



Herisau, 29. Juni 2012

Gemeinde Waldstatt **Teilzonenplan Winkfeld, Parz. Nrn. 286 und 288; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Waldstatt vom 15. Juni 2012 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1994 wurde eine Teilfläche des bis zu jenem Zeitpunkt der Landwirtschaftszone zugewiesenen Grundstücks Nr. 288 im Umfang von rund 3'200 m² der Gewerbezone GE zugewiesen. Mit dieser Massnahme sollte sichergestellt werden, dass sich die auf dem Nachbargrundstück Nr. 286 angesiedelten Gewerbebetriebe Roth Holzbau AG und Garage Bernhard Roth weiterentwickeln können. Bislang wurde die eingezonte Fläche für die gewerbliche Nutzung allerdings nicht beansprucht. Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 288, Milly und Hans Rudolf Hug, beantragten die Rückzonung der gesamten Teilfläche in die Landwirtschaftszone. Der zur Vorprüfung vorliegende Teilzonenplan sieht hingegen eine Redimensionierung der Gewerbezone im Gebiet Winkfeld vor. Konkret ist folgendes vorgesehen: Das sich auf dem Grundstück Nr. 288 befindende Wohnhaus Assek.Nr. 398 mit angebaute Scheune soll samt Umschwung von der Gewerbezone in die Wohn-/Gewerbezone WG2 umgezont werden (Gesamtfläche: rund 1'297 m²), ein im nordöstlichen Bereich gelegener Streifen soll von der Gewerbezone wieder in die Landwirtschaftszone ausgezont werden (Gesamtfläche: rund 757 m²) und die auf dem Grundstück Nr. 286 gelegene Zufahrtsstrasse zum Wohnhaus soll von der Gewerbezone ebenfalls in die Wohn-/Gewerbezone WG2 umgezont werden (Grundfläche: rund 100 m²).
3. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan wurde am 12. Juni 2012 erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Die Unterschriften sämtlicher Grundeigentümer und Anstösser liegen vor. Entsprechend wurde auf die öffentliche Planauflage verzichtet.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrunde liegende 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 Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

3. Die Dimensionierung der Gewerbezone im Gebiet Winkfeld stammt aus dem Jahr 1994 und basiert auf einer Entwicklungsprognose, welche vor rund 20 Jahren erarbeitet wurde. Ausgangspunkt für diese Planung bildet die Tatsache, dass die Fläche für die Erweiterung der Gewerbebetriebe bislang nicht beansprucht wurde. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass die Gemeinde am Gewerbestandort Winkfeld festhalten will, jedoch die Meinung vertritt, dass auch mit der redimensionierten Gewerbezone die Entwicklung der Gewerbebetriebe sichergestellt werden kann. Dies ist nachvollziehbar; dem kann aber auch entgegen gehalten werden, dass in Folge der Redimensionierung der Gewerbezone an diesem Standort in Zukunft die Überbaumöglichkeiten gleichwohl eingeschränkt werden, was den allgemeinen Entwicklungszielen widerspricht. Aus Gründen der Planbeständigkeit nicht unterstützt werden könnte jedenfalls ein Begehren mit dem Inhalt, die Gewerbezone im Gebiet Winkfeld mittelfristig wieder zu vergrössern.

4. Die Zuweisung des Gebäudes Assek.Nr. 398 inklusive Umschwung und Erschliessungsstrasse zur Wohn-/Gewerbezone WG2 ist nachvollziehbar und sachlich begründet. Insbesondere kann dadurch die zonenkonforme Nutzung des Gebäudes Assek.Nr. 398 sichergestellt werden. Gleiches gilt auch in Bezug auf den wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisenden Geländestreifen

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung für den vorliegenden Teilzonenplan erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Winkfeld, Parz. Nrn. 286, 288 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonal Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Waldstatt (restliche Exemplare 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: 04. JULI 2012

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat