



Herisau, 1. November 2011

Gemeinde Wolfhalden

Geringfügige Zonenplanänderung Hinterergeten Parz. Nrn. 427 / 1324; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates der Gemeinde Wolfhalden vom 11. Oktober 2011 wird um Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes ersucht.
2. Der rechtskräftige Zonenplan weist die Parzellen Nr. 427 / 1324 der Landwirtschaftszone, dem Übrigen Gemeindegebiet und der Gewerbezone GE 1 zu. Um die Anlieferung des Gewerbebetriebs Bach AG betriebsoptimal lösen zu können, ist im Bereich der Grundstücke Nr. 420 / 427 / 1324 die Erstellung eines Wendeplatzes vorgesehen.
3. Die vorliegende Teilzonenplanänderung ist dadurch bedingt, dass die Erschliessung von Bauland nicht über die Nichtbauzone erfolgen kann, sondern innerhalb der rechtskräftigen Bauzone zu liegen hat. Entsprechend ist die für die Erschliessung und den benötigten Wendeplatz die vorgesehene Fläche der Gewerbezone GE 1 zuzuführen. Die von der Umzonung betroffene Fläche beträgt ca. 925m².
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Gemeinderat hat das Planungsinstrument am 23. August 2011 erlassen.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
7. Die angrenzenden Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen sind über die geringfügige Teilzonenplanänderung informiert worden. Während der Einsprachefrist von 30 Tagen 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. Im Rahmen der Vorprüfung wurde erwähnt, dass sicherzustellen ist, dass das auf dem Grundstück Nr. 427 befindliche Gebäude Assek. Nr. 139 (kantonales Schutzobjekt) durch die Realisierung des Wendekreises nicht negativ beeinträchtigt wird. Entsprechend ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens des Strassenprojektes und der Ausführung des Wendekreises mit dem kantonalen Denkmalpfleger Kontakt aufzunehmen, um Baudetails, Materialisierung und Ausgestaltung abzusprechen.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass anstelle der vorgesehenen Gewerbezone GEI auch die Zuweisung zur Verkehrsfläche möglich gewesen wäre, sofern die Verkehrsfläche als eigenständiges Grundstück abparzelliert worden wäre. Die Zuweisung der entsprechenden Flächen zur Verkehrsfläche wird im Rahmen einer Gesamtbetrachtung angegangen.

4. Das der Ortsplanung der Gemeinde Wolfhalden zugrunde liegende Konzept wird mit vorliegender Umzonung nicht in Frage gestellt. Das Vorziehen wird dadurch gerechtfertigt, dass mit der vorgesehenen Umzonung grundsätzlich lediglich Erschliessungsflächen betroffen sind, eine kleine Fläche betroffen ist, die Anliegen der Grundeigentümer unterstützt und die Erschliessung des Gewerbegebietes optimiert werden kann.

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

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Hinterergeten Parz. Nrn. 427 / 1324 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Gemeinde Wolfhalden (restliche Exemplare 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: 02. NOV. 2011

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat