



Herisau, 19. September 2005 / Gä

Gemeinde Wolfhalden

Teilzonenplan Luchten Parz. Nr. 374, Quartierplan Luchten - West; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 12. September 2005 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau- und Umwelt nachgesucht.
2. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden vom 20. September 1994 befindet sich das Planungsgebiet in der Wohn- und Gewerbezone WG2, resp. im Übrigen Gemeindegebiet ÜG. Mit der Teilzonenplanänderung soll das sich im Planungsgebiet befindliche Übrige Gemeindegebiet ÜG der Wohnzone W2, resp. der Grünzone GRi (Freihaltung) eingezont werden. Das Gebiet wird mit einer Quartierplanpflicht überlagert.
3. Im Süden des Planungsgebietes befindet sich ein weitgehend überbautes Gebiet, welches mit dem Quartierplan Dorfkern vom 20.02.1979 überlagert ist. Dieser wird mit Genehmigung des Quartierplans Luchten - West im entsprechenden Gebiet aufgehoben.
4. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 20. April 2005 bis 20. Mai 2005. Dabei sind bezüglich der Verbreiterung der „Alten Landstrasse“ Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Quartierplanüberarbeitung wurde in diesem Punkt eine Kompromisslösung ausgearbeitet.
5. Der überarbeitete Quartierplan wurde vom 13. Juli 2005 bis 12. August 2005 zum zweiten mal öffentlich aufgelegt. Die Einsprachen sind behoben, respektive zurückgezogen worden. Die vom Planungsamt beanstandeten Punkte mit Ausnahme der Kompromisslösung sind in den vorliegenden Planungsinstrumenten berücksichtigt worden. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden am 12. April 2005, resp. am 5. Juli 2005 vom Gemeinderat erlassen.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für die Plangenehmigungen gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell stehen den Plangenehmigungen durch das Departement Bau- und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren 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. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departementes Bau- und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

3. Das Grundkonzept der Ortsplanung wird durch die vorgesehenen Um- resp. Einzonungen (ca. 2'900 m²) nicht in Frage gestellt.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes und des Quartierplanes erteilt werden.

5. Mit Inkrafttreten des Quartierplans Luchten - West ist der Quartierplan Dorfkern vom 20. Februar 1979 im entsprechenden Teilgebiet aufzuheben.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Luchten Parz. Nr. 374 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Luchten - West wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Mit Inkrafttreten des Quartierplans Luchten - West wird der Quartierplan Dorfkern vom 20. Februar 1979 im entsprechenden Teilgebiet aufgehoben.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
5. 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: 22. SEP. 2005

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat