



Protokoll des  
Regierungsrates

# Kanton Appenzell A.Rh.

29. März 1994

L.

Gemeinde Wald: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

---

Dem Bericht der Baudirektion vom 28. Februar 1994 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 3. Februar 1994 ersucht der Gemeinderat Wald um die Genehmigung der revidierten Planungsinstrumente.

## Sachlage

1. Im Jahre 1986 legte der Gemeinderat Wald den generellen Arbeitsumfang für die Gesamtrevision der Ortsplanung fest. Er beauftragte das Planungsbüro Eigenmann Rey Rietmann, Herisau, mit der Begleitung der Arbeiten und bestellte eine Planungskommission zur Beratung und Entscheidvorbereitung für den Gemeinderat.
2. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäß Art. 47 des EG z RPG (bGS 721.1) am 24. August 1989 der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Zum Mitberichtsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
  - St.Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
  - Heimatschutz von Appenzell A. Rh.
  - Amt für Umweltschutz
  - Kantonales Tiefbauamt
  - Volkswirtschaftsdirektion

Den zusammenfassenden Vorprüfungsbericht hat das kantonale Planungsamt nach einem Gespräch im Beisein des Baudirektors und Vertretern der Planungskommission am 12. Januar 1989 dem Gemeinderat eröffnet.

3. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 29. Mai bis 29. Juni 1989. Während dieser Zeit sind 16 Einsprachen eingegangen. Aufgrund der Einsprachen wurden Anpassungen am Zonenplan vorgenommen und dieser erneut aufgelegt. Gegen vier Einspracheentscheide wurde beim Regierungsrat Rekurs erhoben. Lediglich die Einsprache des Heimatschutzes wurde teilweise geschützt und die Gewerbezone

Ebni in der Folge angepasst und erneut aufgelegt. Das Rechtsmittelverfahren ist somit abgeschlossen.

4. Die revidierten Planungsinstrumente wurden am 20. September 1993 vom Gemeinderat erlassen. Am 28. November 1993 stimmten die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wald dem Zonenplan und dem Baureglement mit 259 Ja gegen 84 Nein zu.
5. Dem Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt:
  - 1 Expl. Planungsbericht
  - 1 Expl. Gemeinderichtplan Uebersichtsplan M 1:5'000 (gerollt, Originalpl.)
  - 1 Expl. Gemeinderichtplan Dorf M 1:2'000 (gerollt, Originalpl.)
  - 1 Expl. Gemeinderichtplan Säge M 1:2'000 (gerollt, Originalpl.)
  - 1 Expl. Bericht zum Gemeinderichtplan
  - 1 Expl. Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 (gerollt, Originalplan)
  - 1 Expl. Zonenplan Dorf M 1:2'000 (gerollt, Originalplan)
  - 1 Expl. Zonenplan Säge M 1:2'000 (gerollt, Originalplan)
  - 1 Expl. Baureglement

## **Erwägungen**

### **1. Formelles**

- 1.1. Bei den zur Genehmigung abgelieferten Plänen handelt es sich um Dokumente, die vom Gemeinderat und vom Regierungsrat unterzeichnet werden. Mindestens zwei Exemplare müssen im Original vorhanden sein, wobei je ein Exemplar bei der Gemeinde und beim kantonalen Planungsamt aufbewahrt wird. Die eingereichten Unterlagen enthalten lediglich einen originalen Plansatz. Mindestens ein Originalplansatz und eine Kopie sind deshalb noch nachzuliefern.
- 1.2. Die weiteren formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäß Art. 47 ff des EG z RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

### **2. Materielles**

Gemäß Art. 50 Abs. 3 des EG z RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

Sofern nachfolgend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können oder bei späteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Es sind aber auch solche Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis notwendig ist.

## 2.1. Uebergeordnete Gesetzgebung

- a) Gemäß Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Gemeinde legt einen Planungsbericht vor, in welchem die Planungsziele und Ergebnisse beschrieben sind.
- b) Gemäss Art. 21 RPV führen die Gemeinden eine Übersicht über den Stand der Erschliessung. Mit der Genehmigung der neuen Nutzungsplanung ist somit auch eine neue Übersicht zu erstellen. Dieser Plan ist im Anschluss an die Genehmigung noch zu erstellen.
- c) Gemäß Art. 26 der RPV (SR 700.1) erstattet die Gemeinde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt, sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Im Planungsbericht ist dieser Anforderung ein eigenes Kapitel gewidmet.
- d) Gemäss Art. 10 des Waldgesetzes (SR 921.0) ist beim Erlass und der Revision von Nutzungsplänen nach dem RPG eine Waldfeststellung in jenen Bereichen anzurorden, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Dieses Verfahren erfolgte in der Gemeinde Wald noch nicht. Um die Nutzungsplanung nicht zu verzögern, sollen die revidierten Planungsinstrumente noch ohne Waldfeststellung rechtskräftig werden. Das Waldfeststellungsverfahren ist jedoch sofort in Angriff zu nehmen. Es richtet sich nach dem Merkblatt Nr. 3.2.6 des Handbuches für Bau- und Planungsbehörden, Teil A.

## 2.2. Verhältnis zum kantonalen Richtplan

### a) Bauzonendimensionierung

Gemäß Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) darf nur Land als Bauzone ausgeschieden werden, das sich für die Ueberbauung eignet und voraussichtlich in 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Im Koordinationsblatt Nr. O.S.1 des kantonalen Richtplanes ist die Bauzonendimensionierungsgrenze (Wohn- und Mischzonen) für Wald mit 650 Einwohnern angegeben. Im Planungsbericht zur Ortsplanung wird die Kapazität des Zonenplanes mit 670 Einwohnern angegeben. Eine Reduktion der Bauzonenkapazität wurde durch einige wesentlichen Rückstufungen von Baugebiet ins Richtplangebiet oder Nichtbaugebiet erreicht. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die verbindlichen Richtplanvorgaben für das Jahr 2000 gelten, die aktuelle Nutzungsplanung jedoch voraussichtlich bis gegen 2010 Gültigkeit haben wird.

Die Größe des Zonenplanes entspricht damit dem gesetzlich vorgegebenen Rahmen.

### b) Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone

Laut kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt Nr. O.S.2, sind in Wald 0.5 bis 1.0 ha Industrie- bzw. Gewerbezone auszuscheiden. Gemäß Planungsbericht (S. 11) weist der neue Zonenplan insgesamt eine Gewerbezone mit einer Fläche von 1.46 ha aus, wovon 0.8 ha unbebaut sind. Weitere 0.53 ha sind im Gemeinderichtplan dem Bauenwicklungsgebiet zugewiesen. Damit wurde die Gewerbefläche gemäss der Empfehlung im Rahmen der Vorprüfung redimensioniert und entspricht nun der kantonalen Vorgabe. Mit der Schaffung einer Gewerbezone II im Gebiet Ebni wurde dem teilweise geschützten Rekurs des Heimatschutzes Rechnung getragen.

### c) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Im kantonalen Richtplan, Uebersicht Nr. 1 ist im Gebiet Dorf und Höhi landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet ausgeschieden. Im Gebiet Unterdorf konnte eine Umzonung in die Landwirtschaftszone bzw. das übrige Gemeindegebiet (Richtplangebiet für öffentliche Nutzung) vorgenommen werden. Das Gebiet Ebni wurde vollumfänglich in der Bauzone belassen und mit Quartierplanpflicht überlagert. Ob eine Auszonung geprüft wurde, wird nicht dargelegt. Mit dem Quartierplan ist sicherzustellen, dass eine Ueberbauung das Landschaftsbild

möglichst wenig belastet. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens werden daher hohe Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung ins Landschaftsbild zu stellen sein. Die Erreichung einer Mehrausnützung wird eher im Hintergrund stehen müssen.

### 2.3. Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Die Bauzonenausscheidung berührt noch keine kantonalen Schutzzonen. Bei einer Einzonung im Gebiet Seeli (ÜG) müsste dieses Gebiet aus der Landschaftsschutzzone entlassen werden. Das neu innerhalb der Bauzone gelegene Schutzobjekt Nr. 14b, Roos, Gebiet Ebni ist aus dem kantonalen Schutzzonenplan zu entlassen. Der Schutz ist durch kommunale Schutzvorschriften weiterhin sichergestellt. Auf die weiteren im kantonalen Schutzzonenplan ausgeschiedenen Kultur- und Naturobjekte wird lediglich im Richtplan hingewiesen. Der Zonenplan enthält, die Bauzonen betreffend, nur die kommunalen Schutzobjekte (Vgl. Kapitel 2.5). Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen aus der kantonalen Schutzzonenplanung den kommunalen Bestimmungen vorgehen. Es wäre aus diesem Grund zweckmässig, wenn im grundeigentümerverbindlichen Zonenplan auch auf die kantonal geschützten Objekte verwiesen würden.. Dieser Mangel wiegt dagegen nicht so schwer, als dass sich eine Korrektur aufdrängte.

### 2.4. Gemeinderichtplan

Gemäß Art. 21 Abs. 3 und 4 des EG z RPG (bGS 721.1) werden Gemeinderichtpläne vom Gemeinderat erlassen und sind dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Gemeinderichtpläne sind bei der Planung für die Behörden verbindlich. Die Gemeinderichtpläne und der zugehörige Bericht sind deshalb in die vorliegende Prüfung und Genehmigung einzuschliessen.

#### a) Fuss- und Wanderwege

Das in Ausführung von Art. 37 quater Bundesverfassung (BV; SR 101) erlassene Bundesgesetz enthält die Grundsatzgesetzgebung über die Fuss- und Wanderwege. Es überlässt den Kantonen einen grossen Teil der damit verbundenen Aufgaben und verpflichtet sie unter anderem, die Fuss- und Wanderwege in Plänen festzuhalten. Gestützt auf die Uebergangsbestimmung von Art. 16 Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG; SR 704) hat der Regierungsrat die in der Richtplanung (15. Juni 1987; Uebersicht Nr. 2) dargestellten Wanderwege als vorläufiges Wanderwegnetz bezeichnet (RRB Nr. 220 vom 5. Juni 1988). Dieser Plan geht der kommunalen Richt-

planung vor. Der definitive Wanderwegplan steht unmittelbar vor der Fertigstellung und wird demnächst dem Erlassverfahren unterstellt. Unabhängig vom Gemeinderichtplan gilt dannzumal der vom Regierungsrat zu genehmigende Wanderwegplan.

b) Erschliessungsstrassen

Im Vorprüfungsbericht des Tiefbauamtes wurde darauf hingewiesen, dass neue Erschliessungen im Bereich der Ortsdurchfahrt Wald, I. und II. Etappe, ausschliesslich von bestehenden Ausfahrten aus zu erfolgen haben. Demgegenüber wurden die als Zwischenergebnis eingetragenen Erschliessungsrichtungen nicht korrigiert. Im Rahmen der notwendigen Sondernutzungspläne wird daher die Erschliessung durch das Tiefbauamt noch einmal eingehend zu prüfen sein. Korrekturen am Gemeinderichtplan drängen sich deswegen nicht auf.

2.5. Zonenplan

a) Lärmschutz

Im Vorprüfungsbericht ist auf verschiedene Anforderungen in bezug auf die Lärmschutzverordnung hingewiesen worden. Diese Bemerkungen wurden im neuen Zonenplan berücksichtigt, indem auf die Bezeichnung von Lärmvorbelastung verzichtet und die Parzelle Nr. 17 Unterdorf, neu im Nichtbaugebiet ist. Zusätzlich ist folgender Vorbehalt anzubringen:

- Die unüberbaute Wohnzone W1 im Oberdorf entlang der Hauptstrasse Wald - Kaien ist unerschlossen. Sie wurde im Zonenplan mit Quartierplanpflicht überlagert. Ein Hinweis auf die Lärmproblematik fehlt. In diesem Quartierplanverfahren ist festzulegen, wie das Gebiet unter Einhaltung der Planungswerte überbaut werden kann. Die an die Einzonung zu stellende Bedingung ist erfüllt.

b) Zonenplandarstellung

Im Zonenplan M 1:2'000 sind nur die kommunalen Schutzobjekte eingezeichnet.

c) Waldfeststellungen

Seit kurzem ist das neue Waldgesetz in Kraft. Als wichtige Neuerung wird darin innerhalb des Baugebietes vom dynamischen Waldbegriff abgewichen. Mit einer speziellen Waldfeststellung gegenüber den Bauzonen soll erreicht werden, dass sich der Waldrand rechtlich nicht mehr verändert. Die Waldfeststellungen fehlen im vor-

liegenden Zonenplan und sind baldmöglichst nachzuholen (Siehe Punkt 2.1, lit b).

#### 2.6. Baureglement

Das eingereichte Baureglement entspricht formell den Anforderungen gemäß Art. 22 EG z RPG. Im Rahmen der Vorprüfung zwingend verlangte Änderungen sind berücksichtigt worden. Zudem wurden verschiedene Änderungen vorgenommen. Es sind dies die Erhöhung des Ausnützungsbonus von 10% auf maximal 20% bei Sondernutzungsplänen, die Möglichkeit des Ausnützungstransfers und die Befreiung von der Ausnützungsziffer für Bauten vor 1976. Das den Gemeinden zustehende Ermessen ist jedoch in keinem Fall überschritten, weshalb trotz Vorbehalten bezüglich des sehr grosszügigen Ausnützungsbonus das Baureglement der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung standhält. Eine strenge Handhabung bei der Erlangung einer Mehrausnützung durch die Baudirektion wird jedoch notwendig.

#### Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG z RPG (bGS 721.1), folgende Anträge:

1. Der Gemeinderichtplan mit Bericht vom 13. April 1993 sei unter folgender Bedingung zu genehmigen:
  - Fuss- und -Wanderwege unterstehen dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (SR 704) und der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (bGS 731.31). Massgebend sind deshalb die nach diesen Verfahren erlassenen Pläne.
2. Der Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 sei zu genehmigen:
3. Der Zonenplan Dorf M 1: 2'000 sei mit folgendem Vorbehalt zu genehmigen:
  - Für die unüberbaute Wohnzone W1 im Oberdorf entlang der Hauptstrasse Wald - Kaien ist im Quartierplanverfahren festzulegen, wie das Gebiet unter Einhaltung der Planungswerte überbaut werden kann und wie den Anliegen des Landschaftsschutzes durch eine besonders gut gestaltete Überbauung Rechnung getragen wird.
4. Die erforderlichen Waldrandfeststellungen seien unverzüglich nach der Genehmigung der Ortsplanung einzuleiten.
5. Das Baureglement vom 13. April 1993 sei zu genehmigen.

6. Die Gemeinde sei anzuweisen, die Planungsinstrumente in je drei Exemplaren für den Genehmigungsvermerk vorzulegen. Mindestens ein Exemplar sei als Originalplansatz (Heliographien) nachzureichen.
7. Die Gemeinde sei anzuweisen, bis Ende Oktober 1994 eine revidierte Übersicht über den Stand der Erschliessung mit Tabelle zu erstellen und in zweifacher Ausführung (Originalpläne) der Baudirektion einzureichen.
8. Für die Genehmigung sei keine Gebühr zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an     Baudirektion  
                 Sekretariat Baudirektion  
                 Zentralstelle für Baugesuche  
                 Kantonaies Planungsamt; Beilage: 1 Exp.  
                 mit Genehmigungsvermerk  
                 Gemeinderat Wald  
                 Rö



- \*) Nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung von Wald kann gegen den Rekursentscheid des Regierungsrates vom 13. Oktober 1992 innert dreissig Tagen staatsrechtliche Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht in Lausanne erhoben werden (vgl. BGE vom 2. Juli 1986 in ZBl 89/1988 S. 121 ff. i.S. Herisau).

Mitteilung an



*Im Auftrag des Regierungsrates*  
Der Ratschreiber:

A handwritten signature in cursive script.

Versandt am 31. Mär. 1934