



Gemeinde Waldstatt, Revision Ortsplanung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Waldstatt vom 4. Mai 2010 wird um die Genehmigung der Revision der Ortsplanung Waldstatt durch den Regierungsrat nachgesucht. Die Unterlagen bestehen aus Baureglement, Teilzonenplan „Umzonung Kernzone/Zentrum, Umzonung Bad, Umzonung Hof/Gaströchni, Kleinanpassungen“, Teilzonenplan „Zweckbezeichnung der Grünzonen, Ausscheiden Verkehrsflächen“, Teilzonenplan „Gefahrenzonen“ und Planungsbericht.

2. Die Gemeinde Waldstatt verfügt über eine auf das übergeordnete Raumplanungsrecht abgestimmte Ortsplanung. Sie wurde zwischen 1988 und 1993 erarbeitet und am 19. April 1994 vom Regierungsrat genehmigt. Nach über 11-jähriger Anwendung hat die Gemeinde Waldstatt ihren kommunalen Richtplan überarbeitet. In der Anfangsphase wurde das Vorhaben mit der parallel laufenden Leitbildüberarbeitung koordiniert. Am 31. August 2005 fand im Rahmen der Leitbildüberarbeitung ein öffentlicher Workshop statt. Das revidierte und aktualisierte Leitbild konnte am 19. Dezember 2005 vom Gemeinderat Waldstatt genehmigt werden. Basierend auf dieser und anderen Grundlagen wurden die Ortsplanung und insbesondere der kommunale Richtplan materiell überarbeitet. Der kommunale Richtplan wurde am 8. Mai 2007 vom Regierungsrat genehmigt. Dieser neue Richtplan bildet die Basis, um den Zonenplan den neuen Zielsetzungen anzupassen. Parallel dazu wurde das Baureglement überprüft und den neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst. Durch das Inkrafttreten des neuen Baugesetzes am 1. Januar 2004 mussten Teile des alten Zonenplanes ergänzt und dem Gesetz rechtlich angepasst werden.

3. Am 8. September 2008 hat das Planungsamt im Rahmen der Vorprüfung zur vorliegenden Revision Stellung genommen. Gestützt darauf wurden die Planungsinstrumente überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.

4. Die überarbeiteten Unterlagen wurden einer zweiten Vorprüfung unterzogen. In diesem Zusammenhang wird auf den Vorprüfungsbericht vom 16. Februar 2009 verwiesen.

5. Aufgrund des negativen Abstimmungsergebnisses vom 27. September 2009 hat der Gemeinderat nach einer Analyse beschlossen, auf die Einzonung der Wohnzone W3 im Gebiet Friedhof zu verzichten und eine baldige Neuabstimmung zu veranlassen. Materiell ergeben sich ansonsten gegenüber der Abstimmungsvorlage keine Anpassungen. Die Zonenplananpassung 2008 wurde in 4 Teilzonenpläne mit einem gemeinsamen Planungsbericht aufgeteilt. Dieses Vorgehen wurde anlässlich einer Sitzung vom 16. November 2009 mit dem Planungsamt besprochen. Die Gesamtrevision des Baureglementes bleibt weiterhin ein eigenständiges In-



strument. Die vorgenommene Aufteilung wurde einer 3. Vorprüfung unterzogen. Mit Vorprüfungsbericht vom 5. Januar 2010 hat das Planungsamt festgehalten, dass sich mit dem Verzicht der Einzonung im Gebiet Friedhof die Kapazität reduziert und aus formeller Sicht die vorgesehene Aufteilung der Vorlage in 4 Teilzonenpläne und das Baureglement nicht zu beanstanden ist.

6. Der Gemeinderat Waldstatt hat die Revision der Ortsplanung Waldstatt am 12. Januar 2010 erlassen.

7. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 15. Januar 2010 bis am 14. Februar 2010. Während dieser Zeit ist eine Einsprache eingegangen. Diese Einsprache betrifft das Gebiet Winkfeld, in welchem keine Zonenplananpassungen vorgesehen sind. Entsprechend können vorliegende Planungsinstrumente unabhängig vom erwähnten Einsprachverfahren zur Genehmigung unterbreitet werden.

8. In der Abstimmung vom 11. April 2010 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Waldstatt die Gesamtrevision des Baureglementes mit 75% Ja-Stimmen, den Teilzonenplan „Zweckbezeichnung der Grünzonen / Ausscheidung Verkehrsflächen“ und den Teilzonenplan „Gefahrenzonen“ mit 73% Ja-Stimmen sowie den Teilzonenplan „Umzonung Kernzone/Zentrum, Umzonung Bad, Umzonung Hof/Gaströchni, Kleinanpassungen“ mit 69% Ja-Stimmen zugestimmt. Der Teilzonenplan Hinterdorf wurde mit einem Nein-Stimmenanteil von 55% abgelehnt.

9. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Baureglemente und Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Gemäss Art. 43 bedarf der kommunale Richtplan der Genehmigung des Regierungsrates. Das Erschliessungsprogramm bedarf ebenso der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 59 Abs. 3 BauG).

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Sofern nachstehend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis als notwendig erscheint.

3. Allgemeines

a) Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind gesetzeskonform umgesetzt worden. Die im alten Zonenplan als UeG bezeichneten nicht ausparzellierten Strassenflächen sind konsequent den Bauzonen zugeschrieben.

b) Kapazität

Unter Berücksichtigung der vom Departement Bau und Umwelt vorgegebenen Kennwerte und der gegenüber der 1. und 2. Vorprüfung reduzierten Neueinzonungen wurde die Kapazitätsberechnung vom beauftragten Planungsbüro aktualisiert (Stand 8. Dezember 2010). Der aktualisierten Kapazitätsberechnung kann entnom-



men werden, dass das von der Gemeinde festgelegte Planungsziel (2023 Einwohner) nicht mehr überschritten wird, womit der Bedarfsnachweis erbracht ist.

4. Kantonale Richtplanung

Die im kantonalen Richtplan aufgeführten Planungs- und Koordinationsmassnahmen werden durch die Zonenplananpassung berücksichtigt.

5. Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan

Schutzobjekte gemäss kantonalem Schutzzonenplan sind nicht berührt.

6. Zonenplan

a) WG2 Scheibenböhl

Auf die ursprünglich vorgesehene Einzonung wurde aufgrund der anlässlich der 1. Vorprüfung geäusserten Vorbehalte verzichtet. Damit bleibt insbesondere die ausgewiesene Fruchtfolgefläche unangetastet und die Einwohnerkapazität kann eingehalten werden.

b) W2 und W3 Hinterdorf

Aufgrund des Volksentscheides an der Abstimmung vom 11. April 2010 steht eine Einzonung im Gebiet Hinterdorf nicht mehr zur Diskussion.

c) Zweckbestimmung der Grünzonen

Art. 28 Abs. 2 BauG verlangt, dass die genaue Zweckbestimmung der Grünzone im Zonenplan zu bezeichnen ist. Gemäss Baugesetz Art. 19 besteht neu die Möglichkeit zwischen Grünzonen im Baugebiet (Grundnutzung) und Grünzonen im Nichtbaugebiet (Zonenüberlagerung) zu unterscheiden. Die vorliegende Teilrevision trägt dieser Forderung Rechnung. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die im Zonenplan vorgenommenen Zweckbezeichnungen der Grünzonen sachgerecht und nachvollziehbar sind.

7. Teilrevision Zonenplan Gefahrenzonen

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Naturgefahren werden die Naturgefahrenkarten ortsplanerisch umgesetzt. Die Abgrenzung der Gefahrenzonen wurden gemäss den Vorprüfungsberichten der Wasserbaupolizei und des Oberforstamtes angepasst.

8. Baureglement

Im Rahmen der 1. und 2. Vorprüfung wurde das Baureglement einer umfassenden Prüfung unterzogen. Die dabei gemachten Bemerkungen wurden berücksichtigt.

9. Erschliessungsprogramm

Mit der Einführung des kantonalen Baugesetzes (BauG, bGS 721.1) werden die Gemeinden gemäss Art. 59 verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten, welches die zeitliche Abfolge der Erstellung aller für die Bauzonenerschliessung notwendigen Anlagen aufzeigt. Gemäss Beschluss des Gemeinderates wurde die Erarbeitung des Erschliessungsprogrammes angegangen. Im Juni 2009 wurde das Erschliessungsprogramm zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 24. August 2009 hat das Planungsamt umfassend dazu Stellung genommen.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Umzonung Kernzone/Zentrum, Umzonung Bad, Umzonung Hof/Gaströchni, Kleinanpassungen“ wird genehmigt (Art. 49 Baugesetz).
2. Der Teilzonenplan „Gefahrenzonen“ wird genehmigt (Art. 49 Baugesetz).
3. Der Teilzonenplan „Zweckbezeichnung der Grünzonen, Ausscheidung Verkehrsflächen“ wird genehmigt (Art 49 Baugesetz).
4. Die Gesamtrevision Baureglement wird genehmigt (Art. 49 Baugesetz).
5. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege, VRPG, bGS 143.1).
6. Rechtsmittel
Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff VRPG)

Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Sekretariat Departement bau und Umwelt
Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Waldstatt (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 18. Juni 2010