



Herisau, 5. März 2013

Gemeinde Wolfhalden
Teilzonenplan Mühltoibel Parzelle Nr. 1252; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderats Wolfhalden vom 21. Februar 2013 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstruments durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Der Grundeigentümer von Parzelle Nr. 1252 beabsichtigt, den bestehenden Wintergarten auf der Nordostseite des Wohnhauses Assek. Nr. 943 leicht zu erweitern und zum Wohnraum auszubauen. Weil die Bauzongrenze gemäss rechtskräftigem Zonenplan durch den bestehende Anbau verläuft und den geplanten Ausbau verhindert, reichte der Grundeigentümer einen Antrag auf eine geringfügige Erweiterung der Bauzone ein. Der Gemeinderat hat dem Antrag entsprochen und eine Teilzonenplanänderung in Auftrag gegeben.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass auf der betroffenen Parzelle Nr. 1252 ein Gartensitzplatz besteht, welcher sich ausserhalb der Bauzone befindet. Im Vorprüfungsbericht wurde empfohlen, zu prüfen ob eine andere Zonenabgrenzung sinnvoll wäre. Daraufhin hat der Gemeinderat beschlossen den Teilzonenplan anzupassen, so dass die Zonengrenze entlang der heutigen Flurgrenze verläuft.
4. Der Teilzonenplan Mühltoibel Parzelle Nr. 1252 wurde am 8. Januar 2013 vom Gemeinderat erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Den anstossenden Grundeigentümern wurde vom 11. Januar bis 11. Februar 2013 eine Einsprachefrist eröffnet. Dabei ging keine Einsprache ein.



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. Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung werden 501 m² Landwirtschaftsland in die Wohn- und Gewerbezone WG 2 (441.4 m²) eingezont und die Strassenfläche dem Übrigen Gemeindegebiet ÜG (59.6 m²) überwiesen. Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision sollen die Strassen den Verkehrsflächen zugewiesen werden.
3. Die neue Bauzonengrenze verläuft entlang der heutigen Kulturgrenze, welche die heutige Gartenanlage vom landwirtschaftlich genutzten Grundstück trennt. Auch werden der zonenwidrige Gebäudeanbau und der zonenwidrige Gartensitzplatz in die Bauzone aufgenommen. Die neue Bauzonengrenze, welche die bestehende Ecke schliesst, wird als sinnvoll angesehen.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Mühltofel Parzelle Nr. 1252 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wolfhalden (2 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: 08. MRZ. 2013

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat