



Herisau, 16. Juni 2015

Wolfhalden:

Teilzonenplan Hasli, Parz. Nr. 54 und Quartierplan Hasli II, Änderung West; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 19. Mai 2015 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um die Genehmigung des Teilzonenplans Hasli, Parz. Nr. 54 und des Quartierplans Hasli II, Änderung West. Bestandteile des Genehmigungsge- suches sind:

- Teilzonenplan Hasli, Parzelle Nr. 54
- Teilzonenplan Hasli, Parzelle Nr. 54, Planungsbericht
- Quartierplan Hasli II, Änderung West
- Quartierplan Hasli II, Änderung West, Planungsbericht.

2. Bei der Bebauung der Parzelle Nr. 54 zeigte sich, dass die beabsichtigte Platzierung des Einfamilienhauses die Zonengrenze der Wohnzone W1 nicht einhält. Deshalb ist vorgesehen, die Abgrenzung zwischen der Wohnzone W1 und der Grünzone nach altem Baugesetz GR abzuändern. Gleichzeitig soll auch der Quartierplan Hasli II, vom Regierungsrat am 18. März 1997 genehmigt, an die neue Zonengrenze angepasst werden.

3. Die beiden Planinstrumente wurden einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 25. Februar 2015 konnte für beide Planinstrumente im Grundsatz eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Der Teilzonenplan und die Änderung des Quartierplans wurden am 31. März 2015 vom Gemeinderat Wolfhalden erlassen. Die direkt betroffenen Grundeigentümerin und die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke wurden unter Ansetzung einer Einsprachefrist vom 1. April 2015 bis 4. Mai 2015 von der Gemeinde angeschrieben. Während der Frist ging keine Einsprache ein.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind Sondernutzungspläne vom Departement Bau und Umwelt genehmigen zu lassen. Gemäss Art. 52 Abs. 2



BauG sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen ebenfalls vom Departement Bau und Umwelt genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt nichts entgegen.

3. Mit dem Teilzonenplan sollen neu 71 m² von der Grünzone in die Wohnzone W1 und gleichzeitig 26 m² von der Wohnzone W1 in die Grünzone umgezont werden. Die Wohnzone W1 wird somit um 45 m² vergrössert. Gegen die leichte Vergrösserung der Wohnzone ist nichts einzuwenden. Die Einwohnerkapazität wird dadurch nur geringfügig vergrössert und ist für die Gesamtkapazität nicht relevant. Die entstehende Zonenabgrenzung verläuft entlang der Topografie, auch wenn die Wohnzone mit einer Ecke in den Grünraum hinein ragt. Der Gewässerraum wird auch mit der neuen Zonenabgrenzung nicht von der Wohnzone tangiert.

4. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 52 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Die vorliegende Zonenplanänderung ergibt keine Vergrösserung der Bauzone und ist folglich nicht von den Übergangsbestimmungen des neuen RPG betroffen.

5. Die Quartierplanänderung umfasst die Anpassung des bestehenden Quartierplans an die geänderte Zonenabgrenzung. Inhaltlich wird die Quartierplan Hasli II nicht verändert.

6. Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurden kleine Anpassungen bei der Darstellung und zu den Naturgefahren verlangt, welche umgesetzt wurden.

7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die Zonenplanänderung und die damit notwendige Anpassung des Quartierplans eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Hasli, Parzelle Nr. 54 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quarterplan Hasli II, Änderung West wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wolfhalden (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 - Kantonal 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. JUNI 2015**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl