Appenzell Ausserrhoden

Departement Bau
und Volkswirtschaft

Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau
Tel. +41 71 353 65 51
Fax +41 71 353 68 33
bau.volkswirtschaft@ar.ch
www.ar.ch

Dölf Biasotto
Regierungsrat

Herisau, 14. August 2019

Gemeinde Waldstatt; Überbauungsplan Böhl West; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 22. Mai 2019 ersuchte der Gemeinderat Waldstatt um die Genehmigung des Teilzonenplanes Böhl West und des Überbauungsplanes Böhl West mit der gleichzeitigen Aufhebung des bestehenden Quartierplans Böhl West, welchen der Regierungsrat am 9. Juli 1991 genehmigt hatte. Der Teilzonenplan Böhl West wurde am 13. August 2019 durch den Regierungsrat genehmigt.

2. Die Wagner AG beabsichtigt, den bestehenden Betriebsstandort südwestlich des Dorfzentrums von Waldstatt auszubauen. Geplant ist die Verschiebung der Lagerfläche in teilweise unterirdische Bauten. Zusätzlich soll an der nordöstlichen Ecke des Perimeters eine Coop-Filiale erstellt werden. Anschliessend ist vorgesehen, verschiedene bestehende Gebäude durch Neubauten zu ersetzen. Der neue Überbauungsplan soll den bestehenden Quartierplan Böhl West aus dem Jahr 1991 sowie die drei Quartierplanänderungen aus den Jahren 1994, 1999 und 2003 ersetzen.

3. Der Überbauungsplan Böhl West wurde durch das Departement Bau und Volkswirtschaft vorgeprüft. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2018 konnte, vorbehältlich notwendiger Anpassungen und Abklärungen, eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Der Überbauungsplan Böhl West wurde vom 25. Februar bis 26. März 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Mit Erlass vom 2. April 2019 unterstellte der Gemeinderat den Überbauungsplan dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 5. April bis 24. April 2019 wurde kein Referendum ergriffen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschafts zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der Überbauungsplan Böhl West lag öffentlich auf, Einsprachen gingen keine ein. Das fakultative Referendum wurde

nicht ergriffen.

3.a) Der Überbauungsplan Böhl West dient als Grundlage für die langfristige Entwicklung der Wagner AG sowie die Erstellung einer Coop-Filiale. Hauptsächliche Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Quartierplan Böhl West ist die Erweiterung mit den Baubereichen C und F und die Nutzung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes mit einem unterirdischen Lagerraum. Um eine angemessene Gestaltung der Coop-Filiale entlang des Strassenraums zu gewährleisten, wurde ein Richtprojekt erstellt, welches für die Baubewilligung wegleitend ist. In den Sonderbauvorschriften ist vorgegeben, dass im für die Coop-Filiale vorgesehenen Baubereich F die Erstellung eines Flachdaches unzulässig ist.

b) Die im Rahmen der ersten Vorprüfung verlangten Anpassungen und Ergänzungen wurden umgesetzt. Die Erschliessung des südlichen Areals der Wagner AG erfolgt ausschliesslich von der Urnäscherstrasse her. Die durch die Bebauung der Baubereiche C und F notwendige Fusswegverlegung wurde in Bezug auf die Sicherheit der Fussgänger gegenüber der Vorprüfung deutlich verbessert. Einzig der im Plan als Hinweis aufgeführte Gewässerraum stimmt in der Kurve beim Mehrzweckgebäude nicht. Das Departement Bau und Volkswirtschaft hält fest, dass der vom Regierungsrat am 23. Oktober 2012 festgelegte Gewässerraum weiterhin gilt und durch den Überbauungsplan nicht abgeändert wird. Im Übrigen kann dem vorliegenden Überbauungsplan zugestimmt werden.

4. Zusammengefasst kann die Genehmigung für den Überbauungsplan Böhl West und die Aufhebung des bestehenden Quartierplans Böhl West erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Überbauungsplan Böhl West wird genehmigt.

2. Die Aufhebung des Quartierplans Böhl West vom 9. Juli 1991 inkl. Änderungen vom 21. Juni 1994, 9. März 1999 und 23. September 2003 wird genehmigt.

3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.

4. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Waldstatt (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
   - Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft
   - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Abteilung Raumentwicklung (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.

Appenzell Ausserrhoden

Versandt am: 16. AUG. 2019

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto