



14. Juli 1998

L.

Gemeinde Wolfhalden: Teilzonenplan Hinterergeten, Parz. Nr. 1088/1367; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 6. Juli 1998 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 9. Juni 1998 ersucht der Gemeinderat Wolfhalden um die Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Die Gewerbezone Hinterergeten wurde im Rahmen der Planungsarbeiten speziell für die absehbare Erweiterung der Sägerei/Zimmerei Kugler & Zürcher bezeichnet. Allerdings waren deren Planungsarbeiten zu diesem Zeitpunkt noch nicht so weit konkretisiert, als dass eine genaue Abgrenzung möglich gewesen wäre. Da sich die Planungskommission von der Überlegung leiten liess, dass eine spätere Umzonung von Gewerbeland in die Wohn- und Gewerbezone einfacher sei als umgekehrt, ist nach Aussage der Gemeinde eine relativ grosszügige Gewerbezone bezeichnet worden. Zwischenzeitlich ist die Erweiterung realisiert und es zeigt sich, dass für den oberen Bereich des fraglichen Areals auch langfristig gesehen kein Bedarf für eine gewerbliche Nutzung besteht. Das Areal soll daher für die Wohn- Gewerbenutzung geöffnet werden.
2. Der Teilzonenplan Hinterergeten wurde am 4. März 1998 zur Vorprüfung eingereicht. Er wurde dem verwaltungsinternen Mitberichtsverfahren unterstellt. Nach Abschluss des Mitberichtverfahrens fand am 1. April 1998 eine Besprechung mit der Gemeinde und dem Gesuchsteller statt. Mit Bericht vom 3. April 1998 wurde das Ergebnis der Vorprüfung der Gemeinde zugestellt.
3. Der Teilzonenplan wurde den angrenzenden Grundeigentümern vorgelegt. Diese haben auf den Plänen ihre schriftliche Zustimmung abgegeben.
4. Der Gemeinderat Wolfhalden hat den Teilzonenplan am 5. Mai 1998 erlassen. Es wurde das vereinfachte Verfahren für geringfügige Änderungen gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG gewählt.
5. Der Gemeinderat Wolfhalden legt die folgenden Akten zur Genehmigung vor:
 - 3 Expl. Teilzonenplan Hinterergeten dat. 15.4.98
 - 1 Expl. Protokollauszug Trakt. Nr. 078

Erwägungen

1. *Formelles*

- 1.1 Die Umzonung wurde als geringfügige Änderung, ohne öffentliche Auflage und Abstimmung, behandelt. Da es nur einen direkt betroffenen Grundeigentümer gibt, die betroffene Fläche unter 2'000 m² liegt und alle Anstösser mit der Änderung einverstanden sind, kann diesem Verfahren zugestimmt werden.
- 1.2 Gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG müssen als Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren sämtliche Grundeigentümer und die Mehrheit der angrenzenden Eigentümer ihre Zustimmung zur Änderung gegeben haben. Auf dem Teilzonenplan haben alle angrenzenden Eigentümer ihre schriftliche Zustimmung gegeben, indes fehlt diese Erklärung vom betroffenen Grundeigentümer. Aus dem Protokollauszug des Gemeinderates geht indes hervor, dass die Grundeigentümer die Umzonung selber beantragten. Deren Zustimmung kann damit ebenfalls als erwiesen betrachtet werden.
- 1.3 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. *Materielles*

- 2.1 Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.
- 2.2 Da angrenzend an das Planungsgebiet bereits eine Wohn- und Gewerbezone besteht, erscheint die fragliche Umzonung nicht unbegründet, sondern macht vom siedlungsplanerischen Konzept her Sinn. Aufgrund der tiefen Lage der bereits erstellten Erschliessungsstrasse resultiert ein für die Gewerbenutzung zweifellos schwieriges Gelände.

Erschwerend ist die Tatsache zu werten, dass die Gemeinde Wolfhalden die Vorgabe der kantonalen Richtplanung, zusätzliche Gewerbeflächen im Umfang von 2.0 bis 3.0 ha zu bezeichnen, im Rahmen der Ortsplanung nicht annähernd erfüllen konnte, was im Rahmen der Genehmigung des Zonenplanes zu einigen Diskussionen Anlass gab. Letztlich wurde aber akzeptiert, dass die Gemeinde vor allem den bestehenden Betrieben entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten bieten wollte, die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im übrigen aber als nicht wahrscheinlich taxierte und infolge dessen auf die Bezeichnung neuer Gewerbestandorte verzichtete.

Der Gemeinde kommt bei der Ortsplanung ein erheblicher Ermessensspielraum zu. In diesem Sinne muss die vorgesehene Umzonung nicht grundsätzlich abgelehnt werden. Die Erschliessung wird durch die Strassenbaupolizei als hinreichend beurteilt. Lärmprobleme sind nach der Einschätzung der Gemeinde nicht zu erwarten, da sich das Immissionsmass nicht ändert.

Zu beachten bleibt damit aus der Sicht des Planungsamtes die Sicherung der Erschliessung. Die Erschliessungsstrasse durchquert das Areal der Sägerei/Zimmerei

Kugler & Zürcher und ist eine Privatstrasse. Aus diesem Grund wurde empfohlen, die Umzonung, gestützt auf Art. 61 EG zum RPG, mit der Bedingung zu verknüpfen, dass zum Zeitpunkt der Veräusserung von Parzellenteilen den Erwerbern zu Lasten der Parzelle mit dem Zimmereibetrieb ein dauerndes, unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Dieser Empfehlung wurde nicht nachgekommen. Da die Parzellen, solange sie im Eigentum der Sägerei/Zimmerei Kugler & Zürcher bleiben, erschlossen sind, sind zumindest heute die Voraussetzungen für die Einzonung gegeben.

- 2.3 Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan Hinterergeten, Parz. Nr. 1088/1367, sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 1'000.– zu erheben.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Zustellung schriftlich Beschwerde an das Verwaltungsgericht, 9043 Trogen, erhoben werden (Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, VwGerG; bGS 143.6). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Wolfhalden **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Versandt am 17. JULI 1998

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

