



27. August 2002

L.

Gemeinde Wolfhalden: Teilzonenplan Hinterergeten Parz. Nr. 414; Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Protokollauszug des Gemeinderates Wolfhalden vom 4. Juni 2002 wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Hinterergeten Parz. Nr. 414 durch den Regierungsrat nachgesucht. Der Plan beinhaltet die Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone WG2 um 7 Aren und die Angliederung einer Grünzone von 5 Aren.
2. Ein erster Teilzonenplanentwurf wurde durch das Planungsamt am 15. Oktober 2001 im Rahmen der Vorprüfung an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Das Planungsamt hat dabei verlangt, dass die geplante Erweiterung der Bauzone anstatt um etwa 35 m höchstens um bis etwa 15 m in östlicher Richtung erfolge. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Zonenänderung nur dem Weiterbestand des bisher mit der Bauzone eingegengten Hauses und seiner Umgebung, nicht aber der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauten dient.
3. Die Gemeinde hat dem Planungsamt daraufhin einen korrigierten Teilzonenplanentwurf unterbreitet. Das Planungsamt hat diesen in seinem zweiten Vorprüfungsbericht vom 6. Februar 2002 akzeptiert. Der nun vorliegende Teilzonenplan entspricht jenem zweiten Entwurf.
4. Der Plan wurde vom Gemeinderat am 4. Juni 2002 erlassen.

B. Erwägungen

1. Da es sich nach Ansicht der Gemeinde um eine geringfügige Zonenänderung handelt, wurde das vereinfachte Verfahren nach Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG (bGS 721.1) gewählt. Eine öffentliche Auflage und die Abstimmung entfallen demnach. Mit der betroffenen Fläche von 12 Aren, den nur wenig direkt Betroffenen und der Tatsache, dass mit dem Plan das Konzept des Zonenplanes der Gemeinde Wolfhalden nicht geändert wird, kann diesem Vorgehen zugestimmt werden. Die direkt Betroffenen haben dem Plan unterschriftlich zugestimmt. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG sind somit erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.
2. Gemäss Art. 3 RPV wägt die Behörde bei Erfüllung und Abstimmung der raumwirksamen Aufgaben die Interessen gegeneinander ab und legt dies in ihren Beschlüssen dar. Ein entsprechender Bericht liegt vor. Die Prüfung hat ergeben, dass dem Plan keine überwiegenden Interessen entgegen stehen.

3. Die Erweiterung der Bauzone (WG2) beträgt in östlicher Richtung etwa 15 m oder rund 7 Aren; daran angefügt ist eine Grünzone mit weiteren etwa 7 m oder rund 5 Aren.
4. Die neue Abgrenzung der Wohn-/Gewerbezone bezieht die bestehende Erschliessung des Wohnhauses mit ein. Der Beerengarten kommt in die Grünzone zu liegen. Erschliessungsanlagen für Wohnbauten gehören grundsätzlich von Bundesrechts wegen in die Bauzone. Insofern ist die nun vorliegende Erweiterung der bestehenden Bauzone um die bereits bestehende Garagenzufahrt sinnvoll und zweckmässig.
5. Mit dem Streifen Grünzone soll ein zusätzlicher Puffer zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlichem Wiesland gelegt werden. Gemäss Art. 34 EG zum RPG umfassen Grünzonen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen. Sie dienen insbesondere auch der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes. Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert. Auch wenn es sich bei der Grünzone formell um eine Bauzone handelt, wird von ihrem Zweck her keine Ausweitung der überbaubaren Fläche angestrebt. Auch erscheint der zusätzliche Puffer zur Landwirtschaftszone als vertretbar und zweckmässig.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Hinterergeten Parz. Nr. 414 wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.- erhoben.
3. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Wolfhalden (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk,
 Rechnung)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 30. Aug. 2002