

Herisau, 08. November 2004

Gemeinde Waldstatt: Teilzonenplan Böhl Parz. Nrn. 255, 256, 629, 831; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei vom 9. Juli 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Gemäss Mitteilung des kantonalen Oberforstamtes erfolgte nordöstlich des Geschäftshauses Böhl eine Zweckentfremdung von Waldareal zu Autoabstellplätzen. Andererseits liess der Grundeigentümer Wiesland am Steilhang zum Bach mit Bäumen und Sträuchern aufforsten. Aufgrund dieser Situation wurde im Norden des Geschäftshauses Assek. Nr. 303 die Waldgrenze neu aufgenommen resp. neu festgelegt. Mit der Bachoffenlegung und der neuen Waldfestlegung wird sowohl auf den Grundstücken Parz. Nrn. 256 und 831 wie auch nordwestlich des Badtobelbaches (Parz. Nrn. 255 und 629) eine Zonenplananpassung notwendig.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
5. Der Teilzonenplan Böhl Parz. Nrn. 255, 256, 629 und 831 wurde am 11. Mai 2004 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 26. Mai 2004 bis 28. Juni. April 2004. 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 die Baudirektion damit nichts entgegen.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Da die entsprechenden Unterschriften nicht beigebracht worden sind, wurde das Planungsinstrument ordnungsgemäss aufgelegt.
3. 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 der Baudirektion. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der überge-

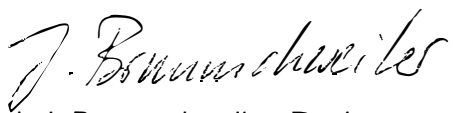
ordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

4. Die Arrondierung der Gewerbeparzelle Nr. 255 östlich bis zum Badtobelbach (neu: Gewerbezone) und die Abstimmung der Parzelle Nr. 629 auf die nördlich angrenzende Grünzone ist aus raumplanerischer Sicht unbedeutend. Mit der Zonenplanänderung (ca. 550 m²) kann eine Abgrenzung geschaffen werden, die auf die gegebene Situation abgestimmt ist.
5. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Zonenplanänderung (ca. 550 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Da die betroffene Fläche unbedeutend ist, kann der geplanten Umzonung zugestimmt werden.
6. Gemäss Art. 7 der kantonalen Waldverordnung trifft das Oberforstamt auf Antrag der Gemeinde bei der Revision der Nutzungspläne die zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen erforderlichen Waldfeststellungen in Form eines Planes. Die im Teilzonenplan neu festgelegte Waldgrenze wurde vom Oberforstamt verifiziert und mit Entscheidung vom 1. Oktober 2004 verfügt.
7. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Böhl Parz. Nrn. 255, 256, 629, 831 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Waldstatt (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: **17. NOV. 2004**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.


Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat