



**Gemeinde Wolfhalden;  
Teilzonenplan „Dorf Parz. Nr. 255, 1347“; Genehmigung**

**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 29. Mai 2009 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um Genehmigung des obgenannten Planungsinstruments.
2. Das Gebiet Dorf Parz. Nrn. 255 und 1347 liegt im Dorfzentrum von Wolfhalden im Dreieck zwischen der Staatsstrasse Nr. 18 Heiden - Rheineck, der Staatsstrasse Nr. 54 Wolfhalden – Lachen – Walzenhausen und der Oberdorf- bzw. Schützenhaldenstrasse. Das Gebiet (Kronenwiese) ist weitgehend unbebaut.
3. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden (vom Regierungsrat genehmigt am 20. September 1994) befindet sich ein Teil des Planungsgebiets (Parz. Nr. 1347) in der Kernzone K3 bzw. der Wohnzone W3 und ist zum Teil (Kernzone K3) mit einer Ortsbildschutzzone und teilweise mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die Teilzonenplanänderung sieht vor, dasjenige Gebiet, das in einer Wohnzone W3 liegt, in eine Kernzone K3 umzuzonen. Die gesamte Fläche, des von der Umzonung betroffenen Gebiets umfasst rund 3'910m<sup>2</sup>.
4. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden befindet sich ein Teil des Planungsgebiets (Parz. Nr. 255) in der Grünzone. Diese Fläche soll in eine Kernzone K3 umgezont werden und beträgt rund 290m<sup>2</sup>.
5. Im Rahmen der Vorprüfung zum Quartierplan „Krone IV“ hat sich gezeigt, dass der Quartierplanentwurf und das diesem zu Grunde liegende Projekt unter Geltung des heute rechtskräftigen Zonenplans der Gemeinde Wolfhalden nicht realisiert werden kann. In der Folge hat die Gemeinde die Umzonung der Parz. Nr. 1347 erarbeitet. Das Planungsamt hat vorgängig zu einer Umzonung mit Schreiben vom 28. November 2008 Stellung genommen und die daraufhin erarbeiteten Planunterlagen informell einer Prüfung unterzogen.
6. Die vorgesehenen Umzonungen beabsichtigen, den erwähnten Quartierplan „Krone IV“ zu ermöglichen. Der Quartierplan soll einerseits das beabsichtigte Bauprojekt (Vorprojekt Schertler-Alge AG, Totalunternehmer / Architekt Hubert Bischoff) sowie die vom Regierungsrat beabsichtigte Strategie - Steigerung der Wohnortattraktivität von Appenzell Ausserrhoden durch hochwertige Bauprojekte - vorbildlich umsetzen. U.a. soll zeitgemässer, zentrumsnaher Wohnraum geschaffen werden, welcher das Dorf stärkt und belebt. Zudem werde die appenzellische Bauweise durch die konsequente Verwendung von Holz- und Eternitschindeln als Fassadenmaterial und die Ausrichtung auf die topographischen und ortsbaulichen Merkmale beachtet.



7. Der Quartierplan „Krone IV“ wurde parallel zur Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt eingereicht.
8. Am 6. Januar 2009 hat der Gemeinderat den Teilzonenplan „Dorf Parz. Nr. 255, 1357“ erlassen.
9. Der Teilzonenplan lag vom 4. Februar 2009 bis 6. März 2009 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.
10. Am 17. Mai 2009 hat die Einwohnergemeinde Wolfhalden die Zonenplanänderung mit 316-Ja-Stimmen und 154-Nein-Stimmen angenommen.

### B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Die Raumplanung verfolgt das Ziel, den Boden zweckmässig und haushälterisch zu nutzen und die sinnvolle und geordnete Entwicklung der Besiedlung zu fördern. Eine dichte Überbauung in den Kernzonen ist deshalb grundsätzlich erwünscht, sofern die bauliche Dorfstruktur dies erlaubt. Die heutige Wohnzone W3 und die Kernzone unterscheiden sich bezüglich der zulässigen Bauweise und Nutzung im Wesentlichen dadurch, dass in der Wohnzone eine Ausnützungsziffer von 0.6 gilt, während die Kernzone keine Ausnützungsziffer kennt, und dass in der Kernzone neben der reinen Wohnnutzung auch noch öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig sind. Die von der Umzonung erfasste Fläche liegt im weiteren Bereich der bestehenden Kernzone und schliesst an die bisher unüberbaute Kronenwiese (ebenfalls Kernzone) an. Es erscheint somit zweckmässig auch mit Blick auf die Quartierplanpflicht und auf die beabsichtigte Überbauung (Wohnen sowie Wohnen und Betreuung) das Gebiet der Kernzone K3 zuzuweisen. Das Land eignet sich für eine entsprechende Bauweise und Nutzung. Die daran anschliessenden Wohnzonen W3 und W2 werden dadurch nicht wesentlich durch allfällige intensivere Nutzungen beeinträchtigt.
3. Mit einer Umzonung von einer Wohnzone W3 in eine Kernzone K3 ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität zu rechnen.
4. Nach kantonalem Richtplan befindet sich das Gebiet im Siedlungsgebiet. Der kommunale Richtplan enthält im Gebiet Kronenwiese einen Quartierplanhinweis (QP3) und im westlichen Teil der Parz. Nr. 1347 einen Nutzungshinweis (N3). Der Quartierplanhinweis verweist auf den alten Quartierplan Krone. Der Nutzungshinweis sieht einen Standort für den Neubau von Alterswohnungen im Bereich des Dorfes vor. Die Umzonung widerspricht diesen Vorgaben nicht. Vielmehr legt der Nutzungshinweis (Alterswohnungen) eine Zonierung in eine Kernzone nahe. Der Quartierplan beabsichtigt denn auch, wenn auch eher mehr westlich als im Richtplan eingezeichnet, betreutes Wohnen zu ermöglichen.
5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.



## C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Dorf Parz. Nr. 255, 1347“ wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an                      Departement Bau und Umwelt  
                                     Sekretariat Departement Bau und Umwelt  
                                     Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)  
                                     Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)  
                                     Gemeinderat Wolfhalden (restl. Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 10. Juli 2009