



RRB-2021-474

Gemeinde Wald; Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Protokollauszug vom 23. August 2021 ersucht der Gemeinderat Wald um die Genehmigung des Teilzonenplans Pfarrhaus, Parz. Nr. 53.
2. Das Planungsgebiet des Teilzonenplans umfasst die Parzellen Nrn. 827 und 684 mit dem ehemaligen Pfarrhaus. Die Parzelle Nr. 827 war ursprünglich ein Teil der Parzelle Nr. 53, die mit der Kirche samt Friedhof bebaut ist. Die Liegenschaft Nr. 827 ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE zugewiesen. Sämtliche durch den Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, betroffenen Parzellen sind im Eigentum der Einwohnergemeinde Wald.
3. Das Pfarrhaus wird nicht mehr seinem ursprünglichen Zweck entsprechend als Wohnhaus durch den ortsansässigen Pfarrer genutzt und daher seit Jahren durch die Gemeinde Wald als Wohnhaus vermietet. Die Gemeinde Wald beabsichtigt nun, die Parzelle Nr. 827 zu verkaufen.
4. Gemäss Art. 26 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig. Der Verkauf der Parzelle Nr. 827 für eine private Nutzung bedingt daher eine Umzonung der Liegenschaft in die Wohn- und Gewerbezone WG3. Ab der Parzelle Nr. 684 soll ein Teilbereich mit einer Fläche von 21 m² zur Verkehrsfläche im Baugebiet VFi zugewiesen werden.
5. Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat den Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, am 27. April 2020 vorgeprüft. Dem Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, konnte ein Antrag auf eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
6. In Anwendung von Art. 6 BauG und Art. 4 des Baureglementes (BauR) der Gemeinde Wald wurde zwischen dem 11. Februar 2021 und dem 12. März 2021 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Gemeinderat Wald hat anschliessend am 22. März 2021 den Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Der Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, lag vom 12. April 2021 bis 11. Mai 2021 öffentlich auf.
7. Der Gemeinderat Wald erliess am 8. Juni 2021 den Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, und unterstellte die Planung dem fakultativen Referendum. Das Referendum wurde während der vom 17. Juni 2021 bis 19. Juli 2021 dauernden Referendumsfrist nicht ergriffen.



B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 BauG 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.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Der kantonale Richtplan von Appenzell Ausserrhoden legt fest, dass die bestehenden Bauzonenreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen nach den heutigen Annahmen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten für den Zeithorizont von 15 Jahren bis 2030 insgesamt ausreichen. Gemäss kantonalem Richtplan muss die Gemeinde Wald ihre einwohnerrelevante Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzonen) um 0,8 ha reduzieren (Kantonaler Richtplan, Kapitel S. Siedlung, Teil S.1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3 Richtungsweisende Festlegungen, Ziffern 3.1 und 3.2).

b) Kapazitätserweiterungen der einwohnerrelevanten Bauzonen sind in der Gemeinde Wald gemäss den Festlegungen im kantonalen Richtplan grundsätzlich nicht zulässig. Die Liegenschaft Nr. 827 wurde jedoch bereits vor dem 1. Mai 2014 (Zeitpunkt der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes [RPG; SR 700]) bebaut, privat vermietet und bewohnt. Die Umzonung der Parzelle Nr. 827 in eine einwohnerrelevante Bauzone muss deshalb nicht kompensiert werden. Der Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, ist somit als reine Anpassung der Bauzonenart zu beurteilen. Die vorliegende Planung ist zudem von untergeordneter Bedeutung für die Ortsplanung und zeichnet keine konzeptionellen Änderungen vor, welche die künftige Planung vorbestimmt.

c) Die Parzelle Nr. 53 ist im vom Regierungsrat am 29. März 1994 genehmigten kommunalen Richtplan als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE berücksichtigt. Die Liegenschaft wurde aufgrund der ortsbaulichen Situation, der kompakten Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung der damaligen Nutzung als Pfarrhaus dem Siedlungsgebiet bzw. der öffentlichen Nutzung zugeordnet. Die Zuweisung zum Siedlungsgebiet bzw. der Erhaltung der Bauzone ergibt sich aus der raumplanerischen Situation. Der Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, steht nicht im Widerspruch zum kommunalen Richtplan. Durch die Umzonung erfolgt nur eine Angleichung an die heutige Nutzung.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauG sind Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe in Wohn- und Gewerbebezonen WG zulässig. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als privates Wohnhaus erweist sich die Zuweisung der Parzelle Nr. 827 zur Wohn- und Gewerbezone WG3 als recht- und zweckmässig. Die Zonenzuweisung ergibt sich aus der raumplanerischen Situation. Deshalb sind auch die von der Parzelle Nr. 827 aus westlich und südlich gelegenen Liegenschaften der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeordnet.



b) Gemäss Art. 30 BauG werden Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen als Verkehrsfläche bezeichnet. Die Zuweisung eines Teilbereichs der Parzelle Nr. 684 zur Verkehrsfläche im Baugebiet VFi ist somit recht- und zweckmässig. Die betroffene Fläche befindet sich im Sichtfeld des Einlenkers und wird bereits heute als verbreitertes Trottoir genutzt.

c) Gemäss Art. 56 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Die Parzelle Nr. 827 ist bereits bebaut und dient der Wohnnutzung.

d) Die Teilzonenplanänderung erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, kann erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Pfarrhaus, Parz. Nr. 53, wird genehmigt.
2. Es wird keine Gebühr erhoben.

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 VRPG 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 Wald (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St.Gallen
Departement Bau und Volkswirtschaft
Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
GIS-Fachstelle

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 12. November 2021