Appenzell Ausserrhoden

Departement Bau
und Volkswirtschaft

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

Dölf Biasotto
Regierungsrat

Herisau, 17. Dezember 2025

Gemeinde Waldstatt; Überbauungsplan Gschwend II; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 23. Juli 2025 ersucht der Gemeinderat Waldstatt um die Genehmigung des Teilzonenplans Gschwend II und des Überbauungsplans Gschwend II. Der Regierungsrat genehmigte den Teilzonenplan Gschwend II in einen separaten Verfahren. Die Gemeinde Waldstatt vervollständigte die Genehmigungsunterlagen mit Datum vom 29. Oktober 2025.

2. Die Blumer Fensterwerke AG plant einen Ausbau ihres bestehenden Betriebs in der Gemeinde Waldstatt. Gemäss rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Waldstatt liegt der bestehende Betrieb innerhalb der Gewerbezone GE (Liegenschaft Nrn. 536). Die für die Betriebserweiterung geeignete Fläche befindet sich heute vollständig in der Landwirtschaftszone. Mit dem Teilzonenplan Gschwend II plant die Gemeinde Waldstatt, eine Fläche von rund 6'873 m^2 von der Landwirtschaftszone (Teilfläche der Liegenschaft Nr. 235) neu in die Gewerbezone GE einzuzonen. Zudem wird der Zonenplan Schutz an die neue Bauzonengrenze angepasst. Mit dem Teilzonenplan Gschwend II wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.

3. Der Überbauungsplan Gschwend II bezweckt die Regelung der Erschliessung, Bebauung und Umgebungsgestaltung. Der Planungsperimeter umfasst die mit dem Teilzonenplan Gschwend II eingezonte Gewerbezone GE. Der Überbauungsplan Gschwend II ergänzt den angrenzenden Überbauungsplan Gschwend (altrechtlich: Quartierplan), welcher die Bebauung für das bisherige Fabrikationsgebäude der Blumer Fensterwerke AG regelt.

4. Der Überbauungsplan Gschwend II wurde zwischen dem 12. Juni 2023 und dem 10. Juli 2023 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Die Bevölkerung nutzte die Möglichkeit zur Mitwirkung nicht.

5. Das Amt für Raum und Wald (ARW) prüfte den Entwurf des Überbauungsplans Gschwend II mit Bericht vom 4. September 2024 vor. Das ARW sprach in diesem Rahmen für den Überbauungsplan Gschwend II ein Genehmigungsvorbehalt aus, da die flächensparende Anordnung und der Nachweis der landschaftlichen Einbettung noch nicht erfüllt waren. Der Gemeinderat Waldstatt passte den Teilzonenplan Gschwend II in der Folge unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Vorprüfung an.

6. Der Überbauungsplan Gschwend II lag vom 10. Juni 2024 bis zum 9. Juli 2024 erstmal öffentlich auf. Unter Berücksichtigung des Vorprüfungsergebnisses musste die Auflage wiederholt werden. Die Änderungsauflage des Überbauungsplans Gschwend II erfolgte vom 3. April 2025 bis zum 2. Mai 2025. Einsprachen wurden keine erhoben.

7. Der Gemeinderat Waldstatt erliess den Überbauungsplan Gschwend II am 6. Mai 2025 und unterstellte den Beschluss dem fakultativen Referendum. Während der festgelegten Frist vom 4. Juni 2025 bis zum 23. Juni 2025 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG; bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

b) Gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) sorgen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Anforderungen an die Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG sind erfüllt.

c) Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Behörden Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne des Bundes und die Richtpläne berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt. Der Planungsbericht entspricht den an ihn gestellten Anforderungen.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee

Die Gemeinde Waldstatt ist Teil des Agglomerationsprogramms St. Gallen-Bodensee. Im Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee werden Massnahmen (u.a. Gestaltung Siedlungsrand, Siedlungsdichten, Aufwertung Fuss- und Veloverkehr und Mobilitätsmanagement) im Einflussbereich des Teilzonenplans Gschwend II adressiert. Der Gemeinderat Waldstatt hat sich mit den planerischen Vorgaben des Agglomerationsprogramms St. Gallen-Bodensee auseinandergesetzt. Diesbezüglich wird auf den Genehmigungsentscheid zum Teilzonenplan Gschwend II vom 15. Dezember 2025 verwiesen.

b) Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird die Gemeinde Waldstatt bezüglich Gemeindetypen als ländliche Gemeinde bezeichnet. Die ländlichen Gemeinden weisen gemäss kantonalem Richtplan eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf. Zudem verfügen sie über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs sowie über ein Grundangebot an Arbeitsplätzen (Gewerbe). Der Überbauungsplan Gschwend II schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zweckmässige Entwicklung des bestehenden Gewerbegebiets. Der Überbauungsplan Gschwend II entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

c) Gemeinderichtplan

Im rechtskräftigen Gemeinderichtplan der Gemeinde Waldstatt ist die Entwicklung von Gewerbebauland im Planungsgebiet vorgesehen. Der Überbauungsplan Gschwend II entspricht der strategischen Stossrichtung des Gemeinderichtplans der Gemeinde Waldstatt.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Vorgaben des Baugesetzes

Gemäss Art. 39 BauG regelt der Überbauungsplan die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften (SBV). Die SBV präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch SBV können u.a. die Bauweise (offen, geschlossen), die Anordnung und Gliederung der Bauten, die Grösse und Abstände der Bauten, die Firstrichtung und Dachform, die Materialwahl und Fassadengestaltung, Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und die Nutzungsintensität geregelt werden. Die SBV gemäss Überbauungsplan Gschwend II decken den Regelungsbereich von Art. 39 BauG ab.

Gemäss Art. 41 BauG gilt, dass die SBV dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen dürfen und Abweichungen gegenüber der Regelbauweise um ein Vollgeschoss und einer Nutzungsintensivierung von 10% unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind. Die Gebäudehöhe entspricht der Regelbauweise. In der Gewerbezone bestehen keine Vorgaben zur Anzahl Geschosse und zur Nutzungsintensität. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan Gschwend II werden keine Abweichungen der Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Nutzungsintensität gewährt. Die Grenz- und Gebäudeabstände werden nur gegenüber der Parzelle Nr. 536 verringert. Diese befinden sich im Eigentum der Blumer Fensterwerke AG ist. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise entsprechen den Vorgaben von Art. 41 BauG. Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss vom 16. Dezember 2025 koordiniert zum Überbauungsplan Gschwend II den Teilzonenplan Gschwend II. Mit dem Teilzonenplan Gschwend II wurden die vom Überbauungsplan Gschwend II betroffenen Flächen der Gewerbezone GE zugewiesen. Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG dürfen Sonderbauvorschriften der jeweiligen Grundnutzungszone nicht widersprechen. Im Überbauungsplan Gschwend II wird ausschliesslich eine Gewerbenutzung ermöglicht. Die nutzungsspezifischen Bestimmungen des Überbauungsplans Gschwend II steht in Übereinstimmung mit der zugrundeliegenden Grundnutzung gemäss Teilzonenplan Gschwend II.

b) Vorgaben des Umweltschutzgesetzes

In Bezug auf die umweltspezifischen Anforderungen wird auf den Genehmigungsentscheid des Teilzonenplans Gschwend II verwiesen. Die Vorgaben von Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) werden erfüllt.

Der Überbauungsplan Gschwend II erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Überbauungsplan Gschwend II kann erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Überbauungsplan Gschwend II wird genehmigt.

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

3. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Waldstatt (je 2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
   - ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Abteilung Raumentwicklung (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Baukoordinationsdienst
   - Betriebliches Rechnungswesen
   - Amtsblatt

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; bGS 143.1]).

Versandt am:

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Vorsteher

5000.2019-0392