



**Gemeinde Walzenhausen
Teilzonenplanänderung Almendsberg Parz. 1485/1455; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Walzenhausen vom 5. November 2009 wird um Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes ersucht.
2. Mit dem Teilzonenplan wird die heute rechtskräftige Gewerbezone GE I im Gebiet Almendsberg der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugeführt. Die entsprechende Fläche wird mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Durch die Umzonung und die bereits genehmigte Umzonung auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Teilzonenplanänderung Almendsberg Nord, genehmigt vom Regierungsrat am 7. Juli 2009) soll eine Stärkung des Weilers Almendsberg ermöglicht werden.
3. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Insbesondere wurde erwähnt, dass die Einhaltung der Lärmvorschriften über einen Sondernutzungsplan zu regeln ist. Ein solcher liegt momentan noch nicht vor.
4. Am 21. November 2006 hat der Gemeinderat den Teilzonenplan Almendsberg Parz. 1485/1455 erlassen.
5. Der Teilzonenplan lag vom 20. April 2007 bis 21. Mai 2007 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.
6. Am 17. Juni 2007 hat die Einwohnergemeinde Walzenhausen die Zonenplanänderung mit 361 Ja-Stimmen und 98 Nein-Stimmen angenommen.

B. Erwägungen

1. Rechtliches

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



2. Sachbezogene Erwägungen

Zum heutigen Zeitpunkt steht die vorliegende Teilzonenplanänderung nicht im Einklang mit der rechtskräftigen kommunalen Richtplanung. Die kommunale Richtplanrevision ist im Gange und wurde bereits zur Vorprüfung eingereicht. Daraus wird ersichtlich, dass die Gemeinde eine Entwicklung im Gebiet Almendsberg anstrebt. Insofern entspricht die Teilzonenplanänderung spätestens zum Zeitpunkt der Richtplangenehmigung der übergeordneten kommunalen Planung.

Im Rahmen der vorausgegangenen Vorprüfungen zum Teilzonenplan und dem zwischenzeitlich nicht mehr weiterverfolgten Quartierplan wurde auf die Problematik „Lärm“ hingewiesen. Von der Umzonung ist eine Fläche von 4'160m² betroffen. Auf einem kleinen Bereich der entsprechenden Fläche werden Altlasten vermutet. Nachdem das Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt ist, ist diesem Punkt und der Lärmproblematik spätestens im zu erarbeitenden Quartierplan nachzugehen.

Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Almendsberg 1485/1455 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr 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
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 ✓ Kantonales Planungsamt (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Walzenhausen (restl. Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)

Versandt am 11. Dezember 2009

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber