



Gemeinde Wald; Teilzonenplan Auszonungen (Zonenplan Nutzung und Zonenplan Gefahren); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 23. Januar 2025 ersucht der Gemeinderat Wald um die Genehmigung des Teilzonenplans Auszonungen und der Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee). Das Departement Bau und Volkswirtschaft (DBV) genehmigt die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) in einem separaten Verfahren.
2. Der Teilzonenplan Auszonungen bezweckt hauptsächlich die Umsetzung der gemäss kantonalem Richtplan geforderten Siedlungsgebietsreduktion (Wohn-, Misch- und Kernzone; WMK) im Umfang einer Fläche von 0.8 ha. Im Weiteren werden am Zonenplan Nutzung kleinräumige Aufzonungen und Einzonungen vorgenommen. Der Zonenplan Gefahren wird an die neuen Bauzonengrenzen angepasst.
3. Der Gemeinderat Wald informierte die interessierte Bevölkerung im Rahmen von Informationsveranstaltungen und über das Gemeindeblatt über die Ortsplanungsrevision. Der Teilzonenplan Auszonungen wurde vom 22. Mai 2023 bis zum 7. Juli 2023 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Die Möglichkeit zur Mitwirkung wurde nicht genutzt.
4. Mit Bericht vom 3. August 2023 prüfte das DBV den Teilzonenplan Auszonungen vor. Das DBV beurteilte den Teilzonenplan Auszonungen vorbehältlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig.
5. Der Teilzonenplan Auszonungen lag vom 20. November 2023 bis zum 19. Dezember 2023 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Der Gemeinderat Wald wies die zwei Einsprachen mit Beschluss vom 22. Mai 2024 beziehungsweise 19. August 2024 ab. Gleichzeitig mit dem Einspracheentscheid vom 19. August 2024 erliess der Gemeinderat Wald den Teilzonenplan Auszonungen.
6. Gegen den Einspracheentscheid vom 19. August 2024 wurde mit Eingabe vom 25. September 2024 Rekurs beim Regierungsrat erhoben.
7. Mit Beschluss 18. November 2024 unterstellte der Gemeinderat Wald den Teilzonenplan Auszonungen dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 29. November 2024 bis zum 28. Dezember 2024 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.



8. Mit Schreiben vom 27. Dezember 2024 wurde der Rekurs gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates Wald vom 19. August 2024 zurückgezogen.

9. Mit Beschluss vom 21. Januar 2025 schrieb der Regierungsrat den Rekurs gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates Wald vom 19. August 2024 infolge Rückzugs ab.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sorgen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Die Anforderungen an die Information und Mitwirkung nach Art. 4 RPG sind erfüllt.

b) Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die angepassten Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen sowie wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltgesetzgebung Rechnung tragen. Der Planungsbericht zum Teilzonenplan Auszonungen entspricht den an ihn gestellten Anforderungen.

c) 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 Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint. Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung des Teilzonenplans Auszonungen gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

d) Gemäss Art. 7 der kantonalen Waldverordnung (kWaV; bSG 931.11) ist das Amt für Raum und Wald für den Erlass der festgelegten Waldgrenzen zuständig. In der Nutzungsplanung werden die festgelegten Waldgrenzen deshalb nur als Hinweise aufgeführt. Die zusätzliche Aufführung unter dem Legendenpunkt "weitere Festlegungen" im Teilzonenplan Auszonungen ist deshalb nicht richtig. Der Legendenpunkt wird gestrichen.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Kantonaler Richtplan

Die Bauzonenauslastung der Gemeinde Wald zeigt für den Planungshorizont von 25 Jahren, dass die rechtskräftige Bauzonenfläche in den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) zu gross bemessen ist. Der kantonale Richtplan, welcher seit dem 1. Januar 2019 in Kraft ist, sieht aus diesem Grund bezüglich der Gemeinde Wald vor, dass diese ihre einwohnerrelevante Bauzone um 0.8 ha verkleinern muss. Gemäss kantonalem Richtplan sind nach der notwendigen Auszonung von 0.8 ha flächengleiche Kompensationen von WMK möglich. Bei einer Einzonung muss die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr mindestens die gleiche Güteklasse aufweisen wie das Gebiet, welches ausgezont wird. Im kantonalen Richtplan ist zusätz-



lich festgelegt, dass die Gemeinde Wald in Bezug auf die Einwohnerdichte den Bundesmedian von 40 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar (E+B/ha) erreichen muss.

Mit dem Teilzonenplan Auszonungen verkleinert sich die WMK um gesamthaft 8'556 m² (Reduktion um 8'612 m² und Erweiterung um 56 m²). Die Einwohnerdichte erhöht sich innerhalb der massgebenden WMK auf 42.9 E+B/ha. Die Erweiterung der WMK um 56 m² hält die Vorgaben in Bezug auf die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr ein. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden erfüllt.

b) *Gemeinderichtplan*

Der Teilzonenplan Auszonungen berücksichtigt die im Gemeinderichtplan der Gemeinde Wald festgesetzten Anpassungen der WMK. Der Teilzonenplan Auszonungen weist keine Widersprüche zum Gemeinderichtplan der Gemeinde Wald auf. Der Gemeinderat Wald strebt die Gesamtrevision des Zonenplans Nutzung und des Zonenplans Schutz nach Rechtskraft des Teilzonenplans Auszonung an.

3. **Recht- und Zweckmässigkeit**

a) *Ziele und Grundsätze*

Gemäss Art. 1 und 3 RPG haben Bund, Kantone und Gemeinden u.a. dafür zu sorgen, dass der Boden häuslicher genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Gemäss Art. 1 Abs. 2 RPG sollen mit Massnahmen der Raumplanung, insbesondere unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und kompakte Siedlungen geschaffen werden.

Das raumplanerische Gesamtkonzept der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wald sieht nebst der Auszonung der überdimensionierten WMK eine Aufzonung einer grösseren Fläche für dichteres Wohnen vor. Der Teilzonenplan Auszonungen setzt die Ziele des Raumplanungsgesetzes grundeigentümerverbindlich um. Die Vorgaben von Art. 1 und 3 RPG werden erfüllt.

b) *Bauzonenbedarf und deren Eignung*

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG). Dieser Forderung aus dem Raumplanungsgesetz kommt die Gemeinde Wald nach, indem sie die WMK um rund 0.85 ha reduziert. Die Gemeinde Wald reduziert die WMK gegenüber der Richtplanvorgabe um zusätzlich 556 m².

Gemäss der kantonalen Bauzonendimensionierung liegt die neu festgelegte WMK geringfügig über dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre. Die Festlegung der WMK erfolgte basierend auf einer umfassenden Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen. Die rein rechnerische Abweichung der Bauzonenauslastung der WMK liegt im Vergleich zum Bedarf von 15 Jahren im Toleranzbereich und ist deshalb unter Berücksichtigung von Art. 1 und 3 RPG begründet.

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die 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



damit nicht zerstückelt wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden. Der Teilzonenplan Auszonungen beinhaltet weitere lokale Zonenanpassungen, die eine räumliche Abstimmung zwischen der Parzellierung und dem Verlauf der Bauzone sicherstellen. Die verschiedenen Kleinstflächen sind bezüglich der Bauzonenauslastung nicht relevant und haben auch keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Verfügbarkeit. Die jeweiligen Kleinstflächen sind für die Überbauung geeignet und Kulturland wird damit nicht zerstückelt. Die Vorgaben von Art. 15 Abs. 4 RPG werden erfüllt.

c) Erschliessungsprogramm

Gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG hat das Gemeinwesen die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen; bei Bedarf kann die Erschliessung etappiert werden. Nach Art. 57 BauG sorgen die Gemeinden für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen. Die Gemeinde Wald wird das genehmigte Erschliessungsprogramm vom 29. Oktober 2013 im Rahmen der weiteren Nutzungsplanung (Gesamtrevision) anpassen.

d) Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 56 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Die in der Bauzone verbleibenden Flächen der Parzellen Nrn. 131 und 741 werden im Rahmen des Teilzonenplans Auszonungen von einer Wohnzone W1 in eine Wohnzone W2 aufgezont. Es liegt eine Planungsvereinbarung zur Baulandmobilisierung vor.

e) Zonenplan Gefahren

Gemäss Art. 36 BauG umfasst die kommunale Zonenplanung auch die Festlegung von Gefahrenzonen. Der Zonenplan Gefahren wird ohne materielle Konsequenzen an die neuen Bauzonenabgrenzungen angepasst.

f) Fazit

Der Teilzonenplan Auszonungen erweist sich gestützt auf die vorstehenden Erwägungen als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Auszonungen kann erteilt werden.

f) Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 56b BauG unterliegen Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat Wald wird angewiesen, die Mehrwertabgabe für diejenigen Grundstücke, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert drei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans Auszonungen festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.



C. Beschluss des Regierungsrates

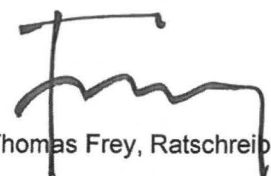
1. Der Teilzonenplan Auszonungen (Zonenplan Nutzung und Zonenplan Gefahren) wird genehmigt.
2. Der Legendenpunkt "Festgelegte Waldgrenze" bei den weiteren Festlegungen wird gestrichen.
3. Der Gemeinderat Wald wird angewiesen, die Mehrwertabgabe für diejenigen Grundstücke, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert drei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans Auszonungen festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

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 (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St.Gallen (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
Departement Bau und Volkswirtschaft (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk für ARE)
Departement Finanzen

Im Auftrag des Regierungsrates:



Thomas Frey, Ratschreiber i.V.

Versandt am 20. März 2025

