



Herisau, 26. Oktober 2010

**Gemeinde Wolfhalden  
Teilzonenplan Mühltoibel, Parz. Nr. 169/170; Genehmigung**

**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 1. Oktober 2010 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt. Gleichzeitig wird um Genehmigung des Baulinienplans Mühltoibel Parz. Nr. 169/170 ersucht, der in einem separaten Entscheid genehmigt wird.
2. Einerseits soll mit dem Teilzonenplan Mühltoibel Parz. Nr. 169/170 im Bereich des Gebäudes Assek. Nr. 481 eine sinnvolle Umgebungsarrondierung respektive eine Einzonung des notwendigen Gebäudeumschwungs ermöglicht werden, andererseits beabsichtigt der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 170 auf dieser Parzelle ein Ein- und ein Doppeleinfamilienhaus zu realisieren.
3. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden, der mit Entscheid vom 30. September 1994 vom Regierungsrat genehmigt wurde, sind die Parzellen Nrn. 169/170 dem übrigen Gemeindegebiet zugeordnet. Östlich grenzt das Gebiet an eine Wohn- und Gewerbezone WG2 und im Norden an die Kantonsstrasse / Gewerbezone GE1.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Gemeinderat hat das Planungsinstrument am 6. Juli 2010 erlassen.
6. Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 9. Juli bis 9. August. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

**B. Erwägungen**

1. 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. Der kommunale Richtplan der Gemeinde Wolfhalden sieht im entsprechenden Gebiet und südlich und westlich des Gebietes ein Bauentwicklungsgebiet vor. Die Haupterschliessung des Gebietes ist über die Weiterführung der bestehenden Erschliessungsstrasse im Osten vorgesehen. Weiter sieht der Richtplan die Erarbeitung eines Quartierplans vor. Da lediglich ein Teilbereich des im kommunalen Richtplan (Gebiet entlang der Kantonsstrasse) vorgesehenen Bauentwicklungsgebietes von der Einzonung betroffen ist, der Baulinienplan Mühltoibel Parz. Nr. 169/170 die Lärmproblematik regelt und eine allfällige Anbindung einer späteren Erschliessung des gesamten übrigen Gemeindegebietes an die Kantonsstrasse sicherstellt, wird auf die Erarbeitung eines Quartierplans verzichtet.

4. Mit vorliegendem Planungsinstrument soll eine Fläche von 1'307m<sup>2</sup> vom Übrigen Gemeindegebiet in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden. Die Bilanz der Einwohnerkapazität wird dadurch um 5 Personen erhöht. Im Rahmen der Vorprüfung wurde verlangt, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung eine Vertragslösung vorzulegen sei, welche die Überbauung der entsprechenden Parzelle zeitlich festlege. Die entsprechende Unterzeichnung liegt vor. Das der Ortsplanung der Gemeinde Wolfhalden zugrunde liegende Konzept wird mit vorliegender Teilzonenplanänderung nicht in Frage gestellt.

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

### C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Mühltoibel, Parz. Nr. 169/170 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
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: 29. OKT. 2010

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat