



Herisau, 05. April 2016

**Gemeinde Wolfhalden:
Teilzonenplan Schönenbühl Parz. Nr. 615; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 24. Februar 2016 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um die Genehmigung des Teilzonenplans Schönenbühl Parzelle Nr. 615.
2. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan ist vorgesehen, auf der Parzelle Nr. 615 die Fläche, welche sich heute in der Grünzone nach altem Baugesetz befindet, in die Landwirtschaftszone auszuzonen. Die Grünzone diente bisher dem ehemaligen Ferienhaus Töss Assek. Nr. 415 auf der Parzelle Nr. 614 als Erholungsfläche. Mit der Teilzonenplanänderung soll der Neubau eines Carports für das Gebäude des ehemaligen Ferienheims ermöglicht werden, welches zu einem Wohnhaus umgenutzt werden soll.
3. Der Teilzonenplan wurde einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 30. November 2015 konnte im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Aus forstrechtlicher Sicht wurde verlangt, dass mit der Auszonung die festgelegte Waldgrenze aufgehoben wird.
4. Mit Schreiben vom 5. Januar 2016 wurden die Grundeigentümer der betroffenen Parzellen von der Abteilung Wald und Natur über die vorgesehene Aufhebung der festgelegten Waldgrenze informiert. Während der gewährten Einsprachefrist von 30 Tagen ging keine Einsprache ein.
5. Der Teilzonenplan wurde am 12. Januar 2016 vom Gemeinderat Wolfhalden erlassen und den Anstössern eine Einsprachefrist vom 14. Januar bis 15. Februar 2016 gewährt. Während dieser Frist ging keine Einsprache ein.
6. Mit Schreiben vom 7. März 2016 wurde von der Abteilung Wald und Natur die Aufhebung der festgelegten Waldgrenze verfügt und den Grundeigentümern eröffnet. Während der 20-tägigen Rekursfrist ging kein Rekurs ein.



B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 52 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Umwelt genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der vorliegende Teilzonenplan erfüllt die Bedingungen für eine geringfügige Änderung an Nutzungsplänen. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nichts entgegen.

3. Mit der Umzonung der Fläche von 2937 m² von der Grünzone nach altem Baugesetz in die Landwirtschaftszone wird die Erstellung eines Carports für das geplante Wohnhaus Assek. Nr. 415 ermöglicht. Die bestehenden Anlagen, welche als Spielplatz und zur Erholung für das Ferienhaus dienen, können im Rahmen der Bestandesgarantie nach Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) weiterhin genutzt und unterhalten werden.

4. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum RPG und Art. 52a der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Die Grünzone nach altem Baugesetz wird der Bauzone zugeordnet, wodurch die vorliegende Zonenplanänderung eine Verkleinerung der Bauzonenfläche ergibt.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für den Teilzonenplan eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schönenbühl Parzelle Nr. 615 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wolfhalden (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Wald und Natur
 - 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: **07. APR. 2016**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl