



Projekt Nr. 025.2.001.00

8. November 2024

Teilaufhebung Quartierplan Allee – Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) vom 29. Februar 2016

Planungsbericht

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon

+41 (0)71 227 62 62

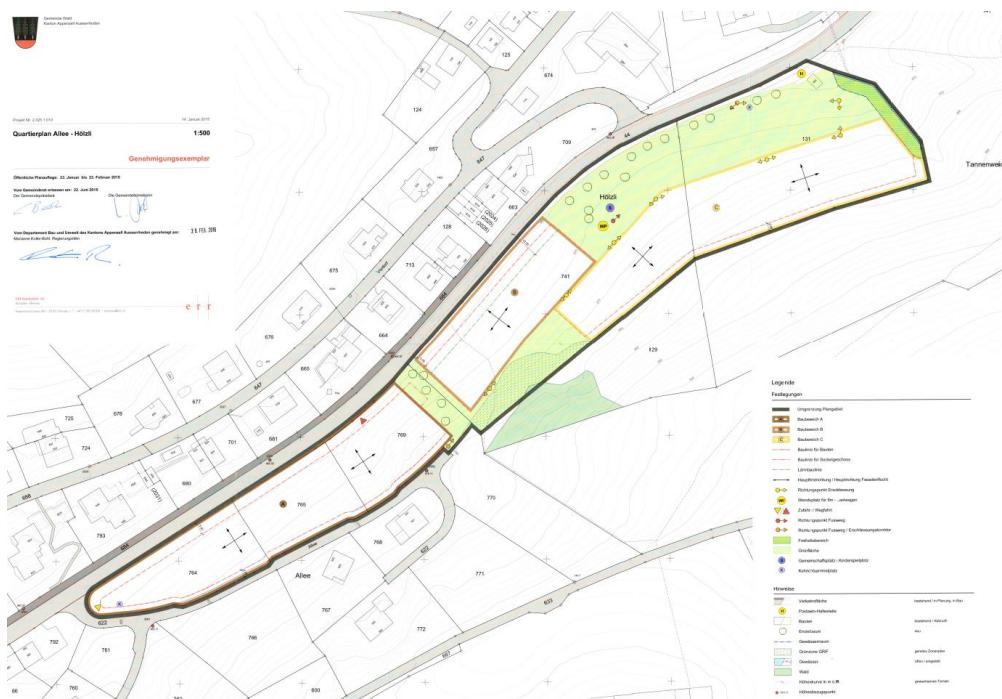
Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Situation	4
1.2	Anlass und Ziel.....	5
1.3	Planungsablauf	5
2	Analyse Rahmenbedingungen	6
2.1	Überörtliche Planung.....	6
2.1.1	Raumplanungsgesetz (RPG).....	6
2.1.2	Kantonaler Richtplan Kanton Appenzell Ausserrhoden	6
2.2	Ortsplanungsrevision Gemeinde Wald	7
2.2.1	Gemeinderichtplan.....	7
2.2.2	Teilzonenplan Auszonungen.....	8
2.3	Wichtige thematische Aspekte	8
3	Teilaufhebung Quartierplan Allee – Hölzli	11
3.1	Plangebiet Teilaufhebung / planliche Anpassungen.....	11
3.2	Betroffene Bestimmungen.....	12
4	Interessenabwägung	15
5	Kantonale Vorprüfung	18
6	Information und Mitwirkung	20
7	Rechtsverfahren	20
8	Genehmigung	21

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Der heute rechtskräftige Quartierplan Allee – Hölzli wurde am 29. Februar 2016 genehmigt. Das Planungsgebiet befindet sich im gleichnamigen Gebiet Allee – Hölzli, im Nordosten der Gemeinde Wald und erstreckt sich entlang der Hauptstrasse nach Heiden. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von rund 16'280 m².



Quartierplan
Allee – Hölzli
vom 29. Februar
2016

Die beiden Gebiete Allee (im Südwesten) und Hölzli (im Nordosten) basieren auf jeweils eigenen Überbauungskonzepten und haben je eine eigene Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr. Dadurch bleiben die beiden Gebiete trotz bis anhin gemeinsamem Quartierplan weitgehend unabhängig voneinander.

Für das Gebiet Allee bzw. den Baubereich A liegt mittlerweile und nach einem längeren Rechtsverfahren eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Aufgrund einer Etappierungsbestimmung in den Sonderbauvorschriften konnte bis anhin das Gebiet Hölzli nicht bebaut werden.

1.2 Anlass und Ziel

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wald wurde die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zum einen in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen als auch im Gemeindegerichtplan aufgezeigt. Aus den Entwicklungsabsichten dieser Planungsinstrumente entstand eine neue Ausgangslage, welche im Gebiet Hölzli nicht mehr mit den heutigen Zielen und Grundsätzen von übergeordneten planerischen Bestimmungen vereinbar ist.

Die beiden Parzellen Nrn. 741 und 131 gehören zu den grössten und wichtigsten Bauzonenreserven der Gemeinde Wald. Sie befinden sich im nördlichen Bereich des Siedlungsgebiets und grenzen dort an den heutigen Bauzonenrand. Für die verbleibende Bauzonenfläche ist eine zeitgemässe Entwicklung gemäss den heutigen raumplanerischen Zielen und Grundsätzen zu realisieren (vgl. RPG, Art.1 und 3). Sowohl die rechtskräftige Zonierung (Wohnzone W1) als auch der seit 2016 rechtskräftige Quartierplan Allee – Hölzli, welcher für das Areal Hölzli eine Einfamilienhausbebauung mit ausschliesslich oberirdischen Parkierungsflächen vorsieht, werden nicht mehr als angemessen beurteilt.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde Wald gemäss kantonalem Richtplan eine Auszonungsgemeinde ist und zur angemessenen Dimensionierung ihrer Baulandreserven auf Auszonungsflächen von rund 0.8 ha angewiesen ist. Aufgrund des im Teilzonenplan Auszonungsflächen erläuterten Auszonungskonzepts werden Teilflächen des Gebiets Hölzli (Parzellen Nrn. 741 und 131) zur Auszonung vorgesehen. Auf der verbleibenden Baulandfläche soll eine geeignete bauliche Entwicklung über ein angemessenes Verfahren mit einer haushälterischen Bodennutzung erfolgen. Entsprechend wird die nach der Auszonung verbleibende Fläche in die Wohnzone W2 aufgezont und die Sondernutzungsplanpflicht aufrechterhalten.

Die beschriebenen Massnahmen der Nutzungsplanung sind mit der Aufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli im Teilbereich Hölzli verbunden. Die Teilaufhebung wird mit der vorliegenden Planung vollzogen.

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf zur planungsrechtlichen Umsetzung des ordentlichen Verfahrens gemäss Art. 45 ff. Baugesetz sieht folgendermassen aus:

- Vorprüfung durch das Amt für Raum und Wald
- Information der Bevölkerung und der Anwohner. Schriftliche Benachrichtigung der Grundeigentümerschaften, deren Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 Meter vom Plangebiet entfernt liegen.
- Öffentliche Auflage
- Einspracheverfahren
- Erlass durch den Gemeinderat
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft
- Inkrafttreten

2 Analyse Rahmenbedingungen

2.1 Überörtliche Planung

Die vorliegende Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli ist eine direkte Konsequenz aus der aktuell laufenden und im Verfahren abgestimmte Revision der Ortsplanung. Die umfassende Berücksichtigung der überörtlichen Planung ist dabei bereits erfolgt. Nachfolgend wird daher auf eine ausführliche Abhandlung der überörtlichen Planung verzichtet.

2.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Nach Art. 1 RPG haben der Bund, die Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Dabei haben gemäss Art. 3 RPG die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unter anderem darauf zu achten, dass die Landschaft geschont wird, sich Siedlungen in die Landschaft einordnen und Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen.

Ein wichtiger Grundsatz ist dabei auch, dass die Bauzonen für einen voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren dimensioniert werden (Art. 15 RPG). Um dies in der Gemeinde Wald zu bewerkstelligen, wird unter anderem auch eine Teilfläche des Plangebiets des heute rechtskräftigen Quartierplans ausgezont.

2.1.2 Kantonaler Richtplan Kanton Appenzell Ausserrhoden

Konzeptionelle/generelle Richtplaninhalte sind massgebend in die Instrumente der Ortsplanungsrevision miteingeflossen:

- Die Gemeinde Wald wird im Raumkonzept Appenzell Ausserrhoden dem Gemeindetyp «ländliche Gemeinde» zugeordnet und hält somit insbesondere eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion inne.
- Wald ist eine Auszonungsgemeinde und muss ihr Siedlungsgebiet um 0.8 ha reduzieren. Dies erfolgt mit dem Teilzonenplan Auszonungen (vgl. Kapitel 2.2.2).

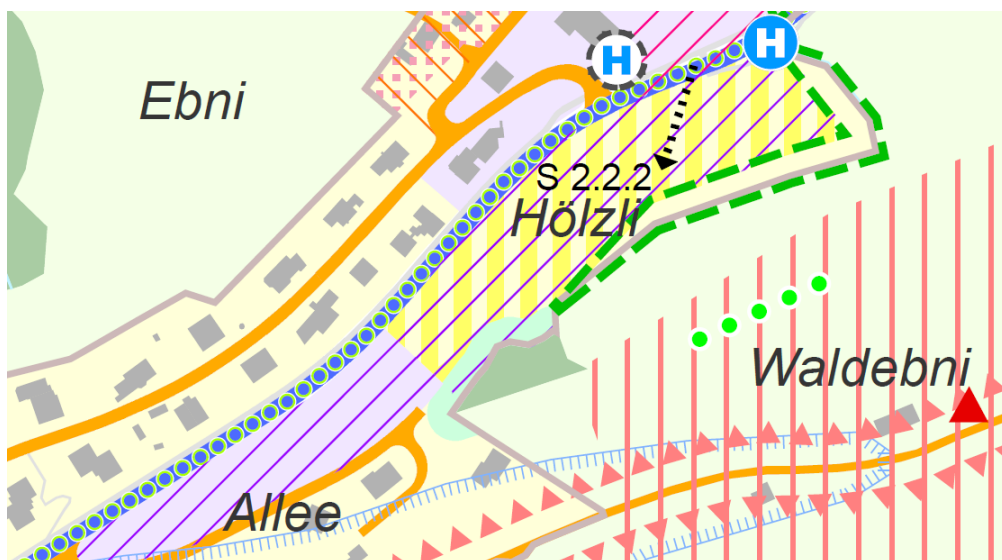
In der kantonalen Richtplanung liegt das Planungsgebiet vollständig innerhalb des Siedlungsgebietes. Weitere ortsspezifische Festlegungen bestehen keine.

2.2 Ortsplanungsrevision Gemeinde Wald

2.2.1 Gemeinderichtplan










Im neuen Gemeinderichtplan ist das Gebiet Hölzli als Innenentwicklungsgebiet verzeichnet. Es sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Auszonung der Randbereiche zugunsten der natürlichen Strukturen / angemessenen Baulanddimensionierung
- Aufzonung der verbleibenden Bauzonenfläche von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2
- Qualitätssicherndes Verfahren und Bebauung mit einer für die qualitätsvolle Innenentwicklung zweckmässigen und ortsverträglichen Dichte
- Gute architektonische und ortsbauliche Qualität mit entsprechender Freiraumgestaltung
- Gute Einordnung in die umliegende Landschaft. Dabei sind die Themen Gestaltung Ortseingang und Siedlungsrand sowie die Einpassung in die topografischen Verhältnisse von zentraler Bedeutung
- Erhalt von bestehenden Naturwerten und natürlichen Strukturen (Birlibach, Gehölzgruppe)
- Gemeinsame, möglichst flächensparende Erschliessungsstrasse und zentrale, unterirdisch angeordnete Parkierungsanlage
- Öffentliche Fusswegverbindungen durch das Gebiet sowie direkte Fussweganbindung an die Bushaltestelle Hopsbermoos und den neuen Standort des Dorfladens im Gebiet Ebni (gesichert im Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege)



Ausschnitt Gemeinderichtplan Wald

ERR Raumplaner AG, 11.04.2023

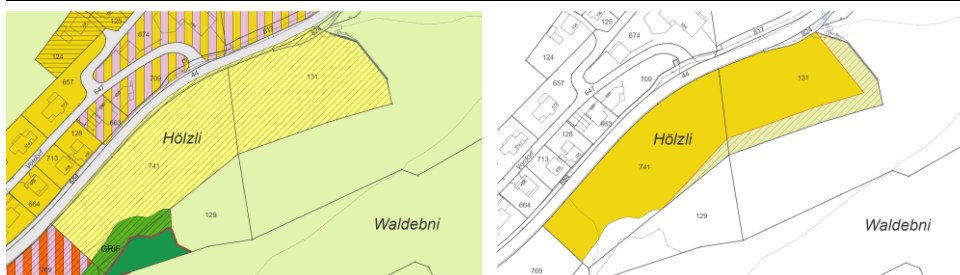
 Wohngebiet	 Freihaltegebiet	 Hauptverkehrsachse
 Innenentwicklungsgebiet	 Strategie Überbauen	 Erschliessungsrichtung
 Mischgebiet	 Potenzielle Bauzonenreduktion	 Kantonaler Radweg

2.2.2 Teilzonenplan Auszonungen

Mit dem Teilzonenplan Auszonungen wird das heutige Baugebiet am Bauzonenrand reduziert und die verbleibende Fläche neu in die Wohnzone W2 aufgezont. Die Überlagerung der Quartierplanpflicht bleibt im Bereich der verbleibenden Bauzonenfläche bestehen.

Die Bereinigung der Verkehrsfläche erfolgt mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Fläche (m ²)	1'702 (Auszonung)	Eigentümer	A. Bonaccio AG, Ebnetter Alfred
	8'803 (Aufzonung)		
Zone alt	W1	Zone neu	L / W2



Auszug Teilzonenplan Auszonungen

ERR Raumplaner AG, 11.04.2023

2.3 Wichtige thematische Aspekte

Die wichtigen thematischen Aspekte, beziehungsweise die örtlichen Gegebenheiten des Gebiets Hölzli, bilden die Ausgangslage für die im vorherigen Kapitel aufgezeigte Zonenplanänderung.

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum	X	
Wald	X	
Sondernutzungsplan	QP Allee - Hölzli	
ÜSE	Baureife Wohnzone	
ÖV-Güteklasse	D	

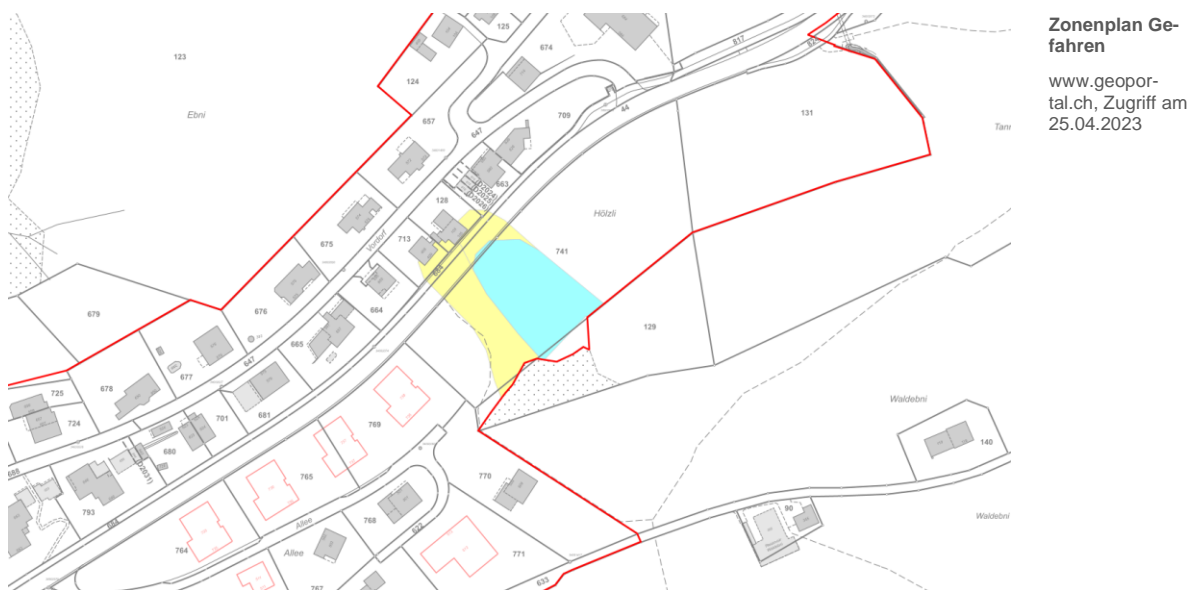
Auszug Teilzonenplan Auszonungen

ERR Raumplaner AG, 11.04.2023

Naturgefahren: Der Zonenplan Gefahren (genehmigt 27.11.2012) zeigt im Planungsgebiet eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen (Hangmuren) sowie eine geringe Gefährdung durch Steinschlag und Rutschungen.

Im Bereich der mittleren Gefährdung (blau) sind alle Bauten und Anlagen sowie Geländeveränderungen bewilligungspflichtig. Massnahmen, die das Gefahrenpotential beeinflussen könnten, bedürfen eine Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

Im Rahmen eines neuen Sondernutzungsplans ist der Umgang mit der vorliegenden Gefahrensituation darzulegen.



Natürliche Strukturen (Gewässernetz und -raum, Gehölzgruppen): Entlang der östlichen und südlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 131 befindet sich eine dichte Gehölzgruppe. Grünstrukturen wie diese bringen als Nahrungsquelle und Lebensraum für diverse Arten einen hohen ökologischen Mehrwert in landwirtschaftlich genutztes Kulturland. Weiter ist die Gehölzgruppe landschaftsprägend und begünstigt eine gute Einordnung von Neubauten in die umliegende Landschaft, wodurch die idealen Voraussetzungen für einen attraktiven Siedlungsrand gegeben sind. Zusätzlich verläuft entlang der östlichen Parzellengrenze ein offenes Seitengewässer des Birlibachs, dessen Gewässerraum zurzeit in der Bauzone liegt. Die hier beschriebenen natürlichen Strukturen wurden im Teilzonenplan Auszonungen berücksichtigt und bilden die Grundlage für die neuen Abgrenzung der Bauzonengrenze.

Wald: Südlich der Parzelle Nr. 741 grenzt eine kleine Waldfläche, welche das Plangebiet noch leicht tangiert. Angrenzend an die Waldfläche und somit innerhalb des Waldabstands ist ein ca. 12 Meter breiter Streifen der Grünzone GRiF zugewiesen. Der verbleibende Waldabstand, welcher insgesamt 20 Meter misst, liegt innerhalb der Bauzone.

Gewässerschutz: Im Gegensatz zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Quartierplans Allee – Hölzli bestehen heute angrenzend zum Plangebiet keine Grundwasserschutzzonen mehr. Die 2016 rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen wurden mittlerweile aufgehoben, da die betreffenden Quellen keine Trinkwasserqualität aufweisen bzw. es nicht vorgesehen ist, deren Quellwasser in Zukunft als Trinkwasser zu nutzen. Jedoch besteht nach wie vor der Gewässerschutzbereich (rot) südlich des Plangebiets. Diese geänderte Ausgangslage hat eine geringfügige Anpassung der Sonderbauvorschriften zur Folge (vgl. Kapitel 3.2 betroffene Bestimmungen).



**Gewässer-
schutzkarte Kan-
ton**
Geoportal.ch,
11.04.2023

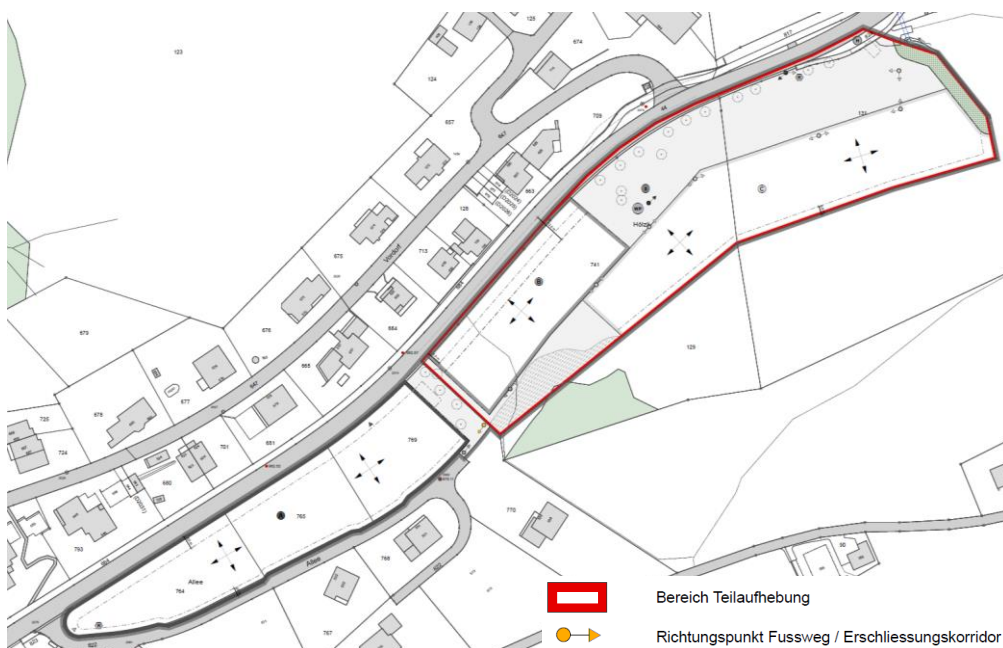
3 Teilaufhebung Quartierplan Allee – Hölzli

3.1 Plangebiet Teilaufhebung / planliche Anpassungen

Der Quartierplan Allee – Hölzli wird im Bereich des Areals Hölzli aufgehoben und der verbleibende Teil wird in Überbauungsplan Allee umbenannt. Zum Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplans umfasste dieser Bereich lediglich die beiden Parzellen Nrn. 131 und 741. Mittlerweile wurde der neue Strassenraum der Kantonsstrasse 16 sowie die Bucht der Bushaltestelle Hopsbermoos abparzelliert. Somit befinden sich neu auch Teilflächen der beiden Parzellen Nrn. 44 und 824 im Bereich Teilaufhebung. Die Abgrenzung des Bereichs Teilaufhebung befindet sich auf der Parzellengrenze der beiden Parzellen Nrn. 741 und 769. Dies entspricht sowohl der darunterliegenden Zonierung als auch den beiden Richtprojekten.

Planlich sind keine weiteren inhaltliche Anpassungen notwendig. Als formelle Ergänzung erhält der Richtungspunkt Fussweg / Erschliessungskorridor ab der Alleestrasse einen neuen gegenüberstehenden Richtungspunkt innerhalb des zukünftig rechtskräftigen Plangebiets.

Weiter wurden bei den hinweisenden Planinhalten die aktuellen AV-Daten verwendet sowie Fläche der Grünzone GriF mit dem heute rechtskräftigen Zonenplan abgeglichen.



3.2 Betroffene Bestimmungen

Durch die Teilaufhebung wurden keine inhaltlichen Änderungen für den verbleibenden Teilbereich notwendig. Dies insbesondere auch daher, da den beiden Teilbereichen Allee und Hölzli zwei weitgehend unabhängige Bebauungskonzepte zugrunde liegen. Die Änderungen in den Sonderbauvorschriften beschränken sich somit auf die Löschung von irrelevanten Bestimmungen sowie auf formelle Anpassungen aufgrund der Teilaufhebung. Die vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend erläutert.

- **Generelle Anpassungen**

- Die Planung wird von «Quartierplan Allee – Hölzli» in «Überbauungsplan Allee» umbenannt.
- Die Artikel- und Absatznummern wurden entsprechend der neuen Vorschriften angepasst.

- **Änderung Artikel 2 «Verbindlichkeit»**

Mit der Teilaufhebung wird der Teilbereich des Überbauungskonzepts der ERR Raumplaner AG aufgehoben. Dieses wird daher zukünftig nicht mehr als begleitende Grundlage aufgeführt.

- **Änderung Artikel 3 «Zweck»**

Nach der Teilaufhebung muss lediglich noch für den Teil Allee die zweckmässige Erschliessung sichergestellt werden. Entsprechend wurde «Hölzli» gelöscht.

- **Änderung Artikel 4 «Baubereich allgemein»**

Mit der Teilaufhebung besteht neu einzig noch der Baubereich A. Die Bestimmungen zu den beiden im Bereich Teilaufhebung liegenden Baubereiche B und C werden gelöscht. Mit dem bewilligten Bauprojekt für den Baubereich A wird gemäss «Nachweis Bruttogeschossfläche» die Möglichkeit der Ausnutzungsübertragung zwischen den Baubereichen (Art. 4 Abs. 6) nicht beansprucht. Dadurch besteht bezüglich der erlaubten Bruttogeschossfläche kein Konflikt mit der Aufhebung der Baubereiche B und C. Da neu mit dem Baubereich A nur noch ein Baubereich besteht, wird die entsprechende Bestimmung der Ausnutzungsverlagerung gelöscht. Auch die beiden Spalten zu den Baubereichen B und C wurden gelöscht.

- **Löschung Artikel 6 «Baubereiche B und C»**

Der Artikel 6 enthält einzig Bestimmungen zu den beiden Baubereichen B und C und wurde daher gelöscht.

- **Löschung Artikel 7 «Etapplierung»**

Die Bestimmungen zur Etappierung sind für die beiden Baubereiche B und C bestimmt und wurden daher gelöscht.

- **Änderung Artikel 8 «Grünfläche»**

Durch die Teilaufhebung sowie aufgrund der heute rechtskräftigen Zonierung wird das zukünftige Plangebiet des Überbauungsplans nicht mehr durch die Grünzone GriF tangiert. Der entsprechende Absatz wurde gelöscht.

Die Formulierung des Artikels wurde dahingehend angepasst, dass neu nur noch ein Kehrichtsammelplatz besteht.

- **Löschung Artikel 9 «Freihaltebereich»**

Der Freihaltebereich liegt vollständig im Bereich Teilaufhebung. Die entsprechenden Bestimmungen wurden daher gelöscht.

- **Änderung Artikel 10 «Gestaltung der Bauten und Anlagen»**

Die Formulierung des Artikels wurde dahingehend angepasst, dass neu nur noch ein Baubereich besteht.

- **Änderung Artikel 11 «Dachgestaltung»**

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung innerhalb der Baubereiche B und C wurden gelöscht.

Die Formulierung des Artikels wurde dahingehend angepasst, dass neu nur noch ein Baubereich besteht.

- **Änderung Artikel 12 «Terrain- und Umgebungsgestaltung»**

Die Bestimmung zur Ausgestaltung der Grünfläche zwischen den beiden Baubereichen A und B wurde gelöscht.

Die Formulierung des Artikels wurde dahingehend angepasst, dass neu nur noch ein Baubereich besteht.

- **Änderung Artikel 13 «Gemeinschaftsplatz / Kinderspielplatz»**

Die spezifischen Bestimmungen zu dem innerhalb des Bereichs Teilaufhebung bezeichneten Gemeinschaftsplatz / Kinderspielplatz wurden gelöscht. Für den Baubereich A gelten die generellen Bestimmungen des Artikels, welche beibehalten wurden.

- **Änderung Artikel 14 «Verkehrerschliessung»**

Die spezifischen Bestimmungen zur Erschliessung der Baubereiche C und B sowie des im Bereich Teilaufhebung vorgesehenen Wendeplatzes wurden gelöscht.

- **Änderung Artikel 15 «Parkierung»**

Die spezifischen Bestimmungen zur Parkierung der Baubereiche C und B wurden gelöscht.

Die Formulierung des Artikels wurde dahingehend angepasst, dass neu nur noch ein Baubereich besteht.

- **Änderung Artikel 16 «Fusswege»**

Bestimmungen, welche ausschliesslich den Bereich Teilaufhebung betreffen, wurden gelöscht.

Die Formulierung des Artikels wurde geringfügig für ein besseres Verständnis angepasst.

- **Änderung Artikel 17 «Entwässerung»**

Die Formulierung des Artikels wurde dahingehend angepasst, dass neu nur noch ein Baubereich besteht.

- **Löschung Artikel 19 «Quellen»**

Der 1. Absatz des Artikels bezieht sich auf den Bereich Teilaufhebung und wurde daher gelöscht. Gemäss aktueller Gewässerschutzkarte des Kantons Appenzell Ausserrhoden (April 2023) bestehen ausserdem weder innerhalb des Plangebiets noch in dessen näheren Umgebung Grundwasserschutzzonen. Der entsprechende Absatz 2 wurde daher ebenfalls gelöscht.

- **Änderung Artikel 21 «Kehrichtsammelplatz»**

Die Formulierung des Artikels wurde dahingehend angepasst, dass neu nur noch ein Kehrichtsammelplatz besteht.

- **Änderung Artikel 23 «Inkraftsetzung»**

Der Artikel 23 wurde in «Genehmigung und Inkrafttreten» umbenannt. Die Formulierung des Artikels wurde neu auf das Inkrafttreten der Teilaufhebung ausgelegt. Zudem wird die Genehmigung der Teilaufhebung an die Voraussetzung geknüpft, dass die für den Überbauungsplan Allee relevanten Massnahmen in der Nutzungsplanung rechtskräftig sind. Dies aufgrund der starken gegenseitigen Abhängigkeiten der beiden Planungen.

- **Löschung Einverständniserklärung**

Die Aufhebung des Gestaltungsplans Hölzli wurde bereits vollzogen, die Einverständniserklärung wurde daher gelöscht.

4 Interessenabwägung

Die Interessensabwägung beschränkt sich an dieser Stelle einzig auf die Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli. Die verwandten Aspekte wie die Inhalte des neuen Entwicklungskonzepts der Gemeinde sowie die konkreten Massnahmen in der Nutzungsplanung wurden bereits in den entsprechenden Planungsinstrumenten abgehandelt und sind nicht Gegenstand dieser Interessensabwägung.

Interessen Gemeinde / Sicherung von Qualitäten

Der rechtskräftige Quartierplan Allee – Hölzli widerspricht in Teilen den kommunalen Entwicklungszielen der Gemeinde Wald und stimmt nicht mit der vorgesehenen neuen Zonierung überein.

Mit der Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli wird somit Kohärenz in den planungs- und baurechtlichen Bestimmungen und damit eine entsprechend passende Ausgangslage für die zukünftige Entwicklung des Areals geschaffen.

Die durch den heute rechtskräftigen Quartierplan gesicherten Qualitäten können durch die Instrumente der Ortsplanung weiterhin beibehalten werden.

- Das Areal Hölzli ist bereits im rechtskräftigen Zonenplan mit einer Quartierplanpflicht belegt. Dadurch wird einerseits sichergestellt, dass einem neuen Projekt ein qualitätssicherndes Verfahren zugrunde liegen muss und andererseits keine Bebauung über die Regelbauweise möglich wird. Gleichzeitig kann die Gemeinde ihre Entwicklungsziele im Planungsprozess einbringen.
 - Mit dem Richtplantext S 2.2.2 Innenentwicklungsgebiet Hölzli Parzellen Nrn. 741 / 131 werden die wichtigsten Entwicklungsziele für eine qualitätsvolle Überbauung behördenverbindlich festgesetzt. Die Gemeinde kann diese im Rahmen der Erarbeitung eines neuen Sondernutzungsplans einbringen und einfordern.
 - Der bisher durch einen Freihaltebereich gesicherte Gewässerraum sowie die an die Gehölzgruppe am südlichen Parzellenrand angrenzenden Bauzonenflächen werden im Rahmen des Teilzonenplans Auszonungen aus der Bauzone entlassen. Zudem ist der Erhalt der bestehenden Naturwerte und der natürlichen Strukturen behördenverbindlich im Gemeinderichtplan verankert (S 2.2.2). Mit diesen Massnahmen entstehen neben den ökologischen Qualitäten auch baulichen Mehrwerte. Letztere umfassen insbesondere die Vermeidung von Schattenwurf der Gehölzgruppe auf die Wohnbauten sowie einen grosszügigen Abstand zum hochwassergefährdeten Bachverlauf.
 - Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist im Gemeinderichtplan und die öffentliche Fusswegverbindung im Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege gesichert.
- ➔ Die Teilaufhebung liegt ganz im Interesse der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Wald. Da die Qualitäten und die räumlichen Zielsetzungen bereits in anderweitigen Planungsinstrumenten gesichert sind oder in einem abgestimmten Verfahren zukünftig gesi-

chert werden, besteht durch die Teilaufhebung kein Risiko auf eine unerwünschte Entwicklung. Zudem sind die beiden Parzellen Nrn. 131 und 741 mit einer Planungszone belegt, welche bis am 29.11.2023 rechtskräftig ist.

Planbeständigkeit

Aufgrund des jungen Plandatums des Quartierplans Allee – Hölzli, untersteht dieser bei einer rein zeitlichen Betrachtung der Planbeständigkeit, welche normalerweise rund zehn Jahre andauert.

Gemäss juristischen Einschätzungen kann die Planbeständigkeit jedoch aufgrund der erheblich geänderten Ausgangslage, welche durch die neuen Rahmenbedingungen der Auszonungsverpflichtung und der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen entstand, als nichtig erklärt werden.

- ➔ Somit besteht die notwendige Ausgangslage für die Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli.

Interessen Grundeigentümerschaft Hölzli

Durch die vorliegenden Planungen (Teilzonenplan Auszonungen und Teilaufhebung Quartierplan Allee – Hölzli) entstehen für die Grundeigentümerschaften sowohl Vorteile im Sinne von neuen Entwicklungschancen als auch Nachteile (erneuter Planungsaufwand). Das Vorgehen sowohl bzgl. der Teilaufhebung des Quartierplans als auch zu den Massnahmen in der Nutzungsplanung wurde mit den Grundeigentümerschaften besprochen und abgestimmt.

Mit den vorliegenden Planungen wurde die weitere Entwicklung des Areals aufgegleist und breit in den Planungsinstrumenten der Gemeinde abgestützt. Ausserdem wird die Planung in Zusammenarbeit der beiden Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Wald weitergeführt. Die Gemeinde unterstützt somit die Grundeigentümerschaften aktiv und setzt sich für ein möglichst schlankes qualitätssicherndes Verfahren ein.

- ➔ Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli erfolgt im Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerschaften.

Interessen Grundeigentümerschaft Allee

Für das Gebiet Allee liegt mittlerweile eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Eine Voraussetzung der vorliegenden Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli besteht darin, deren Rechtssicherheit zu wahren und die anstehende bauliche Entwicklung nicht zu gefährden.

Dank dem Umstand, dass die Bestimmungen der beiden Gebiete Allee und Hölzli auf separaten Bebauungskonzepten basieren, gibt es nur wenige Schnittstellen, welche eine Teilaufhebung potenziell erschweren könnten. Wie im Kapitel 3 Teilaufhebung Quartierplan Allee – Hölzli aufgezeigt wird, bedarf es für den Bereich Allee keine inhaltlichen Anpassungen mit Auswirkungen auf das Bebauungskonzept oder das vorliegende Bauprojekt.

- ➔ Das vorliegende Bauprojekt im Baubereich A ist mit der Teilaufhebung kompatibel.

Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das dem rechtskräftigen Quartierplan zugrundeliegende Richtprojekt widerspricht in Teilen den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (RPG). Zum einen kann mit der Teilaufhebung des Quartierplans ein Beitrag zur Reduktion des überdimensionierten Siedlungsgebiets geleistet werden. Zum anderen soll anstelle des heute bestehenden Richtprojekts ein neues Projekt über ein Varianzverfahren ausgearbeitet werden. Die geltenden Entwicklungsziele sind dabei wie erwähnt breit in den Ortsplanungsinstrumenten abgestützt und entsprechen den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes.

- Die vorliegende Planung steht im Interesse des Raumplanungsgesetzes

Naturgefahren

Die mittlere Hochwassergefährdung im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird zukünftig durch die Reduktion des Baugebiets vermieden. In der Mitte des Plangebiets besteht weiterhin einer geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Wie in der bisherigen Planung ist auch bei einer neuen Planung der Umgang mit der bestehenden Naturgefährdung aufzuzeigen.

- Die vorliegende Planung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Naturgefahren (keine veränderte Situation)

Fazit Interessensabwägung

Die befürwortenden Interessen überwiegen insbesondere hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung im Sinne der kommunalen Entwicklungsziele und der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes die entgegenstehenden Interessen. Letztere umfassen in erster Linie die Verletzung der Planbeständigkeit und zusätzliche Planungskosten für eine erneute Ausarbeitung eines Sondernutzungsplans. Dank der Kooperation der Grundeigentümerschaft und dem Umstand, dass die Gemeinde diese bei der Neuentwicklung des Gebiets tatkräftig unterstützt, kann jedoch eine neue Lösung entwickelt werden, welche die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt.

5 Kantonale Vorprüfung

Die Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli wurde dem Amt für Raum und Wald am 25. Mai 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Vorprüfungsbericht (25. Juli 2023)	Umsetzung in Teilaufhebung QP Allee – Hölzli
<i>Formelles</i>	
Gemäss Art. 123 BauG gelten altrechtliche Quartierpläne als Überbauungspläne nach Art. 39. Deshalb ist die Planung wie folgt zu benennen: "Teilaufhebung Überbauungsplan Allee – Hölzli (ehemaliger Quartierplan Allee – Hölzli) vom 29. Februar 2016". Da die Planung einen neuen Namen bekommt, könnte sie evtl. auch in "Überbauungsplan Allee" unbenannt werden.	→ Anpassung wurde vorgenommen.
<i>Planungsbericht, Kapitel 2.1.1</i>	
Im Kapitel 2.1.1 des Planungsberichts ist auch Art. 15 RPG und die Folgen auf die vorliegende Planung zu erwähnen.	→ Anpassung wurde vorgenommen
<i>Planungsbericht, Kapitel 2.2.1</i>	
In der Auflistung der Entwicklungsziele für das Gebiet Hölzli ist auch die potenzielle Bauzonenreduktion aufzuführen.	→ Anpassung wurde vorgenommen
<i>Planungsbericht, Kapitel 2.3</i>	
Es ist zu ergänzen, dass im Rahmen der nachfolgenden Sondernutzungsplanung der Umgang mit der Gefahrensituation nachgewiesen werden muss.	→ Anpassung wurde vorgenommen
<i>Planungsbericht, Interessensabwägung</i>	
Die Interessenabwägung in Kapitel 4 ist in Bezug auf die Vereinbarkeit mit dem Raumplanungsgesetz zu ergänzen. Ebenfalls ist auch die Gefahrensituation mittlere Gefährdung durch Rutschungen (Hangmuren) in der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Es ist am Schluss ein Fazit zu ziehen.	→ Anpassung wurde vorgenommen
<i>Sonderbauvorschriften</i>	

Vorprüfungsbericht (25. Juli 2023)	Umsetzung in Teilaufhebung QP Allee – Hölzli
Die Aufhebung und Anpassungen der Sonderbauvorschriften (SBV) erweisen sich als zweckmässig.	→ Wurde zur Kenntnis genommen
<i>Naturgefahren</i>	
Hinweis für die künftige Erarbeitung des Überbauungsplans: Im Bereich der Liegenschaft Nr. 741 befindet sich gemäss Gefahrenkarte ein Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung durch Rutschungen und Hangmuren. Diese Gefahr ist bei einer neuen Planung frühzeitig zu beachten. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass die künftige Planung im Kontext der Festlegungen im Zonenplan Gefahren machbar ist. Dies bedingt wohl ein Gutachten eines Fachexperten.	→ Wurde zur Kenntnis genommen
<i>Erschliessung</i>	
Hinweis für die künftige Erarbeitung des Überbauungsplans: Die Lage der Einmündung in die Kantonsstrasse und die Lage der Kehrichtsammelstelle sind auf die Lage der Bushaltestelle 16-B-18, Hopsbermoos abzustimmen. Es wird an das Schreiben vom 19. Dezember 2019 "Umsetzung Behindertengleichstellungsgesetz bei öV - Bushaltestellen, 2. Schritt: Prüfen der Verhältnismässigkeit, Ergebnisse und Stellungnahme" des Tiefbauamts an den Gemeinderat erinnert. Die Haltestelle 16-B-18, Hopsbermoos gilt als saniert. Die Gemeinde Wald ist bei der Erarbeitung des neuen Überbauungsplans zuständig, dass die Strassenerschliessung und der Kehrichtsammelplatz so geplant werden, dass alle verkehrstechnischen Anforderungen inkl. jener der Bushaltestelle erfüllt sind. Eine bauliche Anpassung der Bushaltestelle ginge voll zu Lasten der Erschliessung.	→ Wurde zur Kenntnis genommen
<i>Gewässer</i>	
Hinweis für die künftige Erarbeitung des Überbauungsplans: Bezüglich des einzuhaltenden Gewässerabstandes gelten bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums in der Gemeinde Wald die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 14.201). Es gilt ein Abstand ab der bestehenden Uferlinie von 8 m plus die Breite der Gerinnesohle. Folglich ist auf der Liegenschaft Nr. 131 ein Gewässerabstand zwischen 9 m und 9.5 m ab der Uferlinie einzuhalten.	→ Wurde zur Kenntnis genommen

6 Information und Mitwirkung

Die betroffenen Grundeigentümerschaften innerhalb des Plangebiets wurden laufend über den Fortschritt der Planung informiert resp. konnten sich mehrfach vernehmen lassen. Die Bevölkerung wurde am 19. Mai 2023 über das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde, die «Wanze», das kantonale Amtsblatt und die Webseite der Gemeinde über das Verfahren informiert. Im Rahmen einer öffentlichen Versammlung wurde am 8. Juni 2023 das Instrument und die Möglichkeiten zur Mitwirkung erörtert. Zudem fanden am 14. Juni zwei Sprechstunden für die Einsichtnahme und Fragestellung statt (Nachmittag und Abend). Die Mitwirkung der Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli wurde zeitgleich mit der Mitwirkung zum Gemeinderichtplan sowie zum Teilzonenplan Auszonungen vom 22. Mai 2023 bis 7. Juli 2023 durchgeführt und dauerte entsprechend 47 Tage.

Im Rahmen der Planaufgabe werden die betroffenen Grundeigentümer gemäss Baugesetz Art. 46 «Öffentliche Auflage» schriftlich benachrichtigt. Unterlagen können physisch in der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die öffentliche Auflage wird über die «Wanze», die Webseite der Gemeinde sowie über das kantonale Amtsblatt Nr. 46 vom 17. November 2023 publiziert.

Das gleiche gilt beim fakultativen Referendum. Die Unterlagen können physisch in der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

7 Rechtsverfahren

Für die Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli wurde das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. Baugesetz durchgeführt. Nach der kantonalen Vorprüfung erfolgte die öffentliche Planaufgabe der Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli in zeitlicher Abstimmung mit der öffentlichen Planaufgabe des Gemeinderichtplans und des Teilzonenplans Auszonungen vom 20. November 2023 bis zum 19. Dezember 2023. Grundeigentümerschaften, deren Grundstücke nicht mehr als 30 Meter vom Plangebiet entfernt liegen, wurden vor dem offiziellen Start der öffentlichen Auflage schriftlich benachrichtigt.

Die Teilaufhebung des Quartierplanes Allee – Hölzli wurde an der Gemeinderatssitzung vom 18. November 2024 zuhanden des fakultativen Referendums verabschiedet (Baugesetz Art. 48).

Gemäss Art. 48 Baugesetz respektive aufgrund der Gemeindeordnung Art. 9 erfolgte das fakultative Referendum vom 29. November 2024 bis zum 28. Dezember 2024.

8 Genehmigung

Die Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in Rechtskraft.

Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft: