



Herisau, 16. August 2005 / Gä

Gemeinde Wolfhalden

Teilzonenplan Mühltoibel Parz. Nr. 780 / 1416 / 1436, Quartierplan Mühltoibel – Süd II; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 22. Juli 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 Wohnzone W2, der Wohn- und Gewerbezone WG2, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, der Landwirtschaftszone und der Grünzone. Das Gebiet ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert.
3. Die bis anhin der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Fläche (1180 m²) wird der Landwirtschaftszone, resp. der Grünzone GRa zugewiesen. Als Ausgleich wird im Osten des Planungsgebietes in etwa die gleiche Fläche von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 eingezont. Entlang dem Heiterbergbach wird ein 13.0 m breiter Korridor der Grünzone GRi resp. GRa zugewiesen.
4. Über das Quartierplangebiet besteht ein rechtskräftiger Quartierplan (Mühltoibel – Süd, RR Genehmigung dat. 10. Februar 1998). Aufgrund der geänderten Bedürfnissen wurde dieser überarbeitet. Mit dem Quartierplan Mühltoibel – Süd II werden die für die Überbauung des Planungsgebietes wesentlichen Grundzüge und Leitvorstellungen umschrieben und festgelegt.
5. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Die vom Planungsamt beanstandeten Punkte sind berücksichtigt worden.
6. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden am 15. Juni 2005, resp. am 07. Juni 2005 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die öffentliche Planauflage der Planungsinstrumente erfolgte vom 15. Juni 2005 bis 15. Juli 2005. Es sind keine Einsprachen eingegangen.



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 nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes und des Quartierplanes erteilt werden.
5. Der Quartierplan Mühltoibel – Süd vom 10. Februar 1998 ist mit Genehmigung des Quartierplans Mühltoibel - Süd II aufzuheben.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Mühltoibel Parz. Nr. 780 / 1416 / 1436 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Quartierplan Mühltoibel – Süd II wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Der Quartierplan Mühltoibel – Süd vom 10. Februar 1998 wird 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: **18. AUG. 2005**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat