



19. Januar 1999

L.

Gemeinde Hundwil: Teilzonenplan Sonder, Parzelle Nr. 154; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 11. Januar 1999 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 25. November 1998 ersucht der Gemeinderat Hundwil um die regierungsrätliche Genehmigung des Teilzonenplanes Sonder, Parzelle Nr. 154.

Sachlage

1. An der Staatsstrasse Hundwil - Appenzell hat die Gemeinde Hundwil im Gebiet Sonder in ihrer Ortsplanung eine Gewerbezone ausgeschieden. Diese Fläche konnte von der Firma Paul Preisig AG erworben werden. Diese beabsichtigt, die Aufbereitung, die Verwertung und die Lagerung von mineralischen Sekundär-Baustoffen mindestens zum Teil von Stein nach Sonder, Hundwil zu verlegen. Um das zu ermöglichen, ist die bestehende Bauzone zu erweitern. Die Paul Preisig AG hat die Möglichkeit, den Boden vom jetzigen Eigentümer zu erwerben.
2. Um das zu ermöglichen, liess die Gemeinde Hundwil einen Teilzonenplan ausarbeiten, der die Erweiterung der bestehenden Gewerbezone um rund 1'975 m² in den Bereich des übrigen Gemeindegebietes vorsieht. Im Sinne von Art. 47 EG zum RPG reichte die Gemeinde den Planentwurf zur Vorprüfung beim kantonalen Planungsamt ein. Mit Schreiben vom 23. August 1998 nahm dieses in positivem Sinne Stellung.
3. Die Gemeinde wählte das geringfügige Änderungsverfahren nach Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG. Sie holte die Unterschriften der direkt betroffenen und angrenzenden Grundeigentümer ein. Vom 8. Oktober bis 8. November 1998 führte sie die öffentliche Planauflage durch. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

Erwägungen

1. *Formelles*
 - 1.1 Nutzungspläne können ihre Funktion nur erfüllen, wenn ihnen eine gewisse Beständigkeit zukommt, weshalb sie nur aus entsprechend gewichtigen Gründen abzuändern sind. Nutzungspläne sind etwa dann anzupassen, "wenn die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint" (Art. 51 Abs. 1 EG zum RPG).

Bei der Beurteilung der Frage der wesentlichen Änderung der Verhältnisse ist die Dauer der Zeit zwischen dem Erlass und der Änderung des Planes von Bedeutung (BGE 94 I 351). Je kürzer diese Zeit ist, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, die eine Änderung des Planes gebieten. Die neuen Verhältnisse müssen zum Zeitpunkt des Erlasses des Planes nicht klar voraussehbar gewesen sein und dazu führen, dass die Eigentumsbeschränkungen der bisherigen Zonenordnung durch kein ausreichendes, die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegendes öffentliches Interesse mehr gedeckt sind (BGE 98 Ia 377).

- 1.2 Die Zeitdauer zwischen Planerlass (2. November 1993) und Änderung beträgt 5 Jahre. Aus den obengenannten Gründen sind Zonenpläne in der Regel nicht vor 10 - 15 Jahren zu ändern. Im vorliegenden Fall haben die Besitzverhältnisse derart geändert, dass es mit der Einzonung möglich wird, einen Teil der Steinaufbereitung im Schachen, Stein an den für die Einzonung nachgesuchten Standort zu verlegen, was eine Entlastung der Immissionen in Siedlungsnähe bedeutet. Unter Abwägung der Interessen der Rechtssicherheit sind unter den gegebenen Bedingungen die Gründe für eine Zonenänderung gewichtig genug, um eine vorgezogene Zonenplanänderung vorzunehmen. Auch wirtschaftliche Interessen sprechen für die gewerbliche Nutzung des Bodens.
- 1.3. Gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen ohne öffentliche Auflage und ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben.

Nach geltender Praxis werden Zonenänderungen unter 2'000 m², wenn sie eine bestehende Bauzone ergänzen und kein Präjudiz für spätere Einzonungen darstellen, als geringfügige Änderung bezeichnet. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind im vorliegenden Fall gegeben.

Um sicherzustellen, dass allen Einsprachelegitimierten das rechtliche Gehör gewährt wird, wurde die öffentliche Auflage durchgeführt.

- 1.4 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. *Materielles*

- 2.1 Wesentliche Voraussetzungen für die Möglichkeit einer Umzonung sind das "Übrige Gemeindegebiet" und das im Gemeinderichtplan vorgesehene Bauentwicklungsgebiet "Gewerbezone", also die Übereinstimmung mit der längerfristigen Planung. Der kantonale Richtplan macht keine Nutzungsaussage in dem fraglichen Gebiet. Es sprechen keine übergeordneten Interessen gegen eine Einzonung.
- 2.2 Wie schon in der Vorprüfung angefügt, sind die Entwässerungsgrundsätze allenfalls bei dem noch zu erlassenden Quartierplan festzulegen, soweit sie nicht anderweitig bereits geregelt sind (Gewässerschutzgesetz, Abwasserreglement).

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

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan Sonder, Parzelle Nr. 154, vom Gemeinderat erlassen am 15. September 1998, sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 400.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

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

*) 1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk, Planungsbericht

**) 1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk, Planungsbericht,
Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am 22. Jan. 1999