



Gemeinde Walzenhausen; Teilzonenplan Almendsberg Nord; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 22. Juni 2009 ersucht das beauftragte Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde Walzenhausen um Genehmigung des obgenannten Planungsinstruments.
2. Der Teilzonenplan Almendsberg Nord beinhaltet folgende Zonierungen:
 - Die Grundstücke Parzelle Nrn. 119, 130, 131 und 132 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Walzenhausen in der Landwirtschaftszone L. Die Teilzonenplanänderung sieht vor, Teile des Grundstücks Nr. 119 sowie die Grundstücke Nr. 130 und Nr. 131 der Wohn- und Gewerbezone WG 2, resp. der Grünzone GRi zuzuweisen. Ein Teil des Grundstücks Nr. 132 soll in die Grünzone GRi einzozont werden. Das von der Einzonung betroffene Gebiet umfasst eine Fläche von 10'323m² (davon 2'693m² weitgehend überbaut sowie exklusive der Fläche in der Grünzone). Das neu eingezonte Land ist von einer Quartierplanpflicht überlagert.
 - Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 102 soll neu ab der Landwirtschaftszone der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugeschlagen werden.
 - Parz. Nr. 104 (im Halte von 958m²) soll von der Wohnzone WG2 in die Landwirtschaftszone ausgezont werden und dementsprechend aus der Ortsbildschutzzone entlassen werden.
 - Im Gebiet Nord sollen die Grundstücke Parz. Nrn. 173, 1097 und 1120 bis 1126 von der Wohnzone W1 bzw. von der Grünzone in die Landwirtschaftszone bzw. in das Übrige Gemeindegebiet umgezont werden. Das von der Auszonung betroffene Gebiet umfasst eine Fläche von 6'992m². Auf dem erwähnten Gebiet Nord liegt ein rechtskräftiger Quartierplan (Quartierplan Nord, vom Regierungsrat am 11. Januar 1983 genehmigt), dessen Perimeter darüber hinaus noch zusätzliches Land umfasst. Soweit mit der Zonenplanänderung das Quartierplangebiet neu in eine Landwirtschaftszone zu liegen kommt, verliert er seine Gültigkeit und soll im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung gänzlich formell aufgehoben werden.
3. Durch die neue Bauzonenabgrenzung im Gebiet Almendsberg Nord soll eine bauliche Entwicklung im Gebiet Almendsberg ermöglicht werden.
4. Das auszuzonende Gebiet Nord liegt in Zentrumsnähe und eignet sich grundsätzlich für eine Überbauung. Jedoch ist auf absehbarer Zeit nicht zu erwarten, dass in diesem Gebiet eine Bautätigkeit stattfinden wird.



5. Mit der Einzonung im Teilbereich der Parzelle Nr. 102 soll eine bessere Abrundung des unter Ortsbildschutz stehenden Ortsteiles erreicht werden. Zudem sollen der nordwestliche Siedlungsrand langfristig begrenzt und ein Ausufern des Siedlungsgebiets in diesem Teilbereich beschränkt werden.

6. Das von der Einzonung betroffene Gebiet im Almendsberg Nord befindet sich gemäss Kantonaalem Schutz-zonenplan in einer Landschaftsschutzzone. Das Verfahren für die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde bereits initiiert. Es wird auf das parallele Verfahren (Entlassung aus dem Schutzzonenplan, Gebiet Almendsberg Nord) beim Regierungsrat verwiesen.

7. Der Quartierplan „Almendsberg Nord“, der eine landschaftsverträgliche Überbauung im landschaftlich heik-len Gebiet gewährleisten soll, wurde bereits erarbeitet, vom Planungsamt vorgeprüft und öffentlich aufgelegt.

8. Der Teilzonenplan „Almendsberg Nord“ wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

9. Am 21. November 2006 hat der Gemeinderat den Teilzonenplan „Almendsberg Nord“ erlassen.

9. Der Teilzonenplan (inklusive Festlegung der Waldgrenze) lag vom 20. April 2007 bis 21. Mai 2007 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

10. Am 17. Juni 2007 hat die Einwohnergemeinde Walzenhausen die Zonenplanänderung mit 321-Ja-Stimmen und 135-Nein-Stimmen angenommen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Die Teilzonenplanänderung im Gebiet Almendsberg Nord betrifft eine Kantonale Schutzzone. Nach Genehmigung der Teilzonenplanänderung wird der Kantonale Schutzzonenplan, soweit das Land neu in die Bauzone zu liegen kommt, obsolet. Der Kantonale Schutzzonenplan wird gleichzeitig angepasst. Es wird auf das entsprechende Regierungsratsgeschäft, das an der gleichen Sitzung behandelt wird, verwiesen.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind im Übrigen erfüllt.

2. Materielles

a) Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

b) Nach kantonalem Richtplan (Richtplantext, Kapitel Siedlung S.1, Siedlungsgebiet, Richtungsweisende Festlegung 3.1) bedürfen Neueinzonungen u.a. in der Regel entweder einer Flächenkompensation oder eines auf das kantonale Siedlungskonzept abgestimmten Bedarfsnachweises (gemäss Art. 15 RPG). Der Neueinzonung im Gebiet Almendsberg Nord steht eine grundsätzlich flächengleiche Auszonung im Gebiet Nord gegenüber.



- c) Zum heutigen Zeitpunkt steht der vorliegende Teilzonenplanänderung nicht im Einklang mit der rechtskräftigen kommunalen Richtplanung. Die kommunale Richtplanrevision wurde ebenfalls zur Vorprüfung eingereicht, die Gemeinde strebt eine Entwicklung im Gebiet Almendsberg an. Insofern entspricht die Teilzonenplanänderung spätestens zum Zeitpunkt der Richtplangenehmigung der übergeordneten kommunalen Planung.
- d) Die Gemeinde Walzenhausen kennt bisher in ihrem Baureglement noch keine Unterscheidung der Grünzonen im Baugebiet und der Grünzonen im Nichtbaugebiet gemäss kantonalem Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1). Dies führt unter Umständen zu einem Widerspruch zwischen kommunalen Reglement und Zonenplan. Da grundsätzlich das kantonale Baugesetz den Inhalt und die Wirkung der Grünzonen regelt und die Gemeinde zusammen mit der Ortsplanrevision auch das Baureglement anpasst, besteht kein dringender Handlungsbedarf.
- e) Im Zuge der Entlassung des Gebiets Almendsberg Nord und der vorliegenden Teilzonenplanänderung wurde auf die heikle Lage (Kuppenschutz) hingewiesen. Nachdem das Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt ist und bereits ein vorgeprüfter Quartierplan ein Erlassverfahren durchläuft, kann im Rahmen des Quartierplanverfahrens entsprechend eingewirkt werden. Der Teilzonenplanänderung steht somit das empfindliche Landschaftsbild nicht grundsätzlich entgegen.
- f) Die Auszonung im Gebiet Nord sowie die übrigen Zonenplanänderungen stehen nicht im Widerspruch zum übergeordneten Recht und sind nicht offensichtlich unzweckmässig.
- g) Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Almendsberg Nord“ wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt



Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Sekretariat Departement Bau und Umwelt
Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Oberforstamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Walzenhausen (restl. Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Heimatschutz Appenzell A.Rh.

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 10. Juli 2009