



Gemeinde Waldstatt; Teilzonenplan Gschwend II; Genehmigung

A. Ausgangslage

Der Gemeinderat Waldstatt ersuchte mit Schreiben vom 23. Juli 2025 um die Genehmigung des Teilzonenplans Gschwend II und des Überbauungsplans Gschwend II. Mit Ergänzung vom 29. Oktober 2025 vervollständigte er die Genehmigungsunterlagen. Das Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) wird den Überbauungsplan Gschwend II in einem separaten Verfahren genehmigen.

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 m² von der Landwirtschaftszone (Teilfläche der Liegenschaft Nr. 235) neu in die Gewerbezone GE einzuzonen. Zudem wird der Zonenplan Schutz an die neue Bauzonengrenze angepasst.

Der Teilzonenplan 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.

Das DBV prüfte den Entwurf des Teilzonenplans Gschwend II vor. Mit Bericht vom 4. September 2024 sprach das DBV einen Genehmigungsvorbehalt aus. Der notwendige Bedarfsnachweis entsprach nicht den Vorgaben des kantonalen Arbeitszonen-Managements. Der Gemeinderat Waldstatt passte den Teilzonenplan Gschwend II in der Folge unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Vorprüfung an.

Der Teilzonenplan Gschwend II lag vom 10. Juni 2024 bis zum 9. Juli 2024 erstmals öffentlich auf. Unter Berücksichtigung des Vorprüfungsergebnisses musste die Auflage wiederholt werden. Die Änderungsaufgabe des Teilzonenplans Gschwend II erfolgte vom 3. April 2025 bis zum 2. Mai 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

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



B. Erwägungen

1. Formelles

Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG; bGS 721.1) sind Änderungen an Nutzungsplänen dem Regierungsrat 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.

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.

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 die folgenden Kapitel verwiesen.

b) Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (Kapitel S.1.4, Ziffer 3.2) gibt behördenverbindlich vor, dass für Neueinzonungen für bestehende Betriebe nachzuweisen ist, dass das vorhandene Nutzungspotential des Betriebes ausgeschöpft wurde und eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird. Die Gemeinde Waldstatt hat im Rahmen des Teilzonenplans Gschwend II aufgezeigt, dass innerhalb des bestehenden Betriebs die Erweiterungspotenziale ausgeschöpft sind. Die geplante Betriebserweiterung ist kompakt angeordnet. Die Betriebserweiterung folgt dem heutigen Gebäudekomplex und nutzt vorhandene betriebliche Strukturen, wo dies noch möglich ist. Die geplanten zusätzlichen Verkehrsflächen sind auf den effektiven Bedarf ausgelegt. Die zusätzliche Parkierung ist unterirdisch angeordnet. Der Teilzonenplan Gschwend II erfüllt die Richtplanvorgabe hinsichtlich der Nutzung der bestehenden Nutzungspotenziale und der flächensparenden Anordnung.

Der kantonale Richtplan (Kapitel S.1, Ziffer 3.3) legt im Weiteren fest, dass bei Neueinzonungen der Nachweis der Landschaftsverträglichkeit gemäss Agglomerationsprogramm zu erbringen ist. Aufgrund der Betriebserweiterung wird der landschaftliche Eingriff verstärkt. Mit den im Überbauungsplan Gschwend II festgelegten Kompensationsmassnahmen (u.a. Randbepflanzungen, Bäume sowie Hecken) kann die landschaftliche Einbettung



verbessert werden. Der Teilzonenplan Gschwend II erfüllt die Richtplanvorgabe bezüglich Landschaftsverträglichkeit.

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel L.2, Ziffer 4.2) sind Fruchtfolgeflächen (FFF) in Umfang und Qualität zu erhalten; eine Entlassung ist nur bei gleichwertigem Ersatz zulässig. Die beanspruchte Fläche ist flächengleich zu kompensieren. Ein Fachgutachten (Bericht vom 11. August 2019) weist zwei geeignete Ersatzflächen nach, die die FFF-Qualitätskriterien erfüllen. Die Gemeinde Waldstatt sicherte diese Ersatzflächen über privatrechtliche Verträge. Die ausgewiesenen Ersatzflächen werden im kantonalen Richtplan in einem separaten Verfahren festgesetzt. Mit den Kompensationsflächen wird der Bestand gewahrt sowie gemäss Fachgutachten zusätzlich eine qualitative Verbesserung erreicht. Der Teilzonenplan Gschwend II erfüllt die Richtplanvorgabe bezüglich FFF.

c) Arbeitszonen-Management

Gemäss dem kantonalen Arbeitszonen-Management steht für Betriebserweiterungen ein Flächenkontingent von 5 ha für Neueinzonungen von Arbeitszonen zur Verfügung. Bei Betriebserweiterungen ist in erster Priorität die Erweiterung innerhalb der bestehenden Betriebsstruktur zu prüfen. In zweiter Priorität sind Verlagerungen von unbebauten Arbeitszonen zu prüfen. In dritter Priorität können Neueinzonungen am jeweiligen Standort geprüft werden. Die erforderlichen Nachweise liegen vor und sind schlüssig. Im Rahmen von Neueinzonungen für Betriebserweiterungen ist ergänzend nachzuweisen, dass eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird. Diesbezüglich wird auf die Beurteilung in Kapitel B.2.b verwiesen.

Die Vergabe von Flächen aus dem kantonalen Einzonungskontingent der Arbeitszonen soll möglichst bedürfnisorientiert und in Abhängigkeit der generierten Wertschöpfung (= Vollzeitäquivalenz) sowie der räumlichen Auslastung (vorhandene eingezonte Reserven) erfolgen. Für den Sekundärsektor steht max. 170 m² Landfläche je Vollzeitäquivalent (VZÄ) zur Verfügung. Im vorliegenden Fall resultiert über das gesamte Betriebsareal inkl. der Betriebserweiterung ein Verhältnis von 102.9 m² je VZÄ. Der Erweiterungsbau allein weist ein Koeffizient von 107.8 m² je VZÄ aus. Der Teilzonenplan Gschwend II erfüllt die Richtwerte des Arbeitszonen-Managements.

Seit der Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans wurden noch keine Flächen aus dem kantonalen Kontingent beansprucht. Gemäss Handlungsrichtlinien zum kantonalen Arbeitszonen-Management ist keine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nötig, wenn eine räumliche Verschiebung des Betriebsstandortes ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der bestehenden Betriebsstrukturen am heutigen Standort ist eine räumliche Verlagerung des Unternehmens auszuschliessen. Die Vorgaben des Arbeitszonen-Managements werden erfüllt.

d) Gemeinderichtplan

Im rechtskräftigen Gemeinderichtplan der Gemeinde Waldstatt ist eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszone im Planungsgebiet vorgesehen. Teilzonenplan Gschwend II weist keine Widersprüche zum Gemeinderichtplan der Gemeinde Waldstatt auf.



3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Vorgaben des Raumplanungsgesetzes

Art. 15 RPG verlangt, dass Bauzonen nur so weit festgelegt werden, als sie voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt und erschlossen werden (Abs. 1). Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet, Kulturland damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (Abs. 4). Der Bedarfsnachweis liegt vor (siehe Kapitel B.2.b). Der Teilzonenplan Geschwend II zerstückelt kein Kulturland. Die Verfügbarkeit ist sichergestellt. Die Vorgaben der Richtplanung sind ebenfalls eingehalten. Der Teilzonenplan Gschwend II erfüllt die Vorgaben von Art. 15 RPG.

Gemäss Art. 30 RPV sorgen die Kantone dafür, dass die FFF den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden. Sie zeigen in ihren Richtplänen die dazu erforderlichen Massnahmen. FFF dürfen nur eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden. Für die Betriebserweiterung der Blumer Fensterwerke AG liegt ein wichtiger Grund vor. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen bedeutenden Arbeitgeber innerhalb von Appenzell Ausserrhoden. Der bestehende Standort ist betrieblich zwingend und der Flächenbedarf für die Betriebserweiterung minimal gehalten. Die geplante Betriebserweiterung bedingt die Beanspruchung von FFF. Es bestehen keine Alternativen. Die Vorgaben aus Art. 30 RPV sind erfüllt.

Gemäss Art. 30a RPV setzt die Festlegung neuer Arbeitszonen voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt. Diese soll die häushälterische Bodennutzung bei Arbeitszonen insgesamt gewährleisten. Mit der Einführung des Arbeitszonen-Managements hat Appenzell Ausserrhoden die Voraussetzung von Art. 30a RPV erfüllt (RRB-2020-118).

b) Vorgaben des Umweltschutzgesetzes

Gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) müssen Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Gemäss Art. 9 LSV darf der Betrieb neuer oder wesentlich geänderten ortsfesten Anlagen zudem nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Diesbezüglich sind die Auswirkungen auf die Liegenschaft Nr. 884 (Gebäude Assek. Nr. 418) relevant. Die lärmspezifischen Auswirkungen des Teilzonenplans Gschwend II wurden in einem Fachgutachten geprüft. Die Vorgaben gemäss Lärmschutzverordnung werden demnach eingehalten. Die Beurteilung ist nachvollziehbar.

c) Vorgaben des Baugesetzes

Gemäss Art. 23 BauG sind in Gewerbebezonen GE Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig, die ihre Umgebung nicht übermässig stören. Im Rahmen der Nutzungsplanung können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden. Die Zuweisung der einzuzonenden Fläche zur Gewerbezone GE erweist sich als zweckmässig.



Gemäss Art. 56 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Die Blumer Fensterwerke AG hat im Rahmen der nötigen Nachweise gemäss Vorgabe des Arbeitszonenmanagements die Umsetzung der Betriebserweiterung zugesichert. Die Kompensationsfläche für die beanspruchte FFF ist grundbuchlich gesichert.

Gemäss Art. 56b BauG unterliegen Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat Waldstatt wird angewiesen, die Mehrwertabgabe innert drei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans Gschwend II festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

d) Zonenplan Gefahren

Die Gefahrenkarte beschränkt sich in der Regel auf den rechtskräftigen Verlauf der Bauzone. Der Perimeter des Teilzonenplans Gschwend II war deshalb in der Gefahrenkarte noch nicht berücksichtigt. Mit Beschluss des DBV vom 9. November 2025 wurde die Gefahrenkarte unter Berücksichtigung des künftigen Verlaufs der Bauzone ergänzt. Im Rahmen der Gefahrenabklärung konnte festgestellt werden, dass der vom Teilzonenplan Gschwend II betroffene Perimeter keine Naturgefahr aufweist. Der Teilzonenplan Gschwend II ist demzufolge auch aus Sicht der Gefahrenprävention zweckmässig.

4. Fazit

Der Teilzonenplan Gschwend II entspricht der übergeordneten Planung und erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung kann erteilt werden.



C. Beschluss

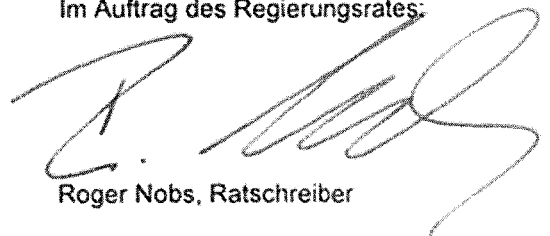
1. Der Teilzonenplan Gschwend II wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
3. Der Gemeinderat Waldstatt wird angewiesen, innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans Gschwend II die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen erhoben werden. Die Regeln über den Fristenstillstand gemäss Art. 7 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.1) gelangen nicht zur Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Gemeinderat Waldstatt (je 2 Exemplare der Beilagen 3 und 4 mit Genehmigungsvermerk)
Departement Bau und Volkswirtschaft (je 1 Exemplar der Beilagen 3 und 4 mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:



Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 18. Dezember 2025