



Gemeinde Wald; Teilzonenplan „Baugebiet“, Teilzonenplan „Verkehrsflächen“, Zonenplan „Gefahren Baugebiet“, Gemeinderichtplan „Änderung 2011“; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Die letzte Ortsplanung der Gemeinde Wald wurde anfangs der 90er Jahre erarbeitet und vom Regierungsrat am 29. März 1994 genehmigt. Zwischenzeitlich wurden auf kantonaler Ebene sowohl der kantonale Richtplan als auch das kantonale Baugesetz überarbeitet und in Kraft gesetzt.
2. Am 27. September 2007 bzw. am 30. November 2010 nahm das Departement Bau und Umwelt im Rahmen einer ersten bzw. zweiten Vorprüfung zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde Wald Stellung. Gestützt auf diese Beurteilungen wurden die einzelnen Erlasse überarbeitet.
3. Der Gemeinderat Wald erliess die Revision der Ortsplanung am 6. Februar 2012 bzw. am 24. April 2012.
4. Die öffentliche Planaufgabe der Teilzonenpläne „Baugebiet“, „Verkehrsflächen“ und „Gefahren Baugebiet“ sowie des Gemeinderichtplans „Änderung 2011“ erfolgte vom 11. Februar bis 12. März 2012 bzw. vom 19. Mai bis 18. Juni 2012.
5. Anlässlich der Urnenabstimmung vom 23. September 2012 stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde Wald den Teilzonenplänen „Baugebiet“, „Verkehrsflächen“ sowie „Gefahren Baugebiet“ zu.
6. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2012 (Eingang Ratskanzlei: 15. Oktober 2012) unterbreitete der Gemeinderat Wald dem Regierungsrat die Teilzonenpläne „Baugebiet“, „Verkehrsflächen“ und „Gefahren Baugebiet“ sowie den Gemeinderichtplan „Änderung 2011“ zur Genehmigung.

B. Erwägungen

1. Rechtliches

1. Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1; abgekürzt BauG) sind erfüllt.
2. Sofern nachstehend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen.



2. Sachbezogene Erwägungen

1. Teilzonenplan „Baugebiet“

Der Teilzonenplan „Baugebiet“ umfasst die Zweckbestimmung der Grünzonen, die Erweiterung der Ortsbildschutzzone, die Ergänzung der Naturobjekte sowie diverse Kleinanpassungen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Instrumente mit Ausnahme der Grünzonen als recht- und zweckmässig beurteilt. Ein weiterer Kritikpunkt, der mit dem Teilzonenplan „Baugebiet“ allerdings nur mittelbar zusammenhängt, war derjenige der Bauzonenkapazität (Vorprüfung vom 30.11.2010, Seiten 2 ff.).

Grünzonen

Grünzonen umfassen gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen der Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, der Freihaltung von Aussichtsflächen und von Waldrändern (Bst. a), der Erhaltung und Schaffung von Erholungsanlagen (Bst. b), der Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach Art. 79 ff. BauG (Bst. c) oder der Sicherung von Grundwasserschutzzonen und -arealen (Bst. d). Die genaue Zweckbestimmung der Grünzonen ist im Zonenplan zu bezeichnen (Art. 28 Abs. 2 BauG).

Vor dem Hintergrund der Randlage sowie der fehlenden Bauabsichten des Grundeigentümers der Parzelle Nr. 101 wurde im Vorprüfungsverfahren empfohlen, diejenige Fläche der Parzelle Nr. 101, welche nicht an Wald sondern an die Kantonsstrasse grenzt, der Landwirtschaftszone zuzuweisen und allenfalls mit einer Grünzone ausserhalb des Baugebiets (GRa) zu überlagern. Aus dem zur Genehmigung eingereichten Teilzonenplan „Baugebiet“ ist ersichtlich, dass diese Empfehlung vollständig umgesetzt wurde. Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass die Grünzonenzuweisung nun recht- und zweckmässig ist.

Bauzonenkapazität

Vor dem Hintergrund, dass die Wohnbevölkerung der Gemeinde Wald seit dem Inkrafttreten der rechtskräftigen Zonenplanung von ca. 900 Einwohnern auf heute 857 Einwohner abgenommen hat, beträchtliche Teile der rechtskräftigen Bauzone unüberbaut sind und auch ein grösseres Bevölkerungswachstum über mehrere Jahre aufnehmen könnte, kam das Planungsamt im Vorprüfungsverfahren zum Schluss, dass die dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesenen Flächen längerfristig wohl nicht benötigt würden. Vor diesem Hintergrund wurde im Sinn einer Minimalforderung verlangt, dass die grosszügig zusammenhängenden Flächen, welche dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen sind, zu verkleinern und der Landwirtschaftszone zuzuführen seien (Vorprüfung vom 30.11.2010, Seite 2). Insbesondere wurden die Grundstücke Nrn. 17 und 654 erwähnt. Aus den Genehmigungsunterlagen ist ersichtlich, dass die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Flächen nicht verkleinert und die erwähnten Grundstücke noch immer der gleichen Zone zugewiesen sind. Im Planungsbericht findet sich dazu die Erklärung, dass der Gemeinderat an diesem Bauentwicklungsland festhalten möchte bzw. dass die konkrete Abgrenzung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden soll (Planungsbericht vom 26.9.2012, Seite 13). In sachlicher Hinsicht ist diese Haltung nicht nachvollziehbar, wird sich die Gemeinde doch spätestens im Zeitpunkt des Vorliegens einer konkreten Überbauungsabsicht der Thematik der Bauzonenkapazität annehmen müssen. Unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Gemeinde bei der Festlegung der Zonengrenze und vor dem Hintergrund, dass die Bauzone durch den vorliegenden Erlass insgesamt nicht vergrössert wird, kann der Lösung zugestimmt werden.



Ortsbildschutzzonen

Der Regierungsrat hat an seiner Sitzung vom 12. September 2006 den von ihm in Auftrag gegebenen Grundlagenbericht „Kultur- und Ortsbildschutz: überprüfen und Neubewerten der Schutzobjekte“ zur Kenntnis genommen und in der Folge den Gemeinden empfohlen, im Rahmen der Ortsplanungsmassnahmen ihre regionalen und kommunalen Kulturobjekte und Ortsbildschutzzonen zu überprüfen und stark zu reduzieren. Aus dem Teilzonenplan „Baugebiet“ ist nun ersichtlich, dass die kommunale Ortsbildschutzzone sogar noch vergrössert wird, indem neu der südwestliche Teil des Grundstücks Nr. 80, auf dem sich das Mehrzweckgebäude samt seiner unmittelbaren Umgebung befindet, in den Perimeter der Ortsbildschutzzone einbezogen wird. Auch vor dem Hintergrund der Erheblicherklärung des Postulats „Ortsbildschutzzonen überprüfen“, an der Sitzung des Kantonsrates vom 24. September 2012 scheint eine Vergrösserung der Ortsbildschutzzone nicht sinnvoll. Nur unter Wahrung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums sowie vor dem Hintergrund, dass von der Massnahme lediglich die Einwohnergemeinde als Grundeigentümerin betroffen wird, kann die Genehmigung erfolgen.

2. Teilzonenplan „Gefahren Baugebiet“

Im Vorprüfungsverfahren wurde die fehlende Übereinstimmung zwischen dem Zonenplan „Gefahren Bauzonen“ und der Naturgefahrenanalyse AR bemängelt. Die Genehmigungsprüfung ergibt, dass die Differenzen in der Zwischenzeit behoben wurden bzw. dass die Festlegungen mit der Gefahrenkarte vereinbar sind. Vor diesem Hintergrund kann festgehalten werden, dass der Teilzonenplan „Gefahren Baugebiet“ recht- und zweckmässig ist.

3. Gemeinderichtplan „Änderung 2011“

Entsprechend den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Wald waren die Parzellen Nrn. 17 und 654 nach dem Zonenplan 1994 dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen. Anlässlich der Vorprüfung des neuen Zonenplans wurde angesichts der Überkapazitäten an Bauland in der Gemeinde Wald verlangt, das Bauentwicklungsgebiet zu verkleinern (Vorprüfung vom 30.11.2010, Seite 2). Wie unter Ziffer 1 ausgeführt, will die Gemeinde am bestehenden Bauentwicklungsland festhalten und die konkrete Abgrenzung zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen. Folgerichtig sieht der Gemeinderichtplan „Änderung 2011“ vor, dass die Einzonung des Grundstücks Nr. 654 und des nördlichen Bereichs des Grundstücks Nr. 17 im Fall des Vorliegens eines ausgewiesenen Bedarfs an Bauland geprüft werden soll, wobei die genaue Abgrenzung aufgrund eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts unter Berücksichtigung der Gefahrenkarte festzulegen sei. Unter Berücksichtigung der Planungshoheit der politischen Gemeinden können die Richtplanfestlegungen als sachgerecht beurteilt werden. Eine Genehmigung des Gemeinderichtplans „Änderung 2011“ gestützt auf Art. 43 Abs. 1 BauG ist somit möglich.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Baugebiet“ wird genehmigt.
2. Der Teilzonenplan „Gefahren Baugebiet“ wird genehmigt.
3. Der Teilzonenplan „Verkehrsflächen“ wird genehmigt.
4. Der Gemeinderichtplan „Änderung 2011“ wird genehmigt.
5. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

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 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 Departement Bau und Umwelt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Wald (2 Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 16. Januar 2013