



Herisau, 24. September 2008

**Gemeinde Waldstatt
Teilzonenplan Mooshalden Parz. Nr. 5; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Waldstatt vom 19. Dezember 2007 und einem Auszug des Gemeinderatsprotokolls vom 11. Dezember 2007 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung Regierungsrat am 19. April 1994) wurde das fragliche Teilstück der Parzelle Nr. 5 der Landwirtschaftszone zugewiesen.
3. Es ist vorgesehen, die bestehende Industriezone I auf Parzelle Nr. 5 um insgesamt 2'397 m² zu erweitern. Es wird die Absicht verfolgt, für die ortsansässige Firma Lignatur AG an diesem Standort eine Erweiterung der Produktionsanlagen zu ermöglichen. Der Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden hat anlässlich seiner Sitzung vom 6. November 2007 auf Antrag der Gemeinde Waldstatt entschieden, die Einzelanpassung des kantonalen Richtplanes betreffend Verkleinerung des Siedlungstrenngürtels zwischen Waldstatt und Herisau zu genehmigen. Dies ausschliesslich zur Ermöglichung der baulichen Erweiterung der ansässigen Lignatur AG.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan Mooshalden Parz. Nr. 5 wurde am 11. Dezember 2007 vom Gemeinderat erlassen.
6. Das Vorhaben wurde im Verfahren für geringfügige Änderungen gemäss Art. 52 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) durchgeführt. Die notwendigen Unterschriften liegen vor.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (bGS, 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 Baugesetz (BauG, bGS 721.1) können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichen 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 Departements Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorgaben und der übergeordneten Planungen entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
3. Im Vorprüfungsbericht vom 20. November 2007 konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, falls detaillierte Aussagen über die Intensität und die Eintretenswahrscheinlichkeit von Spontanrutschungen, welche die neue Bauzone beeinträchtigen, gemacht werden können. Dem Planungsbericht ist eine Naturgefahrenanalyse des Büros GEOTEST AG, Zollikofen beigelegt. Mit den darin vorgeschlagenen Massnahmen seien Schäden durch Naturgefahren an den geplanten Bauten wenig wahrscheinlich. Aus Sicht des Experten sind die formalen Auflagen für ein Baugesuch vorliegend erfüllt; einer Einzonung der fraglichen Fläche könne aus Sicht der Naturgefahren zugestimmt werden. Gemäss Rücksprache mit dem kantonalen Oberforstamt, sind die notwendigen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umzusetzen. Einer Einzonung steht aus Sicht des Oberforstamtes hinsichtlich Spontanrutschungen nichts entgegen. Damit kann den im Vorprüfungsbericht geäusserten Bedenken Rechnung getragen werden.
4. Das Grundkonzept der Ortsplanung wird durch die vorgesehene Umzonung nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann ist der vorliegende Teilzonenplan genehmigungsfähig. Da eine Erweiterung der Produktionsanlagen für die Lignatur AG auf der Parzelle Nr. 5 jedoch nur erfolgen kann, wenn die Bodenrechtskommission der Abparzellierung zugestimmt hat, wird die Genehmigung nur unter der Bedingung der Bewilligung der Bodenrechtskommission erteilt. Aus dem gleichen Grund erfolgt die Genehmigung mit dem Vorbehalt, dass die Grundeigentümerin die Eigentumsübertragung an die Lignatur AG im Grundbuch anmeldet.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Mooshalden Parzelle Nr. 5 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG, bGS 721.1).
2. Die Genehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Bodenrechtskommission sowie der Grundbuchanmeldung der Grundeigentümerin.



3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Waldstatt (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (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: **24. SEP. 2008**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat