



Herisau, 22. Juni 2012

Gemeinde Wolfhaden
Teilzonenplan Zelg Parz. Nr. 805; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 8. Juni 2012 ersucht die Gemeinde Wolfhaden um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet Zelg etwas ausserhalb des Zentrums von Wolfhaden. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wolfhaden (vom Regierungsrat genehmigt am 20. September 1994) ist das Planungsgebiet der Wohnzone W1, der Wohn- und Gewerbezone WG2, der Grünzone und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Über das Gebiet besteht eine Quartierplanpflicht. Nebst dem Teilzonenplan wird auch um Genehmigung des gleichnamigen Quartierplans ersucht (separates Verfahren).
3. Im Süden des Planungsgebietes wird eine Fläche von 1'155 m² von der Landwirtschaftszone der Wohnzone W1 zugewiesen. Im Gegenzug soll die im Norden der bestehenden Erschliessung befindliche Fläche von 1'690 m², welche der Wohnzone W1 und der Grünzone zugewiesen sind, der Landwirtschaftszone zugefügt werden. Zudem wird eine kleine Fläche von 152 m² von der Wohnzone W1 der Wohn- und Gewerbezone zugeschrieben. Mit diesem Flächentausch wird eine Flächenkompensation ermöglicht. Von der Zonenplanänderung ist eine Fläche von gesamthaft 2'997m² betroffen.
4. Mit der Teilzonenplanänderung wird die rechtliche Situation geschaffen, dass das von Fosco Fosco-Oppenheim Architekten ausgearbeitete Projekt sowie eine neue Erschliessung des Gebietes und des Gebietes Lehn ermöglicht werden kann. Vorgesehen ist, dass an dieser Hanglage linear angeordnete Reiheneinfamilienhäuser mit einer Gesamtlänge von max. 34 m realisiert werden können. Die Überbauung wird mittels entsprechendem Quartierplan sichergestellt.
5. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Anpassungen wurden vollumfänglich berücksichtigt.
6. Der Gemeinderat hat das Planungsinstrument am 3. April 2012 erlassen.



7. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 13. April 2012 bis 14. Mai 2012. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

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 zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departementes 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. Die vorgesehene Umzonung der südlich gelegenen Fläche von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1 ist durch das Projekt und die vorgesehene Erschliessung notwendig. Die nördlich der bestehenden Erschliessung gelegenen Flächen werden von der Wohnzone W1, respektive der Grünzone der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dadurch entsteht eine Trennwirkung zwischen der östlich gelegenen Baugruppe und den westlich situierten Bauten im Gebiet Zelg. Durch die nordwestliche Verschiebung der Zonengrenze an die bestehende Wohn- und Gewerbezone, kann die Erschliessung der bestehenden Bauzone sichergestellt und allfällige Erweiterungen ermöglicht werden.

4. Das der Ortsplanung der Gemeinde Wolfhalden zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Umverteilung der Flächen nicht massgebend in Frage gestellt.

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

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Zelg Parz. Nr. 805 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: 27. JUNI 2012

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat