



Gemeinde Waldstatt
Oberdorf 2
9104 Waldstatt

Dölf Biasotto
Regierungsrat

Herisau, 19. März 2019

**Gemeinde Waldstatt:
Teilzonenplan Bad 32, Parzelle Nr. 346 und Gestaltungsplan Bad 32, Parzelle Nr. 346;
Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 30. Januar 2019 ersuchte die Gemeinde Waldstatt um die Genehmigung des Teilzonenplans Bad 32, Parzelle Nr. 346 und des Gestaltungsplans Bad 32, Parzelle Nr. 346.
2. Die von der Planung betroffene Parzelle Nr. 346 befindet sich in der Wohnzone W2, in der Grünzone GrIF und im Wald. Um eine Neubebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, soll die Wohnzone W2 mit einer Fläche von 2'359 m² in die Wohnzone W3 mit gleichzeitiger Quartierplanpflicht umgezont werden. Mit dem gleichzeitig erlassenen Gestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass sich die Überbauung architektonisch gut auf das Ortsbild abstimmt und sich topografisch optimal in die Landschaft einfügt.
3. Der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan wurden einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 7. März 2018 konnte im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan wurden am 9. Mai 2018 vom Gemeinderat erlassen und vom 1. Juni bis 30. Juni 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging je eine Einsprache gegen die beiden Planungsinstrumente ein. Mit Entscheid vom 23. Oktober 2018 beschloss der Gemeinderat Waldstatt beim Gestaltungsplan eine geringfügige Änderung der Wegverbindung. Aufgrund dieser Änderung zog der Einsprecher seine beiden Einsprachen zurück.

B. Erwägungen

1. Die vorliegende Planung wurde vor dem 1. Januar 2019 und damit vor der Inkraftsetzung des neuen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) beschlossen und öffentlich aufgelegt, womit die Verfahren nach altem Baugesetz (aBauG) beurteilt werden. Gemäss Art. 52 Abs. 2 aBauG bedürfen geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen der Genehmigung des Departements Bau und Volks-



wirtschaft. Sondernutzungspläne sind gemäss Art. 49 Abs. 2 aBauG ebenfalls dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. 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. aBauG sind erfüllt. Der vorliegende Teilzonenplan erfüllt die Bedingungen an eine geringfügige Änderung an Nutzungspläne nach Art. 52 Abs. 3 aBauG. Beide Planungsinstrumente wurden öffentlich aufgelegt. Die Einsprachen wurden zurückgezogen. Die Änderung des Gestaltungsplans wurde von der Gemeinde nach Art. 52 aBauG durchgeführt, das besagt, dass geringfügige Änderungen an Sondernutzungsplänen ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden können, wenn die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des betroffenen Grundstücks und der angrenzenden Grundstücke vorliegt. Dies ist vorliegend der Fall, die Unterschriften liegen vor. Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Anpassungen wurden in den beiden Planungen umgesetzt. Das Bauprojekt in den begleitenden Beilageplänen des Gestaltungsplans wurde überarbeitet und hat gegenüber der Vorprüfung deutlich an Qualität gewonnen.

3. Das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 346 wurde bis 1923 als Brauerei genutzt. Das heutige Gebäudevolumen blieb bis auf wenige Ausnahmen seither bestehen. Aufgrund der Geschichte, der bestehenden Gebäudevolumen, der Topografie und der angrenzenden Kurzzone rechtfertigt sich auf dieser Parzelle eine intensivere Nutzung als in einer W2-Zone. Mit dem gleichzeitig erlassenen Gestaltungsplan wird sichergestellt, dass im Baubereich A nur zwei Vollgeschosse möglich sind, um einen sanfteren Übergang in die Landschaft zu gewährleisten. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer wird mit dem Gestaltungsplan nicht beansprucht. Beim nördlichen Baubereich soll ein zusätzliches talseitiges Geschoss zugelassen werden, da das Gelände nordseitig abfällt. Die Zonenplanänderung erweist sich zusammen mit dem Gestaltungsplan als zweckmässig.

4. Zusammengefasst kann die Genehmigung für den Teilzonenplans Bad 32, Parzelle Nr. 346 und den Gestaltungsplan, Parzelle Nr. 346 erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Bad 32, Parz. Nr. 346 wird genehmigt.
2. Der Gestaltungsplan Bad 32, Parz. Nr. 346 wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3'000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Waldstatt (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (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: 25. MRZ. 2019

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto

5000.2017-0451