



Herisau, 7. September 2022

Gemeinde Hundwil; Überbauungsplan Katzenbühl; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 12. Juli 2022 ersucht die Gemeinde Hundwil um die Genehmigung des Überbauungsplans Katzenbühl durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.
2. Der Überbauungsplan Katzenbühl betrifft das Grundstück Nr. 168 sowie denjenigen Bereich des Grundstücks Nr. 169, welcher der Bauzone zugewiesen ist. Die Grundstücke sind gemäss Zonenplan der Gemeinde Hundwil der Wohnzone W1 (Grundstück Nr. 168 und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 169) und der Wohnzone W2 (Teilfläche des Grundstücks Nr. 169) zugewiesen. Der Perimeter des Überbauungsplans Katzenbühl ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Der Ortsteil "Katzenbühl" liegt etwa 1 km südlich des Dorfkerns der Gemeinde Hundwil an der Lokalverbindungsstrasse zwischen der Gemeinde Hundwil und der Gemeinde Urnäsch. Der Überbauungsplan Katzenbühl betrifft einen unbebauten, topographisch prägenden Hang, welcher in westlicher Richtung abfällt.
3. Der Überbauungsplan Katzenbühl schafft die Grundlage für eine Wohnüberbauung mit neun Mehrfamilienhäusern. Im Vergleich zum Baureglement der Gemeinde Hundwil wird mit dem Überbauungsplan Katzenbühl die Intensität der Nutzung um 10 % und die Geschosshöhe baufeldspezifisch um ein Geschoss erhöht. Für die hinreichende Erschliessung des Überbauungsplans Katzenbühl ist aus verkehrstechnischer Sicht eine Anpassung des Einlenkers der Katzenbühlstrasse in die Kantonsstrasse notwendig. Zudem ist eine Ausweichstelle zu realisieren, welche das punktuelle Kreuzen von einem Personenwagen und einem Lastwagen gewährleistet. Die Gemeinde Hundwil hat zur Sicherstellung einer sachgerechten und hinreichenden Erschliessung das Strassenbauprojekt "Anpassung Einlenker, Ergänzung Ausweichstelle" erarbeitet.
4. Das Amt für Raum und Wald hat den Überbauungsplan Katzenbühl vorgeprüft. Im Rahmen des zweiten Vorprüfungsberichts vom 24. Februar 2021 wurde der Überbauungsplan Katzenbühl vorbehaltlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt.
5. Der Überbauungsplan Katzenbühl wurde vom 20. August 2021 bis 20. September 2021 der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Während der Mitwirkungsfrist sind fünf Rückmeldungen bei der Gemeinde Hundwil eingegangen. Der Gemeinderat Hundwil hat die Stellungnahmen geprüft und den Überbauungsplan Katzenbühl aufgrund der Rückmeldungen teilweise angepasst.



6. Der Überbauungsplan Katzenbühl lag vom 29. Oktober 2021 bis 29. November 2021 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Aufgrund der Einsprache wurde eine Planänderung vorgenommen. Die Planänderung wurde vom 18. Februar bis 21. März 2022 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen zwei Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde im Rahmen einer Planänderung bereinigt. Dabei wurde die maximale Fusswegbreite entlang der östlichen Grenzen der Grundstücke Nrn. 913 und 914 auf 1.5 m beschränkt. Die weiteren Einspruchepunkte betreffend Fusswegbeleuchtung sowie der Berücksichtigung der Quellfassung auf dem Grundstück Nr. 616 wurden durch den Gemeinderat Hundwil abgewiesen und die Einsprecher auf das Baugesuchsverfahren beziehungsweise den privatrechtlichen Rechtsweg verwiesen. Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates Hundwil wurden keine Rechtsmittel ergriffen.

7. Das Strassenbauprojekt "Anpassung Einlenker, Ergänzung Ausweichstelle" lag vom 29. Oktober 2021 bis zum 29. November 2021 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage wurde gegen die Anpassung des Einlenkers und die Ergänzung der Ausweichstelle auf der Katzenbühlstrasse keine Einsprache erhoben.

8. Am 17. Mai 2022 erliess der Gemeinderat Hundwil den Überbauungsplan Katzenbühl und unterstellte den Beschluss dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 3. Juni 2022 bis 4. Juli 2022 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.

9. Am 11. Juli 2022 genehmigte der Gemeinderat Hundwil unter Vorbehalt der Zustimmung der kantonalen Amtsstellen das Strassenbauprojekt "Anpassung Einlenker, Ergänzung Ausweichstelle".

10. Am 10. August 2022 beantragte der Gemeinderat Hundwil die kantonale Zustimmung zum Strassenbauprojekt "Anpassung Einlenker, Ergänzung Ausweichstelle". Die kantonalen Amtsstellen (Kantonspolizei, Amt für Umwelt, Tiefbauamt, Amt für Raum und Wald) erteilten die Zustimmung (unter Auflagen).

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; 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.

b) Gemäss Art. 47 Abs. 1 BauG ist die öffentliche Auflage zu wiederholen, falls die Verständigung wesentliche Änderungen zur Folge hat. Diese Anforderung wurde mit der Auflage der Planänderung erfüllt. Die weitere Anpassung bezüglich der Reduktion der Fusswegbreite stellt keine wesentliche Änderung dar. Sowohl das öffentliche Interesse als auch die nachbarlichen Interessen werden nicht verletzt. Das Konzept der Fusswegführung bleibt unverändert bestehen. Durch die geplante Reduktion der Fusswegbreite entlang der östlichen Grenzen der Grundstücke Nrn. 913 und 914 auf maximal 1.5 m wird die Flächenbeanspruchung des Fusswegs auf der ursprünglich vorgesehenen Minimalbreite fixiert.



c) Das Strassenbauprojekt "Anpassung Einlenker, Ergänzung Ausweichstelle" als Voraussetzung für eine hinreichende Erschliessung des Überbauungsplans Katzenbühl wurde mit dem Überbauungsplan Katzenbühl koordiniert.

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

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Kantonaler Richtplan

Gemäss den Festlegungen im kantonalen Richtplan ist die Gemeinde Hundwil verpflichtet, ihre einwohnerrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen um 0.7 ha zu reduzieren. Der Regierungsrat hat am 1. Dezember 2020 die Teilzonenpläne Dorf Bären Parz. Nr. 7, Dorf Nassi Parz. Nr. 75 und Mitledibach Parz. Nr. 1971 genehmigt. Dadurch wurde die im kantonalen Richtplan geforderte Auszonung der einwohnerrelevanten Bauzonen rechtskräftig umgesetzt. Somit ist die Voraussetzung zum Erlass von neuen Sondernutzungsplänen auf unbebauten Gebieten in der Gemeinde Hundwil wieder gegeben.

Der kantonale Richtplan hält im Weiteren fest, dass die Gemeinde Hundwil als ländliche Gemeinde die bestehende Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens halten muss (vgl. kantonaler Richtplan, Teil S. Siedlung, Kapitel 2.1, Abstimmungsanweisung, Ziffer 4.1). Die Gemeinde Hundwil weist mit 58 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar eine für ländliche Gemeinden hohe Dichte auf. Mit dem Überbauungsplan Katzenbühl wird eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 % gegenüber der Regelbauweise gewährt. Zudem ist in den Sonderbauvorschriften festgelegt, dass die maximal zulässige Ausnützungsziffer um höchstens 15 % unterschritten werden darf. In Anbetracht der anrechenbaren Landfläche von 7713 m² kann mit dem Überbauungsplan Katzenbühl somit eine Bruttogeschossfläche von minimal 2'983 m² und maximal 3'510 m² realisiert werden. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in Appenzell Ausserrhoden bei 51.6 m² pro Einwohner pro Hektare. Der Überbauungsplan Katzenbühl gewährleistet somit ein Einwohnerpotenzial von rund 58 bis 68 Personen. Aufgerechnet resultiert somit ein Potenzial von minimal rund 75 Einwohner pro Hektare. Die Richtplanvorgabe in Bezug auf die Siedlungsdichte wird erfüllt.

b) Gemeinderichtplan

Der geplante Gemeinderichtplan der Gemeinde Hundwil sieht eine Bebauung des Plangebiets mittels Sondernutzungsplan vor. Der Überbauungsplan Katzenbühl entspricht somit den Vorgaben des Gemeinderichtplans.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Land ist gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetzes; RPG; SR 700) erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Eine Liegenschaft darf nur dann bebaut werden, wenn die Erschliessung gesichert ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). In Bezug auf die hinreichende Erschliessung des Plangebiets hat einerseits der Einlenker zur Kantonsstrasse und andererseits die lineare Streckenführung der Katzenbühlstrasse den normgerechten

Ausbaustandard zu gewährleisten. Die dafür nötigen baulichen Massnahmen werden mit dem Strassenbauprojekt "Anpassung Einlenker, Ergänzung Ausweichstelle" umgesetzt. Das Strassenbauprojekt "Anpassung Einlenker, Ergänzung Ausweichstelle" ist rechtskräftig. Die sachgerechte und hinreichende Erschliessung des Überbauungsplans Katzenbühl ist erfüllt.

b) Gemäss Art. 39 BauG regelt der 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, Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und die Nutzungsintensität geregelt werden.

c) Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Zudem darf mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind, die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden und in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist. Vergleichsmassstab für die wesentliche Qualitätssteigerung sind Projekte, die die Gestaltungsanforderungen gemäss Regelbauweise erfüllen.

d) Der Überbauungsplan Katzenbühl lässt nur die Wohnnutzung zu. Gemäss Art. 21 BauG umfassen Wohnzonen die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete. Sie sollen ruhige und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Nichtstörende Betriebe und nichtstörende Ladengeschäfte sind zulässig. Die geplante Nutzung des Überbauungsplans Katzenbühl entspricht dem Zweck der betroffenen Nutzungszonen.

e) Mit dem Überbauungsplan Katzenbühl soll eine um 10 % höhere Ausnutzungsziffer und punktuell ein zusätzliches Geschoss gegenüber der Regelbauweise gemäss Baureglement der Gemeinde Hundwil gewährt werden. Die Gebäude- und Firsthöhen werden teilweise bis zu 2.33 m gegenüber der Höhenbestimmung der Regelbauweise erhöht. Mit dem Überbauungsplan Katzenbühl samt den dazugehörigen Sonderbauvorschriften werden u.a. die genaue Anordnung der Gebäude, die Dachgestaltung, die Firstrichtung, das Fassadenmaterial, die unterirdische Parkierung, die Aussenraumgestaltung und die Bepflanzung geregelt. Die jeweiligen Bestimmungen sichern im Vergleich zur Regelbauweise erwiesenermassen eine wesentliche Qualitätssteigerung des Projekts. Die vorgesehene Regelungsdichte berücksichtigt den Rahmen von Art. 39 BauG. Die materiellen Vorgaben von Art. 41 Abs. 1 BauG werden unter Vorbehalt der nachstehenden Erwägung f) ebenfalls erfüllt.

f) Die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften (SBV) von Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 sind widersprüchlich zu den Erläuterungen im Planungsbericht beziehungsweise zum Richtprojekt, das dem Überbauungsplan Katzenbühl zugrundeliegende liegt. Es wurden die Baubereiche C1 und C3 verwechselt. Die Verwechslung resultiert aufgrund eines Schreibfehlers in den Sonderbauvorschriften des Überbauungsplans Katzenbühl. Im Rahmen der Genehmigung des Überbauungsplans Katzenbühl wird deshalb Art. 7 SBV wie folgt abgeändert.

- Abs. 1: "Im Baubereich **C3** sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Talseitig sind vier sichtbare Geschosse zulässig."



- Abs. 2: "In den Baubereichen **C1** und **C2** haben die Wohnbauten zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Talseitig sind drei sichtbare Geschosse zulässig."

Die Änderung von Art. 7 SBV wird den jeweiligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern durch den vorliegenden Genehmigungsentscheid angezeigt, deren Grundstücke nicht mehr als 30 m vom Überbauungsplan Katzenbühl entfernt liegen.

g) Zusammengefasst erweist sich der Überbauungsplan Katzenbühl als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Überbauungsplan Katzenbühl kann damit erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Überbauungsplan Katzenbühl wird mit folgender Änderung von Art. 7 der Sonderbauvorschriften genehmigt:

- Abs. 1: "Im Baubereich **C3** sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Talseitig sind vier sichtbare Geschosse zulässig."
- Abs. 2: "In den Baubereichen **C1** und **C2** haben die Wohnbauten zwei Vollgeschosse aufzuweisen. Talseitig sind drei sichtbare Geschosse zulässig."

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Hundwil (je 1 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Ivo und Evi Näf-Buff, Katzenbühl 999, 9064 Hundwil (Eigentümer Parz. Nr. 167)
- Peter Signer, Schlossstrasse 7, 4922 Bützberg (ME Parz. Nr. 168)
- Ulrich Signer, Tägernastrasse 50, 8645 Jona (ME Parz. Nr. 168)
- Elisabeth Keller-Signer, Bachweg 5, 3634 Thierachern (ME Parz. Nr. 168)
- Walter Signer, Rainstrasse 13E, 4922 Bützberg (ME Parz. Nr. 168)
- Maria Magdalena, Frieden-Signer, Neumattstrasse 14, 3053 Münchenbuchsee (ME Parz. Nr. 168)
- Anna Barbara Polyak-Signer, Farbgassee 39, 4900 Langenthal (ME Parz. Nr. 168)
- Ines Susanne Tanner-Signer, Meierskappelerstrasse 11, 6343 Rotkreuz (ME Parz. Nr. 168)
- Johanna Signer, Murtenstrasse 338, 3027 Bern (ME Parz. Nr. 168)
- Stefan Martin Signer, Sidlerstrasse 6, 3012 Bern (ME Parz. Nr. 168)
- Thomas Daniel, Signer Hoferrain 2, 4923 Wynau (ME Parz. Nr. 68)
- Hans Knöpfel, Landersberg 137, 9103 Schwellbrunn (Eigentümer Parz. Nr. 169)
- Urs und Katharina, Brotschi-Graf, Katzenbühl 955, 9064 Hundwil (Eigentümer Parz. Nr. 616)
- Prime Immobilien AG, Chilcherlistrasse 1, 6055 Alpnach Dorf (Eigentümer Parz. Nr. 913)
- Sonja Tobler, Mitledi 983, 9064 Hundwil (ME Parz. Nr. 914)
- Gion Battist Caspar, Mitledi 983, 9064 Hundwil (ME Parz. Nr. 914)
- ERR Raumplaner, Teufenerstrasse 19, 9000 St. Gallen
- Baukoordinationsdienst (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Amt für Finanzen (per E-Mail)
- GIS-Fachstelle



– Amtsblatt

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; bGS 143.1]).

Versandt am: **08. SEP. 2022**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Landammann

5000.2019-0337