



Herisau, 29. Juli 2010

Gemeinde Wolfhalden
Teilzonenplan Hinterergeten Parz. Nr 420; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 16. Juli 2010 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die Firma Bach Heiden AG beabsichtigt, ihre Existenz langfristig zu sichern und die bestehende Produktionsfläche zu verdoppeln. Entsprechend ist vorgesehen, das bestehende Betriebsgebäude zu erweitern. Ein konkretes Projekt liegt vor. Das beabsichtigte Bauprojekt tangiert nebst der Gewerbezone GE I auch die nördlich gelegene heute im Besitze der Firma Bach Heiden AG befindliche Fläche, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 20. September 1994) der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesen wurde.
3. Das von der Planänderung betroffene Gebiet befindet sich direkt am Ortsausgang Wolfhalden Richtung Heiden südlich der Kantonsstrasse. Die Planänderung umfasst die Zuweisung einer Fläche von 653m² Wohn- und Gewerbezone GE 2 in die Gewerbezone GE I. Sie bezweckt, die oben erwähnten Bauabsichten zu ermöglichen.
4. Der kantonale Richtplan weist die entsprechende Fläche dem Siedlungsgebiet zu. Der kommunale Richtplan macht keine Aussagen zum Planungsgebiet.
5. Der Teilzonenplan wurde durch das Planungsamt vorgeprüft.
6. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan am 1. Juni 2010 erlassen.
7. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt. Die angrenzenden Grundeigentümer wurden unter Ansetzung der Einsprachefrist von 30 Tagen angeschrieben. Die Anstösser haben dieses Einspracherecht nicht in Anspruch genommen.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung 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. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrunde liegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departements 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. Mit der vorgesehenen Zonenplanänderung wird die gesamte Parzelle Nr. 420 einer einheitlichen Zone zugewiesen. Die vorgesehene Umzonung entspricht dem der Ortsplanung der Gemeinde Wolfhalden zugrunde liegenden Konzept.

4. Trotz vorgesehener Gesamtrevision der Ortsplanung kann die vorliegende Planänderung gerechtfertigt werden. Gründe dafür sind, dass die Gemeinde das Anliegen der Grundeigentümerin unterstützt, es sich um eine Umzonung und nicht um eine Neueinzonung handelt und lediglich eine kleine Fläche betroffen ist.

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

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Hinterergeten, Parz. Nr. 420 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 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: 04. AUG. 2010

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat