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, 11. Mai 2026

Gemeinde Waldstatt; 2. Änderung Überbauungsplan Harschwendi (altrechtlich: Quartierplan Harschwendi); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 20. März 2026 ersucht die Gemeinde Waldstatt um die Genehmigung der 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi (altrechtlich: Quartierplan Harschwendi)durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.

2. Der Gemeinderat Waldstatt beabsichtigt die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi (datiert vom 23. Januar 1979). Anlass der Planung bildet eine konkrete Bebauungsabsicht auf der Parzelle Nr. 272. Im Rahmen der Revision sollen die bestehenden Baulinien auf der Parzelle Nr. 272 aufgehoben werden, um eine zweckmässige bauliche Nutzung zu ermöglichen. Zudem ist vorgesehen, die Baulinien im Bereich der Bauzonengrenzen teilweise anzupassen beziehungsweise aufzuheben sowie den Perimeter des Überbauungsplans an die heutige Bauzonenabgrenzung anzupassen (betrifft die Parzellen Nrn. 266, 267, 273, 563, 698, 743 und 751). Weiter umfasst die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi unter Berücksichtigung des Gemeinderichtplans Fuss- und Wanderwege der Gemeinde Waldstatt die Anpassung der Fusswegverbindungen innerhalb des Planperimeters.

3. Das Amt für Raum und Wald prüfte den Entwurf der 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi mit Bericht vom 28. März 2025 vor. Das Amt für Raum und Wald beurteilte die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi vorbehältlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig.

4. Die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi wurde vom 4. Juni 2025 bis zum 23. Juni 2025 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit zur Mitwirkung nicht genutzt.

5. Die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi lag vom 11. August 2025 bis zum 9. September 2025 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprache gegen die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi ein.

6. Der Gemeinderat Waldstatt erliess die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi am 23. September 2025 und unterstellte den Beschluss dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 22. Oktober 2025 bis zum 10. November 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) Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Waldstatt ist vom ISOS nicht betroffen.

b) Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee

Die Gemeinde Waldstatt ist Bestandteil des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee. Die nichtinfrastrukturellen Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm St. Gallen-Bodensee sind für die Änderung des bestehenden Überbauungsplans Harschwendi nicht relevant.

c) Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Waldstatt ist gemäss kantonalem Richtplan als mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion festgelegt. Die Gemeinde Waldstatt muss ihre einwohnerrelevante Wohn-, Misch- und Kernzonen nicht reduzieren. Das Kapitel B.1, Raumkonzept gibt vor, dass die heutige Nutzungsdichte der bestehenden Wohn-, Misch- und Kernzonen im kantonalen Zentrum und in den Gemeinden mit Zentrumsfunktion um durchschnittlich 10 % erhöht werden muss. Gemäss Arbeitshilfe "kommunale Bauzonendimensionierung" bedeutet dies für die Gemeinde Waldstatt, dass sie bis 2040 ihre Dichte um 2.4 % erhöhen muss. Der effektive Nachweis ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu erbringen.

Der Änderung des Überbauungsplans Harschwendi entspricht der Grundnutzung gemäss rechtskräftigem Zonenplan. Es bestehen keine einschränkenden Nutzungsvorschriften, die eine bauliche Verdichtung verhindern würden.

d) Gemeinderichtplan mit Innentwicklungsstrategie (Stand: 25. September 2025)

Die Genehmigung der Überarbeitung des Gemeinderichtplans der Gemeinde Waldstatt ist noch ausstehend. Mit Vorprüfung vom 25. März 2026 prüfte das Departement Bau und Volkswirtschaft den Gemeinderichtplan der Gemeinde Waldstatt vor. In der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Waldstatt wird das Quartier Harschwendi West - welches mehrheitlich nach 1980 entstanden ist - als Gebiet mit einem geringen Potential für eine Innenentwicklung bezeichnet. Als Fazit ist aufgeführt, dass langfristig eine Umstrukturierung des unteren Bereichs zu einem Mehrfamilienhausquartier denkbar sei. Baulücken seien rasch zu schliessen. Das vorliegende Vorhaben entspricht der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Waldstatt.

Die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi entfaltet auch keine Vorwirkung auf die laufende Revision der Ortsplanung. Die raumplanerische Konzeption wird nicht verändert. Bei den geplanten Änderungen handelt es sich um spezifische Regelungen innerhalb des Überbauungsplans Harschwendi

Gemäss kommunalen Richtplan Fuss- und Wanderwege verlaufen verschiedene Fusswegverbindungen durch das Gebiet des Überbauungsplans Harschwendi. Die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi ist mit dem Richtplan Fuss- und Wanderwege abgestimmt und sichert die Fusswegverbindungen durch eigentümerverbindliche Festlegungen.

e) Zonenplan Nutzung

Die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi betrifft in Bezug auf die raumplanerische Nutzung primär die Baulinien und die Anpassung des Perimeters an den Verlauf der rechtskräftigen Bauzone. Der Überbauungsplan Harschwendi entspricht der Grundnutzung gemäss rechtkräftigem Zonenplan. Die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi entfaltet auch keine Vorwirkung auf die Grundnutzung.

f) Zonenplan Schutz

Gemäss Zonenplan Schutz handelt es sich beim Wohnhaus Assek. Nr. 415 um ein geschütztes Kulturobjekt. Der rechtskräftige Überbauungsplan Harschwendi enthält Baulinien, welche südöstlich des Wohnhauses sowie in einem seitlichen Abstand von 15 m die Erstellung von Bauten ausschliessen. Diese Baulinien dienen dem Umgebungsschutz des Kulturobjekts Assek. Nr. 415. Gemäss Planungsbericht bestanden zum Zeitpunkt des Erlasses des Überbauungsplans im Jahr 1979 noch keine spezifischen Bestimmungen zum Umgebungsschutz von Kulturobjekten im Baureglement. Das aktuelle Baureglement bezeichnet hingegen die Umgebung, Freiräume und Vorgärten ausdrücklich als integrierenden Bestandteil schützenswerter Kulturobjekte. Die Gemeinde Waldstatt vertritt daher die Auffassung, dass die geltenden Bestimmungen des Baureglements einen angemessenen Umgebungsschutz sicherstellen und zusätzliche Baulinien nicht erforderlich sind. Diese Einschätzung ist nachvollziehbar. Auch bei einer Aufhebung der Baulinien kann ein ausreichender Schutz des Kulturobjekts Assek. Nr. 415 gewährleistet werden. Die Auswirkungen allfälliger Bauvorhaben auf das Kulturobjekt sind im Einzelfall gestützt auf die Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde Waldstatt zu beurteilen.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

Gemäss Art. 39 BauG regelt der Überbauungsplan die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften 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 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi berücksichtigt den Regelungsbereich von Art. 39 BauG.

Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG darf mittels Überbauungsplan bei der Geschosszahl höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung um höchstens 10% abgewichen werden. Die bestehenden Sonderbauvorschriften sehen kein zusätzliches Geschoss oder eine Intensivierung der Nutzung vor. Mit der 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi werden die Sonderbauvorschriften in Bezug auf die Geschossigkeit beziehungsweise der Intensität der Nutzung nicht verändert.

Die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi erweist sich als recht- und zweckmässig. Die verlangten Anpassungen gemäss Vorprüfungsbericht wurden umgesetzt. Die Genehmigung für die 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi kann erteilt werden.

Gebühren

Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.1) werden für die Genehmigung der 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi keine Gebühren erhoben. Dabei wird berücksichtigt, dass die Planung mehreren Beteiligten zugutekommt und die Gemeinde gemäss Art. 37 BauG verpflichtet ist, Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und an veränderte Verhältnisse anzupassen. Mit der 2. Änderung des Überbauungplans Harschwendi wird die Grundnutzung nicht verändert.

C. Beschluss

1. Der 2. Änderung des Überbauungsplans Harschwendi (altrechtlich: Quartierplan Harschwendi) wird genehmigt.

2. 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
   - 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]).

Appenzell Ausserrhoden

Versandt am: 11. Mai 2026

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Vorsteher

5000.2024-1287