



Herisau, 13. Dezember 2021

**Gemeinde Walzenhausen; Überbauungsplan (Quartierplan) Im Grund, Änderung;
Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 31. März 2021 ersucht der Gemeinderat Walzenhausen um Genehmigung der Änderung des Überbauungsplans (altrechtlich: Quartierplan) Im Grund. Der Überbauungsplan Im Grund wurde am 19. Oktober 1982 durch den Regierungsrat genehmigt. Am 15. Oktober 1991 genehmigte der Regierungsrat eine geringfügige Änderung des Überbauungsplans.
2. Das Gebiet Grund liegt nordwestlich des Ortskerns von Walzenhausen. Im rechtskräftigen Zonenplan sind die vom Überbauungsplan betroffenen Parzellen der Wohnzone W1, der Wohn- und Gewerbezone WG3, der Verkehrsfläche im Baugebiet und der Grünzone nach altem Baugesetz zugeordnet. Entlang der Bahnlinie sind die Grünzone und die Verkehrsfläche mit einer Zone für Wintersport überlagert.
3. Mit der vorliegenden Änderung des Überbauungsplans Im Grund soll einerseits die Ausnützungsbeschränkung in Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften des Gebiets B aufgehoben werden. Andererseits sollen die Bestimmungen zu Art. 13 der Sonderbauvorschriften so angepasst werden, dass das Gebiet S nur noch freizuhalten sei und nicht mehr als Skiabfahrtsgebiet gelte. Zusätzlich soll Art. 15 der Sonderbauvorschriften aufgehoben werden, welcher Hinweise zum Gewässerschutz beinhaltet. Auslöser der Überbauungsplanänderung war die Absicht der Eigentümer der Parzelle Nr. 1626, das bestehende Wohnhaus umzubauen und zu erweitern. Da das geplante Vorhaben mit dem bestehenden Überbauungsplan aufgrund der Ausnützungsbeschränkung nicht zu realisieren sei, bedinge dies eine Anpassung des bestehenden Überbauungsplans.
4. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Änderung des Überbauungsplans Im Grund vorgeprüft. Mit Bericht vom 26. März 2019 konnte ein Antrag auf eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Im Rahmen der Vorprüfung wurde verlangt, dass die Gültigkeit und die Auswirkungen der übrigen Sonderbauvorschriften im Planungsbericht aufzuzeigen seien.
5. Die Änderung des Überbauungsplans Im Grund lag vom 3. September 2019 bis zum 2. Oktober 2019 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 25. August 2020 erliess der Gemeinderat Walzenhausen die Änderung des Überbauungsplans und wies die beiden Einsprachen vollumfänglich ab.
6. Mit Eingabe vom 21. September 2020 wurde ein Rekurs gegen den Gemeinderatsbeschluss eingereicht.



7. Der Gemeinderat Walzenhausen unterstellte den Beschluss vom 25. August 2020 dem fakultativen Referendum. Das Referendum wurde während der vom 3. März 2021 bis zum 22. März 2021 dauernden Referendumsfrist nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003 (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. Nach Art. 37 Abs. 5 BauG sind Sondernutzungspläne vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Die vorliegende Änderung des Überbauungsplans Im Grund erfüllt auch die formellen Anforderungen in Bezug auf die Prüfung der Sondernutzungspläne nach Art. 37 Abs. 5 BauG. Der Überbauungsplan Im Grund wurde vor 39 Jahren durch den Regierungsrat genehmigt. Die Änderung erfolgte vor 30 Jahren.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Gemäss den behördenverbindlichen Festlegungen im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Grund dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Gemäss Richtplanfestlegung 3.2 des Kapitels 1.2 Teil S. Siedlung muss die Gemeinde Walzenhausen ihre einwohnerrelevante Wohn-, Misch- und Kernzone um 4.4 ha reduzieren. Die Gemeinden sind verpflichtet, die Auszonungen bis zum 1. Januar 2024 zu vollziehen resp. öffentlich aufzulegen. Das Überbauungsplangebiet ist bis auf zwei Parzellen weitgehend überbaut. Die beiden unbebauten Parzellen befinden sich im weitgehend überbauten Gebiet und sind für eine Auszonung nicht geeignet. Die Änderung des Überbauungsplans Im Grund steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen im kantonalen Richtplan.

b) Gemäss den behördenverbindlichen Festlegungen im kommunalen Richtplan werden entlang der südwestlichen Bauzonengrenze und durch das Überbauungsplangebiet zwei Fusswege festgesetzt. Der südöstliche Bereich ist zudem als landschaftlich besonders empfindliches Baugebiet festgesetzt. Auch sind die Erschliessungsstrassen als Festsetzung und Zwischenergebnis aufgeführt. Die geplante Änderung des Überbauungsplans Im Grund steht nicht im Widerspruch zu den Festlegungen im kommunalen Richtplan.

c) Gemäss Entwurf der Revision der Ortsplanung (Stand 9. März 2021, Homepage der Gemeinde) ist für die Bereiche im Überbauungsplangebiet, welche sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3 befinden, die Umzonung in die Wohnzone W3 vorgesehen. Die zulässige Ausnützung für Wohnbauten würde sich damit nicht verändern. Jedoch würde sich die zulässige Gebäude- und Firsthöhe um 0.5 m reduzieren. Die Zulässigkeit dieser Umzonung wird im Rahmen der Genehmigung des überarbeiteten Zonenplans überprüft. Die vorliegende Überbauungsplanänderung weist keine Abhängigkeit zu dieser Umzonung auf und widerspricht somit auch nicht der künftig vorgesehenen Ortsplanung.



3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Bund, Kantone und Gemeinden haben gemäss Art. 3 RPG dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Zudem sollen die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die Wohn- und Arbeitsgebiete untereinander zweckmässig angeordnet und mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen werden. Zusammen mit den umliegenden Gemeinden soll eine sinnvolle und geordnete Entwicklung der Siedlung gefördert werden. Die Änderung des Überbauungsplans im Grund steht nicht im Widerspruch zu den dargelegten Festlegungen im Raumplanungsgesetz.

b) Gemäss Art. 39 BauG regelt ein 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, die Anordnung, die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und die Nutzungsintensität geregelt werden. Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG dürfen die spezifischen Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen.

c) Gemäss Art 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften gilt für das Gebiet B eine Ausnützungsziffer von 0.3. Die Ausnützungsziffer gemäss Regelbauweise hingegen beträgt in der Wohnzone W1 0.4 und in der Wohn- und Gewerbezone WG3 0.6. Damit schränkt Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften die Ausnützung gegenüber der Regelbauweise ein. Mit der Aufhebung der Ausnützungsbeschränkung für das Gebiet B kommt die Ausnützung gemäss Regelbauweise zur Anwendung. Beim Teilbereich des Gebiets B sind mit der Aufhebung der Ausnützungsbeschränkung in der Anwendung von Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften von 0.3 nimmt die Kapazität für die Wohnnutzung zu. Dies ist angesichts der raumplanerischen Zielsetzung in Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG gewollt, zumal eine Ausnützung von 0.3 ein sehr tiefer Wert darstellt. Die zulässigen Gebäudehöhen und -geschosse richten sich wie bisher nach der Regelbauweise. Auch ist für das Gebiet B vorgegeben, dass nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sind. Aus raumplanerischer Sicht sind somit keine relevanten Veränderungen des ortsbaulichen Charakters im Gebiet B zu erwarten.

d) Mit der Aufhebung der Definition der Freihaltebereiche als Skiabfahrtsgebiet in Art. 13 der Sonderbauvorschriften soll dem heutigen Umstand entsprochen werden, dass das Gebiet heute nicht mehr zum Skifahren genutzt wird. Die Gründe für die Aufhebung sind nachvollziehbar dargelegt. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist die zugrundeliegende Grünzone aber immer noch mit einer Zone für Wintersport überlagert, welche von der Hauptstrasse bis zur Gemeindegrenze und darüber hinaus bis auf das Gemeindegebiet von St. Margrethen reicht. Die Gemeinde wird im Rahmen der Ortsplanung und in Abstimmung mit der Gemeinde St. Margrethen die Aufhebung der Zone für Wintersport überprüfen müssen.

e) Die provisorischen Grundwasserschutzzonen Grund und Sägentobel wurden in den Jahren 1993 und 1994 aufgehoben. Das Gebiet ist seither dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet. Gegen die Streichung von Art. 15 der Sonderbauvorschriften, welcher die Hinweise zum Gewässerschutz enthält, ist somit nichts einzuwenden, da die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen massgebend sind.

f) Die übrigen Sonderbauvorschriften wurden von der Gemeinde überprüft und ohne Änderung beibehalten. Die entsprechenden Ausführungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.



Appenzell Ausserrhoden

g) Die Änderung des Überbauungsplans Im Grund erweist sich zusammengefasst als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für die Änderung des Überbauungsplans Im Grund kann erteilt werden.

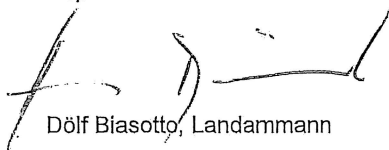
C. Beschluss

1. Die Änderung des Überbauungsplans (Quartierplan) Im Grund wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - [REDACTED]
 - raum.manufaktur.ag, Feldlistrasse 31A, 9000 St. Gallen
 - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - GIS-Fachstelle
 - Amtsblatt

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Regeln über den Fristenstillstand finden keine 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 beizulegen.

Versandt am: **15. DEZ. 2021**

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto, Landammann

5000.2019-0076