



Herisau, 19. März 2025

Gemeinde Wald; Teilaufhebung Überbauungsplan Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 23. Januar 2026 ersucht die Gemeinde Wald um die Genehmigung der Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) und den Teilzonenplan Auszonungen. Der Regierungsrat genehmigte den Teilzonenplan Auszonungen am 18. März 2025 in einem separaten Verfahren.
2. Der heute rechtskräftige Überbauungsplan (ehemaliger Quartierplan) Allee - Hölzli wurde am 29. Februar 2016 genehmigt. Mit dem Teilzonenplan Auszonungen soll ein Teilbereich der Überbauungsplangebiets ausgezont werden. Gleichzeitig soll die verbleibende Wohnzone W1 im Gebiet Hölzli in die Wohnzone W2 aufgezont werden (Parzellen Nrn. 131 und 741). Der Gemeinderat Wald beabsichtigt mit dieser Massnahme eine dichtere Bebauung gemäss den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wald zu ermöglichen. Der Überbauungsplan Allee - Hölzli soll deshalb koordiniert zum Teilzonenplan Auszonungen teilweise aufgehoben werden.
3. Mit Bericht vom 3. August 2023 prüfte das Amt für Raum und Wald (ARW) den Entwurf der Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli vor. Das ARW beurteilte die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli, vorbehältlich notwendiger Anpassungen, als genehmigungsfähig.
4. Der Gemeinderat Wald informierte die interessierte Bevölkerung im Rahmen von Informationsveranstaltungen und über das Gemeindeblatt über die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli. Die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli wurde vom 22. Mai 2023 bis zum 7. Juli 2023 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Innerhalb der gewährten Frist gingen zwei Anträge zur Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli ein. Der Gemeinderat Wald passte basierend auf den Stellungnahmen die Bezeichnung des verbleibenden Überbauungsplans an und nahm die übrigen Eingaben zur Kenntnis.
6. Die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) lag vom 20. November 2023 bis zum 19. Dezember 2023 öffentlich auf. Gegen die Teilaufhebung Überbauungsplan Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) gingen keine Einsprachen ein.
7. Der Gemeinderat Wald erliess die Teilaufhebung Überbauungsplan Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) am 18. November 2024 und unterstellte den Beschluss dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 29. November 2024 bis zum 28. Dezember 2024 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.

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 Mitwirkung gemäss 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 zur Teilaufhebung Überbauungsplan Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) entspricht den an ihn gestellten Anforderungen.

c) 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.

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

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) *Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*

Die Gemeinde Wald ist vom ISOS nicht betroffen.

b) *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 sie ihre einwohnerrelevante Bauzone um 0.8 ha verkleinern muss. Ein Teil des bestehenden Überbauungsplans Allee - Hölzli ist von der Reduktion der WMK direkt betroffen. Im kantonalen Richtplan ist zusätzlich festgelegt, dass die Gemeinde Wald in Bezug auf die Einwohnerdichte den Bundesmedian von 40 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar (E+B/ha) erreichen muss. Durch die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) muss als Grundlage für die Baureife im Gebiet Hölzli zu einem späteren Zeitpunkt ein neuer Überbauungsplan festgelegt werden. In diesem Rahmen ist ein Beitrag in Bezug auf die anzustrebende Einwohnerdichte zu leisten. Die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli erfüllt die Vorgaben des kantonalen Richtplans.

c) Gemeinderichtplan

Der Regierungsrat genehmigte den Gemeinderichtplan der Gemeinde Wald am 19. Dezember 2023. Der Gemeinderichtplan der Gemeinde Wald sieht gemäss Richtplanbeschluss S 2.2.2 das Gebiet Hölzli als Innenentwicklungsgebiet. Die Teilauszonung der WMK innerhalb des Gebiets sei mit einer Aufzonung zu kompensieren. Zudem soll eine Bebauung mit einer für die qualitätsvolle Innenentwicklung zweckmässigen und ortsverträglichen Dichte vorgesehen werden. Die behördenverbindlichen Vorgaben des Gemeinderichtplans der Gemeinde Wald werden mit der Teilaufhebung Überbauungsplan Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) umgesetzt beziehungsweise werden die Voraussetzungen für eine qualitative Innenentwicklung geschaffen.

d) Zonenplan Nutzung

Mit Beschluss vom 18. März 2025 genehmigte der Regierungsrat koordiniert mit der Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) den Teilzonenplan Auszonungen. Durch die Auszonung eines Teilgebiets im Gebiet Hölzli ist eine planerische Neukonzeption des bestehenden Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) nötig. Die überlagerte Zone mit Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 35 BauG bleibt bestehen. Die Vorgaben des Zonenplans Nutzung werden eingehalten.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

- a) Der Perimeter für die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) erweist sich als zweckmässig. Mit dem neuen Richtungspunkt für einen Fussweg wird die durchgehende Fusswegverbindung sichergestellt. Die Aufhebung und Anpassungen der Sonderbauvorschriften betreffen die nicht mehr notwendigen Vorschriften. Sie erweisen sich als zweckmässig.
- b) Gemäss Art. 56 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Es liegt eine Planungsvereinbarung zur Baulandmobilisierung des Gebiets des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) vor.
- c) Die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für die Teilaufhebung Überbauungsplan Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) kann erteilt werden.
- d) Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.1) werden für die Genehmigung der Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) keine Gebühren erhoben. Die Teilaufhebung des bestehenden Überbauungsplans Allee - Hölzli ist die Folge der konsequenten Umsetzung des Teilzonenplans Auszonungen, der die notwendige Bauzonenreduktion umsetzt. Durch die Teilaufhebung Überbauungsplan Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) erwachsen für die Grundeigentümer keine direkten Vorteile.



C. Beschluss

1. Die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) wird genehmigt.
2. Es wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 abs. 1 VRPG)
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wald (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St.Gallen (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (per Axioma)
 - Amtsblatt

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

Versandt am:

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Regierungsrat

5000.2023-0403