



Abteilung Raumentwicklung
Geht an: <i>NGR</i>
E: - 6. April 2021
Kopie an:
Geschäft:

RRB-2021-149

Gemeinde Walzenhausen; Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 22. Oktober 2020 ersucht die Gemeinde Walzenhausen um die Genehmigung des Teilzonenplans Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung.
2. Die Gemeinde Walzenhausen beabsichtigt, das Schwimmbadareal mit einer multifunktionalen Spielwiese zu erweitern. Hierzu soll auf der Parzelle Nr. 1612 eine Fläche von 2'410 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Als Kompensation soll gleichzeitig auf der Parzelle Nr. 1443 im Gebiet Franzenweid eine Fläche von 6'296 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.
3. Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat am 25. Januar 2018 den Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung vorgeprüft und vorbehältlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt.
4. Am 3. März 2020 verabschiedete der Gemeinderat Walzenhausen den Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung zuhanden der öffentlichen Auflage. Der Teilzonenplan lag vom 22. April 2020 bis 22. Mai 2020 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen ein.
5. Der Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 mit Waldfeststellung wurde während der Frist vom 9. September 2020 bis 28. September 2020 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) 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) Am 1. Mai 2014 traten die Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) und der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die in Art. 38a RPG verlangte Anpassung des kantonalen Richtplans wurde vom Bundesrat im Herbst 2018 genehmigt und ist per 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt worden.

b) Der nachgeführte kantonale Richtplan von Appenzell Ausserrhoden legt fest, dass für den ganzen Kanton fünf Hektaren für die Einzonung von Zonen für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die örtliche Zuweisung und Festlegung der Flächen erfolgt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein zusätzlicher Bedarf für eine öffentliche Nutzung besteht, in der Gemeinde keine Alternative zur Verfügung steht und eine flächensparende Lösung angestrebt wird.

c) Gemäss kantonalem Richtplan muss die Gemeinde Walzenhausen ihre einwohnerrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen um 4.4 ha reduzieren. Um diese Vorgabe umzusetzen, arbeitet die Gemeinde an der Teilrevision ihrer Zonenplanung. Die Planung wurde bereits zweimal vorgeprüft. Die Gemeinde beabsichtigt, die Teilrevision ihrer Zonenplanung im Frühling 2021 öffentlich aufzulegen.

d) Mit dem Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung resultiert in der Summe eine Verkleinerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 3'886 m², womit das kantonale Gesamtkontingent für Zonen für öffentliche Nutzungen gemäss kantonalem Richtplan nicht beansprucht wird und die entsprechenden Vorgaben nicht gelten.

e) Der Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung ist mit der Teilrevision der Zonenplanung abgestimmt und präjudiziert diese nicht. Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt es sich um eine nicht einwohnerkapazitätsrelevante Bauzone.

f) Die übergeordnete Planung enthält keine weiteren Festlegungen, die dem Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung entgegenstehen.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für eine Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland nicht zerstückelt wird und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

b) Die geplante Einzonung grenzt direkt an das Schwimmbadareal der Gemeinde Walzenhausen und ist entsprechend für die vorgesehene Nutzung geeignet. Das Land ist bereits erschlossen. Die Umsetzung der multifunktionalen Spielwiese ist im Frühling 2021 geplant. Durch den Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung wird eine rechtsgültige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erweitert. Das Kulturland wird somit nicht zerstückelt. Die Verfügbarkeit ist mittels Vorkaufsrecht der Gemeinde Walzenhausen im Grundbuch gesichert. Die Vorgaben von Art. 15 Abs. 4 RPG sind damit erfüllt.



c) Gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG sind in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig. Als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen gelten insbesondere Bauten der öffentlichen Verwaltung, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Kirchen, Friedhöfe, Entsorgungsanlagen sowie öffentliche Sport- und Erholungsanlagen (Art. 26 Abs. 2 BauG).

d) Gemäss Art. 31 Abs. 1 BauG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihrer verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Als Landwirtschaftszonen sind Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen (Art. 31 Abs. 2 BauG).

e) Sowohl die neue Zone für öffentliche Bauten auf der Teilparzelle Nr. 1612 als auch die neue Landwirtschaftszone auf der Teilparzelle Nr. 1433 entsprechen dem Zonenzweck. Die geplanten Nutzungen sind innerhalb der künftigen Zonenzuweisungen zulässig. Die Vorgaben von Art. 26 und 31 BauG sind damit erfüllt.

f) Nach Art. 10 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung anzuordnen. Dies betrifft Gebiete in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Nach Art. 7 Abs. 1 der kantonalen Waldverordnung (kWaV; bGS 931.11) trifft das Amt für Raum und Wald beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen auf Antrag der Gemeinde die zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen erforderlichen Waldfeststellungen. Auf Antrag der Gemeinde wurde die südwestliche Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 1612 am 11. September 2019 vom Amt für Raum und Wald festgelegt und zusammen mit dem Teilzonenplan öffentlich aufgelegt.

g) Die Teilzonenplanänderung erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung kann erteilt werden.

h) Gemäss Art. 56b BauG unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat hat, gestützt auf Art. 56 f. BauG, nach Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Ledi Parzelle Nr. 1612 und Waldfeststellung wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr in der Höhe von Fr. 2'000.00 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 des Gesetzes über die Verwaltungsverfahren (VRPG; bGS 143.1) gelangen nicht zur Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde



de 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 Walzenhausen (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
Farner-Keller Sonja, Hauptstrasse 47, 8477 Oberstammheim (Einschreiben)
Scheu-Keller Franziska Maja, Zielackerstrasse 6b, 8500 Frauenfeld (Einschreiben)
Departement Bau und Volkswirtschaft
Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
GIS-Fachstelle
Grundstücksschätzungsbehörde

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 1. April 2021