagen vorgeprüft. Im Nachgang zum Versand des Vorprüfungsberichts fand mit Vertretern des Planungsamts und der Gemeinde eine Sitzung statt. Darin kamen die Beteiligten überein, bis zum Vorliegen der Gefahrenkarte die Zonenplananpassungen – mit Ausnahme der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- und Gewerbezone (WG2) im Gebiet Säge (Parz. Nr. 427) – zurückzustellen.
3. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2007 hat der Gemeinderat Wald die Teilzonenplanänderung Säge, Parz. Nr. 427 zur Genehmigung eingereicht. Die Änderung umfasst eine Fläche von 753m², die von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden soll. Auf der Parzelle Nr. 427 steht ein ehemaliges Schulhaus der Gemeinde Wald, die auch Eigentümerin der Parzelle ist. Mit der Umzonung wird beabsichtigt, die nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigte Parzelle zu verkaufen.
4. Der Teilzonenplan Säge, Parz. Nr. 427 wurde am 28. November 2007 vom Gemeinderat erlassen (vgl. Protokollauszug vom 17. Dezember 2007).
5. Die direkt betroffene Grundeigentümerin 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 Baugesetzes (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. Gemäss kommunalem Richtplan ist das Gebiet östlich der Parzelle Nr. 427 als Bauentwicklungsland mit der Zweckbezeichnung „Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen“ (Parz. Nr. 426) vorgesehen, westlich davon (Parz. Nr. 612) mit der Zweckbezeichnung „Wohn- und Gewerbezone“. Noch weiter östlich über dem Sägebach sind daran anschliessend eine Wohn- und Gewerbezone WG 2 und eine Gewerbezone GE I rechtskräftig ausgeschieden, die im heutigen Zeitpunkt bereits teilweise überbaut sind. Die betroffene Parzelle selbst hat ein relativ geringes Flächenausmass. Gestützt auf diese Situation ist die Umzonung vertretbar. Sie steht nicht in einem grundsätzlichen Widerspruch zum Konzept der Gemeinde, zumal die Gemeinde zukünftig, die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben vorausgesetzt, ohnehin dort (Parz. Nr. 426) eine Einzonung in eine Wohn- und Gewerbezone beabsichtigt.
3. Mit Blick auf die geringe Fläche des von der Umzonung betroffenen Gebiets und unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Parzelle bereits bebaut ist (Schulgebäude), sind die Auswirkungen auf die Kapazität marginal und zu vernachlässigen.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Säge, Parz. Nr. 427 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Auf die Erhebung einer Gebühr für die Genehmigung wird verzichtet (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).
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: **25. JAN. 2008**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat