



Herisau, 26. Oktober 2010

**Gemeinde Wolfhalden
Baulinienplan Mühltofel, Parz. Nr. 169/170; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2010 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt. Gleichzeitig wird um Genehmigung des Teilzonenplans Mühltofel, Parz. Nr. 169/170 ersucht, der in einem separaten Entscheid genehmigt wird.
2. Bei Neueinzonungen müssen gemäss der Lärmschutzverordnung die Planungswerte eingehalten werden. Im Rahmen der Vorprüfung des Teilzonenplans Mühltofel Parz. Nr. 169/170 wurde verlangt, dass die Einhaltung des Planungswertes im Rahmen eines zusätzlichen Planungsinstrumentes zu regeln sei.
3. Mit dem Baulinienplan Mühltofel Parz. Nr. 169/170 wird die maximale Ausdehnung der Überbauung auf der Parzelle Nr. 170 und die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (Planungswerte) sichergestellt. Ebenso wird die Anbindung einer allfällig späteren Erschliessung des im Gebiet Mühltofel bestehenden Siedlungsentwicklungsgebietes (Übriges Gemeindegebiet) an die Kantonsstrasse gesichert.
4. Der Baulinienplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Gemeinderat hat das Planungsinstrument am 6. Juli 2010 erlassen.
6. Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 9. Juli bis 9. August. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.



2. Gemäss Art. 38 BauG wird durch den Baulinienplan die Erschleissung bestimmter Teilgebiete und ihre Überbaubarkeit mit Hilfe von Baulinien begrenzt. Baulinien bestimmen den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber vorhandenen oder projektierten Verkehrsanlagen, Gewässern, Wäldern und Aussichtslagen. Baulinien gehen allen anderen Grenz- und Abstandsvorschriften vor.

3. Mit dem Baulinienplan Mühltofel Parz. Nr. 169/170 wird innerhalb der Bauzone die maximale Ausdehnung der Bebauung geregelt, eine allfällige spätere Anbindung des Bauentwicklungsgebietes an die Kantonsstrasse und die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften (Planungswerte) sichergestellt. Zudem wird dem Anliegen der Gemeinde Wolfhalden Rechnung getragen, eine allfällige spätere Erschliessung des Siedlungsentwicklungsgebietes an dieser Stelle an die Kantonsstrasse anzubinden. Die vorgesehenen Baulinien erweisen sich als zweckmässig und sinnvoll.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Baulinienplanes Mühltofel, Parz. Nr. 169/170 erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Baulinienplan Mühltofel, Parz. Nr. 169/170 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wolfhalden (restliche Exemplare 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: 29. OKT. 2010

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat