



Gemeinde Waldstatt, Teilzonenplan Dorf, Parzelle Nr. 211 / 427 / 556 / 708; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 29. September 2017 ersucht die Gemeinde Waldstatt um die Genehmigung des Teilzonenplans Dorf, Parzelle Nr. 211 / 427 / 556 / 708 und den Quartierplan Dorf. Die Genehmigungsinstanz des Teilzonenplans ist der Regierungsrat; die Genehmigung des Quartierplans Dorf erfolgt durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in einem separaten Verfahren.
2. Mit der vorliegenden Teilzonenplanänderung soll die zonenrechtliche Grundlage für die geplante Wohnüberbauung und einer Gärtnerei geschaffen werden. Dabei sollen die Parzellen Nrn. 211 und 427 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Kernzone umgezont werden. Auf den Teilflächen der Parzellen Nrn. 556 und 708 wird die heutige Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Verkehrsfläche innerhalb Bauzone umgezont um die Zonierung an die neue Verkehrsinsel und das Trottoir anzupassen.
3. Der Teilzonenplan Dorf wurde zusammen mit fünf weiteren Teilzonenplanänderungen einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 10. März 2017 konnte für den Teilzonenplan Dorf unter Vorbehalt ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Der Beschluss vom 16. Mai 2017 erliess der Gemeinderat einen gegenüber der ersten Vorprüfung geänderten Teilzonenplan, welcher am 23. Mai 2017 zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht wurde. Mit Vorprüfungsbericht vom 12. Juli 2017 konnte für den Teilzonenplan wiederum nur unter Vorbehalt ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Parallel zum zweiten Vorprüfungsverfahren lag der Teilzonenplan vom 6. Juni bis 5. Juli 2017 öffentlich auf. Während dieser Frist ging keine Einsprache ein. An der Urnenabstimmung vom 24. September 2017 wurde der Teilzonenplan mit 554 Ja-Stimmen zu 83 Nein-Stimmen angenommen.



B. Erwägungen

1. Rechtliches

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind Änderungen an Nutzungsplänen vom Regierungsrat genehmigen zu lassen. 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. Die erforderliche Zustimmung an der Urne liegt vor. Formell steht einer Plangenehmigung des Teilzonenplans durch den Regierungsrat nichts entgegen.

2. Sachbezogene Erwägungen

3. Mit der Umzonung von 2'476 m² in die Kernzone wird die Grundlage geschaffen, eine Wohnüberbauung und den Neubau einer Gärtnerei zu ermöglichen. Im Rahmen der ersten Vorprüfung war vorgesehen, nur die Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umzuzonen. Nach der ersten Vorprüfung stellten die Planer und die Gemeinde fest, dass die geplante Überbauung auch mit einem zusätzlichen Geschoss gemäss Quartierplan Dorf in der Wohn- und Gewerbezone WG2 nicht möglich ist. Deshalb beschloss der Gemeinderat, den ganzen Bereich in die Kernzone umzuzonen. Aus raumplanerischer Sicht erweist die Zuweisung zur Kernzone als zweckmässig.

4. Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde verlangt, dass die beiden Teilzonenpläne Dorf und Böhl West zu einem Teilzonenplan zusammenzufassen sind. Der Gemeinderat hat nun beschlossen, die im Rahmen der ersten Vorprüfung vorgesehenen Teilzonenpläne vorübergehend zurückzustellen und nur den Teilzonenplan Dorf zu realisieren. Eine Zusammenlegung mit dem Teilzonenplan Böhl West sei nicht möglich, da die zeitlichen Horizonte der Realisierung der Projekte weit auseinander liegen. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung tolerierte das Departement Bau und Volkswirtschaft im Sinne der Eigenverantwortlichkeit der Gemeinde das getrennte Vorgehen. Eine Genehmigung des Teilzonenplans Dorf wurde nur in Aussicht gestellt, wenn die Eckwerte des Teilzonenplans Böhl West geklärt sind. Das Departement beauftragte den Projektleiter Arealentwicklung alle beteiligten Parteien zu einer gemeinsamen Sitzung einzuladen, mit dem Ziel, eine von allen Parteien getragene Absichtserklärung über die Entwicklung der beiden Gebiete zu erhalten. Gemäss Rückmeldung vom Projektleiter der Arealentwicklung, Bruno Bottlang, wurden die gegenseitigen Dienstbarkeiten für die Zufahrten bereinigt. Aus der Sicht der Arealentwicklung sind die Genehmigungsvoraussetzungen für den Teilzonenplan Dorf erfüllt. Aufgrund der getätigten Abklärungen und dem gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Parteien kann dem vorgezogenen Teilzonenplan Dorf zugestimmt werden.

5. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 52a Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die Bauzonengrösse nicht verändert. Gemäss den kantonalen Übergangsregeln muss die Gemeinde Waldstatt bei Ein- und Umzonungen von einwohnerrelevanten Bauzonen die Flächen 1:1 kompensieren. Nichteinwohnerrelevante Bauzonen, welche heute bebaut sind, können in einwohnerrelevante Bauzonen ohne Kompensation umgezont werden. Die Teilparzelle Nr. 427 ist heute mit Ge-



wächshäusern und Pflanzbeeten für das Gartenbaugeschäft bebaut. Auch wird diese Teilparzelle gemäss Quartierplan Dorf künftig nur für Gewächshäuser zur Verfügung stehen. Mit der Umzonung dieser Teilparzelle ist somit keine Erhöhung der Einwohnerkapazität verbunden.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die Zonenplanänderung eine Genehmigung erteilt werden.

C. Auswirkungen

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine finanziellen, personellen oder organisatorischen Auswirkungen für den Kanton zu erwarten.

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Dorf wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.- erhoben.

Auszug an Gemeinderat Waldstatt (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 22. Dezember 2017