



Gemeinde Waldstatt; Teilzonenplan Böhl West; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 22. Mai 2019 ersuchte der Gemeinderat Waldstatt um die Genehmigung des Teilzonenplanes Böhl West und des Überbauungsplanes Böhl West mit der gleichzeitigen Aufhebung des bestehenden Quartierplans Böhl West, welchen der Regierungsrat am 9. Juli 1991 genehmigt hatte. Der Überbauungsplan Böhl West und die Aufhebung des bestehenden Quartierplans Böhl West werden durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in einem separaten Verfahren genehmigt.

2. Mit dem Teilzonenplan Böhl West soll die rechtliche Grundlage für die Erweiterung des Betriebsstandorts der Wagner AG und die Erstellung einer Coop-Filiale geschaffen werden. Hierfür sollen eine Fläche von 1'297 m² entlang der Kantonsstrasse von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE und eine Fläche von 999 m² von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Gewerbezone umgezont werden. Das bereits erstellte Trottoir mit einer Fläche von 102 m² soll in die Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VFib umgezont werden.

3. Der Teilzonenplan Böhl West wurde zweimal durch das Departement Bau und Volkswirtschaft vorgeprüft. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung vom 12. Dezember 2018 konnte ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Der Teilzonenplan Böhl West wurde vom 25. Februar bis 26. März 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Mit Erlass vom 2. April 2019 unterstellte der Gemeinderat den Teilzonenplan dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 5. April bis 24. April 2019 wurde kein Referendum ergriffen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Änderungen an Nutzungsplänen dem Regierungsrat 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. BauG sind erfüllt. Der Teilzonenplan Böhl West lag öffentlich auf, Einsprachen gingen keine ein. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen.



3. Die Gemeinde Waldstatt ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 214 mit dem Mehrzweckgebäude und dem öffentlichen Parkplatz. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind private Nutzungen wie eine unterirdische Lagerfläche nicht zulässig. Hingegen ist eine öffentliche Nutzung wie ein Parkplatz in einer Gewerbezone möglich. Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde die Zuweisung zur Gewerbezone aus ortbaulicher Sicht hinterfragt. Es wurde verlangt, dass die Zuweisung zu einer Wohn- und Gewerbezone zu prüfen sei. Dies ist gemäss Planungsbericht erfolgt: Aufgrund der Lärmimmissionen auf der Nordseite von der Strasse her und von Süden aufgrund des Industriebetriebs mit Lagerumschlag mache eine Wohnnutzung wenig Sinn. Damit eine ortsbaulich verträgliche Bebauung entlang der Kantonsstrasse erfolgt, werden im Überbauungsplan konkrete Gestaltungsvorschriften festgelegt. Einer Gewerbezone entlang der Kantonsstrasse kann zugestimmt werden.

4. Zusammengefasst kann die Genehmigung für den Teilzonenplan Böhl West erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Böhl West wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Regeln über den Fristenstillstand finden keine Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft
 Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Waldstatt (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Versandt am 16. August 2019

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber