



26. März 1996

L.

Gemeinde Waldstatt: Teilzonenplan Mooshalde, Parz. Nr. 6 + 7; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 4. März 1996 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 29. Januar 1996 ersucht der Gemeinderat Waldstatt um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Bei der Revision der Ortsplanung waren die Grundstücke Parz. Nrn. 6 + 7 noch nicht im Besitze des direkt angrenzenden Betriebes der Blumer AG. Aufgrund der mangelnden Eignung für Wohnzwecke sollten und konnten damals die beiden Wohnliegenschaften nicht einer entsprechenden Wohnzone zugeordnet werden. Vielmehr wurde mit dem Belassen ausserhalb der Bauzone bewusst dokumentiert, dass nicht mehr als die Bestandesgarantie gewährleistet werden kann. Die Liegenschaften wurden deshalb der Landwirtschaftszone zugewiesen. Mit ihrem Erwerb durch den angrenzenden Betrieb haben sich die Verhältnisse insofern geändert, dass sich kurzfristig (Parz. Nr. 7) bis längerfristig (Parz. Nr. 6) eine Umnutzung und damit ein Verzicht auf die Wohnnutzung an dieser wohngygienisch äusserst problematischen Stelle abzeichnet. Die Blumer AG möchte die Liegenschaften gewerblich nutzen, was ihr in der Landwirtschaftszone versagt bleibt. Der Gemeinderat weist die beiden Liegenschaften der Industriezone zu und beantragt die Genehmigung dieser Zonenplanänderung.
2. Die Vorprüfung nach Art. 47 EG zum RPG ist unter Beizug der berührten kantonalen Verwaltungsstellen erfolgt. In der Stellungnahme sind keine Einwände erfolgt.

3. Der Gemeinderat hat das geringfügige Änderungsverfahren durchgeführt. Dieses richtet sich nach Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG:

"3 Geringfügige Änderungen können an Baulinien-, Quartier- und Gestaltungsplänen ohne öffentliche Auflage, an Zonenplänen auch 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."

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Bei dem zur Genehmigung abgelieferten Plan handelt es sich um ein Dokument, das vom Gemeinderat und vom Regierungsrat zu unterzeichnen ist und damit rechtsverbindlich wird. Es sind drei Exemplare im Original vorhanden.
- 1.2 Die Umzonung umfasst eine Fläche von ca. 545 m². Da sie sich an eine bestehende, grössere Industriezone anlehnt und bereits überbaut ist, kann die Änderung praxisgemäss als geringfügig bezeichnet werden. Der direkt betroffene Eigentümer und die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sind mit der Änderung ausdrücklich einverstanden. Der Durchführung des geringfügigen Änderungsverfahrens steht nichts entgegen. Auf die öffentliche Auflage und die Abstimmung kann verzichtet werden. Einer Plangenehmigung steht formell nichts entgegen.
- 1.3 Art. 51 Abs. 1 EG zum RPG bestimmt:

"1 Bauelemente und Nutzungspläne sind zu überprüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint."

Zonenpläne betreffen Werte grosser Ordnung, über die nicht leichthin verfügt wird. Ihren Zweck erreichen sie zudem nur, wenn sie über längere Zeit unverändert in Kraft bleiben. Die obengenannte Bestimmung, die sich auf Art. 21 Abs. 2 RPG abstützt, sucht deshalb zwischen dem Anspruch auf Aktualität der Nutzungspläne und dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit einen gangbaren Mittelweg.

Durch die Änderung der Eigentumsverhältnisse bot sich die Möglichkeit, auf den beiden mit Wohnhäusern überbauten Parzellen, eine der Lärm- und Luftbelastung weniger ausgesetzte Nutzung zu ermöglichen. Mit der Ausscheidung der Landwirtschaftszone war das auf den beiden überbauten Parzellen nicht möglich, da dort lediglich die Bestandesgarantie für die Wohnnutzung gegolten hat.

Die Verhältnisse haben sich somit geändert. Es besteht ein öffentliches Interesse, die beiden Liegenschaften anderweitig als mit Wohnungen zu nutzen. Gleichzeitig ergibt sich für den dortigen Gewerbebetrieb Blumer AG eine Arrondierung ihrer Gewerbefläche, die sie betrieblich sinnvoll nutzen kann. Die Frage der Rechtssicherheit ist insofern nicht tangiert, als alle berührten Grundeigentümer mit der Änderung einverstanden sind.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

2.1 Verhältnis zum kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist im fraglichen Gebiet ein Siedlungstrenngürtel eingetragen. Im Koordinationsblatt Nr. 7. S.1 wird ausgeführt, dass durch die Bezeichnung von Siedlungstrenngürteln ein Bremsen der "Ausdehnung der Siedlungsgebiete entlang den Hauptachsen und eine klare Trennung und Begrenzung der einzelnen Dörfer, bzw. Siedlungen bezweckt (Mooshalde). Im Rahmen der Ortsplanung sei die eventuelle Erweiterung der angrenzenden Gewerbezone zu prüfen und es müsse ein begründetes Bedürfnis nachgiessen werden."

Da lediglich die bereits überbauten Parzellen in minimalem Umfange eingezont werden, ergibt sich in der Ausdehnung der Siedlung keine Änderung. Das Ziel der Richtplanung der Siedlungstrennung wird dadurch nicht behindert.

2.2 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung.

Das fragliche Gebiet liegt in keiner Schutzzone.

2.3 Waldfeststellungen

Seit kurzem ist das neue Waldgesetz in Kraft. Als wichtige Neuerung wird darin innerhalb des Baugebietes vom dynamischen Waldbegriff abgewichen. Mit einer speziellen Waldfeststellung gegenüber den Bauzonen soll somit erreicht werden, dass sich der Waldrand rechtlich nicht mehr verändert. Im fraglichen Gebiet grenzt kein Wald an.

2.4 Übergeordnete Gesetzgebung

Gemäss Art. 21 RPV führen die Gemeinden eine Übersicht über den Stand der Erschliessung. Mit der Genehmigung

ist der entsprechende Plan zu ergänzen.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgenden Antrag:

Der Teilzonenplan Mooshalde Parz. Nrn. 6 + 7 sei zu genehmigen.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Waldstatt *

*) Beilage:1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am

28.12.1905