



Projekt Nr. 025.3.008.04

25. September 2023

Teilzonenplan Auszonungen

Parz. Nrn.: 52, 57, 58, 59, 62, 65, 101, 130, 131, 434, 505, 506, 520, 718, 739, 741, 795

Planungsbericht

Öffentliche Auflage

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

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	Anlass der Planung	5
2	Planungsablauf	6
3	Übergeordnete Planung	6
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	6
3.2	Kantonales Raumkonzept	6
3.3	Richtplanung	7
3.3.1	Kantonale Richtplanung	7
3.3.2	Kommunale Richtplanung	9
3.4	Planungszonen	9
3.5	Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) ..	10
3.6	Kantonaler Schutzzonenplan	10
3.7	Kommunale Zonenplanung	10
3.7.1	Zonenplan Nutzung	10
3.7.2	Zonenplan Schutz	11
3.7.3	Zonenplan Gefahren	12
3.8	Übersicht Stand Erschliessung (ÜSE)	13
3.9	Sondernutzungsplanung	14
4	Wichtige thematische Aspekte	15
4.1	Naturgefahren	15
4.2	Gewässernetz und Gewässerraum	15
4.3	Gewässerschutz	16
4.4	Strassenklassierung	16
4.5	ÖV-Erschliessung	17
4.6	Fruchtfolgefleichen	17
4.7	Altlasten	17
4.8	Lärmbelastung	17
5	Teilzonenplan	18
5.1	Konzept	18
5.2	Flächenbilanz	20
5.3	Detailbeschriebe Massnahmen	23
5.4	Übersicht geprüfte und verworfene Auszonungsflächen	37
5.5	Kapazitätsberechnung	39
5.6	Baulandmobilisierung	40
6	Interessenabwägung	41

7	Kantonale Vorprüfung.....	42
8	Information und Mitwirkung	44
9	Rechtsverfahren	45
10	Genehmigung	45
11	Anhang.....	45

1 Anlass der Planung

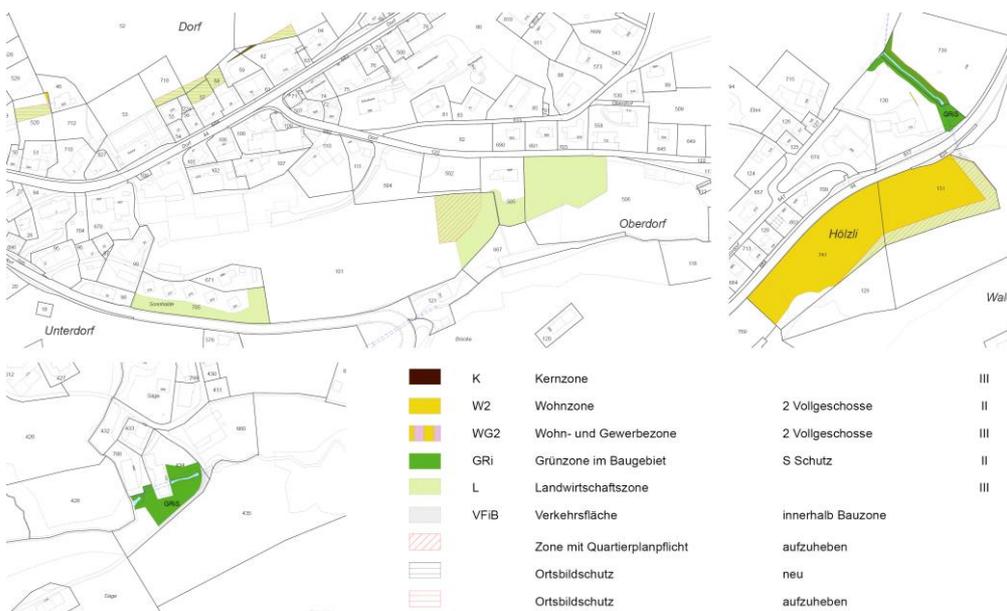
Gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan (vom Regierungsrat in Kraft gesetzt: 1. Januar 2019) verfügt die Gemeinde Wald über eine zu grosse Bauzone und ist angewiesen, die Bauzonenreserve der Wohn-, Misch- und Kernzonen um mindestens 0.8 ha zu reduzieren.

Die Auszonungen sind innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des kantonalen Richtplans (bis zum 31. Dezember 2023) zu vollziehen. Zur Sicherung der Flächen wurden über potenzielle Auszonungsflächen am 30. November 2018 Planungszonen erlassen.

Zwischenzeitlich wurde die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (separates Planungsinstrument) erarbeitet. Die Strategie wurde der Bevölkerung vorgestellt und der Mitwirkung unterzogen. Nach Abschluss dieser Verfahrensschritte bildet dieses nun eine wichtige Grundlage für die Überarbeitung der Ortsplanung.

Auf Grundlage des ersten Entwurfs des ortsplanerischen Konzepts (die Gemeinderichtplanung wird parallel zum Teilzonenplan Auszonungen erarbeitet) sollen nun die Auszonungen sowie mit den Auszonungen unmittelbar zusammenhängende Anpassungen (insbesondere kleine Arrondierungen) der gesamthaften Revision der Nutzungsplanung vorgezogen werden.

Die separate Behandlung der Auszonungen (auf Basis des ortsplanerischen Konzepts) ermöglicht ein Loslösen von Rechtsverfahren sowie eine mögliche Aufhebung der Planungszone von nicht betroffenen Auszonungsflächen. Damit wird die weitere Entwicklung der Gemeinde auf Basis der aktuellen Planung respektive der angegangenen Ortsplanung nicht langfristig blockiert. Gleichzeitig gewährleisten die umfassenden Auseinandersetzungen zur Entwicklung der Gemeinde Wald im Rahmen der Erarbeitung der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und des Gemeinderichtplans die notwendige Gesamtsicht.



Teilzonenplan
Auszonungen
ERR Raumplaner
AG
25.09.2023

2 Planungsablauf

Für den Teilzonenplan Auszonungen kommt das ordentliche Verfahren gemäss kantonalem Baugesetz (BauG) zur Anwendung. Entsprechend werden folgende Arbeitsschritte notwendig:

- Vorprüfung (durch das Departement Bau und Volkswirtschaft, Amt für Raum und Wald, Art. 45 BauG)
- Zeit- und sachgerechte Information und Mitwirkung in geeigneter Weise der Betroffenen, Anwohner und der Bevölkerung (Art. 4 RPG / Art. 6 BauG / BauR Art. 4)
- Auflageverfahren / Einspracheverfahren (Art. 46 / 47 BauG)
- Erlass (durch den Gemeinderat, Art. 48 BauG)
- Fakultatives Referendum (Art. 48 BauG)
- Genehmigung (durch den Regierungsrat, Art. 49 BauG)

3 Übergeordnete Planung

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

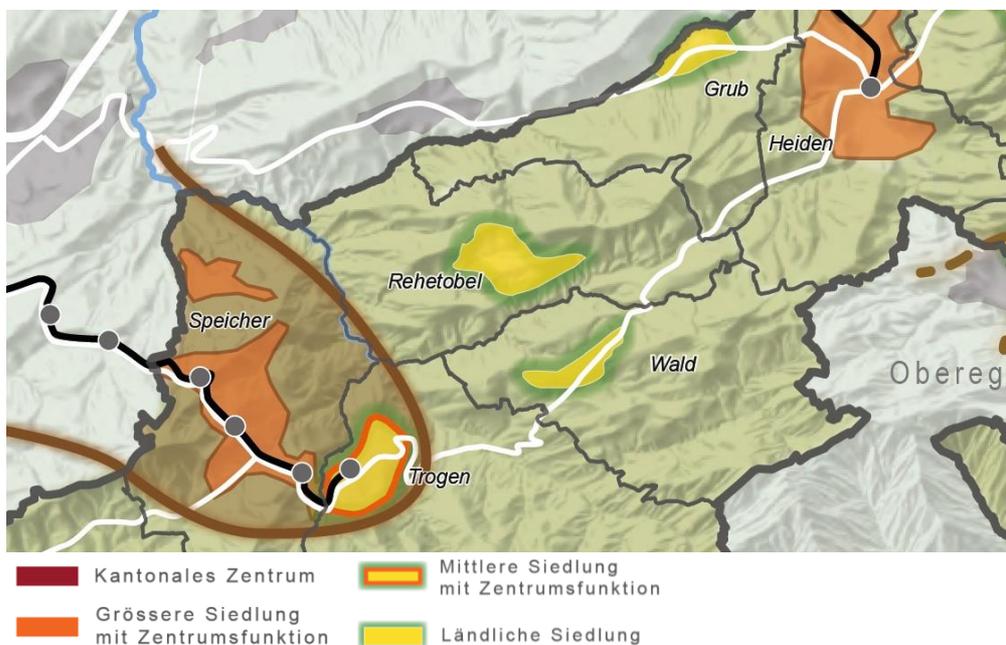
Im Bundesgesetz über die Raumplanung¹ (RPG) vom 22. Juni 1979 sind die Grundsätze der Raumplanung festgehalten. Nach Art. 1 RPG haben der Bund, die Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und ihre Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Dabei haben gemäss Art. 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. Mit Art. 15 RPG wird weiter festgehalten, dass Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

3.2 Kantonaes Raumkonzept

Laut kantonalem Richtplan wird die Gemeinde Wald (neben Hundwil, Schwellbrunn, Wolfhalden, Stein, Schönengrund, Rehetobel, Grub, Lutzenberg und Reute) als ländliche Gemeinde bezeichnet. Ländliche Gemeinden weisen eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf, verfügen über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs sowie über ein Grundangebot an Arbeitsplätzen. Die Chancen von ländlichen Gemeinden

¹ Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700

liegen in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten (siehe Kantonaler Richtplan, Kapitel B.2, Seite 18f / 18i).



Ausschnitt Karte Raumkonzept AR

Kantonaler Richtplan Kanton Appenzell Ausserrhoden, 1. Januar 2019

3.3 Richtplanung

3.3.1 Kantonale Richtplanung

Aufgrund der Vorgaben aus dem revidierten RPG sind die Kantone verpflichtet, den Gemeinden quantitative Vorgaben bezüglich der Grösse des Siedlungsgebiets zu machen. Dazu hat der Kanton für jede Gemeinde die Nutzungsreserven in der heutigen Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzone) berechnet (1. Mai 2014), diese dem erwarteten Bevölkerungszuwachs (bis 2040) gegenübergestellt und daraus die nötige Grösse des Siedlungsgebiets abgeleitet.

Neben den Auszonungsflächen von 0.8 ha muss die Gemeinde Wald demzufolge die heutigen Dichten von 38 E+B/ha² halten, beziehungsweise ausweisen, wie die angestrebte Dichte von 40 E+B/ha erreicht werden kann.

Der Weg zur Erreichung des Dichteziels ist in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (Entwicklungskonzept) aufgezeigt und wird mittels Massnahmen in die Gemeinderichtplanung respektive daraus in der Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) umgesetzt.

² Einwohner und Beschäftigte (Raumnutzer) pro Hektar

Ländliche Gemeinden	Gemeindetyp gemäss Bund ⁵	IST-Dichte E+B/ha	SOLL-Dichte E+B/ha ⁵	Fazit Dichtevorgabe für Bauzonendimensionierung
Schwellbrunn	Agrargemeinde	40	32	Dichte halten
Hundwil		58	28	Dichte halten
Stein		49	29	Dichte halten
Schönengrund		47	30	Dichte halten
Rehotobel	Periurbane ländliche Gemeinden	46	30	Dichte halten
Wald		38	40	Bundesmedian erreichen
Grub		48	34	Dichte halten
Wolfhalden	Gürtel der Mittelzentren	45	38	Dichte halten
Lutzenberg		37	39	Bundesmedian erreichen
Reute	Periurbane ländlich Gemeinden	39	35	Dichte halten

Übersicht Bundesmedian für die ländlichen Gemeinden

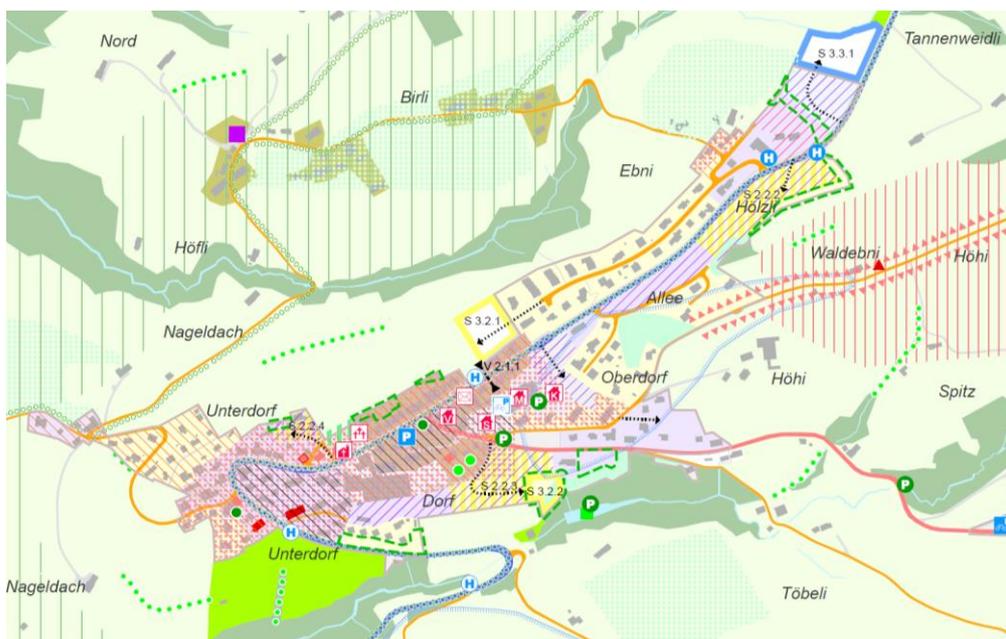
Kommunale Bauzonendimensionierung – Erläuterung zum Berechnungsmodell, 12. Juli 2018

Das der Gemeinde Wald gemäss kantonalem Richtplan definierte Bevölkerungswachstum von 0.36 % / Jahr bezieht sich auf die mögliche Aussenentwicklung. Die Gemeinde möchte gemäss Entwicklungszielen³ für den Erhalt der Infrastrukturen ein etwas stärkeres Wachstum erreichen. Dies ist gemäss kantonalem Richtplan möglich, muss sich jedoch im Bauzonenbestand abwickeln lassen.

³ Siehe Strategie Siedlungsentwicklung nach innen (Entwicklungskonzept) und Gemeinderichtplan

3.3.2 Kommunale Richtplanung

Der rechtskräftige Gemeinderichtplan von 1997 wird parallel zum vorliegenden Teilzonenplan Auszonungen überarbeitet. Die notwendige Koordination zwischen den Planungsinstrumenten ist somit sichergestellt.



Gemeinderichtplan
Wald
ERR Raumplaner AG,
25.09.2023

3.4 Planungszone

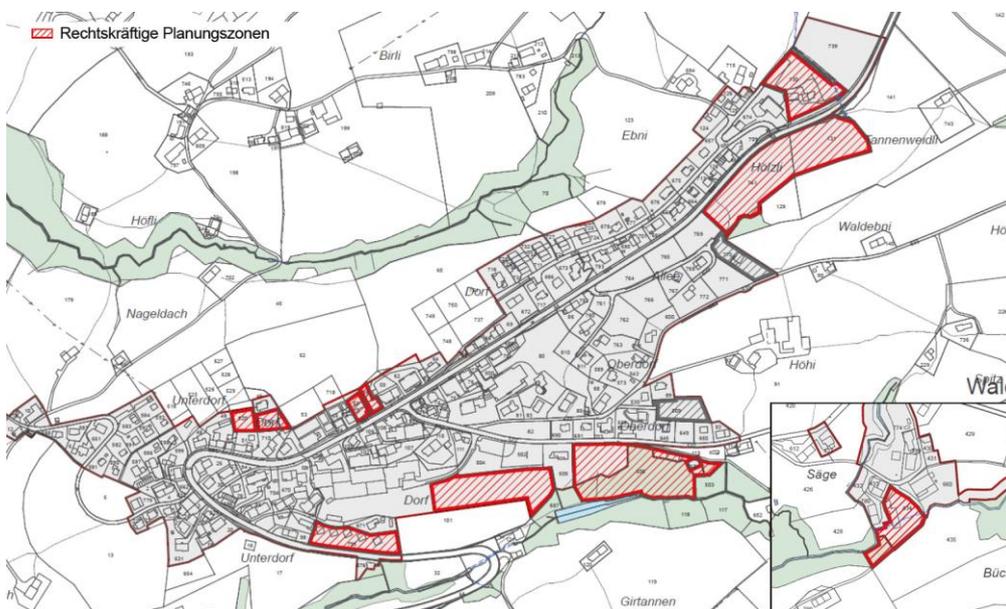
Die Gemeinden mit zu grossen Bauzonen wurden im Frühjahr 2018 vom Kanton angewiesen, mögliche Auszonungspartellen bis spätestens am 31. Dezember 2018 mit einer Planungszone nach Art. 55 Abs. 1 lit. a BauG zu belegen. Mit den Planungszone werden die potenziellen Auszonungsflächen gesichert und damit die Planungsfreiheit sichergestellt.

Bereits im November 2018 wurde ein erstes Paket an Planungszone in Wald erlassen, welches dem ursprünglichen Auszonungskonzept entsprochen hatte. Detailliertere Informationen zum Erlass der Planungszone können über den Beilagebericht Planungszone, Ausscheidungskriterien vom 15. November 2018 bezogen werden.

Aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes der Ortsplanung von Wald haben sich die Ausscheidungskriterien verändert, wodurch sich neue potenzielle Aus- bzw. Umzonungsflächen ergeben haben und einige bisherige Flächen entfallen sind. Um die Planungssicherheit weiterhin zu gewährleisten, wurden auf den Parzellen Nrn. 57, 58, 130, 434, 506 und 795 neue Planungszone ausgeschieden und die bestehenden Planungszone auf den Parzellen Nrn. 101, 129, 131, 520, 712 und 741 verlängert. Detailliertere Informationen zu den einzelnen Planungszone sind im Beilagebericht vom 18. Oktober 2021 enthalten.

Während der Geltungsdauer darf innerhalb einer Planungszone nichts unternommen werden, was eine Planung erschwert (Art 54. Abs. 1 BauG). Die neu ausgeschiedenen Planungszone

können aus wichtigen Gründen nach drei Jahren um längstens zwei Jahre verlängert werden (Art 55. Abs. 2 BauG).



**Planungszone Aus-
scheidung / Verlän-
gerung,**

ERR Raumplaner AG,
30.05.2022

3.5 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Im Inventar der schützenswerten, nationalen Ortsbilder sind keine Objekte in der Gemeinde Wald vorhanden.

3.6 Kantonaler Schutzzonenplan

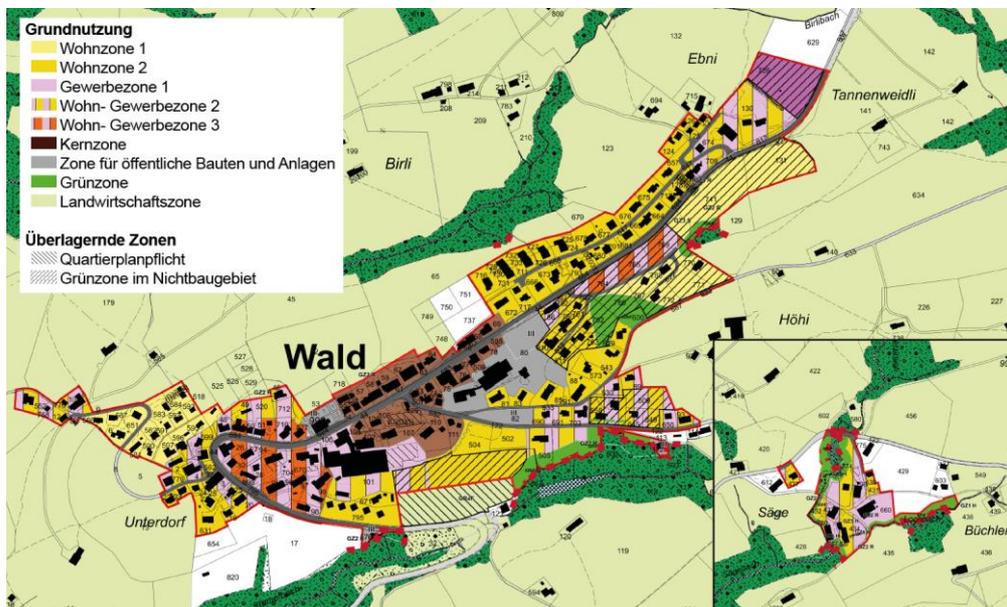
Im kantonalen Schutzzonenplan sind innerhalb der Planungsperimeter respektive in unmittelbarer Nähe keine Schutzobjekte betroffen.

Die von der Parzelle Nr. 101 etwas weiter entfernte Aufstauung des Schwendibachs ist als übriges Naturobjekt ausgeschieden. Mit der Teilauszonung der Parzelle Nr. 101 wird das Objekt nicht beeinträchtigt.

3.7 Kommunale Zonenplanung

3.7.1 Zonenplan Nutzung

Die Planungsperimeter der vorgesehenen Auszonungen befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan (29. März 1994 mit Nachführungen bis 09. November 2021) an Randlagen der Bauzone, beziehungsweise des weitgehend überbauten Gebiets.

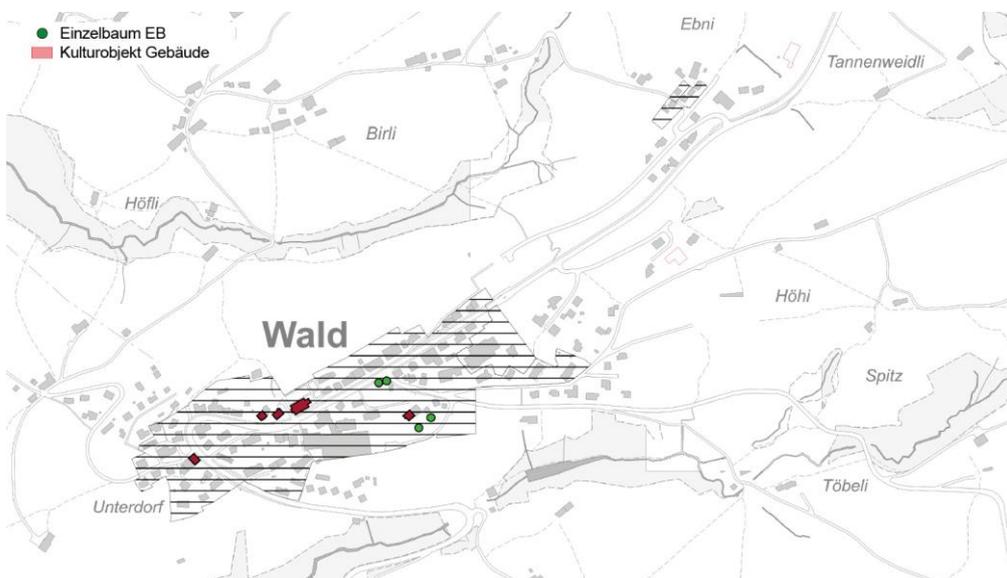


Zonenplan Nutzung:
kantonale Darstellung,
29.03.1994, inkl. Nach-
führungen bis 09.11.2021

Geoportal.ch
Zugriff: 29.07.2022

3.7.2 Zonenplan Schutz

Mehrere Parzellen sind mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Mit den Auszonungen ist die Ortsbildschutzzone entsprechend anzupassen.

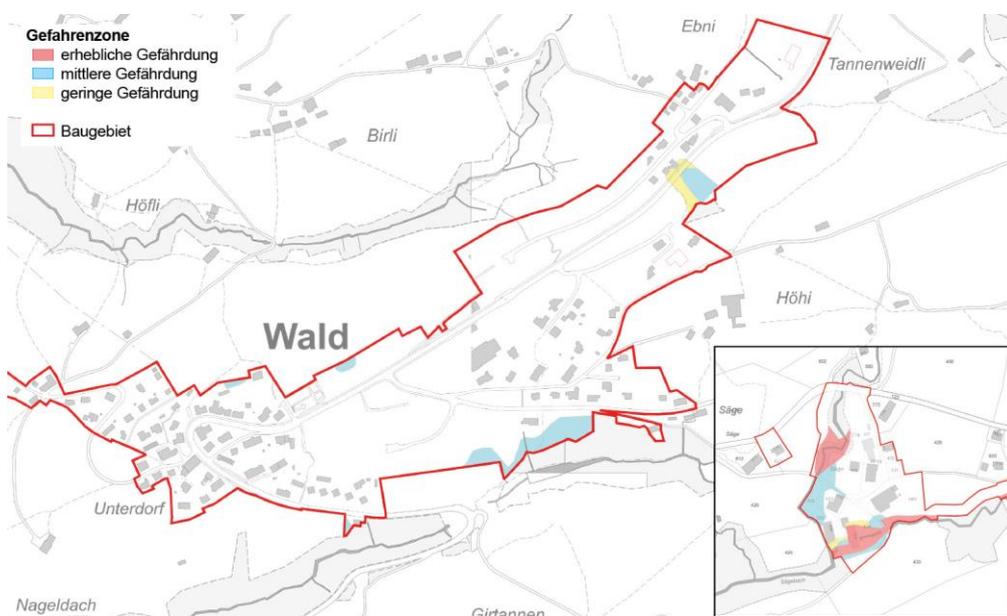


Zonenplan Schutz,
29.03.1994

Geoportal.ch
Zugriff: 12.02.2021

3.7.3 Zonenplan Gefahren

Nördlich der Hauptstrasse Dorf liegen die Parzellen Nrn. 520, 52, 57 und 58 gemäss Zonenplan Gefahren (Genehmigung Regierungsrat: 27. November 2012) teilweise in einer mittleren Gefährdung bezüglich Rutschung (GZ2 R). Ausserdem liegen Teile der Parzellen Nrn. 741, 128, 713, 101, 505 und 506 in einer Gefahrenzone mittlere und geringe Gefährdung bezüglich Rutschung (GZ2 R). Dank einem im Jahr 2019 durchgeführten Gewässerbauprojekt besteht im Gebiet Säge nur noch eine Restgefährdung bis geringe Gefährdung durch Überflutung. Die Gefahrenkarte wird im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung nachgeführt. Mit den Auszonungen bzw. nach der Gesamtüberarbeitung der Gefahrenkarte Hochwasser ist der Zonenplan Gefahren entsprechend anzupassen.



Zonenplan Gefahren,
27.11.2012

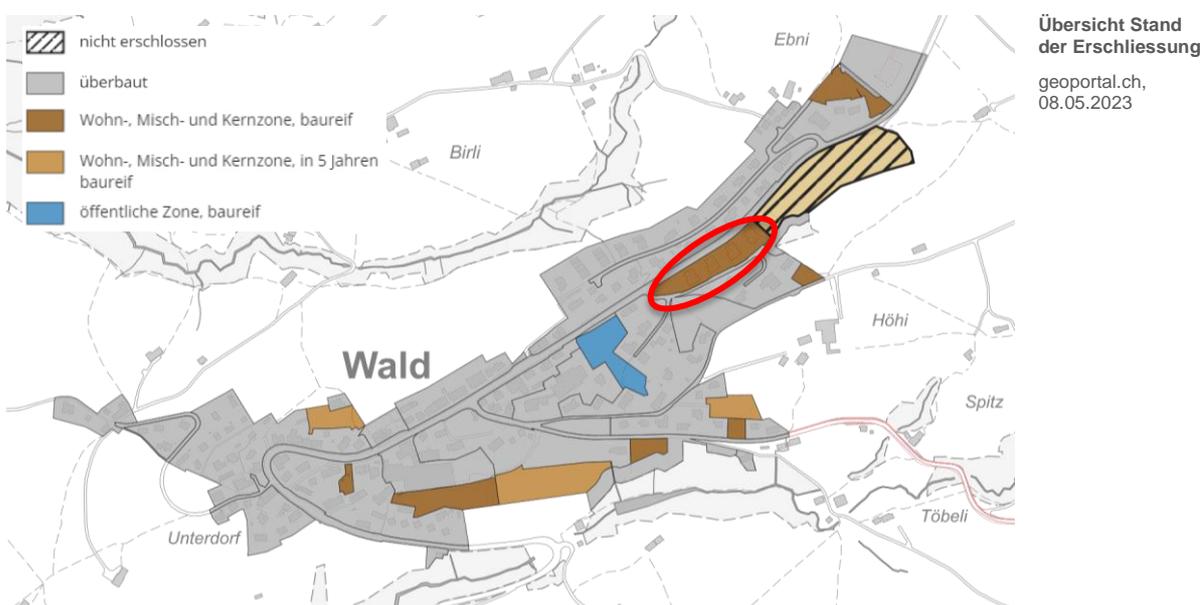
Geoportal.ch
Zugriff: 12.02.2021

3.8 Übersicht Stand Erschliessung (ÜSE)

Mit der Übersicht Stand der Erschliessung (Stand 08. Mai 2023) wird ein Überblick über die Baureife der in der Bauzone gelegenen Parzellen geschaffen. Das Instrument gibt einen guten Überblick darüber, wieviel Bauzone noch als unbebaute Reserve zur Verfügung steht. Zudem ist ersichtlich, welche Erschliessungs- und Planungsmassnahmen noch notwendig sind, um die jeweiligen Parzellen überbauen zu können.

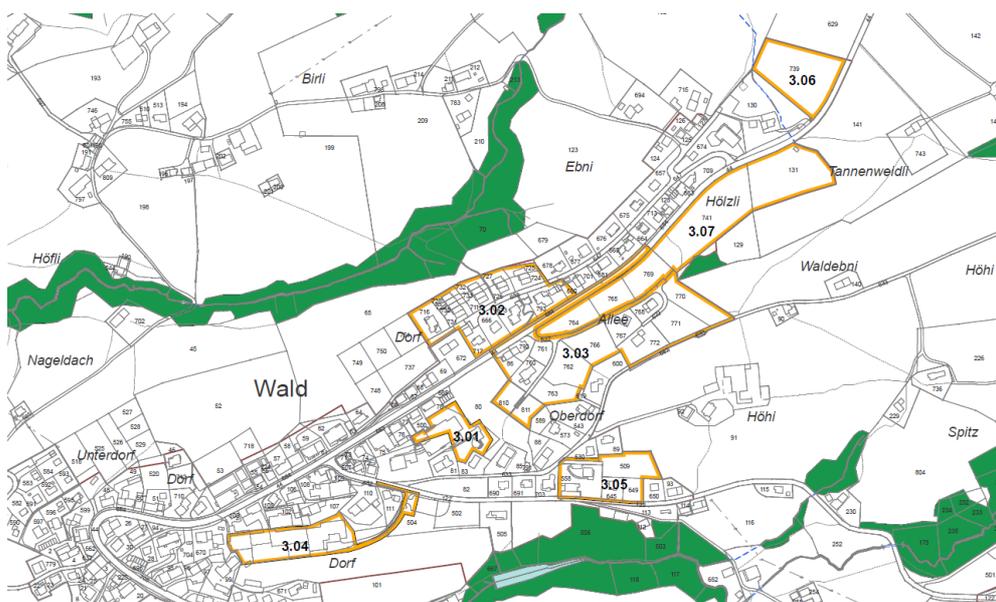
Über das grösste aktuell noch unbebaute Gebiet Allee – Hölzli besteht ein Quartierplan, welcher nach langer Planungsphase am 29. Februar 2016 durch das Departement Bau und Umwelt genehmigt wurde. Mittlerweile ist für die erste Bauetappe (Allee) eine Baubewilligung erteilt worden und die Realisierung wird gemäss Angaben der Grundeigentümerschaft zeitnah erfolgen (im untenstehenden Plan rot umrandet). Weiter besteht im Quartier Oberdorf mit dem Sondernutzungsplane Spitz ein älterer Sondernutzungsplan über ein grösseres unbebautes Gebiet, welches bis heute nicht umgesetzt wurde, grundsätzlich aber immer noch aktuell ist.

Aufgrund der kantonalen Richtplanaufgabe hat die Gemeinde zu prüfen, welche unbebauten Bauzonen unter den Gesichtspunkten der gesetzlichen Randbedingungen im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision auszuzonen sind. Die verbleibenden Bauzonenreserven sind möglichst zeitnah zu überbauen oder falls nötig zu erschliessen. Insbesondere grössere, zusammenhängende Bauzonenreserven sind prioritär zu entwickeln.



3.9 Sondernutzungsplanung

Auf dem Gemeindegebiet von Wald bestehen gemäss Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sieben Sondernutzungspläne. Die Sondernutzungspläne sind mit Ausnahme des Quartierplans 3.07 Allee – Hölzli nicht von den Auszonungsflächen betroffen.



Übersicht Sondernutzungspläne, 1:5'000

ERR Raumplaner AG, 20.07.2016

Nr.	Titel	Rechtskraft
3.01	Mehrzweckanlage	21.07.1981
3.02	Vordorf	08.03.1983
3.03	Oberdorf	13.09.1988
3.04	Dorf Süd	11.10.1988
3.05	Spitz	14.11.1995
3.06	Ebni	13.09.2006
3.07	Allee – Hölzli	29.02.2016

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind die Sondernutzungspläne zu überprüfen. Falls notwendig sind gewisse Sondernutzungspläne im Anschluss an die geänderten Verhältnisse anzupassen oder aufzuheben.

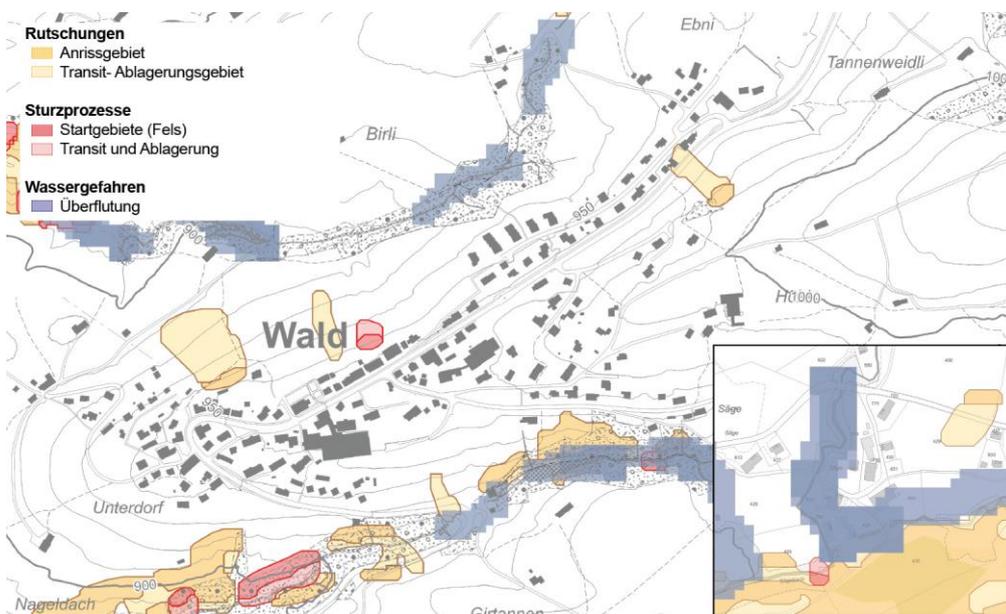
4 Wichtige thematische Aspekte

4.1 Naturgefahren

Aufgrund der Bundesgesetze über Wald, Wasserbau und Raumplanung sind die Kantone verpflichtet, Menschen und Sachwerte vor Naturgefahren zu schützen. Dazu müssen Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten erstellt werden. Diese dienen als Grundlage für Planungsaufgaben und geben Auskunft über Gebiete, die gefährdet sind.

Die Gefahrenkarte des Kantons Appenzell Ausserrhoden wurde innerhalb der Bauzone im Zonenplan Gefahren grundeigentümerverbindlich umgesetzt (siehe Kapitel 3.7.3). Ausserhalb der Bauzone kommt die Gefahrenkarte hinweisend zum Einsatz und ist im Rahmen von Baugesuchen grundsätzlich zu berücksichtigen.

Bei gefährdeten Gebieten, welche aus der Bauzone entlassen werden, ist der entsprechende grundeigentümerverbindliche Zonenplan Schutz anzupassen. Eine Entlassung aus dem Zonenplan Schutz bedeutet nicht, dass das Gebiet nicht mehr gefährdet ist. Es ändern sich lediglich die Verbindlichkeiten und Zuständigkeiten. Die Gefährdung gemäss Gefahrenkarte beziehungsweise Gefahrenhinweiskarte ist weiterhin zu berücksichtigen.



Naturgefahren Hinweiskarte

Geoportal.ch
Zugriff: 12.02.2021

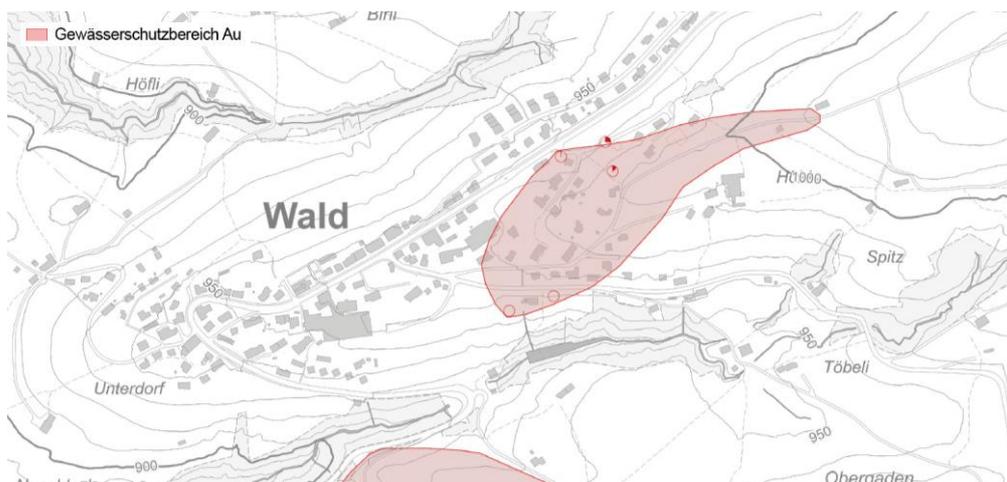
4.2 Gewässernetz und Gewässerraum

Bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums gelten für den Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Als Basis für die kantonale Festlegung der Gewässerräume wird eine gesetzliche Grundlage benötigt. Mit der Inkraftsetzung des überarbeitenden

Gesetzes über den Wasserbau und die Gewässernutzung (Wasserbaugesetz; WBauG; bGS 741.1) ist aktuell im Jahr 2025 zu rechnen.

4.3 Gewässerschutz

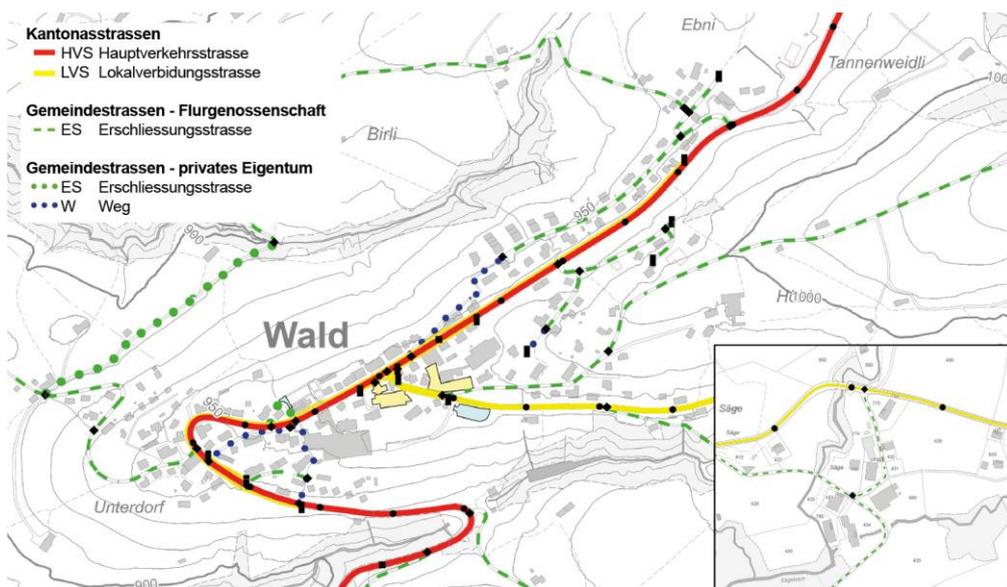
Das Planungsgebiet ist in den Gebieten Höhi und Oberdorf teilweise mit einem Gewässerschutzbereich Au überlagert.



Gewässerschutzkarte
Geoportal.ch
Zugriff: 12.02.2021

4.4 Strassenklassierung

Das Planungsgebiet wird in allen Teilgebieten durch private, der Öffentlichkeit gewidmete und klassierte Erschliessungsstrassen an das Verkehrsnetz angebunden.



Kantonales Strassenverzeichnis
Geoportal.ch
Zugriff: 12.02.2021

4.5 ÖV-Erschliessung

Die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet lässt sich durch die ÖV-Güteklassen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beurteilen. Die Güteklassen wurden durch die Analyse von Bedienhäufigkeit, Verkehrsmittelart und der Distanz zur Haltestelle ermittelt. Um der nachhaltigen Mobilität nachzukommen, ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich in gut erschlossenen Gebieten zu fördern. Gemäss kantonalem Richtplan sind Entwicklungen und Einzonungen nur noch in Gebieten möglich, welche mindestens die ÖV-Güteklasse D aufweisen.

Bis auf die Gebiete Säge und Obergaden liegt praktisch die gesamte Bauzone von Wald innerhalb der Güteklasse D.



4.6 Fruchtfolgeflächen

Keines der Auszonungsgebiete wird von Fruchtfolgeflächen überlagert.

4.7 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind für alle ausgeschiedenen Gebiete keine Verdachtsflächen eingetragen.

4.8 Lärmbelastung

Im gesamten Gemeindegebiet ist aufgrund der bekannten Lärmquellen und den entsprechenden Abständen nicht mit erhöhten Lärmwerten zu rechnen.

5 Teilzonenplan

5.1 Konzept

Thematische Abgrenzung der Planung

Generell beschränkt sich die vorliegende Teilzonenplananpassung auf kapazitätsrelevante Aus- bzw. Umzonungen, welche für die Erfüllung der kantonalen Anweisungen zur Bauzonenreduktion relevant sind.

Allerdings besteht hinter dem Teilzonenplan Auszonungen eine Gesamtsicht der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde. Entsprechend werden auch weitere Massnahmen in der Nutzungsplanung, welche räumlich und thematisch untrennbar mit den kapazitätsrelevanten Auszonungsflächen zusammenhängen, im vorliegenden Teilzonenplan Auszonungen behandelt. Dies umfasst kleinere Einzonungen zwecks Arrondierung, Anpassungen am Typ der Grünzone innerhalb einer und derselben Parzelle, aber auch grössere Massnahmen wie eine grossflächige Aufzonung. Mit dem gewählten Vorgehen wird weitgehend vermieden, dass dieselben Parzellen im Rahmen der nachfolgenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erneut angepasst werden müssen oder zwischenzeitlich eine unpässliche Situation entsteht.

Aufgrund der Anpassung der Bauzonenfläche wird eine gleichzeitige Anpassung des Zonenplan Gefahren notwendig. Dabei handelt es sich grundsätzlich um formelle Anpassungen.

Sämtliche weitere Massnahmen in der Nutzungsplanung können zu einem späteren Zeitpunkt mit der Gesamtrevision des Planungsinstrumentes erfolgen.

Konzeptbeschreibung

Um die Vorgaben des kantonalen Richtplanes zu erfüllen, muss 0.8 ha kapazitätsrelevantes Bauland dem Nichtbaugebiet zugewiesen werden. Dafür werden Bauzonen entweder in die «Landwirtschaftszone» ausgezont oder in eine «Grünzone innerhalb der Bauzone» umgezont.

Neben den vom kantonalen Richtplan verlangten 0.8 ha Auszonungsfläche hat die Gemeinde entschieden, aus planungstaktischen Gründen eine kleine Auszonungsreserve anzulegen (siehe 5.2, Flächenbilanz). Dadurch wird für die späteren Massnahmen in der Nutzungsplanung oder in einem möglichen Rechtsmittelverfahren ein gewisser Handlungsspielraum für kleinere Arrondierungen ermöglicht, wodurch wiederum die Planungssicherheit erhöht wird.

Bei der Zuweisung zum Nichtbaugebiet wurde sich auf Flächen beschränkt, welche am Rand der Bauzone oder an peripherer Lage liegen und für welche keine zeitnahe Bebauungsabsicht bekannt ist. Für die Ausscheidung der Aus- bzw. Umzonungsflächen wurden zudem folgende Kriterien angewendet:

- **Planungsgrundsätze der Raumplanung**

Die Gemeinde Wald ist bestrebt, wo möglich und sinnvoll die Landschaft zu schonen, die Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen und Massnahmen zu treffen, damit das bestehende Bauland besser genutzt und entsprechend verdichtet werden kann. Gleichzeitig sind nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen

Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft zu vermeiden oder gesamthaft gering zu halten.

- **Bereinigung von Restflächen**

Um die verfügbare Fläche an Bauzonen möglichst effizient nutzen zu können, werden bestehende Restflächen an die bestehende Parzellierung angepasst bzw. nicht bebaubare Flächen der Nichtbauzone zugewiesen.

- **Lage im Gewässerraum**

Im Gewässerraum sind keine Bauten und Anlagen erlaubt. Ausserdem können die Gewässer durch eine naturnahe Gestaltung des Gewässerraums aufgewertet werden. Hierfür ist zu prüfen, ob kapazitätsrelevante Flächen innerhalb der Gewässerräume der Grünzone zuzuweisen sind. Die Anpassung des Gesetzes über den Wasserbau im Kanton Appenzell Ausserrhoden verzögert sich, so dass aktuell mit einer Inkraftsetzung Mitte 2025 gerechnet wird. Somit werden für den vorliegenden Teilzonenplan Auszonungen die zum Zeitpunkt der Erarbeitung vorliegenden Grundlagen verwendet.

- **Übersicht Stand Erschliessung (ÜSE)**

Der Erschliessungsstand bzw. die vorhandene Baureife ist ein weiteres wichtiges Kriterium bei unbebauten Parzellen. Parzellen, welche noch keine Feinerschliessung bzw. vorhandene Baureife aufweisen, sind grundsätzlich für die Zuweisung zum Nichtbaugebiet gegenüber anderen Parzellen vorzuziehen.

- **Topografie**

Die Gemeinde Wald weist eine Topografie mit vielen Hanglagen auf. Für Parzellen oder Teilgebiete davon, welche eine schwierige oder gar nicht überbaubare Topografie aufweisen, ist die Zuweisung zum Nichtbaugebiet zu prüfen.

- **Naturgefahren**

Bei Überlagerungen mit dem Zonenplan Gefahren sind Baubewilligungen mit entsprechenden Auflagen verbunden. Eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet ist zu prüfen.

- **Kompaktes Siedlungsgebiet**

Die Teilzonenplanrevision soll dem grundlegenden Ziel eines zusammenhängenden und kompakten Siedlungsgebiets entsprechen. Durch die Auszonungen sollen keine Bauflächeninseln entstehen.

- **Planbeständigkeit**

Die Planbeständigkeit ist zu wahren. Dabei sind beispielsweise Sondernutzungspläne zu berücksichtigen. Auf erneute, kurz- und mittelfristige Anpassungen betroffener Parzellen ist zu verzichten.

Abwägung weiterer Konzeptansätze

Das gewählte Auszonungskonzept deckt mit seinen Kriterien die wichtigsten raumplanerischen Interessen zu einer nachhaltigen Siedlungs- und Landschaftsentwicklung ab. Ausserdem wird darauf verzichtet, die gesamte Bauzonenreduktion auf ein paar wenige Grundeigentümer zu konzentrieren. Hinsichtlich der bestehenden Ausgangslage in der Gemeinde Wald mit vereinzelt grossflächigen Baulandreserven (Parzellen Nrn. 101 und 131 / 741) wäre dies durchaus ein möglicher Ansatz gewesen. Aufgrund von bestehenden sowie zukünftigen Standortqualitäten (Verlegung Dorfladen in das Gebiet Ebni) wurde eine grossflächige

Auszonung der entsprechenden Parzellen als unverhältnismässig beurteilt, zumal, wie nachfolgend im Kapitel 5.3 aufgeführt, diverse besser geeignete Auszonungsflächen bestehen. Ausserdem liegen in grossflächigen Bauzonenreserven Chancen für die Entwicklung einer Gemeinde, welche einzelne Baulücken nicht abdecken können.

5.2 Flächenbilanz

Die Bauzonenbilanz bezieht sich auf den Stichtag 1. Mai 2014, an welchem das RPG 1 in Kraft getreten ist. Seit diesem Stichtag wurden in der Gemeinde Wald drei Teilzonenplanänderungen genehmigt, welche jeweils keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität hatten.

- Teilzonenplan Oberdorf
Umzonung in WMK; die Umzonung betraf jedoch eine bereits bebaute Fläche und stellt daher keine Vergrösserung der Bauzonenkapazität dar (nicht kapazitätsrelevant).
- Teilzonenplan Pfarrhaus
Umzonung in WMK; die Umzonung betraf jedoch eine bereits bebaute Fläche und stellt daher keine Vergrösserung der Bauzonenkapazität dar (nicht kapazitätsrelevant).
- Teilzonenplan Allee
Aufzonung innerhalb WMK; wird nur als Verdichtung angerechnet.

Nachfolgend sind sämtliche Zonenplanänderungen, welche im Rahmen des vorliegenden Teilzonenplan Auszonungen vorgenommen werden, tabellarisch aufgeführt. Ausserdem wird der Nachweis zu den kapazitätsrelevanten Auszonungsflächen erbracht:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche in m ²	Zone bestehend	Zone neu (Überlagerung)	Art	Kapazitätsrelevant
520	Brunner GmbH Unterdorf 4 9044 Wald AR	292	WG2	L	Auszonung	Ja
		20	L	WG2	Einzonung	Ja
795	Walser Immobilien Wald AG Unterdorf 551 9044 Wald AR	1'533	W2	L	Auszonung	Ja
718	Pecnik Slavko Dorf 26 9044 Wald AR	169	K	L	Auszonung	Ja
52	Heeb Gottfried Birli 93 9044 Wald AR	102	K	L	Auszonung	Ja
57	Stockwerkeigentum	248	K	L	Auszonung	Ja

58	Homestay AG Schweiz Dorf 30 9044 Wald AR	175	K	L	Auszonung	Ja
65	Meier Roland Merzenäckerstr. 13 9463 Oberriet SG	177	K	L	Auszonung	Ja
59	Höhener Martin Dorf 30 9044 Wald AR Nauer Kathrin Dorf 30 9044 Wald AR	10	L	K	Einzonung	Ja
62	Rimmobas Anlagestiftung Eisenbahnweg 6 4058 Basel	23	L	K	Einzonung	Ja
506	Walser & Co. AG Dorf 9044 Wald AR	1'175 1'776	WG2 GRiF	L L	Auszonung Auszonung	Ja Nein
434	Fehr Daniel Säge 173 9044 Wald AR Fink Andreas Säge 173 9044 Wald AR Graf Stefan Herracherweg 96 8610 Uster Kauflin Katja Herracherweg 53 8610 Uster	827 38 176 386 20 20 1	WG2 WG2 WG2 GRiF GRiF GRiF GW	GRiS GW VFIB GRiS GW VFIB GRiS	Umzonung Auszonung Auszonung Umzonung Auszonung Auszonung Einzonung	Ja Nein Nein Nein Nein Nein Nein
101	Walser & Co. AG Dorf 9044 Wald	1'236 110 952	W2 WG2 QP-Pflicht GRiF	L L - L	Auszonung Auszonung Aufhebung Auszonung	Ja Ja - Nein
130	Brunner Kurt Unterdorf 4 9044 Wald AR	533 1 4 2	WG2 WG2 GW GW	GRiS GW GRiS WG2	Umzonung Auszonung Einzonung Einzonung	Ja Nein Nein Ja
739	Werkhof Wald AG Ebni 200 9044 Wald AR	283 88 252 3	WG2 WG2 GE II GW	GRiS GW GRiS GRiS	Umzonung Auszonung Umzonung Einzonung	Ja Nein Nein Nein

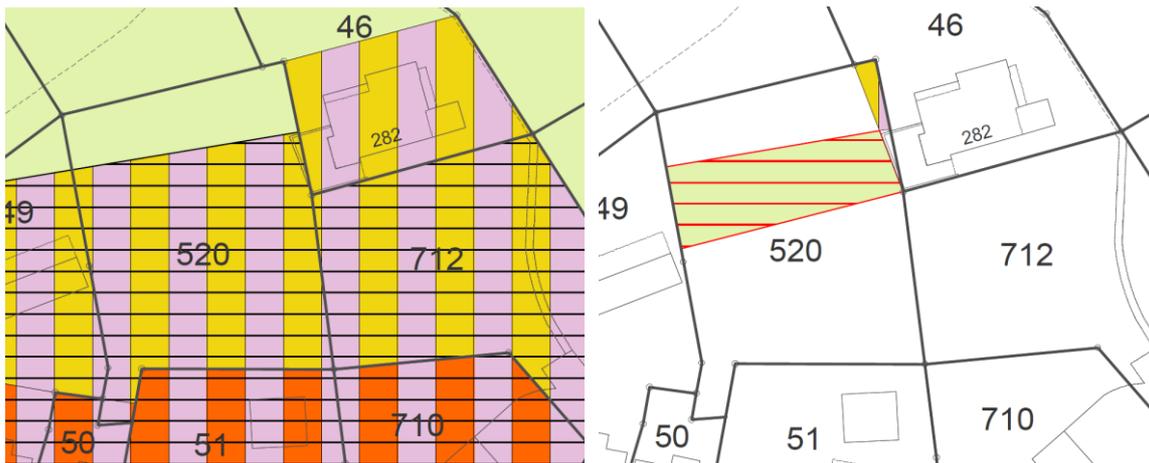
505	Schmid Hermine Dorf 296 9044 Wald AR	50 466	WG2 GRiF	L L	Auszonung Auszonung	Ja Nein
741	A. Bonaccio AG Schillerstrasse 23 9000 St.Gallen	227 5'494	W1 W1	L W2	Auszonung Aufzonung	Ja Nein
131	Ebnetter Alfred Gärbisstrasse 23 9056 Gais	1'475 3'309	W1 W1	L W2	Auszonung Aufzonung	Ja Nein
Total		22'185				
davon kapazitätsrelevante						
	Reduktion WMK	8'612				
	Erweiterung WMK	56				
Bilanz		8'556				

Die Zonenplananpassungen umfassen insgesamt eine Fläche von 22'185 m². Die kapazitätsrelevante Reduktion der WMK-Zonen beträgt dabei 8'556 m². Entsprechend wird den Vorgaben des kantonalen Richtplans, welcher in der Gemeinde Wald eine Reduktion der WMK-Zonen um 8'000 m² vorsieht, nachgekommen.

5.3 Detailbeschriebe Massnahmen

Parzelle Nr. 520

Fläche (m ²)	292 / 20	Eigentümer	Brunner GmbH
Zone alt	WG2 / L	Zone neu	L / WG2



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr. 712

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren		X
Schutz	X	
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald		X
Sondernutzungsplan		X
ÜSE	nicht erschlossen	
ÖV-Güteklasse	D	

Erläuterung und Interessensabwägung:

In einer Gesamtbetrachtung der drei Parzellen Nrn. 46, 520 und 712, deren zukünftige Entwicklung insbesondere betreffend Erschliessung aufeinander abgestimmt erfolgen muss (vgl. Gemeinderichtplan), hat sich der nördliche Teilbereich der Parzelle Nr. 520 als geeignete Auszonungsfläche herausgestellt.

Die Parzelle Nr. 520 weist im betreffenden nördlichen Bereich stark abfallende topografische Verhältnisse auf, welche sich sowohl hinsichtlich der Bebaubarkeit als auch in Sinne einer ansprechenden Siedlungsrandgestaltung nicht zur Bebauung eignen. Zudem wird die zukünftige Erschliessung der Parzelle Nr. 520 von Osten über die Parzelle Nr. 712 her erfolgen, wodurch eine Erschliessung über den nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 49 hinfällig ist.

Die neue Bauzonengrenze wird so gelegt, dass auf der Parzelle Nr. 520 nach wie vor ein geeignetes Baufeld bestehen bleibt. Durch den Auszonungsbeitrag der Parzelle Nr. 520 kann ausserdem die bereits erschlossene Parzelle Nr. 712 im Bauland belassen werden, wodurch wiederum eine deutlich effizientere Erschliessung und eine optimale bauliche Nutzung des betreffenden Gebiets (Parzellen Nrn. 46, 520 und 712) sowie ein kompakter Siedlungskörper ermöglicht wird.

Als ergänzende Massnahme wird hinsichtlich einer anstehenden Arrondierung der Parzellengrenze Parzellen Nrn. 46 und 520 eine kleine Restfläche im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 520 der Bauzone WG2 zugewiesen. Die neue Bauzonengrenze entspricht dem zukünftigen Verlauf der Parzellengrenze.

Abschliessend kann festgehalten werden, dass die Interessen der Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 520 berücksichtigt wurden und sich die Auszonung im verträglichen Mass befindet, welches nach wie vor eine bauliche Entwicklung in Abstimmung mit den natürlichen Gegebenheiten und einer ansprechenden Siedlungsrandgestaltung ermöglicht. Zugleich wird durch die gesamtheitliche Betrachtung eine Entwicklung auf dem Gebiet angestossen, welche allen betroffenen Grundeigentümern sowie der Entwicklung der Gemeinde zugutekommt. Demnach überwiegt der Mehrwert der laufenden Planung die baurechtlichen Einschränkungen (insbesondere hinsichtlich der möglichen Ausnützung) der Parzelle Nr. 520, welche durch die Reduktion des Baulandes entstehen. Das Vorgehen wurde ausserdem in mehreren Grundeigentümergegesprächen abgesprochen und entsprechend mit bestehenden Entwicklungsabsichten koordiniert.

Hinweis: Gemeinderichtplan, 25.09.2023, S 2.2.4 Innenentwicklungsgebiet Unterdorf

Parzelle Nr. 795

Fläche (m ²)	1'533	Eigentümer	Walser Immobilien Wald AG
Zone alt	W2	Zone neu	L



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr. 795

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren		X
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald	X	
Sondernutzungsplan		X
ÜSE	überbaut / weitgehend bebaut	
ÖV-Güteklasse	D	

Erläuterung und Interessensabwägung:

Die Parzelle Nr. 795 befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wald. Sie ist im nördlichen Bereich mit Einfamilienhäusern bebaut, während das Gelände im Süden stark zur Kantonsstrasse hin abfällt und eine Bebauung in diesem Bereich unwahrscheinlich bzw. schwierig zu realisieren ist. Zudem ist Wohnen direkt an einer stark befahrenen und im Süden liegenden Hauptstrasse nicht zweckmässig.

Aufgrund dieser Aspekte ist eine Auszonung der bezeichneten Teilfläche sinnvoll, ohne dass sie mit einschneidenden Konsequenzen für die Grundeigentümerschaft verbunden ist. Durch die Abgrenzung entlang der bestehenden Gartengestaltung sowie die gewählte Distanz zu den Hauptbauten wird gewährleistet, dass auch zukünftig Sanierungsarbeiten bzw. die heutige Nutzung des Aussenraums ermöglicht bleiben und für Neubauprojekte der notwendige Spielraum bestehen bleibt. Dass bei der Auszonung der bezeichneten Fläche die Ausnützungsziffer eingehalten werden kann, bestätigt die AZ-Berechnung im Anhang dieses Berichts.

Die mit der Auszonung verbundene Abstandshaltung gegenüber der Kantonsstrasse ist ausserdem hinsichtlich der Orts- eingangsgestaltung begrüssenswert. Dessen Auftakt wird heute erst westlich der Parzelle Nr. 795 wahrgenommen und wird beidseitig durch markante Bauten markiert (Vergleich Entwicklungskonzept in der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen). Hinsichtlich der Ortseingangsgestaltung ist es nicht zielführend, einseitig eine strassenbegleitende Bebauung weiterzuführen.

Parzellen Nrn. 718 / 52 / 57 / 58 / 65

Fläche (m ²)	871	Eigentümer	Pecnik Slavko (Parz. Nr. 718) Heeb Gottfried (Parz. Nr. 52) Stockwerkeigentum (Parz. Nr. 57) Homestay AG Schweiz (Parz. Nr. 58) Meier Roland (Parz. Nr. 65)
--------------------------	-----	------------	---

Zone alt	K	Zone neu	L
----------	---	----------	---



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr. 718 / 52 / 57 / 58 / 65

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz	X	
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald		X
Sondernutzungsplan		X
ÜSE	überbaut / weitgehend bebaut	
ÖV-Güteklasse	D	

Erläuterung und Interessensabwägung:

Die Häuserzeile der Parzellen Nrn. 718, 52, 57, 58 und 65 entlang der Hauptstrasse ist gesamthaft zu betrachten. Die Kernzone ist entsprechend der Parzellierung anzupassen. Die Abgrenzung der Zonierung wird ausserdem an die bebauten und topografischen Gegebenheiten angepasst. Gemäss Luftbild und Begehung vor Ort befindet sich keine Nutzung (Gartenanlage, Erschliessung) in den bezeichneten Auszonungsgebieten.

Teilflächen der Parzellen Nrn. 52, 57 und 58 sind in der Gefahrenzone GZ2 Rutschung und sind somit nur mit Objektschutz zu bebauen. Die Hinweiskarte Naturgefahren verweist ausserdem in Parzelle Nr. 65 auf ein Steinblockschlaggebiet.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine geeignete Bebauung der bezeichneten Teilflächen möglich ist und mit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone eine aus raumplanerischer Sicht zweckmässige Zonierung ermöglicht wird.

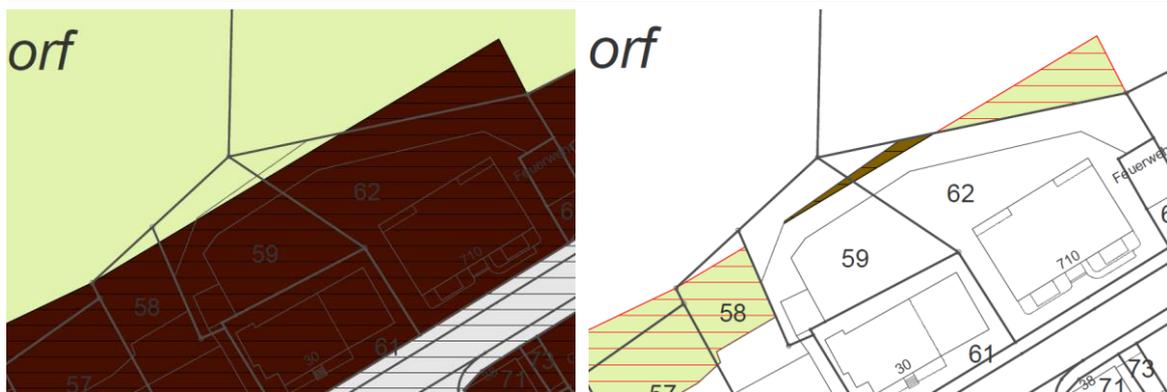
Da die Ausnutzungsziffer in der Kernzone keine Anwendung findet, muss bei einer Teilauszonung die bauliche Auslastung der Parzellen durch die bestehende Bebauung nicht berücksichtigt werden.

Für die Grundeigentümerschaften entstehen durch die vorgenommenen Arrondierungen hinsichtlich des Fortbestandes der Bausubstanz sowie bezogen auf eine potenzielle bauliche Entwicklung aufgrund der beschriebenen Ausgangslage keine nennenswerten Nachteile.

Parzellen Nrn. 59 / 62

Fläche (m ²)	33	Eigentümer	Höhener Martin (Parz. Nr. 59) Nauer Kathrin (Parz. Nr. 59) Rimmobas Anlagestiftung (Parz. Nr. 62)
--------------------------	----	------------	---

Zone alt	L	Zone neu	K
----------	---	----------	---



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr. 59 / 62

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald		X
Sondernutzungsplan		X
ÜSE	überbaut / weitgehend bebaut	
ÖV-Güteklasse	D	

Erläuterung und Interessensabwägung:

Wenn die Bauzonenabgrenzung der Parzellen Nrn. 718, 52, 57, 58 und 65 an die tatsächlichen Gegebenheiten (Böschungsfuss) angepasst werden, muss dies in diesem Bereich konsequenterweise auch auf den Parzellen Nrn. 59 und 62 gemacht werden, was in diesem Fall zu kleineren Einzonungsflächen in Form einer Arrondierung führt.

Die Hinweiskarte Naturgefahren verweist ausserdem in der Parzelle Nr. 59 auf ein Steinblockschlaggebiet.

Die Arrondierung stellt an dieser Stelle lediglich eine planerische Bereinigung auf die bestehende Situation dar und tangiert somit keine nennenswerten Interessen (öffentlich oder privat).

Parzelle Nr. 506

Fläche (m ²)	1'175 / 1'776	Eigentümer	Walser & Co. AG
Zone alt	WG2 / GRiF	Zone neu	L



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr.506

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald	X	
Sondernutzungsplan		X
ÜSE	überbaut / weitgehend bebaut	
ÖV-Güteklasse	D	

Erläuterung und Interessensabwägung:

Die Parzelle ist unbebaut und liegt am Siedlungsrand. Der Gemeinde sind keine kurz- bis mittelfristigen Bauabsichten bekannt. Aufgrund der Topografie (steil nach Süden abfallendes Gelände) und der Beschattung durch den Wald ist das Gebiet als Bauland nicht geeignet. Ausserdem liegt ein Teilbereich der Fläche in einer Gefahrenzone GZ2 Rutschung, was eine Bebauung ebenfalls erschwert.

Obwohl die Fläche schwierig bebaubar ist, bedeutet die Auszonung für die betroffene Grundeigentümerschaft aufgrund der Grösse der Bauzonenfläche einen nennenswerten monetären Verlust. Jedoch handelt es sich bezogen auf das Auszonungskonzept um eine ideale Auszonungsfläche. Sie leistet einen wichtigen Beitrag für die Bauzonendimensionierung der Gemeinde Wald und damit für eine abgestimmte und angemessene Siedlungsentwicklung. Das damit verbundene und breit abgestützte öffentliche Interesse überwiegt somit das Privatinteresse.

Da mit der Auszonung und der bestehenden Grünzone ein grosses Nichtbaugebiet entsteht, wird die Fläche neu der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Parzelle Nr. 434

Fläche (m ²)	1'040 (teilweise kapazitätsrelevant) / 426 / 1	Eigentümer	Fehr Daniel, Fink Andreas, Graf Stefan, Kauflin Katja
Zone alt	WG2 / GRiF / GW	Zone neu	GRiS / VFib / GW



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr.434

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum	X	
Wald	X	
Sondernutzungsplan		X
ÜSE	überbaut / weitgehend bebaut	
ÖV-Güteklasse	---	

Erläuterung und Interessensabwägung:

Das Gebiet weist keine ÖV-Güteklasse auf und ist nur minimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Ausserdem wurde mittlerweile das durch die Parzelle verlaufende Fliessgewässer im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts stellenweise offengelegt. Weitere Teilgebiete der Parzelle befinden sich im Gewässerraum sowie in einer Gefahrenzone und sind faktisch nicht bebaubar.

Die durch die Offenlegung neu entstandenen Gewässerflächen werden entsprechend in den Zonenplan übernommen. Die Flächen, welche in der Gefahrenzone erheblich oder innerhalb des Gewässerraums liegen, sollen neu der Grünzone innerhalb des Bauzone GRiS zugewiesen werden. Dies gilt auch für die auf der Parzelle bestehende GRiF. Die Restfläche am südlichen Parzellenrand ist aufgrund dessen Grösse nach der Umzonung der beschriebenen Fläche nicht mehr bebaubar und wird ebenfalls in die GRiS umgezont. Die Verkehrsfläche kann nicht kapazitätsrelevant ausgezont werden, da die Strasse nicht der inneren Erschliessung des Grundstücks dient. Die Strasse wird der VFib zugewiesen.

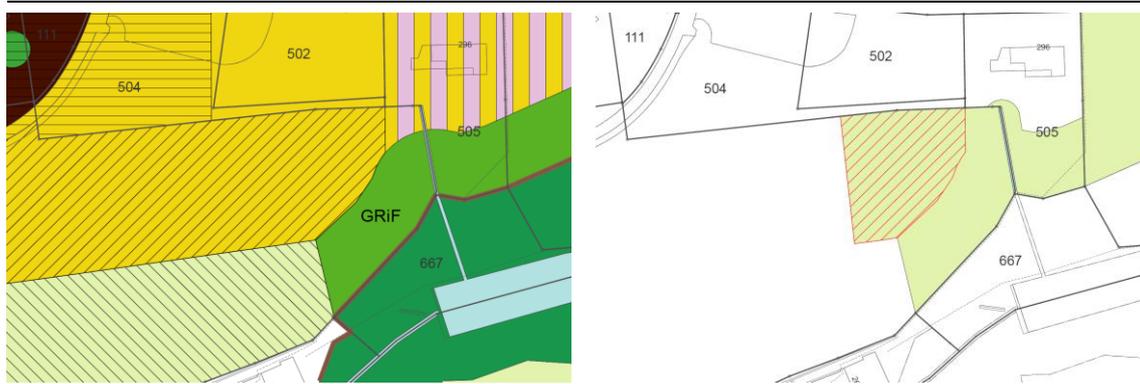
Mit der Auszonungsfläche kann eine klare rechtliche Ausgangslage geschaffen werden, welche den bestehenden Lagequalitäten und den natürlichen Gegebenheiten entspricht. Die bestehende Bausubstanz wird dabei in der Bauzone belassen. Die Überprüfung der baulichen Auslastung erfolgte aufgrund des hohen Gebäudealters gestützt auf die AV-Daten und eigenen Annahmen (siehe Tabelle Anhang 1).

Aufgrund der schlechten Eignung des Baulandes bzw. der effektiv nicht bebaubaren Teilflächen bestehen auf den ausgezonten Bauzonenflächen kaum Entwicklungsmöglichkeiten, welche durch die Zuweisung in die Grünzone ausgeschlossen werden. Hingegen wird einem höher zu gewichtetem Interesse der Grundeigentümerschaft Folge geleistet, indem die

bestehende Bausubstanz in der Bauzone belassen wird. Mit der Sanierung der hohen Gefährdungsstufe Hochwasser wird somit zukünftig eine gute Ausgangslage für dessen Erhalt und Fortbestand geschaffen.

Parzelle Nr. 101

Fläche (m ²)	1'236 / 110 / 952	Eigentümer	Walser & Co. AG
Zone alt	W2 / WG2 / GRiF	Fläche neu	L



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr.101

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz	X	
Gewässernetz und Gewässerraum	X	
Wald	X	
Sondernutzungsplan		X
ÜSE	teilweise erschlossen	
ÖV-Güteklasse	D	

Erläuterung und Interessensabwägung:

Die Parzelle Nr. 101 erstreckt sich über eine grosse Fläche vom Dorzentrum bis an die Kantonsstrasse im Süden der Gemeinde Wald. Im Nordwesten der Parzelle befindet sich die WALSER+CO AG inkl. einer möglichen Erweiterungsfläche in der Wohn- und Gewerbezone. Der südliche Bereich von Grundstück Nr. 101 ist bis zur Kantonsstrasse der Grünzone im Nichtbauggebiet (GRaF) zugeteilt. Die nicht überbaute Fläche der Wohnzone (W2) im Umfang von 5'442 m² befindet sich am Siedlungsrand.

Eine Bebauung der Parzelle Nr. 101 soll aufgrund der fussläufigen Distanz zum Zentrum weiterhin möglich sein. Allerdings ist die Bauzonenreserve für die kommenden 15 Jahre zu hoch dimensioniert, zumal auch Entwicklungen anderorts im Gemeindegebiet ermöglicht werden sollen. Bei der Abgrenzung der Auszonungsfläche wurde insbesondere der peripheren Lage, der Gefahrenzone und den topografischen Verhältnissen Rechnung getragen. Mit der vorliegenden Planung wird ausschliesslich ein Teil der Wohnzone W2 und der Grünzone im Bauggebiet GRiF sowie die Restfläche der Wohn- und Gewerbezone WG2 im Osten der Parzelle ausgezont. Entsprechend der angrenzenden Zonierung wird die Auszonungsfläche neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Aufgrund der grossen verbleibenden Restfläche, welche der Grundeigentümerschaft weiterhin eine Entwicklung ermöglicht, ist die Reduktion des überdimensionierten Baulands hier von untergeordneter Bedeutung. Die Auszonung leistet hingegen einen wichtigen Beitrag für die Bauzonendimensionierung der Gemeinde Wald und damit für eine abgestimmte und angemessene Siedlungsentwicklung. Das damit verbundene und breit abgestützte öffentliche Interesse überwiegt das Privatinteresse.

Hinweis: Gemeinderichtplan, 25.09.2023, S 2.2.3 Innenentwicklungsgebiet Dorf

Parzellen Nrn. 130 / 739

Fläche (m ²)	904 / 252 / 9 (teilweise kapazitätsrelevant)	Eigentümer	Brunner Kurt (Parz. Nr. 130) Werkhof Wald AG (Parz. Nr. 739)
Zone alt	WG2 / GE II / GW	Zone neu	GRiS / GW / WG2



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr.130 / 739

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren		X
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum	X	
Wald		X
Sondernutzungsplan	X	
ÜSE	überbaut / weitgehend bebaut	
ÖV-Güteklasse	D	

Erläuterung und Interessensabwägung:

Die zur Zuweisung zum Nichtbaugelände vorgesehenen Teilparzellen liegen im provisorischen Gewässerraum und können daher nicht bebaut werden. Gemäss Absprache mit dem Amt für Raum und Wald des Kantons Appenzell Auser rhoden können Gewässerräume kapazitätsrelevant aus- bzw. umgezont werden. Da die Parzelle 739 in der Gewerbezone II liegt, ist diese Fläche nicht kapazitätsrelevant anrechenbar.

Mit der Zuweisung zur GRiF erhält der Gewässerraum eine geeignete Zonierung, mit welcher eine Aufwertung des Fliessgewässers erzielt werden kann.

Die Teilfläche auf Parzelle Nr. 130 östlich des Gewässerraumes ist aufgrund dessen Grösse nach Umzonung des Gewässerraumes nicht mehr bebaubar und wird ebenfalls in die GRiF umgezont.

Durch den angepassten Bachlauf (vergleich Zonenplan Rechtskräftig und AV-Daten neu) sind diverse Kleinstanpassungen innerhalb der beiden Parzellen notwendig, welche im Zuge der vorliegenden Teilzonenplan Auszonungen vorgenommen wurden.

Mit der Zonenplanänderung wird die bestehende Ausgangslage besser abgebildet und eine klare planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Die Auswirkungen auf das private Interesse der Entwicklungsmöglichkeit auf dem Gebiet sind marginal.

Parzelle Nr. 505

Fläche (m ²)	50 / 466	Eigentümer	Schmid Hermine
Zone alt	WG2 / GRiF	Zone neu	L



Ausschnitt Teilzonenplan Auszonungen Parz. Nr.505

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum	X	
Wald	X	
Sondernutzungsplan		X
ÜSE	überbaut / weitgehend bebaut	
ÖV-Güteklasse	D	

Erläuterung und Interessensabwägung:

Die Fläche liegt in einem provisorischen Gewässerraum und kann daher nicht bebaut werden. Obwohl es sich um eine verhältnismässig kleine Teilfläche handelt, ist die Fläche gleich zu behandeln wie die gegenüberliegende Seite des Gewässers.

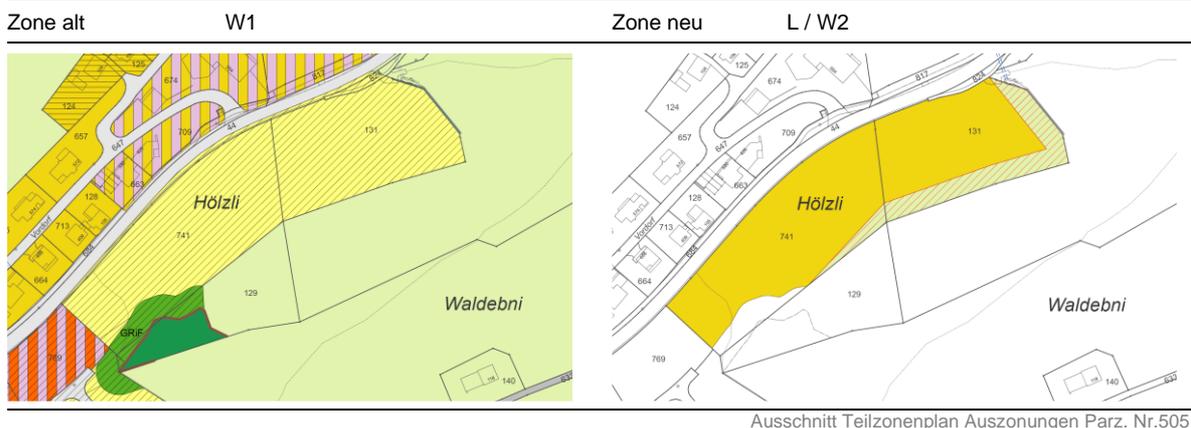
Aufgrund den angrenzenden Auszonungen von Grün- in die Landwirtschaftszone wird auch die Grünzone GRiF innerhalb der Parzelle Nr. 505 der Landwirtschaftszone zugeführt und entsprechend an die umliegende Zonierung angeglichen.

Mit der Zonenplanänderung wird die bestehende Ausgangslage eindeutiger abgebildet und eine klare planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Die Auswirkungen auf das private Interesse der Entwicklungsmöglichkeit auf dem Gebiet sind marginal.

Parzellen Nrn. 741 / 131

Fläche (m²) 1'702 (Auszonung)
 8'803 (Aufzonung)

Eigentümer A. Bonaccio AG, Ebnetter Alfred



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

Erläuterung und Interessensabwägung:

Die beiden Parzellen Nrn. 741 und 131 gehören zu den grössten Bauzonenreserven der Gemeinde Wald. Sie befinden sich im nördlichen Bereich des Siedlungsgebiets und grenzen dort an den heutigen Bauzonenrand. Vergleichbar mit der Parzelle Nr. 101 ist auch auf diesen Parzellen eine bauliche Entwicklung vorgesehen, wobei die Bauzonenfläche entsprechend den räumlichen Voraussetzungen reduziert werden soll.

Auszonung

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 mit einem Zulauf des Birlibachs ein offenes Gewässer.

Da die Bestockung nicht als Waldfläche ausgeschieden ist und auch bislang nicht als Gehölzgruppe unter Schutz steht, könnte sie im Zuge einer Überbauung gefällt werden. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die Bestockung aufgrund der eingangs beschriebener Vorzüge zu erhalten. Mit der Auszonung wird daher im Süden ein 10 Meter breiter Streifen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dadurch wird zum einen der Wurzelbereich vor möglichen Bauarbeiten geschützt und weiter hinsichtlich der Wohnqualität Schattenwurf auf die Neubauten vermieden. Im Osten erfolgt die Auszonung vom Trottoir der Bushaltestelle aus und verläuft ebenfalls mit einem Abstand von ca. 10 Meter zur Baumgruppe. Ausserdem wird gegenüber dem Zulauf Birlibach ein minimaler Bauzonenabstand von 5.5 Meter ab Mitte der Sohlenbreite eingehalten. Dieser Bereich entspricht dem provisorischen Gewässerraum. Gewässerräume dienen den natürlichen Funktionen des Gewässers, dem

Hochwasserschutz und der Gewässernutzung und dürfen nicht bebaut werden. Der Gewässerraum ist entsprechend mit einer standortgerechten und naturnahen Uferbestockung zu gestalten. Auf der Parzelle Nr. 741 wird im Südosten eine kleine Fläche ausgezont. Diese wird notwendig, damit ein sauberer Bauzonenrand ohne Versatz gebildet werden kann.

Das Trottoir und die teilweise in der Wohnzone liegende Kantonsstrasse wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Verkehrsfläche zugewiesen.

Aufzoning / Entwicklungsabsicht

Für die verbleibende Bauzonenfläche ist eine zeitgemässe Entwicklung gemäss den heutigen raumplanerischen Grundsätzen zu realisieren. Sowohl die rechtskräftige Zonierung (Wohnzone W1) als auch der rechtskräftige Quartierplan Allee – Hölzli, welcher im Februar 2016 bewilligt wurde und für das Areal Hölzli eine Einfamilienhausbebauung mit ausschliesslich oberirdischen Parkierungsflächen vorsieht, werden nicht mehr als angemessen beurteilt. Der Quartierplan Allee – Hölzli soll daher innerhalb der beiden Parzellen Nrn. 741 und 131 teilaufgehoben und die verbleibende Bauzonenfläche in die Wohnzone W2 aufgezont werden.

Aufgrund des jungen Plandatums des Quartierplans Allee – Hölzli, untersteht dieser bei einer rein zeitlichen Betrachtung der Planbeständigkeit. 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.

Das Vorgehen wurde mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in Detail besprochen. Die weitere Entwicklung des Areals wurde aufgegleist und wird in Zusammenarbeit der beiden Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Wald weitergeführt. Die wichtigsten Entwicklungsziele und Verfahrensgrundsätze werden hierfür im überarbeiteten Gemeinderichtplan festgehalten.

Hinweis: Gemeinderichtplan, 25.09.2023, S 2.2.2 Innenentwicklungsgebiet Hölzli

5.4 Übersicht geprüfte und verworfene Auszonungsflächen

Für die Erarbeitung des vorliegenden Teilzonenplans Auszonungen wurden innerhalb des durch das im Kapitel 5.1 erläuterte Auszonungskonzept gesteckten Rahmens geeignete Auszonungsflächen eruiert. Neben den vorgängig erläuterten Auszonungsflächen bestanden weitere potenziell geeignete Flächen, welche berücksichtigt, jedoch im Verlauf der Planung verworfen wurden. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit der Planung und als Teil einer gesamtheitlichen Interessensabwägung, werden diese Flächen nachfolgend in Kürze erläutert.

Parzelle Nr.	Erläuterung
509	<p>Bei der Parzelle Nr. 509 handelt es sich um eine grössere unbebaute Bauzonenfläche (>500 m²), welche an den Siedlungs- bzw. heutigen Bauzonenrand angrenzt. Die Parzelle ist Teil des im November 1995 genehmigten Quartierplans Spitz, welcher in erster Linie die Erschliessung des Plangebiets regelt.</p> <p>Von einer Auszonung der Parzelle Nr. 509 wird aus folgenden Gründen abgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mittlerweile sind die angrenzenden Grundstücke mit einer Ausnahme überbaut. Die unbebaute Bauzonenfläche kann als Teil des geschlossenen Siedlungsgebiets gelesen werden und eine Bebauung derselben hat keine negativen Einwirkungen auf die Siedlungsrandgestaltung. - Der Zufahrtsweg ab der Erschliessungsstrasse ist bis zum Baugebiet von Grundstück Nr. 509 realisiert. Mit geltendem Quartierplan und den bereits vorhandenen Erschliessungsanlagen (Abwasser, Wasser, Strom, usw.) ist ein Bauprojekt in absehbarer Zeit realisierbar; gleichzeitig gilt die Parzelle gemäss Übersicht Stand Erschliessung als „baureif“. - Mittlerweile bestehen konkrete Bebauungsabsichten seitens der Grundeigentümerschaft. Ein erster Überbauungsentwurf liegt der Gemeinde vor.
712	<p>Die Parzelle Nr. 712 befindet sich im Gemeindebesitz und ist mit Ausnahme von kleineren Erschliessungsanlagen (Parkierungs-/Erschliessungsfläche / Fussweg) unbebaut. Sie weist die notwendigen Kriterien gemäss Auszonungskonzept auf und sollte als Beitrag seitens der Gemeinde der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.</p> <p>Aufgrund einer Gesamtbetrachtung mit den angrenzenden Parzellen Nrn. 46 und 520, deren Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Erschliessung eine starke gegenseitige Abhängigkeit aufweist, erwies sich die Parzelle Nr. 712 nicht länger als geeignete Auszonungsfläche. So sollen die beiden Parzellen Nrn. 46 und 520 zukünftig über die Gemeindeparzelle erschlossen werden. Hinsichtlich einer effizienten Nutzung der vorgesehenen Erschliessungsstrasse bietet es sich daher an, auch die Parzelle Nr. 712 einer Bebauung zuzuführen, dies zumal, da sich die topografischen Verhältnisse der Parzelle Nr. 712 besser für eine Bebauung eignen als die starke Hanglage im Norden der Parzelle Nr. 520 (vgl. Detailbeschrieb Parzelle Nr. 520).</p>

770

Die Parzelle Nr. 770 befindet sich am Rand der Gemeinde am Höhenweg und ist teilweise bebaut. An der erhöhten Hanglage im Süden der Parzelle besteht eine unbebaute Baulandfläche. Aufgrund der peripheren Lage, der schwer bebaubaren topografischen Verhältnisse sowie der Aussichtslage, welche von der südlich der Parzelle liegenden Anhöhe ausgeht, wurde eine Auszonung der betreffenden Baulandreserve erwogen.

Von einer Auszonung der Teilparzelle Nr. 770 wird aus folgenden Gründen abgesehen:

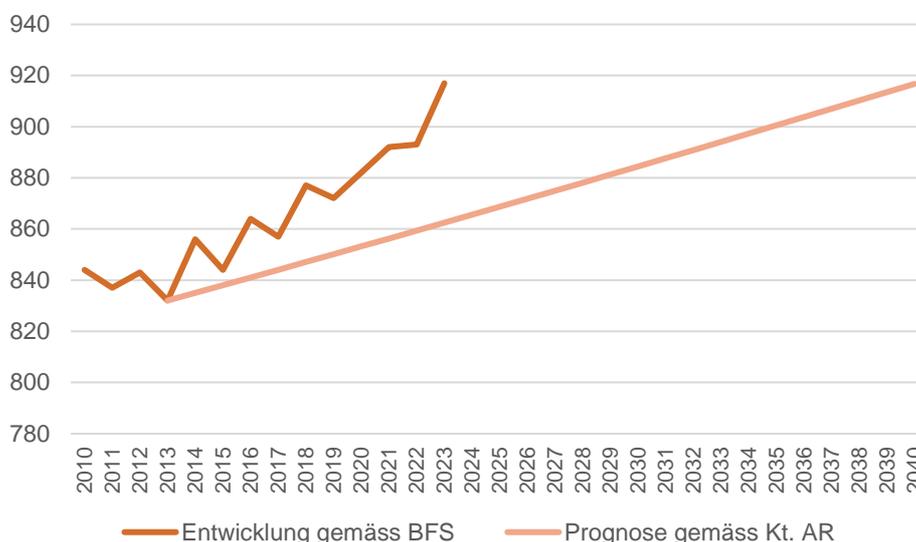
- Das Gebiet ist Teil des rechtskräftigen Quartierplans Oberdorf.
- Die Aussichtslage wird bereits durch den Quartierplan Oberdorf mittels einer Höhenbegrenzung für Bauten gesichert.
- Aus raumplanerischer Sicht ist eine Auszonung dieser Fläche nicht zu rechtfertigen, auch aufgrund besser geeigneter Alternativen.

5.5 Kapazitätsberechnung

Anhand der kantonalen Vorlage der kommunalen Bauzonendimensionierung werden die Auswirkungen der Auszonungen abgeschätzt.

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Auszonungen werden die kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) um 8'556 m² reduziert. Damit werden die vom kantonalen Richtplan vorgegebenen Auszonungsflächen erreicht (8'000 m²).

Die Kapazitätsberechnung⁴ nach kantonalem Bauzonendimensionierungstool ergibt, dass mit den vorgenommenen Auszonungen die Zonenplanauslastung für den Nutzungsplanungshorizont von 15 Jahren bei 96 % liegt. Damit wird die Auslastung gegenüber des heute rechtskräftigen Zonenplans (mit denselben Dichteannahmen) um 5 % erhöht.



Bevölkerung des Kantons Appenzel A.Rh. (2010-2022) mit Prognose kant. Richtplan (2013-2040)

Bundesamt für Statistik,
31.12.2022 &
Kant. Richtplan
AR, 01.01.2019

Für die Interpretation des Ergebnisses ist anzumerken, dass die Bauzonendimensionierung grundsätzlich auf den kantonalen Prognosen basiert. Die Prognosen wurden nicht auf die reale Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde angepasst, da diese eng mit den kantonalen Entwicklungszielen vernetzt sind. Jedoch wurde im Fall der Gemeinde Wald von einer stärkeren Beschäftigtenentwicklung innerhalb der weit verbreiteten WMK-Zonen ausgegangen. In den nächsten 15 Jahren wird somit mit einem Anstieg von rund 20 Beschäftigten anstatt gemäss kantonalen Prognosen 6 Beschäftigten gerechnet. Ebenfalls in die Kapazitätsberechnung fliessen diejenigen Verkehrsflächen mit ein, welche heute in einer WMK-Zone liegen und mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Zone Verkehrsfläche zugewiesen werden sollen. Die Detailüberprüfung dieser Verkehrsflächen ist noch ausstehend, daher kann es im Zuge der weiteren Ortsplanung zu Abweichungen kommen.

Für die spätere tiefergreifendere Auseinandersetzung mit der Zonenplanrevision und der Kapazitäten sind neben den Strassenflächen auch die Grünzonenzuweisungen von

⁴ Siehe Anhang

Gewässerräumen und weitere Kleinanpassungen innerhalb einzelner Parzellen auf kapazitätsrelevante Aus- bzw. Umzonungen zu überprüfen. Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftige mittlere Nutzungsdichte und der Auslastung des Zonenplans noch nicht abschliessend bestimmbar. Diese ist stark von den in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen abhängig.

Die Nachverdichtung im Bestand ist gemäss Innenentwicklungsstrategie und den entsprechenden Richtplanbeschlüssen aufgearbeitet. Im Rahmen der Zonenplan- und Baureglementsrevision sind die Aufgaben grundeigentümergebunden umzusetzen und aufzuzeigen. Damit ist langfristig eine Erhöhung der Raumnutzerdichte zu erreichen.

5.6 Baulandmobilisierung

Für am Siedlungsrand liegende Liegenschaften oder Liegenschaften, welche von raumplanerischen Massnahmen (Um- oder Aufzonung) betroffen sind, eignen sich schriftliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften besonders gut für die Sicherstellung einer Überbauung innert einer festgesetzten Frist.

Die in der Bauzone verbleibenden Flächen der Parzellen Nrn. 131 und 741 werden im Rahmen des vorliegenden Teilzonenplan Auszonungen von einer Wohnzone W1 in eine Wohnzone W2 aufgezont. Die Gemeinde Wald steht bereits im Austausch mit den Grundeigentümerschaften und beabsichtigt, in einem nächsten Schritt in Abstimmung auf den Teilzonenplan Auszonungen eine Planungsvereinbarung zu unterzeichnen. Neben der Festlegung einer zeitlichen Frist für die Bebauung ist auch die Festlegung der bereits definierten Entwicklungsgrundsätze in die Vereinbarung aufzunehmen.

Weitere Massnahmen zur Baulandmobilisierung gemäss Gemeinderichtplan, S 1.2.3 Baulandverflüssigung, sind in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehen.

6 Interessenabwägung

Wesentliche Bestandteile der Interessensabwägung sind im vorliegenden Bericht bereits in den entsprechenden Kapiteln integriert. Die nachfolgenden Erläuterungen dienen einem Abriss der vorgenommenen Erwägungen mit Verweis an die jeweiligen Stellen im Bericht. Mit dem gewählten Aufbau der Interessensabwägung sollen eine durchgehende Kohärenz im Bericht sichergestellt, sowie überflüssige Wiederholungen vermieden werden.

Nachweis übergeordneter Gesetzgebungen und Planungsinstrumente

Im Rahmen der Grundlagenanalyse wurde die übergeordnete Planung behandelt und im Kapitel 3 dieses Berichts die für den Teilzonenplan Auszonungen relevanten Inhalte festgehalten. Wie beschrieben, steht der Teilzonenplan Auszonungen in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung oder zu den kantonalen Planungsinstrumenten. Wie die tabellarische Zusammenstellung der Flächenbilanz im Kapitel 5.2 aufzeigt, werden die Anforderung des kantonalen Richtplans bezüglich der Auszonungsfläche von 0.8 ha erreicht und somit das kantonale öffentliche Interesse gemäss kantonalem Richtplan umgesetzt.

Auszonungskonzept / Abwägung konkreter Massnahmen

Die gewählten Auszonungsflächen richten sich nach dem im Kapitel 5.1 beschriebenen Auszonungskonzept. Dieses beinhaltet übergeordnete raumplanerische Grundsätze sowie Anliegen der Gemeinde (z.B. keine «Sonderopfer»). Dadurch weisen die nach dem Konzept ausgewählten Flächen bereits eine erste Abwägung der bestehenden öffentlichen Interessen auf.

Sämtliche gemäss Auszonungskonzept für die Auszonung geeigneten Flächen wurden im Anschluss genauer betrachtet und im Kapitel 5.3 näher und mit dem Fokus auf die jeweiligen Besonderheiten der Flächen beschrieben.

Durch das gewählte Vorgehen wurde eine möglichst einheitliche Behandlung der potenziellen Auszonungsflächen erzielt. Aufgrund der Grösse und der Struktur der Gemeinde waren neben der Gestaltung des einsehbaren Siedlungsrandes insbesondere natürliche Indikatoren wie topografische Verhältnisse und wertvolle Naturelemente zentrale Auszonungskriterien. Kombiniert mit dem Verzicht auf das Schaffen eines «Sonderopfers» bewegen sich die getroffenen Massnahmen im verträglichen Mass für die betroffenen Grundeigentümerschaften und umfassen zu einem grossen Teil Flächen, welche sich nur bedingt oder gar nicht für eine Überbauung eignen.

7 Kantonale Vorprüfung

Der Teilzonenplan Auszonungen wurde dem Departement Bau und Volkswirtschaft am 30. März 2023 zur Vorprüfung zugestellt. Der Umgang mit den inhaltlich relevanten Rückmeldungen wird nachfolgend aufgezeigt:

Bauzonendimensionierung

Die Bauzonendimensionierung ist anzupassen. → Anpassung wurde vorgenommen

Baulandmobilisierung und Verfügbarkeit

Gemäss Art. 56 Abs. 1 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Im vorliegenden Planungsbericht werden noch keine Hinweise zur Baulandmobilisierung gemacht. Als nötige Voraussetzung für eine Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat sind die gemäss Art. 56 Abs. 1 BauG verlangten Nachweise zur Baulandmobilisierung zu erbringen.

Im Gemeinderichtplan wurde der Richtplanbeschluss S 1.2.3 Baulandverflüssigung im Sinne der Anmerkung und im Sinne von Art. 56 Abs. 1 BauG konkretisiert.

→ Anpassung wurde vorgenommen

Im Fokus der Baulandmobilisierung sind Liegenschaften am Siedlungsrand (potenzielle Auszonungsflächen) und Liegenschaften, die von raumplanerischen Massnahmen (u.a. Aufzonungen, Umzonungen) betroffen sind, zu berücksichtigen. Die Grundeigentümer der Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet sind im Massnahmen-spektrum der aktiven Bodenpolitik (u.a. Investitionen in den öffentlichen Raum, Entwicklungsplanungen) für die Bebauung ihrer Liegenschaften zu motivieren.

Für die unbebauten Bauzonen am Siedlungsrand sowie Liegenschaften, die durch raumplanerische Massnahmen (u.a. Aufzonungen, Umzonungen) begünstigt werden, sind als Grundlage für die Genehmigung der Nutzungsplanung, der Nachweis der Baulandmobilisierung zu erbringen.

Interessenabwägung

Bei den Zonenplanänderungen sind die privaten Interessen der Anstösser zu ergänzen. → Anpassung wurde vorgenommen

Kapitel 3.9, Sondernutzungsplanung

Gemäss Art. 37 Abs. 5 BauG sind Sondernutzungspläne vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen. Aufgrund des Alters der Sondernutzungspläne sind diese im **Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung** zu überprüfen. Dies ist Planungsbericht zu ergänzen.

→ Wurde zur Kenntnis genommen, Bemerkung wurde ergänzt

Kapitel 4.2, Gewässernetz und Gewässerraum

Anpassung erster Satz: "Gemäss regierungsrätlicher vorläufiger Verordnung wurden die Gewässerräume innerhalb der Bauzone provisorisch ausgeschieden. Die definitive Festlegung der Gewässerräume ist ausstehend."

Überholt, die provisorischen Gewässerräume wurden zurückgezogen. Es gilt die Übergangsbestimmung der Gewässerschutzverordnung.

→ Der Text wurde entsprechend angepasst

Kapitel 4.2, Inkraftsetzung Wasserbaugesetz

Mit der Inkraftsetzung des überarbeiteten Gesetzes über den Wasserbau und die Gewässernutzung (Wasserbaugesetz; WBauG; bGS 741.1) ist aktuell im Jahr 2025 zu rechnen.

→ Wurde zur Kenntnis genommen und als Hinweis ergänzt

Kapitel 5.3, Parz. Nrn. 741 / 131

Bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Es gilt ein Abstand

→ Wurde zur Kenntnis genommen

ab der bestehenden Uferlinie von 8 m plus die Breite der Gerinnesohle. Folglich ist auf Parz. Nr. 131 ein Gewässerabstand zwischen 9 m und 9.5 m ab der Uferlinie einzuhalten. Im nördlichen Bereich wird dieser Gewässerabstand von der Wohnzone W2 unterschritten, im übrigen Bereich hingegen eingehalten. Dies ist möglich. Es ist aber zu beachten, dass bis zu den definitiven Festlegungen der Gewässerräume im Gewässerabstand von 9 bis 9.5m keine Bauten und Anlagen (z.B. Erschliessungen) zulässig sind.

Karte: Parzelle Nr. 506, Landwirtschaftszone

Die Zuweisung der grossen Fläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird, zur Landwirtschaftszone ist zweckmässig. Der Bereich nördlich des Waldes bis zur Zufahrtsstrasse wird heute nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern beherbergt Unterstände für Forstarbeiten. Diese Nutzung ist in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Aufgrund der grösseren Nutzungsmöglichkeiten wird empfohlen, den schmalen Bereich nördlich des Waldes in Grünzone GRiF zu belassen. Ob die vorhandenen Unterstände rechtmässig erstellt wurden, ist fraglich, da der Waldabstand gemäss heutiger Regelung unterschritten wird.

→ Anpassung wurde vorgenommen

Karte: Parzelle Nr. 434, Verkehrsfläche

Gemäss Art. 30 Abs. 2 BauG zählen längs an Bauzonen angrenzende Verkehrsfläche zum Baugebiet. Folglich ist die Verkehrsfläche im Bereich angrenzend an die Bauzone der Verkehrsfläche VFiB zuzuweisen.

→ Anpassung wurde vorgenommen

8 Information und Mitwirkung

Direkt betroffene Grundeigentümerschaften wurden fortlaufend von der Gemeinde über den Prozess informiert und direkt eingebunden. Der Bevölkerung wurde der TZP Auszonungen an einer öffentlichen Versammlung vorgestellt.

Generell wurde die Bevölkerung am 19. Mai 2023 über das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde, die «Wanze», das kantonale Amtsblatt und die Webseite der Gemeinde über das Verfahren und die Mitwirkungsmöglichkeiten informiert. Die Mitwirkung wurde vom 22. Mai 2023 bis 07. Juli 2023 durchgeführt und dauerte 47 Tage.

Die Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung zur Gesamtortsplanung wurden tabellarisch für den Mitwirkungsbericht zusammengestellt und mit einer durch die Raumplanungskommission definierten Reaktion ergänzt. Aus dem Beschrieb der Reaktion geht hervor, ob ganz oder teilweise auf den Antrag eingegangen wurde. Zudem ist ersichtlich, in welcher Art und Weise der Antrag in den Instrumenten berücksichtigt wurde oder ein kurzer Beschrieb, weshalb einem Antrag nicht Folge geleistet wird. Der Mitwirkungsbericht (datiert auf den 25. September 2023) ist integraler Bestandteil des Teilzonenplans Auszonungen und auch der Gemeinderichtplanung und ist öffentlich einsehbar (über die Gemeindeganzlei).

Innert Frist gingen zum TZP Auszonungen keine Anträge ein.

Die von Planungszonen betroffenen Grundeigentümer wurden im Rahmen des dort angezeigten Verfahrens rechtzeitig und sachgemäss informiert.

9 Rechtsverfahren

Für den Teilzonenplan Auszonungen ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG durchzuführen.

Nach der kantonalen Vorprüfung (Art. 45 BauG) erfolgte die Information und Mitwirkung der Betroffenen, Bevölkerung und Anwohner (Art. 4 RPG / Art. 6 BauG / Art. 4 BauR), anschliessend wird der Teilzonenplan Auszonungen während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Art. 46 BauG). Nach Abschluss eines allfälligen Einspracheverfahrens (Art. 47 BauG) wird der Teilzonenplan Auszonungen dem fakultativen Referendum unterstellt (Art. 48 BauG / Art. 7 der Gemeindeordnung). Nach Abschluss des möglichen Rechtmittelverfahrens wird der Teilzonenplan Auszonungen dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht (Art. 49 BauG) und tritt nach Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheides in Kraft.

Wichtig ist, die öffentliche Auflage des Teilzonenplans Auszonungen vor Ablauf der Geltungsfrist der Planungszonen durchzuführen (15. November 2023).

10 Genehmigung

Der Teilzonenplan Auszonungen tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Genehmigungsdatum:

11 Anhang

- Berechnungstabelle Ausnützungsziffer
- Kommunale Bauzonendimensionierung gemäss kantonalem Richtplan

Anhang 1: Berechnungstabelle Ausnutzungsziffer (gemäss Art. 1 BauV)

Parzellen Nr.	Gebäude Nr.	aBGF	aLF ⁽⁴⁾	AZ ⁽⁵⁾	Zone	AZ max	Restfläche ⁽⁶⁾
795	276 277 278 279 281	479.55	3063	0.16	W2	0.5	2104

Berechnungstabelle AZ

ERR Raumplaner
AG, Februar 2023

Parzellen Nr.	Gebäude Nr.	GF ⁽¹⁾	VG ⁽²⁾	aBGF ⁽³⁾	aLF ⁽⁴⁾	AZ ⁽⁵⁾	Zone	AZ max	Restfläche ⁽⁶⁾
434	173 173 173	46 172 76	1 3 1	574.2	1995	0.29	WG2	0.45	719

⁽¹⁾ Gebäudefläche⁽²⁾ Vollgeschoss⁽³⁾ anrechenbare Bruttogeschossfläche (GF*VG*0.9)⁽⁴⁾ anrechenbare Landfläche⁽⁵⁾ Ausnutzungsziffer (aBGF/aLF)⁽⁶⁾ Kapazitätsrelevante Um-, Auszonung möglich

Anhang 2: Kommunale Bauzonendimensionierung

Projekt:	Auszonungen gemäss kRP
Datum:	14.09.2023
Verfasser:	ERR Raumplaner AG

Resultate

Gemeinde	Wald	Horizont Nutzungsplanung	2038
----------	------	--------------------------	------

Überblick

Zur Beurteilung der Bauzonendimensionierung werden zwei Werte herangezogen:

- 1. Prognostizierte Auslastung:** Dieser Wert wird vor allem vor der Zonenplanrevision von Bedeutung, da er ein Indikator für mögliche Einzonungen ist.
- 2. Einwohner- und Beschäftigtendichte in der Wohn-, Misch- und Kernzone:** Die Gemeinden müssen mit der Revision nachweisen, dass die Dichtevorgabe gemäss kantonaalem Richtplan erreicht werden kann.

0. Können Einzonungen aufgrund des rechtskräftigen Zonenplanes zum gewählten Nutzungsplanungshorizont grundsätzlich thematisiert werden?

nein

ausführliche Informationen siehe 1.1

1. Wo liegt die Auslastung des revidierten Zonenplans?

96%

ausführliche Information siehe 1.2

2. Erreicht der Entwurf des revidierten Zonenplanes die Dichten gemäss kRP?

ja

ausführliche Informationen siehe 2.

Ausführliche Informationen

1. Prognostizierte Auslastung in Wohn-, Misch- und Kernzonen

1.1 Ausgangslage zur Revision der Nutzungsplanung

Die Auslastung des **rechtskräftigen** Zonenplanes mit den Dichtevorgaben gemäss kantonaalem Richtplan und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei ...

erwartete Einwohner + Beschäftigte	575	=	91%
Kapazität des rechtskr. Zonenplanes mit kant. Dichtevorgaben	635		

Erläuterung zum Ergebnis

Wenn Auslastung KLEINER 100%:

Es bestehen weitere Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen. Einzonungen gemäss kantonaalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können grundsätzlich nicht thematisiert werden.

Wenn Auslastung GRÖßER 100%:

Es besteht kein ausreichendes Fassungsvermögen für das prognostizierte Wachstum. Einzonungen gemäss kantonaalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können thematisiert werden.

1.2 Fazit gemäss revidiertem Zonenplan

Die Auslastung des **revidierten** Zonenplanes mit den Dichtevorgaben gemäss kantonaalem Richtplan und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei ...

erwartete Einwohner + Beschäftigte	575	=	96%
theoretische Kapazität des revidierten Zonenplan	600		

Erläuterung zum Ergebnis

Wenn Auslastung mit Revision TIEFER als im rechtskräftigen Zustand:

Mit der Revision wurden in der WMK neue Potenziale geschaffen, z.B. durch Erweiterung der WMK. Damit bietet der revidierte Zonenplan im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan mehr Platz für Einwohner und Beschäftigte. Dies führt dazu, dass die WMK insgesamt "tiefer" als vorher ausgelastet ist.

Wenn Auslastung mit Revision HÖHER als im rechtskräftigen Zustand:

Die Revision reduziert die Potenziale der WMK für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte durch Reduktion der WMK oder der Potenziale. Mit weniger Platz in der WMK, erhöht sich die Auslastung.

2. Einwohner- und Beschäftigtendichte in Wohn-, Misch- und Kernzonen

SOLL	Vorgabe kantonalen Richtplan EB/ha in WMK	(Masterblatt J12; gemäss kRP)
	39.8	
NEU	Erreichte Dichte durch revidierten Zonenplan EB/ha in WMK	(Masterblatt J18)
	42.9	

Fazit

Erläuterung zum Ergebnis

NEU < SOLL

(Dichte mit revidierten Zonenplan ist kleiner als die kantonale Vorgabe)
→ Es sind weitere Massnahmen zur Verdichtung nötig.

NEU ≥ SOLL

(Dichte mit revidierten Zonenplan ist gleich oder höher als die kantonale Vorgabe)
→ Es sind keine weiteren Massnahmen zur Verdichtung nötig.