



Herisau, 1. Juli 2010

Rekurs von Esther und Alex Spirig, Oberschwendi 3, 9104 Waldstatt, gegen den Beschluss des Gemeinderats Waldstatt vom 14. Dezember 2009 i.S. Teilzonenplan Nr. 862, Mooshalde, Waldstatt

Genehmigung Teilzonenplan Mooshalde

A. Sachverhalt

1. Mit Beschluss vom 14. Dezember 2009 erliess der Gemeinderat Waldstatt den Teilzonenplan Parz. Nr. 862, Mooshalde indem eine Fläche von 990 m² von der Wohnzone W2 in die Industrie- und Landwirtschaftszone umgezont wird und verabschiedete ihn zuhanden der Genehmigung. Gleichzeitig wies er die Einsprache von Esther und Alex Spirig ab.
2. Gegen diesen Beschluss erhoben Esther und Alex Spirig (im folgenden Rekurrenten) mit Eingabe vom 30. Dezember 2009 Rekurs beim Regierungsrat mit dem Antrag, der Entscheid sei aufzuheben.
3. Mit Schreiben vom 22. Februar 2010 nahm der Gemeinderat Waldstatt (im folgenden Vorinstanz) Stellung und beantragte der Rekurs sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen.
4. Mit Schreiben vom 4. März 2010 überwies die Kantonskanzlei den Rekurs zuständigkeitshalber an das Departement Bau und Umwelt.
5. Am 23. April 2010 fand ein Augenschein statt. Hinsichtlich dessen Ergebnisse kann auf das Augenscheinprotokoll verwiesen werden.
6. Mit Schreiben vom 11. Mai 2010 reichte die Blumer Schreinerei AG, vertreten durch RA lic. iur. Werner Rechsteiner, eine Einwendung zum Protokoll ein.
7. Am 20. Mai 2010 schloss das Departement Bau und Umwelt die Sachverhaltsermittlungen und den Schriftwechsel ab und gewährte den Beteiligten die Möglichkeit zur Akteneinsicht und abschliessender Stellungnahme.
8. Mit Schreiben vom 7. Juni 2010 nahmen die Rekurrenten abschliessend Stellung.



9. Auf die Begründungen der gestellten Anträge wird - soweit sich dies als erforderlich erweist - in den Erwägungen näher eingegangen.

B. Erwägungen

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Rekursvoraussetzungen ergibt, dass diese sowohl hinsichtlich der Legitimation als auch in Bezug auf die Form- und Fristenfordernisse erfüllt sind. Auf den Rekurs ist einzutreten.

2. Gegenstand des Rekurses bildet der Beschluss der Vorinstanz vom 14. Dezember 2009, mit dem sie den Teilzonenplan Mooshalde, Parz. Nr. 862, Waldstatt erlassen hat. Dabei hat die Vorinstanz die Umzonung einer Fläche von 990 m² von der Wohnzone W2 in die Industrie- und Landwirtschaftszone beschlossen und zugleich die Einsprache der Rekurrenten abgewiesen. Die Blumer Schreinerei AG, welcher die umzuzonende Parzelle gehört, plant auf der Umzonungsfläche einen Erweiterungsbau.

3. a) Das Departement Bau und Umwelt entscheidet bei geringfügigen Änderungen von Nutzungsplänen über den Rekurs zusammen mit dem Beschluss über die Genehmigung der Teilzonenplanänderung (vgl. Art. 52 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 49 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG; bGS 721.1)). Gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG gelten Änderungen an Nutzungsplänen als geringfügig, wenn damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden, damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und bei Zonenplänen eine kleine Fläche betroffen ist (in der Regel höchstens 3'000 m²). Art. 52 BauG regelt sowohl das Verfahren als auch die Voraussetzung für die Zulässigkeit von geringfügigen Änderungen an Nutzungsplänen. Es handelt sich vorliegend unbestrittenermassen um eine Fläche von 990 m², womit eine kleine Fläche im Sinne von Art. 52 Abs. 3 BauG betroffen ist.

b) Die Rekurrenten bringen vor, dass die Umzonung im ordentlichen Planänderungsverfahren hätte stattfinden müssen. Das Vorgehen über die geringfügige Änderung an Nutzungsplänen verunmögliche die vom Gesetz vorgeschriebene gesamthafte Interessenabwägung, welcher der Raumplanung zugrunde zu liegen habe. Insbesondere werde der Bedarfsnachweis nach Art. 15 lit. b des Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) umgangen.

Die Voraussetzungen für geringfügige Zonenplanänderungen sind in Art. 52 BauG umschrieben (vgl. Ziffer 3 a). Die Rekurrenten bestreiten nicht, dass die umzuzonende Fläche geringfügig im Sinne dieser Bestimmung ist. Somit sind die formellen Voraussetzungen für eine geringfügige Zonenplanänderung gegeben, womit keine umfassende Interessensabwägung im Sinne von Art. 15 RPG erforderlich ist. Der Einwand der Rekurrenten stösst somit ins Leere.

c) Die Rekurrenten bringen weiter vor, dass eine Erweiterung des Schreinereibetriebs ebenso in westlicher Richtung realisierbar wäre, wo die Blumer Schreinerei AG bereits über eingezontes Industrieland verfüge.

Wie der Augenschein gezeigt hat, ist auf dem steil abfallenden Industrieland aus topographischen Gründen ein Erweiterungsbau nur schwer realisierbar. Die Blumer Schreinerei AG macht zudem geltend, dass sich der Untergrund auf der westlichen Seite für einen Erweiterungsbau nicht eigne. Auch aus betrieblichen Gründen sei der Erweiterungsbau auf der westlichen Seite nicht möglich, da vom Produktionsablauf her auf der östlichen Seite die Anlieferung und auf der westlichen Seite die Auslieferung geplant sei. Für die Anlieferung werde



ein Wendeplatz benötigt, welcher nur auf der östlichen Seite realisiert werden könne. Zudem wäre ein zweckmässiger Erweiterungsbau auf der westlichen Seite aufgrund der Einhaltung der Gebäudeabstände nicht möglich. Eine Betriebserweiterung lässt sich somit entgegen der Meinung der Rekurrenten nicht in westlicher Richtung realisieren.

d) Die Rekurrenten rügen, dass die fragliche Umzonungsfläche nicht gut erschlossen sei. Die Erschliessungsverhältnisse auf der schmalen Strasse seien prekär, gefährlich und genügten den Anforderungen, welche auch nach den Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) an eine Industriezone zu stellen seien, offensichtlich nicht.

Gemäss Planungsbericht vom 16. Juli 2009 kann die Bedingung des Tiefbauamtes, dass auch künftig von der Kantonsstrasse nur vorwärts auf den Anlieferungsplatz und von diesem nur vorwärts auf die Strasse gefahren werden darf, mit dem geplanten Projekt grundsätzlich erfüllt werden. Im Weiteren wird die Rüge nicht weiter substantiiert. Die genaue Erschliessung eines allfälligen Erweiterungsbaus wird im Baubewilligungsverfahren zu prüfen sein. Der Rekurs ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

e) Die Rekurrenten bringen weiter vor, dass sich die angefochtene Umzonung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung nicht vereinbaren lasse. Eine entsprechende Interessenabwägung habe nicht stattgefunden bzw. sei aus dem angefochtenen Entscheid nicht ersichtlich. Für die Vorinstanz seien einzig die angeblichen betrieblichen Bedürfnisse der Blumer Schreinerei AG massgebend. Dass die Industriezone direkt an die Wohnzone anschliesse, widerspreche den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung. Auf der neuen Verkehrsfläche würden gezwungenermassen auch umständliche Wendemanöver durchgeführt. Die Folgen würden Lärmimmissionen und Luftverschmutzungen in einem Ausmass sein, wie sie in der Wohnzone nicht tolerierbar seien.

Damit eine geringfügige Änderung an einem Nutzungsplan zulässig ist, darf die Umzonung keine öffentlichen Interessen verletzen und mit der Umzonung darf keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts einhergehen (Art. 52 Abs. 3 lit. a und b BauG). Das Gelände ist aufgrund der Topographie für Wohnbauten nicht gut geeignet. Die Parzelle grenzt bereits an eine Industriezone (Parz. Nr. 8; 878) und südlich dieser Parzelle befindet sich eine Wohn- und Gewerbezone (Parz. Nr. 13; 501; 503 und 504). Bei der Umzonung handelt sich damit lediglich um eine Verlängerung einer schon bestehenden Industriezone. Gemäss Art. 5 Abs. 1 BauG richten sich die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden nach den Grundsätzen des RPG und sorgen insbesondere dafür, dass ein angemessenes Angebot an gut geeignetem Bauland, insbesondere durch zeitgerechte Erschliessung und eine aktive Bodenpolitik, sichergestellt wird (lit. d) und günstige Bedingungen für die Erhaltung und Begründung von Wohnraum und Arbeitsplätzen geschaffen werden (lit. e). Gemäss kommunalem Richtplan vom 6. März 2007 sind von den 9.0 ha Gewerbe-/ Industriezone 0.59 ha unüberbaut (Stand Ende 2009). Der kommunale Richtplan sieht für das Gebiet Mooshalde (Zone übriges Gemeindegebiet) in Absprache mit der Grundeigentümerin (Kanton) und im Rahmen der Möglichkeiten vor, kurzfristig eine möglichst grosse, zweckmässige Industriezone auszuscheiden. Zudem sollen die ansässigen Betriebe soweit zweckmässig auf ihre angestammten Parzellen Erweiterungsmöglichkeiten erhalten. Um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebetriebe sichern zu können, gelte es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur bestmöglichen Nutzung der inneren Reserven zu schaffen. Die Gemeinde Waldstatt verfügt gemäss Auskunft der Vorinstanz über kein eingezontes brachliegendes Industrieland. Dies sowohl nach dem alten als auch nach dem revidierten Zonenplan. Es sei auch kein frei erhältliches unbebautes Gewerbeland vorhanden. Die beiden Parzellen welche beim Gewerbeland vorhanden seien, umfassten ca.



1'600.00 m², welche einem Betrieb als Ausbau dienen und 3'500 m², welches jedoch in Folge einer durch den Gemeinderat gutgeheissenen Einsprache und den daraus resultierenden Verhandlungen bis auf längerer Sicht nicht erhältlich sei. Die Umzonung entspricht somit der kommunalen Richtplanung. Sie liegt zudem im öffentlichen Interesse, indem sie gemäss Planungsbericht vom 16. Juli 2009 einem Gewerbebetrieb mit zum Teil unzweckmässigen und eingeschränkten räumlichen Verhältnissen einen Erweiterungsbau und damit eine Entwicklung auf dem bestehenden Firmenareal ermöglicht und damit die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft schafft. Damit ist keine Verletzung des dem Nutzungsplanes zugrunde liegenden Konzepts bzw. eine Verletzung von öffentlichen Interessen ersichtlich. Das Interesse der Rekurrenten besteht darin, ihr in der Wohnzone liegendes Wohnhaus vor störenden Einwirkungen zu schützen. Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG bezweckt jedoch keine stricte Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten, eine Durchmischung ist sogar erwünscht. Wenn die Industriezone direkt an die Wohnzone anschliesst, kann noch nicht davon gesprochen werden, dass die Wohn- und Arbeitsgebiet sich nicht zweckmässig zugeordnet sind. Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG verlangt zwar, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden, dieser Vorgabe kann jedoch auch durch Massnahmen bei der Gestaltung des Erweiterungsbaus Rechnung getragen werden und nicht nur durch einen Verzicht auf die Umzonung. Dies wird jedoch Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein. Der Entscheid der Vorinstanz ist auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

f) Das Bauvorhaben werde die Landschaft im Gebiet Mooshalde/Oberschwendi massiv verändern, rügen die Rekurrenten. Anstelle des Übergangs von Wald, Wiesen und Bepflanzungen werde das ganze Gelände massiv abgegraben und mit tiefen Einschnitten bzw. einer enormen Mauer verunstaltet.

Das Bauvorhaben und seine Gestaltung wird Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein. Dabei gilt es jedoch klar festzuhalten, dass es sich bei der Parz. Nr. 862 bereits um Bauland handelt und auch eine Wohnbaute mit wesentlichen Eingriffen in die Landschaft verbunden wäre.

g) Zusammenfassend sind damit die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung an Nutzungsplänen gegeben. Damit ist die Umzonung der Parz. Nr. 862, Mooshalde nicht zu beanstanden, womit der Rekurs abzuweisen ist.

4. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG wird die Genehmigung von Nutzungsplänen erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Kriterien für die Zweckmässigkeitsprüfung bilden die Grundsätze in Art. 5 BauG. Insgesamt entspricht der Teilzonenplan Nr. 862, Mooshalde, Waldstatt den Anforderungen für eine geringfügige Zonenplanänderung, entspricht der übergeordneten Planung und erscheint nicht unzweckmässig, womit die Genehmigung für die Umzonung erteilt werden kann.

5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Rekurrenten kostenpflichtig. Es ist nach Art. 19 Abs. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.1) eine angemessene Staatsgebühr zu erheben. In Anwendung von Art. 4 lit. b des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS. 233.2) ist diesen daher eine Entscheidgebühr in der Höhe von Fr. 1'000.00 aufzuerlegen. Der bereits geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 500.00 ist anzurechnen. Gemäss Art. 24 Abs. 1 VRPG kann im Rekursverfahren der ganz oder teilweise obsiegenden Partei auf Antrag eine angemessene Entschädigung für ihre Kosten und Auflagen zugesprochen werden. Die Parteientschädigung geht zu Lasten der unterliegenden Partei. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Kanton Appenzell A.Rh. im verwaltungsinternen Rechtsmittelverfahren die Stundensätze der Verordnung über den Anwaltstarif (AT, bGS 145.53) nicht direkt anwendbar sind (Art. 1 AT).



Praxisgemäss wird die Parteientschädigung im Rekursverfahren vor dem Departement Bau und Umwelt nach Ermessen festgelegt. Die von RA lic. iur. Werner Rechsteiner eingereichte Kostennote über ein Honorar von Fr. 2'625.00, zuzüglich Barauslagen von Fr. 67.20 und Mehrwertsteuer von Fr. 204.60, total Fr. 2'896.80 erscheint in Anbetracht eines Augenscheins und einer Korrektur zum Augenscheinsprotokoll als sehr hoch. Eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 800.00 (inkl. Barauslagen und MWSt.) zulasten der Rekurrenten erscheint angemessen.

C. Entscheid

1. Der Rekurs wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
2. Der Teilzonenplan Nr. 862, Mooshalde, Waldstatt wird genehmigt.
3. Es wird eine Staatsgebühr von Fr. 1'000.00 zu Lasten von Esther und Alex Spirig erhoben. Der Kostenvorschuss von Fr. 500.00 wird angerechnet.
4. Es wird eine Parteientschädigung von Fr. 800.00 zu Gunsten der Schreinerei Blumer AG zu Lasten von Esther und Alex Spirig ausgesprochen.
5. Mitteilung an:
 - RA lic. iur. Markus Joos, Postfach 646, Marktplatz 4, 9004 St. Gallen (eingeschrieben)
 - RA lic. iur. Werner Rechsteiner, Unterer Graben 1, 9001 St. Gallen (eingeschrieben)
 - Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - BKD (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Waldstatt (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Regeln über den Fristenstillstand finden keine Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Versandt am: **06. JULI 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat

Ø Sekr, Vo