

---

Planungsbericht

---

20. August 2020

# Revision der Ortsplanung

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	4
1.3	Planungsorganisation	6
<b>2</b>	<b>Analyse und Strategie</b>	<b>7</b>
2.1	Grundlagen	7
2.2	Analyse	9
2.3	Strategische Grundlagen	19
<b>3</b>	<b>Instrumente</b>	<b>29</b>
3.1	Grobkonzept	29
3.2	Richtplan	33
3.3	Rahmennutzungsplanung	54
<b>4</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>66</b>
4.1	Vorprüfung Richtplan	66
4.2	Vorprüfung Zonenplan	67
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	68

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

#### Ausgangslage

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Walzenhausen wurde anfangs der 90er-Jahre erarbeitet und 1997 durch den Regierungsrat genehmigt. Sie hat damit die Lebensdauer von 15 Jahren schon länger erreicht und entspricht nicht mehr den heutigen sowie zukünftigen Anforderungen. Die Ortsplanung soll hinsichtlich der neuen Entwicklungsziele überprüft und aktualisiert werden.

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Walzenhausen besteht aus:

- der kommunalen Richtplanung vom 17. Dezember 1996;
- dem Zonenplan vom 16. September 1997;
- dem Teilzonenplan Gefahrenzone vom 23. April 2013;
- dem Teilzonenplan Verkehrsfläche vom 23. April 2013;
- dem Baureglement vom 05. Februar 2013.

#### Neustart

Das Projekt für die Überarbeitung der Ortsplanung der Gemeinde Walzenhausen wurde Ende 2007 gestartet, konnte jedoch nicht abgeschlossen werden. Die ursprüngliche Baulandstrategie wurde im Rekursverfahren einstweilen gestoppt und war im Lichte des geänderten Raumplanungsgesetzes keine Basis mehr für die Fortsetzung der Arbeiten. Aus diesem Grund und als Folge des vom Regierungsrat aufgehobenen ehemaligen Art. 56 BauG, der die automatische Auszonung von nicht erhältlichem Bauland beinhaltete, wurde das damalige Verfahren mit dem Rückzug der bisherigen Auflagen als gegenstandslos beschrieben.

Mit dem Neustart der Ortsplanung ist die bisherige Arbeit nicht vollständig verloren. Insbesondere können die umfangreichen Abklärungen weiterhin zu den unbebauten Grundstücken aufgebaut werden. Zudem konnten die Teile «Naturgefahren», «die Zuweisung der Verkehrsflächen» sowie das «Baureglement» abgeschlossen werden.

#### Planungsrechtliche Veränderungen

Die Schweizer Bevölkerung hat im März 2013 die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes deutlich angenommen. Damit wird vorgegeben, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und kompakte Siedlungen geschaffen werden sollen. Gestützt auf diese Grundsätze überarbeitete der Kanton Appenzell Ausserrhoden das kantonale Baugesetz sowie den kantonalen Richtplan. Dieser zeigt die Trendentwicklung der Bevölkerung und das jeweilige Fassungsvermögen der Gemeinden auf.

Der gemäss den Bundesvorgaben revidierte kantonale Richtplan teilt Walzenhausen als «mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion mit Vorrang Erholung und Freizeit» ein. Das Wachstumsziel wird auf 0.36 % pro Jahr bis ins Jahr 2040 festgelegt. Die gemäss der Übersicht über den Stand der Erschliessung deklarierten Bauzonenreserven von 10.5 ha liegen über dem für diese Bevölkerungsentwicklung erforderlichen Bedarf. Aus diesem Grund gibt der kantonale Richtplan vor, dass Walzenhausen unbebaute Bauzone im Umfang von 4.4 ha einer Nichtbauzone zuweisen muss.

### **1.1.2 Planungsgebiet**

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Fläche von ca. 7.0 km<sup>2</sup> bestehend aus dem Hauptteil Dorf und den kleineren Gebieten Lachen, Wilen und Platz. Die Gemeinde hat derzeit rund 2'000 Einwohner und ca. 1'200 Beschäftigte.

### **1.1.3 Planungsziel**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen die noch nicht genehmigten Planungsinstrumente der Gemeinde Walzenhausen, bestehend aus der kommunalen Richtplanung sowie der Nutzungsplanung (Zonenplan) im Hinblick auf die erwünschte Entwicklung der Gemeinde revidiert werden. Schwerpunkt aus den übergeordneten Grundlagen ist die Umsetzung der Auszonungen sowie der Siedlungsentwicklung gegen innen (Innenentwicklung).

---

## 1.2 Vorgehen

### **1.2.1 Planungsablauf**

Die vorliegende Planung erfolgte gemäss der nachfolgend aufgelisteten Chronologie:

#### **Bisherige Erarbeitungsschritte**

##### *Grundlagen*

- Ortsbegehungen / Quartieranalyse
- Befragung von Eigentümern unbebauter Grundstücke

#### **Planungsinstrumente**

##### *Grobkonzept*

Das Grobkonzept definiert die Grundzüge der räumlichen Entwicklung. Es ist ein erläuternder Teil des kommunalen Richtplanes.

### *Planungszone*

Die Planungszone stellt sicher, dass potenzielle Auszonungsflächen durch Bau-massnahmen nicht ungünstig präjudiziert werden können. Der Erlass der Pla-nungszone erfolgte gemäss der Vorgabe der kantonalen Behörde. Der grösste Teil der Rekurse betreffend Planungszone wurde abgewiesen.

### *Revision Richtplan*

Die Richtplanung wurde komplett überarbeitet. Insbesondere wurde der Richt-plan mit dem Thema der Innenentwicklung ergänzt. Das Thema der Innenent-wicklung definiert die Anpassung des Baulandes an die kantonale Vorgabe und zeigt die Grundsätze der Strategie zur Innenentwicklung. Die weiteren Sachbe-reiche wurden überprüft und an die neuen Voraussetzungen angepasst.

## **1.2.2 Mitwirkung und Information**

### **Rechtliche Vorgaben**

Die Kantons- und Gemeindebehörden sind gemäss Art. 6 BauG verpflichtet, die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Pla-nungen zu informieren und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Das BauR Art. 5 konkretisiert die öffentliche Mitwirkung. Sie verlangt, dass bei der Gesamtrevision des Gemeinderichtplanes eine Volksdiskussion mit öffentlicher Versammlung durchgeführt wird. Zudem kann jedermann Vorschläge und An-regungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

### **Bisherige Mitwirkung**

Seit dem Neustart der Ortsplanung wurde folgende Mitwirkung und Informa-tion ermöglicht:

*Informationsveranstaltung am: 25. April 2018*

*Vernehmlassung Grobkonzept (vom 3. September bis 9. November 2018)*

*Öffentliche Auflage Planungszone (1. – 30. Mai 2018)*

*Verabschiedung GR zuhanden Eigentümergegespräche (23. April 2019)*

*Verabschiedung GR zuhanden Informationsveranstaltungen (August 2019)*

*Vernehmlassung RP Innenentwicklung (25. September – 31. Oktober 2019)*

*Verabschiedung GR zuhanden Vorprüfung (3. Dezember 2019)*

*Vernehmlassung RP weitere Teilbereiche (14. April – 4. Mai 2020)*

---

## 1.3 Planungsorganisation

Der kommunale Richtplan und die vorgelagerte Konzeption werden mit folgender Organisation durchgeführt:

<b>Organe</b>	<b>Zusammensetzung</b>	<b>Funktion</b>
<b>Gemeinderat</b>	Gemeinderat	politisch-strategische Führung Beschlussfassungen
<b>Ausschuss</b>	Gemeindepräsident Vertreter Gemeinderat Gemeinbeschreiber Raumplaner (beratend)	Projektleitung Vorberatung
<b>Bevölkerung</b>		Vernehmlassung, Bekanntmachung Richtplanung

---

# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

### 2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen.

### 2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
BLN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler)		keine BLN-Gebiete im Gemeindegebiet vorhanden	–
ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)		nicht vorhanden	–
ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten)	X	Stand Juni 2000	2.2.3
IVS (Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz)	X	Stand 31. Dezember 2015	2.2.3
NIS-Anlagen (nichtionisierende Strahlung)	X	NIS-Anlagen (Hochspannungsanlagen und Funksender) nahe oder über Baugebiet	2.2.7

### 2.1.3 Kantonale | Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung		Stand 1.1.2019	2.2.3, 2.2.4, 0
	X		2.2.6, 2.2.7, 2.3.1
Planungs- und Baugesetz	X	Stand 1.1.2019	2.3.1
Fruchtfolgeflächen	X	berücksichtigt im kantonalen Richtplan	–
Gewässerraum innerhalb Bauzone	X	Stand 23. Oktober 2012	2.2.7
Naturgefahrenkarten	X	Stand 01. Dezember 2009	2.2.7
Schwachstellenanalyse LV		Ist auszuarbeiten gemäss kantonaalem Richtplan	2.2.4
Leitbild öffentlicher Regionalverkehr	X	Stand 21. Februar 2011	0
Schutzonenplan	X	Stand 1. November 2016	2.2.3

### 2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
<i>Allgemein</i>			
Gemeinderichtplan	X	Stand 17. Dezember 1996	–
<i>Nutzung</i>			
Zonenpläne	X	Stand 16. September 1997 inkl. diverse Teilzonenpläne	–
Baureglement	X	Stand 5. Februar 2013	–
Stand der Erschliessung	X		–
Übersicht Sondernutzungspläne	X	Stand 15. Juli 2010	–
Umfrage unbebaute Grundstücke	X	Stand 28. Februar 2013	2.2.8
<i>Schutz</i>			
Überprüfung Kulturobjekte	X	Stand 5. Januar 2007	2.2.3

<i>Verkehr</i>			
Teilzonenplan Verkehrsflächen	X	Stand 23. April 2013	–
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	X	Bestandteil Gemeinderichtplan	–
<i>Infrastruktur und Ausstattung</i>			
Erschliessungsprogramm		nicht vorhanden	–
<i>Umwelt</i>			
Teilzonenplan Gefahrenzone	X	Stand 23. April 2013	2.2.7
Gewässerschutzkarten	X	Stand 13. Dezember 2018	2.2.7
Strassen-Lärmbelastungskataster	X	Stand 1. Juni 2017	2.2.7
Kataster belasteter Standorte	X	Stand 8. Januar 2013	2.2.7

---

## 2.2 Analyse

### 2.2.1 Allgemeines

Seit dem 1. Januar 2019 ist der revidierte Richtplan des Kantons sowie das revidierte Baureglement in Kraft. Die zentralen geänderten Elemente dieser Instrumente werden jeweils zu Beginn jedes Sachbereichs erläutert.

#### *BauG, Erlass von Nutzungsplänen und Baureglement (Art. 48)*

Neu unterstehen alle Nutzungspläne und das Baureglement (BauR) dem fakultativen Referendum, sofern diese nicht als geringfügige Änderungen nach Art. 52 gelten. Bis anhin unterstanden Zonenpläne und BauR dem obligatorischen Referendum. Sondernutzungspläne mussten nicht dem Referendum unterstellt werden.

#### *Richtplan AR, Ergänzung kommunaler Richtplan mit Innenentwicklungsstrategie (S.2.1)*

Die Gemeinden haben den kommunalen Richtplan innert 5 Jahren nach Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans mit einem separaten Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung zu ergänzen.

### 2.2.2 Nutzung

#### Allgemeines

##### *Richtplan AR, Siedlungsentwicklung nach innen (S.2.1)*

Das Ziel der Innenentwicklungsstrategie für Walzenhausen ist es, die Möglichkeit in der Ortsplanung zu schaffen, dass die angestrebte Verdichtung nach Raumkonzept erreicht werden kann.

##### *BauG, Nutzungsintensität (Art. 15)*

Neu kann die minimale und maximale Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung im Baureglement festgelegt werden.

##### *Quartier- und Baulandanalyse / Siedlungsinventar*

Um herauszufinden, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen und um die damit verbundenen Begründungen für Planungsmassnahmen sowie das öffentliche Interesse zu beschreiben, wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt.

Zu Beginn wurde eine Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS\*-Analyse erarbeitet.

\* Geoinformationssystem

Folgende Themen wurden analysiert:

- Demografische Struktur (Altersklassen)
- Einwohnerdichte
- Nutzungsgrad (Ausbaugrad)
- Alter Gebäudesubstanz (Bauperiode)

Im Rahmen dieser GIS-Auswertung und der Ortsbegehung ist das Siedlungsinventar erstellt worden. Dabei wurden die Quartierbeschreibungen erstellt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert. Die gebietsweise Ersteinschätzung ist eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen seitens der Planungsbehörde zur Unterstützung der Entwicklung im Siedlungsbestand. Zusammenfassend sind folgende Erkenntnisse gewonnen worden:

Folgende Innenentwicklungsstrategien sind in der Gemeinde chancenreich:  
Bewahren, Aufwerten und Umstrukturieren.

Es wurden Restflächen in den Bauzonen identifiziert, die auch längerfristig nicht zur (Weiter-) Entwicklung vorgesehen scheinen resp. sich nicht eignen.

Es wurden freizuhaltende Freiflächen (Grünzonen) als bauliche Entwicklungsflächen identifiziert.

Detaillierte Informationen sind den Einzelbeschreibungen zu entnehmen. Die Quartier- und Baulandanalyse sowie das Siedlungsinventar (Einzelbeschreibungen) sind in der Beilage B2.

### **Wohn- und Mischnutzung**

*Richtplan AR, Festlegungen für Wohn-, Misch und Kernzonen (S.1.2)*

Der kantonale Richtplan legt die Verteilung der Bauzonen über die jeweiligen Gemeinden fest. Die Gemeinde Walzenhausen weist zu viel Bauzone auf. Die Bauzonen der Gemeinde müssen um 4.4 ha reduziert werden. Die Gemeinde Walzenhausen kann Neueinzonungen nur unter folgenden Bedingungen vornehmen:

- Die neue Bauzone muss mindestens über eine ÖV- Erschliessung der Güteklasse D verfügen.
- Die Kompensation (Einzonung / Auszonung) muss rechtskräftig gesichert sein.
- Es ist ein Nachweis der räumlichen Situation zu erbringen, in welchem die verdichtete und qualitätsorientierte Bauweise dargelegt wird.
- Die Gemeinde ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass neueingezonte Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Für flächengleiche Kompensationen von Wohn-, Misch- und Kernzonen gelten die folgenden Bedingungen.

- Die flächengleiche Kompensation muss gesichert sein, das heisst die Auszonung muss gleichzeitig oder im Voraus vollzogen werden.
- Die Erschliessungsgüte des Einzonungsgebiets muss mindestens über die gleiche Güteklasse verfügen wie das Gebiet das ausgezont wird.
- Es ist ein Nachweis der räumlichen Situation zu erbringen, in welchem die verdichtete und qualitätsorientierte Bauweise dargelegt wird.
- Die Gemeinde ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass neueingezonte Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

#### **Arbeitsnutzung**

*Kant. Richtplan AR, Arbeitsplatzentwicklung / Arbeitszonen (S.1.3, S.1.4)*

In Walzenhausen sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben. Walzenhausen zählt nicht zu den fünf Schwerpunktgemeinden bezüglich den Arbeitsplatzgebieten. Daher sind Neuansiedlungen von Betrieben grundsätzlich nur in den bestehenden Bauzonen möglich.

Für Neueinzonungen zugunsten bestehender Betriebe ist nachzuweisen, dass das vorhandene Nutzungspotenzial des Betriebes ausgeschöpft wurde und eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird.

#### **Landwirtschaft**

*Richtplan AR, Landwirtschaft (L.2)*

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan ausgewiesen. Sie sind im Umfang und in der Qualität zu erhalten. Eine Entlassung von Teilflächen ist ausnahmsweise bei annähernd gleichwertigem Ersatz möglich. Die Gemeinde Walzenhausen weist 6.5 ha Fruchtfolgeflächen auf. Die Flächen werden im Richtplan verortet und dargestellt.

#### **Übrige Nutzungen**

*Richtplan AR, publikumsintensive Einrichtungen*

Der kantonale Richtplan möchte neue publikumsintensive Einrichtungen auf die grösseren Gemeinden und auf das kantonale Zentrum Herisau konzentrieren. Dies mit dem Ziel nachteilige Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur zu vermeiden. Daher sind in Walzenhausen, publikumsintensive Einrichtungen ausgeschlossen.

### 2.2.3 Schutz

#### Kulturschutz

##### ICOMOS

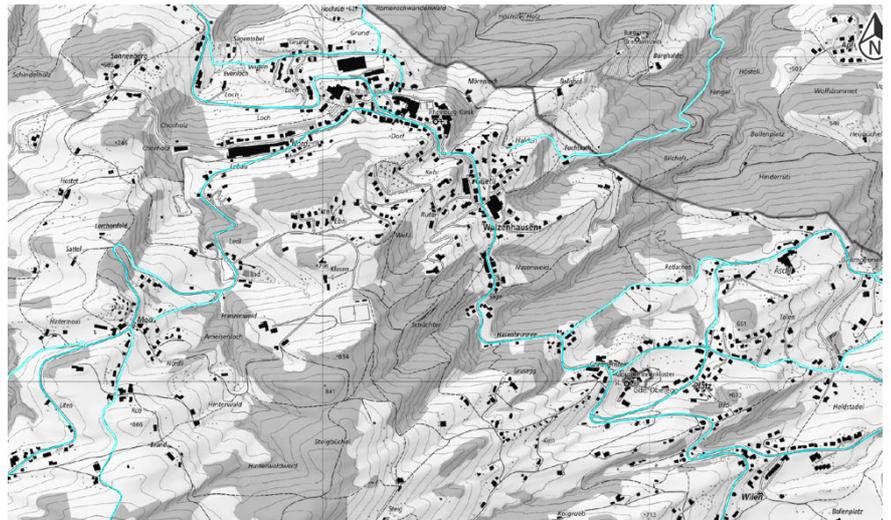
In der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz von ICOMOS sind in der Gemeinde Walzenhausen 13 Gärten und Anlagen aufgelistet. Dabei sind die meisten Gärten vor den öffentlichen Einrichtungen wie z. B. vor dem Schulhaus, der Kirche und vor dem Friedhof aufgenommen. Ebenfalls sind einzelne Privatgärten in der Liste des Inventars verzeichnet. Die Gärten gehören in der Regel zur Umgebung geschützter Objekte. Eine Überprüfung der historischen Gärten erfolgt in einer späteren Überarbeitung des Sachbereichs Schutz.

##### Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Walzenhausen bestehen keine Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Die wichtigsten Hauptverkehrsstrassen sowie weitere Wege sind als historische Verkehrswege der Schweiz von lokaler Bedeutung mit z. T. viel Substanz bezeichnet. Im vorliegenden Teil Innenentwicklung sind keine historischen Strassen direkt tangiert. Eine erneute Prüfung erfolgt im Rahmen einer späteren Überarbeitung des Sachbereichs Schutz.

Abb. 1 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), map.geo.admin.ch, Stand Mai 2018

-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf



##### Richtplan AR, Ortsbilder und Kulturdenkmäler (S.4.1)

Schützenswerte Einzelobjekte und Baumgruppen ausserhalb der Bauzonen und ausserhalb der Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung sind in den kantonalen Schutzzonenplänen rechtskräftig geschützt. Im Schutzzonenplan, werden in der Gemeinde Walzenhausen 44 Einzelobjekte sowie 1.1 ha Baugruppen und Weiler grundeigentümergebunden geschützt.

### *Überprüfung Inventar der geschützten Bauten*

Die geschützten Kulturobjekte sowie die Ortsbildschutzzonen wurden im Jahr 2007 durch den Architekten A. Flammer in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege überprüft. Es liegt ein Inventar vor, welches die einzelnen Gebäude beschreibt und ihre Schutzwürdigkeit darlegt. Es wird im Rahmen einer späteren Überarbeitung des Sachbereichs Schutz umgesetzt.

### **Naturschutz**

#### *Richtplan AR, Naturschutzgebiete (L.7)*

Die Naturschutzgebiete werden über den Schutzzonenplan gesichert. Mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern bestehen Bewirtschaftungsvereinbarungen. Diese Naturschutzgebiete liegen nicht in der Nähe potenzieller Bauzonenerweiterungen.

#### *Richtplan AR, Wildtierkorridore (L.10)*

In der Gemeinde Walzenhausen liegt eine Verbindungsachse (Bruggmühle; Wolfhalden-Walzenhausen) vor. Für die vorliegende Teilrevision besteht kein Handlungsbedarf im Zusammenhang mit diesem Wildtierkorridor.

### **Landschaftsschutz**

#### *Richtplan AR, Landschaftsschutz (L.9)*

In diesem Gebiet gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen. Die Landschaftsschutzgebiete werden ebenfalls über den Schutzzonenplan gesichert. Weitere Massnahmen zum Schutz besonders schöner sowie naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften ergeben sich grundsätzlich nicht.

## **2.2.4 Infrastruktur und Ausstattung**

### **Strassen und Wege**

#### *Richtplan AR, Langsamverkehr (V1.3)*

Der Langsamverkehr bildet einen wesentlichen Bestandteil des Gesamtverkehrs. Bei allen Projekten im Bereich Siedlung und Verkehr ist dem Langsamverkehr besondere Beachtung zu schenken. Im Rahmen der Ortsplanung ist das Netz für den Fuss- und Radverkehr zu sichern und dementsprechend in den Planungsinstrumenten zu verankern. Die Gemeinde erstellt eine Netz- und Schwachstellenanalyse. Dieses Thema ist für den Teil Innenentwicklung nicht relevant und wird später im Sachbereich Infrastruktur / Verkehr bearbeitet.

#### *Richtplan AR, Radwege (V.2.4)*

Radwege sollen erhalten und wo nötig neu erstellt werden. Entlang von stark befahrenen Hauptstrassen mit massgeblichem Radverkehr sollen ausserorts kombinierte Rad- / Gehwege respektive Radstreifen erstellt werden. Innerorts sollen, soweit die gegebenen Fahrbahnbreiten es zulassen, Radstreifen markiert werden. Erste Priorität hat dabei der Ausbau der Radstrecken für Schüler und Pendler. Dieses Thema ist für den Teil Innenentwicklung nicht relevant und wird später im Sachbereich Infrastruktur / Verkehr bearbeitet.

#### *Richtplan AR, touristische Interessengebiete (L.5.1)*

Touristische Nutzungen sollen ein marktgerechtes Angebot erhalten und entwickelt werden. Sie müssen der touristischen Ausrichtung des Kantons und dem Charakter des jeweiligen Gebietes entsprechen. In der Gemeinde Walzenhausen liegt ein touristisches Interessengebiet (Witzwanderweg) vor. Der Witzwanderweg führt von Heiden über Wolfhalden nach Walzenhausen. Im Gebiet soll von zusätzlichen, störenden touristischen Infrastrukturen abgesehen werden. Erschliessungen (Parkplätze, ÖV-Haltestellen) sollen nur bis an den Rand des Interessengebietes herangeführt werden. Für die vorliegende Teilrevision sind die touristischen Interessengebiete nicht relevant.

#### *Richtplan AR, Aussichtspunkte und Aussichtsanlagen (L.5.2)*

Die Aussichtspunkte und Aussichtsanlagen sind vor Überbauungen und Verbauungen der Aussicht zu schützen und müssen öffentlich zugänglich sein. In der Gemeinde Walzenhausen liegen sechs Aussichtspunkte und drei Aussichtsanlagen vor. Insbesondere die Aussichtspunkte wurden bei der Erarbeitung des Grobkonzepts berücksichtigt und ergänzt.

### **Deponie**

#### *Richtplan AR, Abfallbewirtschaftung (E.4)*

In der Gemeinde Walzenhausen sind im Richtplan zwei mögliche Standorte «Äschi» und «Wilen» für Inertstoffdeponien bezeichnet. Für die Realisierung einer Deponie in diesen Gebieten müssen die technischen Anforderungen noch geklärt und die Verhandlungen mit den Grundeigentümern noch geführt werden. Diese Abklärungen und Verhandlungen erfolgen nicht im Zusammenhang mit dieser Planung.

## 2.2.5 Verkehr

### Motorisierter Verkehr

#### *Richtplan AR, Strassennetz (V2.1)*

Der Kanton richtet den Bau und den Erhalt der Kantonsstrassen auf folgende Ziele aus:

- Auf Strassen ausserhalb der Bauzone soll die Verkehrssicherheit, insbesondere für den Radfahrer und Fussgänger, erhöht werden.
- Auf Strassen innerhalb der Bauzone sollen alle Nutzungsbedürfnisse berücksichtigt werden. Die Gestaltung des Strassenraumes hat unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen und der baulichen Strukturen zu erfolgen. Die Ortsdurchfahrten sind besser auf die Siedlungsqualitäten abzustimmen und aufzuwerten.

Soweit für die Erschliessung neuer / bestehender Bauzonen neue Strassen erforderlich sind, werden sie im Teil Innenentwicklung aufgezeigt. Im Übrigen erfolgt die Bearbeitung des Themas später im Sachbereich Verkehr / Gestaltung.

### Öffentlicher Verkehr

#### *Richtplan AR, Bahn- und Busnetz (V3.1)*

Mit 18.6 % ist der ÖV-Anteil in Appenzell Ausserrhoden, verglichen mit dem motorisierten Verkehr, leicht tiefer als der Durchschnitt in der Schweiz. Ausschlaggebend ist dafür die Siedlungsstruktur. Trotzdem wird eine Verbesserung des ÖV-Anteils im Modalsplits angestrebt. Folglich gilt es mit der Revision die Siedlungsentwicklung auf die hinreichend erschlossenen Gebiete zu fokussieren.

## 2.2.6 Gestaltung

### Allgemeines

#### *BauG, Sondernutzungsplanungen (Art. 35, 37, 39,)*

Die Quartierplanpflicht wird durch eine weitergreifendere Sondernutzungsplanpflicht ersetzt. Bestehende Quartierplanpflichten bleiben bestehen, die Bezeichnung ändert. Im Zonenplan benennt die Gemeinde entsprechend den Zweck einer Sondernutzungsplanpflicht.

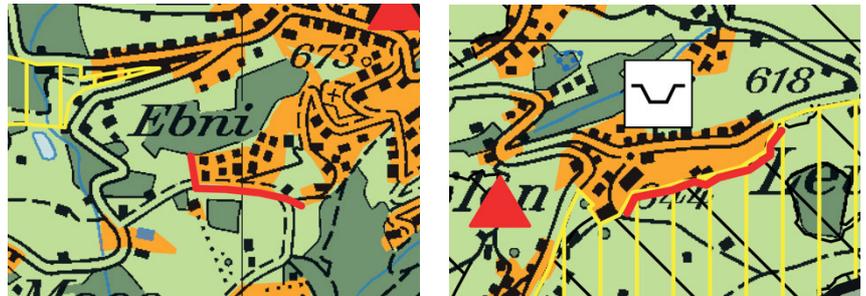
Neu eingeführt wird der Erneuerungsplan. Er bezweckt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets. Der Erneuerungsplan bedarf ebenfalls einer im Zonenplan bezeichneten Sondernutzungsplanpflicht. Die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht sind im Teil Innenentwicklung zu bezeichnen.

*Richtplan AR, Siedlungsbegrenzungen (S.2.4)*

Mit Siedlungsbegrenzungslinien werden empfindliche Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Vereinnahmung durch die Bauzone geschützt. In der Gemeinde Walzenhausen sind zwei Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt. Die eine liegt im Dorf südlich der «Ebni», die andere definiert den südlichen Siedlungsrand von «Wiln». Die Siedlungsbegrenzungslinien werden durch die Planung gesichert und verfeinert.

Abb. 2 Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Siedlungsbegrenzung, geoportal.ch, Stand Mai 2018

S.2.3 Siedlungsbegrenzungslinie

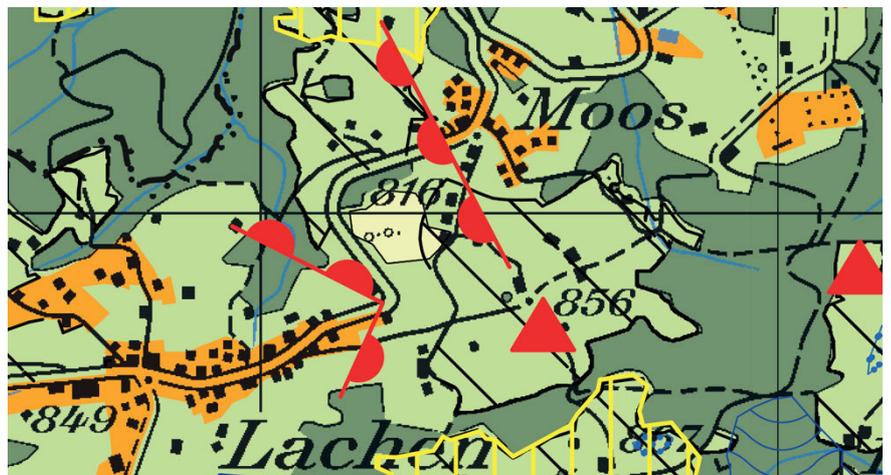


*Richtplan AR, Siedlungstrenngürtel (S.2.5)*

Der Siedlungstrenngürtel sichert die räumliche Trennung der Dörfer und Gebiete. In der Gemeinde Walzenhausen liegt ein Siedlungstrenngürtel zwischen «Lachen» und «Moos» vor. Die Planung stärkt die vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Abb. 3 Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Siedlungstrenngürtel, geoportal.ch, Stand Mai 2018

S.2.4 Siedlungstrenngürtel



## 2.2.7 Umwelt

### Gewässer

#### *Gewässerschutzkarte*

Die Gewässerschutzkarte zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die GSchV präzisiert die Typen sowie den Umgang mit den bezeichneten Bereichen. Zwei Gewässerschutzbereiche Au (unterirdisch) überlagern im Westen des Dorfs und im Gebiet Wilen das Baugebiet. Innerhalb dieser Bereiche gibt es verschiedene Nutzungseinschränkungen.

#### *Oberflächengewässer*

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei müssen die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Der Gewässerraum innerhalb der Bauzone ist im Kanton Appenzell Ausserrhoden von der Regierung per Beschluss festgelegt. Die Gewässerräume wurden in die Planung einbezogen und beachtet.

### Lärm

Für die Beurteilung des Lärmes ist die nationale Lärmschutzverordnung massgebend. Je nach definierter Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (ES I bis IV) müssen andere Immissionsgrenzwerte (bei Einzonungen Planungswerte) eingehalten werden. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen von Ein- oder Umzonungen sowie in den Sondernutzungsplanverfahren.

Der Kanton hat den Strassenlärmkataster für die Kantonsstrassen erstellt. Dieser ist auf dem Geoportal einsehbar und zeigt die Lärmbelastung entlang der Kantonsstrassen. Zudem wurde am 4. Juli 2017 das Strassenlärmreduzierungsprogramm der 2. Generation genehmigt. Der Strassenlärmkataster bildet insbesondere in der Revision der Nutzungsplanung eine wichtige Grundlage.

### Naturgefahren

Der Zonenplan Gefahrenzone zeigt die Gefährdung des Siedlungsgebiets in der Gemeinde Walzenhausen durch Naturgefahren (Hochwasser, Rutschgebiet, Steinschlag) in drei Stufen (erhebliche, mittlere, geringe Gefährdung, Restgefährdung) auf. Für Baugebiete, welche in den Gefahrengebieten liegen, müssen entsprechende Massnahmen (vorsorgliche raumplanerische Massnahmen, Verminderung durch bauliche Massnahmen, Objektschutzmassnahmen) getroffen werden. Die Gemeinde Walzenhausen ist vor allem durch Rutschungen und Hochwasser mit geringer bis mittlere Gefährdung betroffen. Insbesondere bei Gebieten mit mittlerer Gefährdung gilt es die Zweckmässigkeit der betroffenen Bauzonen zu überprüfen. Der Zonenplan Gefahrenzone bildet daher eine zentrale Grundlage für die Planung.

### **Nichtionisierende Strahlung (NIS)**

Neben Antennenstandorten sind auch Übertragungsleitungen und Fahrleitungen (Bahn) Objekte, von welchen nichtionisierende Strahlung ausgeht. Hochspannungsleitungen führen in Walzenhausen grösstenteils am Baugebiet vorbei, einzig im Ortsteil Platz führt eine Hochspannungsleitung über das Baugebiet. Weiter befinden sich drei Funk- bzw. Sendeanlagen in Walzenhausen. Im Zentrum von Walzenhausen liegt ein Standort mit einer mittleren Sendeleistung, sowie eine mit einer sehr kleinen Sendeleistung. Eine weitere Anlage mit einer mittleren Sendeleistung befindet sich im Ortsteil Platz. Die gesetzlichen Grenzwerte gilt es von den Betreibern einzuhalten.

### **Belastete Standorte**

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Bei diesen Standorten ist nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 fest oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort). In der Gemeinde Walzenhausen liegen mehrere belastete Standorte vor. Diese sind alle ausserhalb des bestehenden Baugebiets und deshalb nicht relevant für die vorliegende Planung.

## **2.2.8 Eigentum**

### **Abklärung unbebaute Grundstücke**

Im Rahmen des Art. 56 des alten BauG wurden über alle unbebauten Grundstücke Grundeigentümer Befragungen durchgeführt. Damit sind über alle unbebauten Grundstücke die Planungsabsichten der jeweiligen Grundeigentümer bekannt. Diese Information diente als Grundlage für die vorliegende Revision.

### **Bedingt dingliche Rechte**

Servitute und Dienstbarkeiten können die Entwicklung eines Areals erheblich beeinträchtigen (z. B. Bauverbot). Bei Innenentwicklungsgebieten und unbebauten Grundstücken ist das Vorhandensein von Dienstbarkeiten und Servituten am Anfang der Planung zu prüfen. Die Erkenntnisse bilden eine zentrale Grundlage für die vorliegende Planung.

## 2.3 Strategische Grundlagen

Abb. 4 Nachfragesegmente inkl. Veränderung der letzten 20 Jahre

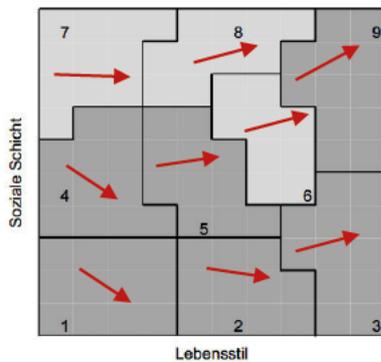


Abb. 5 Veränderung der Nachfragesegmente zwischen 1990 – 2013  
 Quelle: FPPE, Gemeindecheck Wohnen

### 2.3.1 Bevölkerung und Wirtschaft

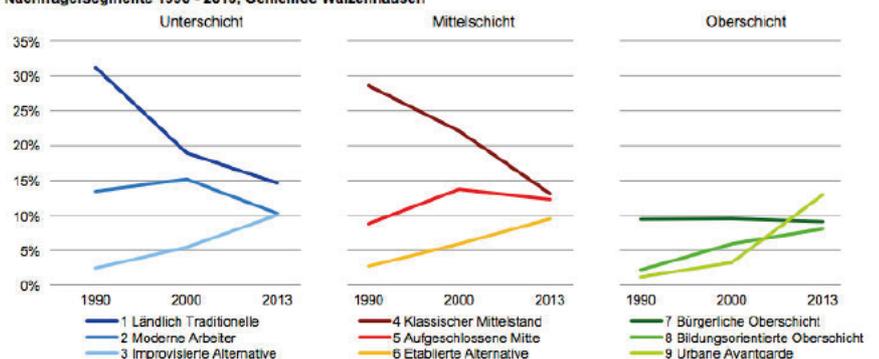
#### SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

Walzenhausen ist ein attraktiver Wohnort an ruhiger Lage mit Ausblick auf den Bodensee. Besonders für Familien mit Kindern und für ältere Paare oder ältere Single ist das ländlich geprägte Dorf ein beliebter Ort zum Wohnen.

Die Nachfragesegmente nach Somoto sind über die Gemeinde Walzenhausen sehr ausgeglichen mit einer kleinen Spitze bei den «Ländlich Traditionellen (1)» und beim «Klassischen Mittelstand (4)». Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt folgende Trends bei den Anteilen:

1 Ländlich Traditionelle:	- 17 % auf 14.5 %
2 Moderne Arbeiter:	- 3 % auf 10.5 %
3 Improvisierte Alternative:	+ 7 % auf 10 %
4 Klassischer Mittelstand:	- 16 % auf 13 %
5 Aufgeschlossene Mitte:	+ 3 % auf 12.5 %
6 Etablierte Alternative:	+ 7 % auf 9.5 %
7 Bürgerliche Oberschicht:	- 0.5 % auf 9 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht:	+ 6 % auf 8 %
9 Urbane Avantgarde:	+ 12 % auf 13 %

Nachfragesegmente 1990 - 2013, Gemeinde Walzenhausen



Damit lassen sich zwei Trends ausmachen:

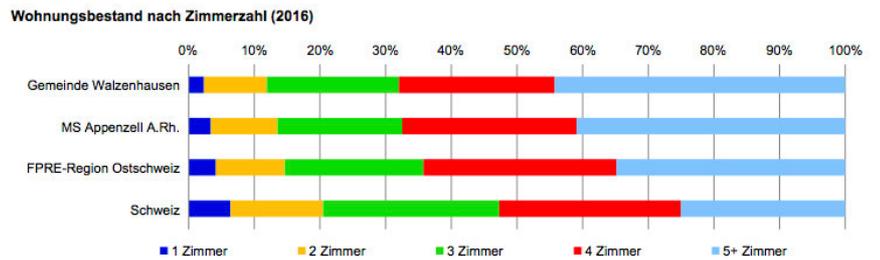
Der Anteil der Bewohner mit einem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (Segmente 1, 4, 7) hat stark (- 26.5 %) abgenommen, während der Anteil von Menschen mit einem individualisierten Lebensstil (Segmente 3, 6, 9) stark (+ 26 %) zugenommen hat. Die Bevölkerung ist damit individualisierter geworden und tendiert in Richtung des schweizerischen Durchschnittes. Die Spitzen bleiben aber nach wie vor bei den «Ländlich Traditionellen (1)» und dem «Klassischen Mittelstand (4)».

Der Anteil der Bewohner mit einem eher geringen sozialen Status (Segmente 1 – 3) hat abgenommen (- 13 %), während der Mittelstand und derjenige Stand von Menschen mit einem hohen sozialen Status zugenommen haben (+ 23.5 %).

*Wohnungsangebot*

Walzenhausen weist gemäss dem Gemeindecheck Wohnen von Fahrländer Partner gegenüber dem schweizerischen Durchschnitt und der Region Appenzell Ausserrhoden eine hohe Anzahl an Grosswohnungen (5+ Zimmer) auf. Die Leerstände der Wohnungen sind in der Gemeinde Walzenhausen (2.75 %) gegenüber dem Schweizer Durchschnitt (1.45 %) überdurchschnittlich hoch.

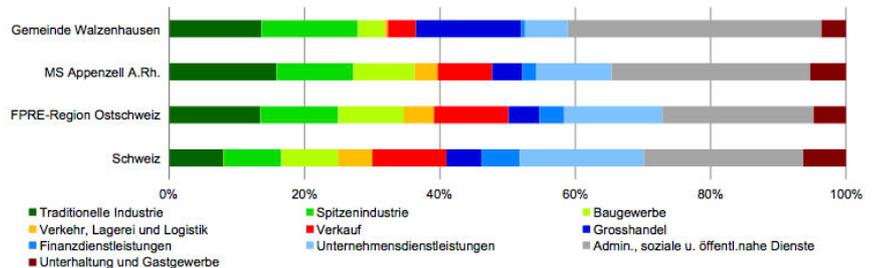
Abb. 6 Wohnungsangebot nach Zimmerzahl  
 Quelle: FPRE, Gemeindecheck Wohnen



*SOTOMO Gemeindecheck Geschäft*

Die Gemeinde Walzenhausen weist 203 Arbeitsstätten (Stand 2015) auf, welche 1'218 Personen beschäftigten (923 Vollzeitäquivalente). Die Betriebe sind grösstenteils im 2. und 3. Sektor tätig. Die Hauptbranchen von der Gemeinde Walzenhausen sind die sozialen und öffentlichen Dienstleistungen, die traditionelle sowie die Spitzenindustrie.

Abb. 7 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen, 2015, Gemeindecheck Geschäft



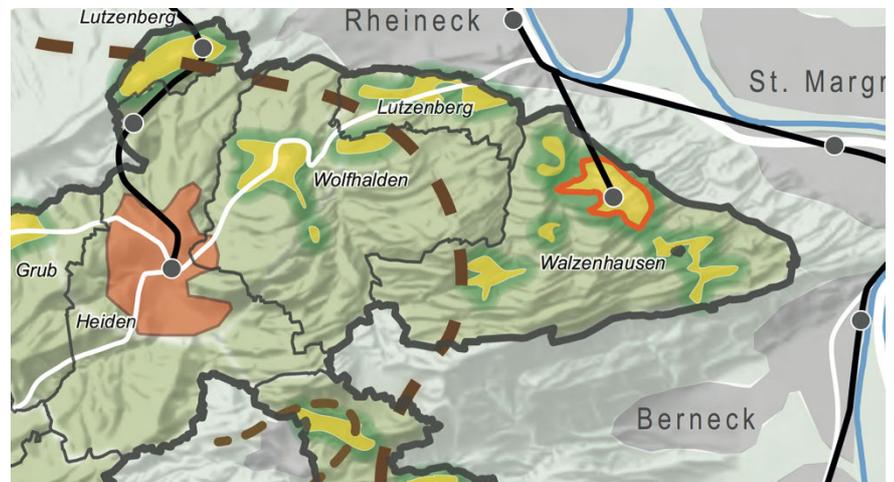
### 2.3.2 Kanton

#### Raumkonzept Kanton Appenzell Ausserrhoden

Das Raumkonzept Appenzell Ausserrhoden ist Teil des kantonalen Richtplans. Es definiert für den Kanton 11 Leitsätze und gliedert den Kanton in verschiedene Raumtypen. Die Gemeinde Walzenhausen ist dem Raumtyp «mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion» zugewiesen. Für diesen Raumtyp gelten folgende Standortfaktoren:

- Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort
- Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs
- ÖV- Anbindung und Zentrumsfunktion durch die Bahnlinie
- Grundangebot an Arbeitsplätzen
- Hohe Bedeutung bezüglich Erholung und Freizeit

Abb. 8 Ausschnitt kantonalen Richtplan, Karte Raumkonzept



#### Richtplan AR, Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung (S.2.1)

Um eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung zu fördern, müssen die Gemeinden den kommunalen Richtplan neu mit einem Kapitel zur Innenentwicklung ergänzen und durch den Kanton vorprüfen lassen. Dabei kann die Gemeinde folgende Massnahmen ergreifen:

- Überprüfen und Anpassen der Zonenarten
- Festlegung von Gebieten für Überbauungen und Erneuerungen
- Festlegung einer aktiven Planungs- und Bodenpolitik der Gemeinden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern

Die Gemeinde Walzenhausen wird als mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion eingestuft und hat deshalb aufzuzeigen, wie sie die Nutzungsdichte um insgesamt 2.5 % bis ins Jahr 2040 bzw. 0.10 % jährlich steigert.

### **2.3.3 Gemeinde**

Ergänzend zu den rechtlichen Vorgaben hat die Gemeinde folgende Ziele für den Teil Innenentwicklung definiert:

#### **Siedlung**

- Die Siedlungsschwerpunkte sollen unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden.
- Es sind attraktive Wohnentwicklungsflächen zu mobilisieren und nicht nachgefragte und nicht erhältliche Siedlungsflächen zu entlassen.
- Die vorhandene Bausubstanz soll aktiviert und besser genutzt werden.

#### **Verkehr**

- Die hangparallel verlaufenden Strassenräume sind als Verbindungselement aufzuwerten. Es ist eine ortsgerechte und ortsbildangepasste Strassenraumgestaltung anzustreben.

#### **Natur und Landschaft**

- Naturfreiräume und Landschaftsräume sind als Siedlungsgliederung zu erhalten.
- Spektakuläre Landschaftsräume sind für die Naherholung zu erschliessen.

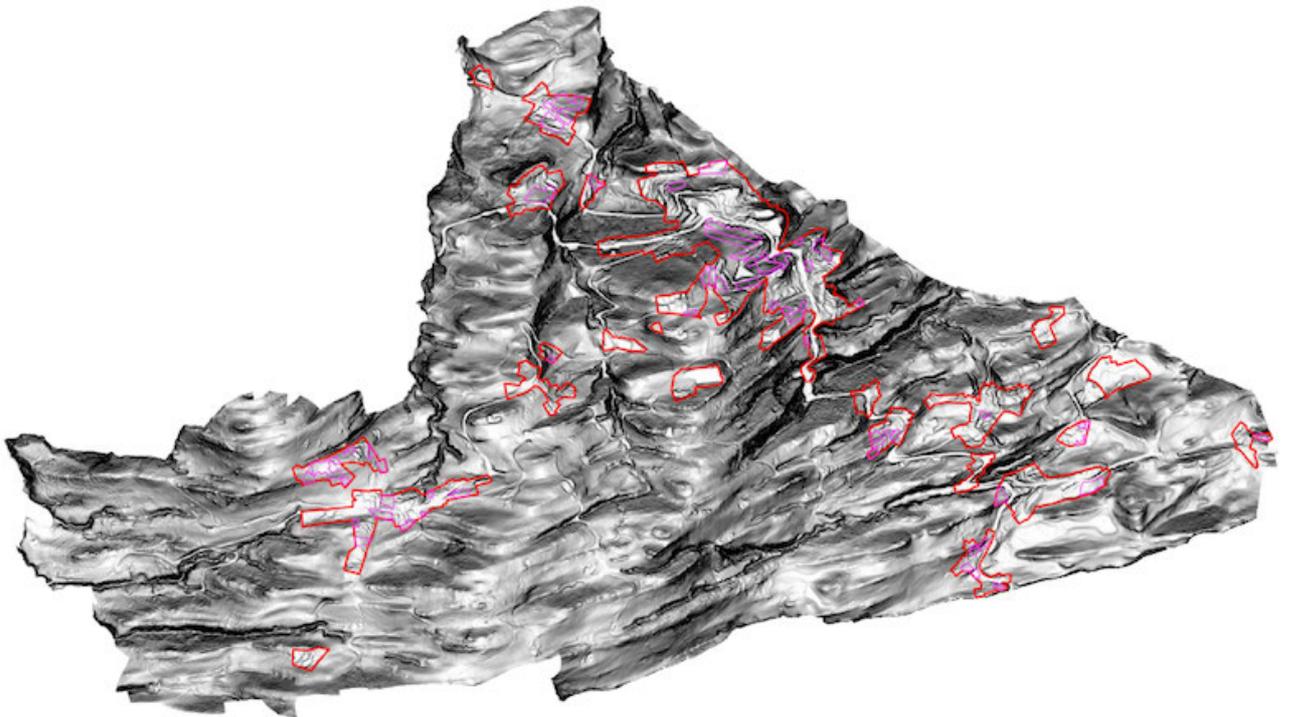
### 2.3.4 Räumliche Phänomene

#### Topografie

Die Gemeinde wird stark von der Topografie gestaltet und geprägt. Die Topografie ist in Ost-West Richtung gefaltet und damit geprägt von einer Abfolge von Senken und Kreten deren Hänge jeweils entweder nach Süden (mit guter Besonnung) oder nach Norden (mit Blick auf den Bodensee) orientiert sind. Für eine gute Einpassung der Bebauung in die Topografie eignen sich Neigungen mit bis zu 30 %. Neigungen über 30 % sind nur mit erhöhtem Aufwand zu bebauen und können in der Topografie als Fremdkörper wirken. Die untere Grafik zeigt die Neigungen (dunkel = steil, hell = flach) mit den Bauzonen (rot) und den unbebauten Bauzonen (pink) der Gemeinde Walzenhausen auf.

---

Abb. 9 Neigung inkl. Bauzonen (GIS-Analyse) Topografie Gemeinde Walzenhausen, GIS-Analyse November 2016

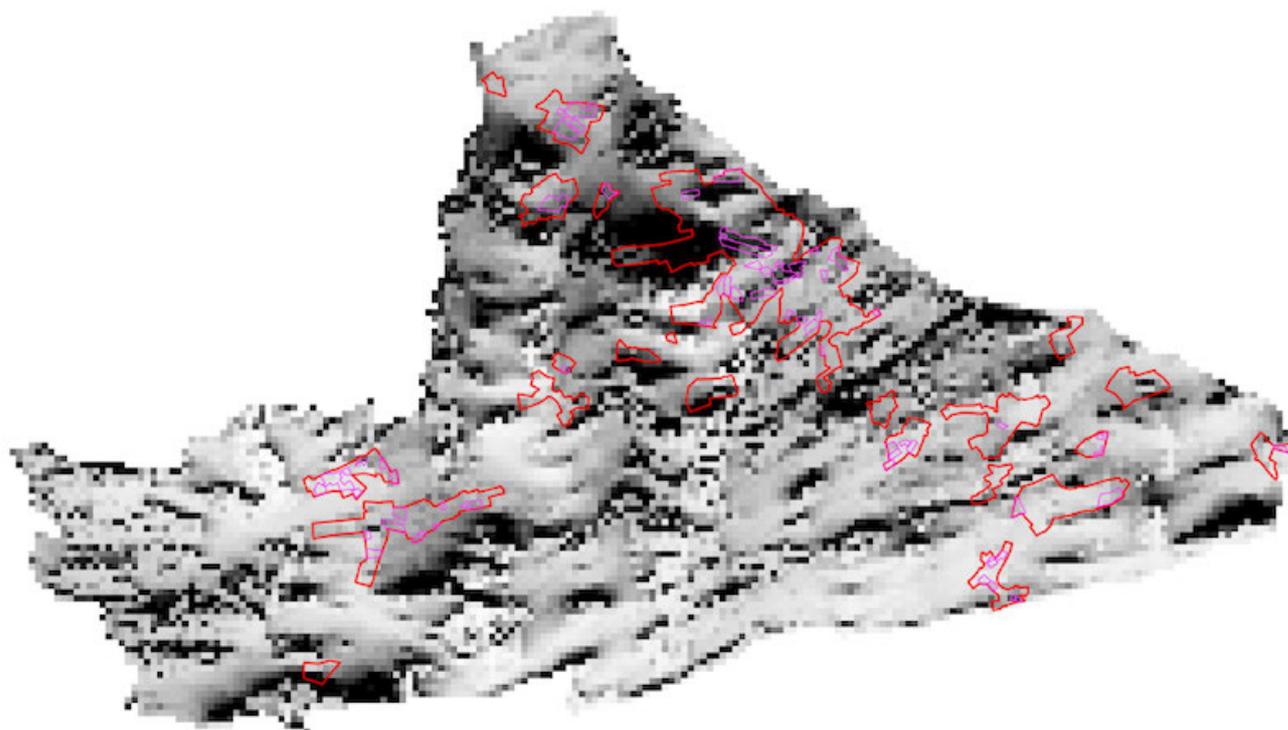


### Besonnung

Durch die Topografie, insbesondere durch die vielen Nordhänge und die Waldflächen, weist die Gemeinde Walzenhausen an einem durchschnittlichen Wintertag (Berechnung 8. November) viele Schattenflächen auf. Die Beschattungsanalyse zeigt, dass einige Baugebiete an einem durchschnittlichen Wintertag nur wenige Sonnenstunden aufweisen. Weiter lässt die Analyse erkennen, wie viele Sonnenstunden (schwarz = keine Sonnenstunde, weiss = maximale Sonnenstunden) die einzelnen Gebiete an einem durchschnittlichen Wintertag aufweisen.

---

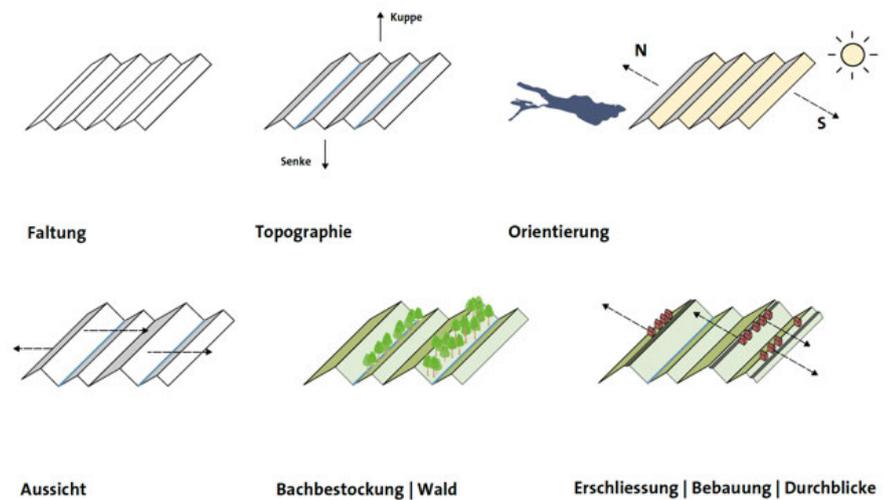
Abb. 10 Beschattung an einem durchschnittlichen Wintertag (8. November), GIS-Analyse November 2016



### Siedlungsstruktur

Die Siedlungsgebiete sind dispers über das ganze Gemeindegebiet verteilt. Was auf den ersten Blick willkürlich und zufällig erscheint, folgt jedoch einer klaren Ordnung und Struktur.

Abb. 11 Einflüsse Siedlungsstruktur



Die vorherrschende Grundordnung gründet auf der Topografie und der Erschliessung. Das stark von der Topografie geprägte Gemeindegebiet fällt als Ganzes zum Bodensee gegen Norden ab. Nordhänge sind aufgrund des Schattens und der Neigung als mögliche Wohnlagen eher ungeeignet. Diese Tatsache prägt das Siedlungsgebiet der gesamten Gemeinde. So wurden diese Gebiete in der Vergangenheit kaum bebaut und heute gliedern diese unbebauten «Grünen Finger» das Siedlungsgebiet. Dadurch entsteht eine disperse Siedlungslandschaft, die sich dadurch auszeichnet, dass Freiraum und Siedlung eng miteinander verwoben sind. Die Landschaft, das Kulturland und der Freiraum sind in ganz Walzenhausen stets präsent. Unzählige unterschiedliche Ausblicke und Aussichten ins Grüne und in die Ferne sind prägend, eine stets hohe Wohnqualität die Folge. Weiter ist die Erschliessung ein zentrales Element der Siedlungsstruktur. Historisch folgt die Bebauung den Strassen, deren Verlauf wird durch die Topografie beeinflusst und vorgegeben. Dies hat zur Folge, dass sich die Bebauung hauptsächlich entlang der Strassen in einer Bautiefe aufreihet und ausschliesslich auf den wenigen ebenen Flächen konzentriert. Dieses besondere Siedlungsmuster soll als übergeordnete Qualität erhalten bleiben. Dazu ist es nötig, die prägenden, noch unbebauten Grünräume zu sichern.

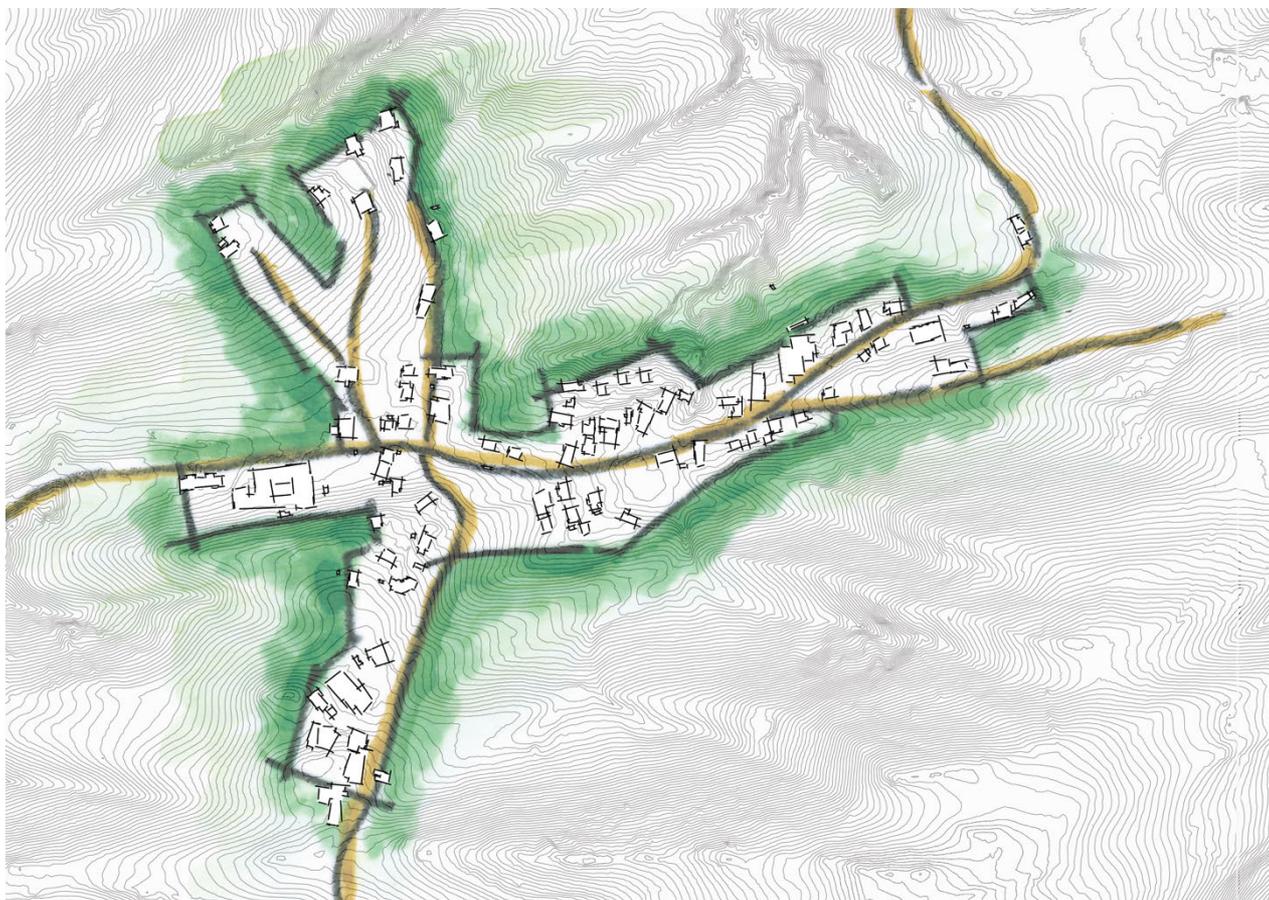
Abb. 12 Siedlungsstruktur Dorf



Abb. 13 Siedlungsstruktur Wilen/ Platz



Abb. 14 Siedlungsstruktur Lachen



# 3 Instrumente

---

## 3.1 Grobkonzept

### 3.1.1 Einleitung

Das Grobkonzept definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung der Gemeinde und dient als Grundlage für den kommunalen Richtplan. Es beachtet die verschiedenen Landschaftsgegebenheiten und schafft einen eindeutigen, räumlichen Rahmen der Ortsplanung. Das Grobkonzept beachtet die räumlichen Vorgaben der kantonalen Richtplanung. Es widmet sich insbesondere den Themen der Innenentwicklung und der Siedlungsgebietsreduktion.

### 3.1.2 Landschaften

Die Gemeinde Walzenhausen wird in «Landschaften» gegliedert. Die Landschaften unterscheiden sich in ihrer Struktur, ihrem Charakter sowie in ihrem Erscheinungsbild. Durch die unterschiedlichen Ausprägungen der Landschaften ist in Zukunft eine differenzierte Entwicklung anzustreben.

#### Siedlungslandschaft Entwicklung

Zu den Siedlungslandschaften «Entwicklung» gehören die Ortsteile Dorf, Lachen, Wilen und Platz. Sie weisen eine Stützpunktfunktion auf. Diese Siedlungslandschaft besteht aus einem geschlossenen Siedlungsbereich, in welchem die Bebauung dominiert. An zentraler Lage sind sie über eine Busstation an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Im Ortsteil Dorf befindet sich zusätzlich die S-Bahn, welche zwischen den Gemeinden Walzenhausen und Rheineck verkehrt.

Die Siedlungslandschaft «Entwicklung» soll in Zukunft wachsen können. Dabei ist in der ersten Priorität die Innenentwicklung mit den Stossrichtungen Veredeln, Ergänzen und Umstrukturieren (vgl. Kapitel Innenentwicklungsgebiete) anzustreben und in der zweiten Priorität an geeigneter Lage die Erweiterung des Baugebietes (Umstrukturieren vgl. Kapitel Erweiterungsgebiete).

#### Siedlungslandschaft Bestand

Die restlichen bestehenden Bauzonen, in welchen die Bebauung tendenziell dominiert, werden als Siedlungslandschaft «Bestand» bezeichnet.

In dieser Siedlungslandschaft sollen keine neuen Erschliessungen für unbebaute Gebiete erstellt werden. Der Perimeter der Bauzone wird auf den heutigen Bestand begrenzt und in gewissen Bereichen reduziert, Erweiterungen sind nicht erlaubt. Baulücken im weitgehend überbauten Gebiet können noch geschlossen werden.

#### Streusiedlungslandschaft

Bei der restlichen Fläche, welche keiner anderen Landschaft zugewiesen ist, handelt es sich um eine traditionelle Streubauweise des Kantons Appenzell Auserrhoden. In dieser Landschaft dominieren besiedelte Einzelhöfe, Hofgruppen oder Gebiete mit Weilercharakter. Diese einzigartige Kulturlandschaft

prägt das Landschaftsbild des Kantons Appenzell Ausserrhoden und soll erhalten bleiben. Das Erstellen von Bauvorhaben in dieser Landschaft richtet sich nach der Gesetzgebung Bauen ausserhalb der Bauzone.

#### **Innenentwicklungsgebiet**

Als strategisches Ziel des Kantons wird künftig im kantonalen Richtplan die konsequente Mobilisierung der inneren Bauzonenreserven definiert. Die Gemeinden werden verpflichtet, den kommunalen Richtplan mit einer Innenentwicklungsstrategie zu ergänzen. Die bestehenden Innenentwicklungspotenziale sollen dadurch bestmöglich ausgeschöpft werden. Eine erfolgreiche Innenentwicklung verdichtet nicht nur die Nutzfläche, sondern auch die Qualität sowie die Wirtschaftlichkeit.

In der Gemeinde Walzenhausen sind Baulücken und unternutzte Gebiete an zentraler Lage (in der Siedlungslandschaft Entwicklung) vorhanden. Die Baulücken sind zu schliessen und unternutzte Gebiete zu verdichten.

#### **Erweiterungsgebiet**

Das Erweiterungsgebiet zeigt das Potenzial einer langfristigen Siedlungsentwicklung, nach Ausschöpfung der Innenentwicklungsreserven, auf.

#### *Dorf*

Der Ortsteil Dorf soll in westlicher Richtung erweitert werden. Dazu liegt eine Machbarkeitsstudie vor, welche Alterswohnungen vorsieht. Das Gebiet liegt inmitten der Siedlungslandschaft Dorf und direkt neben der Bushaltestelle «Walzenhausen, Bahnhof» und der S-Bahnhaltestelle. Es weist eine attraktive Aussicht auf. Die Fläche soll im Quartierplanverfahren unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes bebaut werden.

#### **Erholungs- | Freizeitgebiete**

Das Wohnen in Walzenhausen zeichnet sich durch die Aussicht auf den Bodensee, die ruhige Lage und die Naherholungsmöglichkeiten aus. Erholungs- und Freizeitangeboten wie das Hotel Walzenhausen, diverse Wanderwege, das Schwimmbad, das Restaurant Meldegg sowie die Besenbeiz sind wichtige Standortfaktoren für die Gemeinde Walzenhausen.

### **3.1.3 Verkehr**

#### **Ortseingänge**

Die Einfahrt in die Zentren der Gemeinde Walzenhausen (Dorf, Lachen) ist für den Autofahrer kaum wahrnehmbar. Der Verkehr auf den Strassen ist gering

und die Platzverhältnisse aufgrund der Topografie eng. Trotzdem soll die Einfahrt in die Zentren durch den Fahrzeuglenker bewusst wahrgenommen werden. Somit wird eine klare Erkennung des Siedlungsgebietes geschaffen.

#### **Aufwertung Strasse im Ortskern**

Der motorisierte Verkehr nimmt im Dorfzentrum einen grossen Teil des öffentlichen Raumes ein. Der öffentliche Raum ist aber auch Aufenthalts- und Begegnungsraum. Ziel ist es, durch eine ortsgerechte und ortsbildangepasste Strassenraumgestaltung das verträgliche Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen und das Ortsbild aufzuwerten.

#### **Bahn- und Busverbindung**

Die Gemeinde Walzenhausen besitzt an den grösseren Wohn- und Arbeitsplatzgebieten Bushaltstellen. Zudem verkehrt zwischen Rheineck und Walzenhausen Dorf die S 26. Der öffentliche Verkehr soll auf dem heutigen Niveau in der Gemeinde Walzenhausen erhalten bleiben und wo sinnvoll und möglich auch ausgebaut werden.

#### **Langsamverkehrsnetz**

Die einzigartigen Aussichtslogen sind mit dem Velo-, Fuss- und Wanderwegnetz erschlossen. Das Bewusstsein der Bevölkerung über die Aussicht und die Naherholungsgebiete, welche durch das Langsamverkehrsnetz erreichbar sind, muss über Öffentlichkeitsarbeit mobilisiert werden.

### **3.1.4 Natur und Landschaft**

#### **Naturlandschaft**

Die Naturlandschaft verläuft entlang von Bachläufen, welche von der Natur geprägt werden. Sie liegen grösstenteils in einer engen, unwegsamen, bewaldeten Schlucht mit steilen Hängen (Tobel). Sie bilden die Raumstrukturen der Gemeinde Walzenhausen.

#### **Fliessgewässer**

Die Fliessgewässer sind vorwiegend im Siedlungsgebiet eingedolt. Diese sind, wenn möglich, freizulegen und zu renaturieren. Dies trägt zur Reduktion der Hochwassergefahr und zu einer grösseren Biodiversität innerhalb der Siedlung bei.

### **3.1.5 Versorgung und Entsorgung**

### **Öffentliche Versorgung**

Durch die Fokussierung des Wachstums auf die Siedlungslandschaft «Entwicklung» wird die minimale Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf in der Gemeinde Walzenhausen (Bäckerei, Restaurant, Dorf- und Hofladen) gestärkt.

---

## 3.2 Richtplan

### **Bestandteile**

Die Richtplanung ist in die Sachbereiche Nutzung, Gestaltung, Schutz, Verkehr, sowie Eigentum gegliedert. Bestandteile sind die Richtplankarte im Massstab 1:5'000 und der Richtplantext mit den Objektblättern.

Der Gemeinderichtplan setzt sich inhaltlich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

#### *Gemeinderichtplan 1997*

Die Inhalte des bestehenden Richtplans wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Revision auf ihre aktuelle Gültigkeit überprüft und gegebenenfalls den neuen Entwicklungsabsichten und Voraussetzungen angepasst.

#### Vorliegende Teilrevision Gemeinderichtplan

Durch die vorliegende Revision wurden insbesondere Inhalte der Sachbereiche Nutzung und Gestaltung überarbeitet. Zudem wurde der Sachbereich Eigentum neu geschaffen.

Nachfolgend werden die Inhalte und Änderungen für jeden Sachbereich aufgeführt und erläutert.

### **3.2.1 Nutzung**

#### **Allgemeines**

Dieser Sachbereich legt die künftige Nutzung des Gemeindegebietes fest. Der kantonale Richtplan bezeichnet die Gemeinde Walzenhausen als mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion. Die Gemeinde weist 10.5 ha unbebautes Bauland auf. (Stand Mai 2014). Dieses Angebot übersteigt den Bedarf der kantonalen Vorgabe um ca. 4.4 ha. Die Bauzone ist daher um mindestens dieses Mass zu reduzieren. Weitere Gebiete sind aufgrund der angestrebten Entwicklung einer neuen Nutzungsart respektive einer veränderten Nutzungsintensität zuzuweisen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zu wahren, gilt es, längerfristig auch mögliche Entwicklungs- und Einzonungsgebiete festzulegen. Einzonungen von neuem Bauland sind erst nach Abschluss der Orstplanungsrevision unter den kantonalen Vorgaben möglich.

Der Richtplan unterteilt das Gemeindegebiet nach unterschiedlichen Grundnutzungen. Die Gebiete werden dabei entsprechend der unterschiedlichen Dichte in Gebiete mit niedriger, mittlerer oder hoher Dichte unterteilt.

### *Kerngebiete*

Die Kerngebiete umfassen den historischen Dorfkern von Walzenhausen sowie die historische Bausubstanz im Ortsteil Lachen und zwei kleine Baugebiete im Bild. Kerngebiete dienen dem Erhalt von Gebieten mit meist zentrumsbildenden Funktionen. Sie umfassen historisch gewachsene Strukturen, in denen sich die Bauentwicklung über die Regelbauweise nicht zweckmässig regeln lässt.

### *Wohngebiete*

Die Gemeinde Walzenhausen verfügt über vielfältige Wohngebiete mit unterschiedlichen Lage- und Wohnqualitäten. Die Gebiete werden stark von der Topografie und dem Freiraum gegliedert. Der Richtplan lenkt die Wohnentwicklung grösstenteils auf die bestehenden Wohngebiete mit dem Ziel, hohe Wohnqualität mit starker Durchgrünung zu erhalten.

### *Wohn-Gewebegebiete*

In Walzenhausen liegen viele Mischgebiete entlang der Ortsdurchfahrten. Einzelne dieser Gebiete werden entgegen dem Bestimmungszweck im Sinn einer Wohnzone genutzt. Der Richtplan überprüft die Gebiete nach ihrer tatsächlichen Nutzung. Dies mit dem Ziel Wohnnutzungen vor Gewerbeemissionen zu schützen.

### *Arbeitsgebiete*

Walzenhausen verfügt an verschiedenen Orten, verteilt über das gesamte Gemeindegebiet, über Flächen, welche dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen. Hier besteht kein Entwicklungsschwerpunkt. Die Bauzonenreserven sind primär für Erweiterungen der bestehenden Betriebe vorgesehen.

### *Freihaltegebiete*

Walzenhausen wird stark geprägt und gegliedert von unterschiedlichen Freihaltegebieten. Der Richtplan sichert die Freihaltegebiete mit ihren unterschiedlichen Funktionen.

### **Auszonungen**

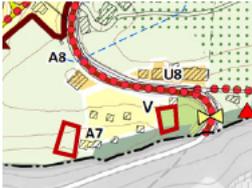
Folgende Übersicht zeigt die von einer Auszonung betroffenen Gebiete und erläutert die Beweggründe einer Zuweisung zum Nichtbaugebiet.

### Gebiet Lachen

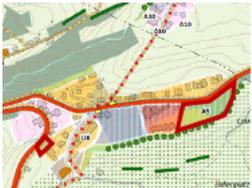
A 1 Sonnhalde	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 7'850
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand. Durch eine Auszonung der bestehenden Wohnzone wird die Struktur der offenen Streusiedlung erhalten. Der vielen traditionellen Bauten und der dominierenden Landschaft wird Rechnung getragen. Zudem möchten viele der betroffenen Grundeigentümer nicht bauen.			
A 2 Sonnhalde Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 3'400
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete sind Teil der Streusiedlungslandschaft. Durch eine Zuweisung zum Landwirtschafts-, respektive zum Freihaltegebiet kann die bestehende Kulturlandschaft erhalten werden.			
A 3 Lachen West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	754
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand. Es bestehen keine Bauabsichten und der Eigentümer möchte auszonieren.			
A 4 Lachen Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Kernzone (K2)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 1'618
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Durch die Zuweisung der ungenügend erschlossenen und schwierig zu bebauende Gebiete, können der siedlungsinterne Freiraum und der Übergang zur Landschaft gestärkt werden. Die durchgrünte Siedlungsstruktur bleibt erhalten			
A 5 Lachen Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2) / Kernzone K2	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 1'740
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die südlichen Gebiete befinden sich am Siedlungsrand. Durch eine Auszonung kann der Logik einer Bautiefe Rechnung getragen werden und das nicht bebaubare Teilstück (Gewässerraum) einer Nichtbauzone zugeführt werden. Das nordwestliche Gebiet wird von einem beschränkten Bauverbot überlagert. Ein teilweiser Verbleib in der Bauzone macht nur im Zusammenhang mit einer tatsächlich möglichen Überbauung Sinn. Falls eine Überbauung nicht sichergestellt werden kann, erfolgt eine Zuweisung zum Nichtbaugelände.			

A 6 Ledi	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	473
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist steil und schlecht besonnt. Weiter sind keine öffentlichen Einrichtungen vorhanden und es besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutschung.			

### Gebiet Wilen

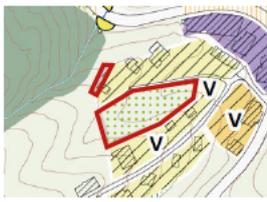
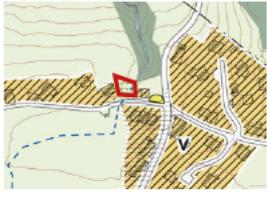
A 7 Wilen Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W 1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 1'000
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Der offene Siedlungsbereich bleibt bestehen und die dominierende Landschaft bleibt erhalten. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gebiet bleiben bestehen.			

A 8 Wilen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 2)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 1'590
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Es handelt sich um ein wichtiges Landschaftsfenster. Die vorherrschende Streusiedlungslandschaft bleibt erhalten.			

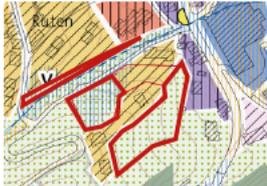
A 9 Wilen Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2, W3)	Freihaltegebiet, Landwirtschaftsgebiet	ca. 4'420
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das östliche Gebiet ist aufgrund der Hangneigung und des Strassenabstands schwierig zu bebauen. Es besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser. Auf dem westlichen Gebiet bestehen zurzeit keine Entwicklungsabsichten. Das Gebiet ist jedoch erschlossen und für eine künftige Bebauung geeignet. Deshalb soll dieses Gebiet in einer zweiten Etappe für eine mögliche Bebauung vorgesehen werden.			

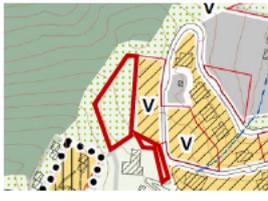
A 10 Heldstadel	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 2)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 1'379
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet ist Teil der Streusiedlungslandschaft, in welcher die Landschaft dominiert. Zudem sind keine öffentlichen Einrichtungen und keine Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. Weiter besteht teilweise eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Wasser.			

### Gebiet Platz

A 11 Bild	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Kernzone (K3)	Freihaltegebiet	ca. 356
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Das steile und schwierig zu bebauende Teilstück der Parzelle wird heute als Gartenanlage genutzt. Dies soll auch weiterhin so bleiben.</p>			
A 12 Platz	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Freihaltegebiet	ca. 1'825
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Die siedlungsgliedernde Senke soll erhalten bleiben. Zusätzlich kann schlecht besonntes und ungeeignetes Bauland dem Freihaltegebiet zugeteilt werden.</p>			
A 13 Platz (Klosterbach)	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	ca. 223
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Das Gebiet wird fast komplett vom Gewässerraum überlagert und ist daher nicht sinnvoll zu bebauen.</p>			
A 14 Hasebrunnen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	ca. 90
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Das Gebiet liegt fast komplett im Waldabstand und ist daher nicht sinnvoll zu bebauen. Es gilt die Bestandesgarantie.</p>			

## Gebiet Dorf

A 15 Güetli Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 884
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete liegen am Siedlungsrand und werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die Gebiete sind steil und ungenügend erschlossen. Weiter besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser.			
A 16 Ruten	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	ca. 3'850
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete sind schwierig zu erschliessen und durch die Hangneigung für eine Bebauung ungeeignet. Durch eine Zuweisung zum Freihaltegebiet kann die durchgrünte Lagequalität gestärkt werden. Zudem ist auf dem Gebiet eine mittlere Gefährdung durch Rutschung und Wasser vorhanden. Weiter werden Teile des Gebiets vom Gewässerraum des Rutenbachs überlagert und sind daher nicht bebaubar.			
A 17 Kehr	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	ca. 3'780
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete werden in grossen Teilen vom Waldabstand überlagert und sind aufgrund dessen und der zusätzlich starken Hangneigung für eine Bebauung ungeeignet. Durch die Zuweisung zum Freihaltegebiet kann der siedlungsgliedernde Freiraum gestärkt werden. Zudem besteht auf dem Gebiet eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Rutschung.			
A 18 Friedhof	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet   Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	ca. 2'820
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das nördliche Gebiet ist schwierig zu bebauen, auf dem Gebiet besteht bereits eine Gartenanlage, daher ist eine Zuteilung zum Freihaltegebiet zweckmässig. Die südlichen Gebiete werden vom Gewässerabstand überlagert und können daher nicht bebaut werden. Durch die Zuweisung zum Freihaltegebiet kann der siedlungsgliedernde Freiraum gestärkt werden. Das westliche Teilgebiet wird als Reserve der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.			

A 19 Ebni	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W 1)	Freihaltegebiet	ca. 450
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand. Durch eine Zuweisung zum Freihaltegebiet kann der siedlungsgliedernde Freiraum gestärkt werden.		
A 20 Weid	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W 1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 1'540
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete befinden sich am Siedlungsrand. Einzelne Teilflächen sind schwierig zu bebauen. Weiter wird durch die Zuweisung zum Freihaltegebiet der bestehenden Siedlungsstruktur mit der Logik einer Bebauungstiefe Rechnung getragen.		
A 21 Dorf	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)   Kernzone (K3)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 10'230
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet ist steil und daher ist es schwierig zu bebauen und zu erschliessen. Zudem verfügt das Gebiet über eine schlechte Besonnung. Weiter würde eine Bebauung das Siedlungsgebiet entgegen der vorherrschenden Siedlungsstruktur erweitern. Weiter besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutschung.		
A 22 Halden	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W3)   Wohn- Gewerbezone (WG 3)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 2'460
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete befinden sich am Siedlungsrand und sind steil und teilweise schlecht besonnt. Zudem ist eine mittlere Gefährdung durch Wasser und Rutschung vorhanden. Weiter werden Teile der Gebiete vom Waldabstand überlagert.		
A 23 Grund	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 390
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete sind am Siedlungsrand und schwierig zu erschliessen. Durch eine Zuweisung des Teilstücks zum Nichtbauggebiet wird der bestehenden Siedlungsstruktur mit der Logik einer Bebauungstiefe Rechnung getragen.		

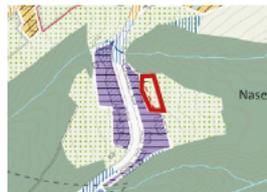
A 24 Sonnenberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W 2)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 1'460



**Beschrieb, Zweck;**

Die Gebiete werden heute Landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen keine Bauabsichten. Das zentral gelegene Gebiet soll langfristig als siedlungsgliedernder Freiraum erhalten werden.

A 25 Güetli Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 3)	Freihaltegebiet	ca. 560

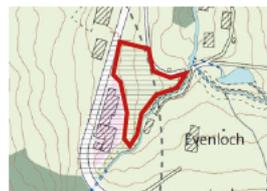


**Beschrieb, Zweck;**

Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist schwierig zu erschliessen. Durch den Waldabstand wird die Bebaubarkeit zusätzlich eingeschränkt. Weiter bleibt durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet die bestehende Bebauungsstruktur einer Bautiefe erhalten.

*Nicht einwohnerrelevante Auszonungen*

A 26 Loch	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Gewerbezone (G1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 2'290



**Beschrieb, Zweck;**

Das Gebiet ist steil und Teil der bestehenden Streusiedlungslandschaft. Durch eine Zuteilung zur Nichtbauzone wird der Logik einer Bebauungstiefe Rechnung getragen. Zudem besteht auf dem Gebiet eine geringe Gefährdung durch Rutschung und Wasser.

A 27 Grund West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 4'075



**Beschrieb, Zweck;**

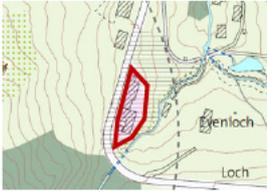
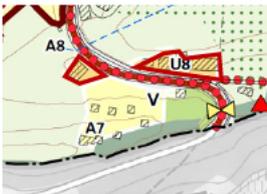
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand zudem besteht kein Bedarf für das Bauland. Deshalb erfolgt die Auszonung des Gebiets in die Landwirtschaftszone.

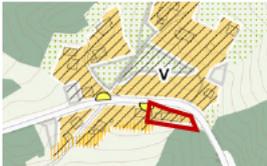
## Um- und Aufzonungen

Folgende Übersicht zeigt die von einer Umzonung betroffenen Gebiete und erläutert die Beweggründe dieser Um- oder Aufzonung.

### Gebiet Dorf

U1 Rosenberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	1'725
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet wird heute ausschliesslich zum Wohnen genutzt. Daher erfolgt die Zuweisung zum Wohngebiet.		
U2 Grund	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 3)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 17'450
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Im Gebiet wird heute hauptsächlich gewohnt. Daher erfolgt die Zuweisung zum Wohngebiet. (bestehendes, nichtstörendes Gewerbe bleibt zonenkonform)		
U3 Dorf	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Kernzone (K3) Kurzzone (KU)	Wohngebiet hoher Dichte	ca. 3'960
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet liegt sehr zentral und ist gut erschlossen. In der Kurzzone wird bereits heute gewohnt. Weiter besteht ein Parkplatz in dem Gebiet. Durch eine Zuweisung zu einem Wohngebiet mit hoher Dichte, im Zusammenhang mit einer Sondernutzungsplanpflicht, kann an zentraler gut erschlossener Lage hochwertiger Wohnraum entstehen.		

U4 Dorf-Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Kerngebiet	ca. 247
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet liegt zentral und ist gut erschlossen. Es bestehen konkrete Bauabsichten auf dem Gebiet.		
U5 Almendsberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 16'440
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Im Gebiet wird bereits heute hauptsächlich gewohnt. Daher erfolgt die Zuweisung zum Wohngebiet.		
U6 Griffelbach	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Gewerbezone (G1)	Wohn-Gewerbegebiet mittlerer Dichte	ca. 1'766
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Im Gebiet bestehen Wohn- und Gewerbenutzungen. Folglich wird das Gebiet dem Wohn- Gewerbegebiet mittlerer Dichte zugeteilt.		
U7 Wilen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 2'900
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet ist überbaut und bereits heute dauerbewohnt. Zudem ist es gut erschlossen und in unmittelbarer Nähe zu einer ÖV-Haltestelle.		
U8 Wilen Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn-Gewerbezone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 2'090
	<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet ist überbaut und bewohnt. Gewerbebetriebe befinden sich keine im Baugebiet.		

U9 Sonnenberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 662
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet ist überbaut und bewohnt. Gewerbebetriebe befinden sich heute keine mehr im Gebiet.			

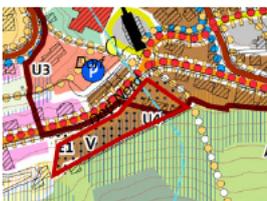
U10 Lachen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 3)	Kurgebiet	1'248
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet ist Bestandteil des Gartens der Stiftung Waldheim im Ortsteil Lachen. Eine Wohn- oder Gewerbenutzung ist nicht vorgesehen.			

U11 Wilen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Landwirtschaftsgebiet	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	624
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet ist als öffentlicher Spielplatz gestaltet und genutzt.			

### Baulandumlegungen

Folgende Übersicht zeigt das Gebiet, welches durch Kompensation des gleichen Eigentümers neu der Bauzone zugeführt wird.

#### Gebiet Dorf (Einzonungen)

E1 Dorf	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Übriges Gemeindegebiet (UG)   Grünzone (GR)	Kerngebiet mittlerer Dichte	ca. 3'108
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das Gebiet liegt zentral und ist gut erschlossen. Es bestehen konkrete Bauabsichten. Durch eine Zuweisung zum Baugebiet kann der Logik einer Bautiefe Rechnung getragen werden.			

Die Tabelle zeigt die zusammengefasst die Flächenbilanz der Ein- und Auszonungen.

Tab. 1 Zusammenfassung Flächenbilanz, (vgl. Beilage B3)

Einwohnerrelevante Auszonungen / Einzonungen				
Total Auszonung	Total Einzonung	Netto Auszonung	Vorgabe RiP	Differenz
5.52 ha	0.31 ha	5.21 ha	4.40 ha	0.81 ha

### 3.2.2 Umwelt

#### Lärm

Die unter dem Kapitel 3.2.1 aufgeführten Nutzungsänderungen führen zu einer Änderung der Empfindlichkeitsstufe (ES). In reinen Wohngebieten herrschen tiefere Empfindlichkeitsstufen als in Mischgebieten. Dies gilt es insbesondere entlang den Verbindungsstrassen (Gebiete U3, U5, U9, U8 und E1) zu berücksichtigen.

Eine erste Grobschätzung des Strassenlärms hat gezeigt, dass in den Umzonungsgebieten U8, und U9, auf der Basis der heutigen Verkehrsbelastung die Immissionsgrenzwerte trotz der tieferen Empfindlichkeitsstufe eingehalten sind. In den restlichen Gebieten gilt es im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung genauere Abklärungen zu treffen, und gegeben falls Gebiete mit Lärmvorbelastungen zu definieren.

### 3.2.3 Schutz

Die geschützten Ortsbilder bezeichnen die über den Zonenplan Schutz der Gemeinde geschützten Gebiete. Weiter werden innerhalb der Bauzone die Kultur und Naturobjekte gemäss Zonenplan Schutz dargestellt. Ausserhalb der Bauzone sind die im kantonalen Schutzzonenplan bezeichneten Kulturobjekte, Naturobjekte, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie Häusergruppen und Weiler als Hinweise im Richtplan dargestellt.

Als erhaltenswert werden weitere, noch nicht über den kantonalen oder kommunalen Zonenplan Schutz gesicherte, Objekte bezeichnet. Diese Objekte sollen erhalten werden, eine Unterschutzstellung ist jedoch nicht zwingend. Bei den Naturobjekten soll eine Unterschutzstellung geprüft werden. Basis für die Beurteilung bildet der im Zusammenhang mit der sistierten Teilrevision 2010 erstellte Bericht des Büros ARNAL vom 18.09.2008.

### Aussichtspunkte und Aussichtslogen

Der kantonale Richtplan bezeichnet Aussichtspunkte und Lagen, welche es vor Über- und Verbauung zu schützen gilt. Diese Punkte und Lagen wurden in den kommunalen Richtplan übernommen. Ergänzend dazu werden weitere Aussichtspunkte und Aussichtslogen bezeichnet, welche bereits heute über den bestehenden kommunalen Richtplan geschützt sind und weiterhin erhalten bleiben sollten.

### 3.2.4 Innenentwicklung und Siedlungserneuerung

Die Gemeinde Walzenhausen wird gemäss kantonalem Richtplan als mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion aufgeführt. Die Gemeinde hat deshalb im Rahmen der kommunalen Richtplanung aufzuzeigen, wie sie die Nutzungsdichte um insgesamt 2.5 % bis ins Jahr 2040 bzw. 0.10 % jährlich steigert.

Stand 1. Januar 2019 hatte die Gemeinde 1'981 Einwohnerinnen und Einwohner. Der kantonale Richtplan rechnet bis ins Jahr 2040 mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Walzenhausen von 0.36 %, dies würde bedeuten, dass im Jahr 2040 rund 2'130 Einwohnerinnen und Einwohner in Walzenhausen leben, dies entspricht einem Zuwachs von ca. 150 Personen gegenüber 2019.

### Innenentwicklungsstrategien

Um die inhaltlichen Voraussetzungen aufzuzeigen, wie eine Erhöhung der Nutzungsdichte erreicht werden kann, wurde eine Innenentwicklungsstrategie erarbeitet.

Inhaltlich basiert die Strategie auf der Quartieranalyse. Anhand einer Begehung vor Ort, unterstützt durch GIS-Analysen, und im Austausch mit dem Gemeinderat wurden die Gebietseinteilung sowie die unterschiedlichen Innenentwicklungsstrategien über das gesamte Wohn- und Mischgebiet der Gemeinde festgelegt.

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu erbringen ist. Der Kanton Appenzell Auser Rhoden macht in seiner Arbeitshilfe "Innenentwicklung im Siedlungsgebiet" inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in «Erhalten», «Aufwerten», «Erneuern» und «Überbauen» vor. (vgl. Beilage B1)

#### *Erhalten (Veredeln)*

In Gebieten mit der Strategie «Erhalten» steht der Schutz von erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur

Einpassung in das Ortsbild möglich. In Walzenhausen sind Grossteile dieser Gebiete bereits heute Bestandteil einer kommunalen Ortsbildschutzzone. Diese Gebiete sind heute bereits ortsspezifisch dicht bebaut, die heutige Nutzungsdichte soll gehalten werden.

#### *Aufwerten (Fortschreiben)*

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete der Gemeinde. Ziel ist der Erhalt der Struktur, die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei können ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Ausnutzung.

Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern diese sich hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einfügen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind präzise Bestimmungen in der Regelbauweise. Die Analyse hat gezeigt, dass in diesen Gebieten innerhalb der Regelbauweise noch ein grosses Entwicklungspotential vorhanden ist. Ziel ist es, diese Lücken und Inneren Reserven im Rahmen der Regelbauweise auszunutzen.

#### *Erneuern (Ergänzen)*

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie «Erneuern» zugewiesen sind, sollen Nachverdichtungen der vorhandenen Entwicklungsreserven im Bestand aktiv angestossen werden. Dies bedarf oft einer parzellenübergreifenden Planung. Das ortsbauliche Muster soll sich dadurch nur wenig verändern, die Qualität soll erhalten bzw. verbessert werden. Es ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde notwendig. In den bezeichneten Arealen steht der Teilersatz der bestehenden Baustruktur zugunsten höherer Dichten im Vordergrund. Dazu steht das Instrument des Erneuerungsplans zur Verfügung.

#### *Überbauen (Umstrukturieren)*

Gebiete mit der Strategie Überbauen zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr in gleicher Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dazu gehören auch Baulücken und noch unbebaute Areale. Dabei können neue Bautypologien eingeführt werden. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist oft gewollt. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Ein-

bezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Der Umstrukturierungs- und Überbauungsprozess erfolgt vorzugsweise in Etappen. Hier steht das Instrument des Überbauungsplans zur Verfügung.

### Übersicht Gebiete

Insbesondere die Gebiete mit den Strategien Erneuern und Überbauen setzen eine aktive Planung und Unterstützung durch die Gemeinde voraus. Diese Gebiete werden als Gebiete von öffentlichem Interesse bezeichnet. Nachfolgend werden deshalb die Gebiete mit den Strategien Erneuern und Überbauen aufgelistet und die Entwicklungs- und Verdichtungsziele dargelegt.

#### Erneuerungsgebiet Grund-Just

Das Gebiet befindet sich an zentraler Lage nördlich des Zentrums von Walzenhausen. Das Arbeitsgebiet, sowie die Bebauung und der Freiraum im Grund sind Bestandteile des Gebiets. Mittelfristig können hier einzelne Baulücken geschlossen werden und dadurch das Zentrum von Walzenhausen gestärkt werden. Das Gebiet eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Dorf und der guten Erschliessung als Erneuerungs- und Ergänzungsgebiet. Es soll neuer Wohn- und Arbeitsraum geschaffen werden.

Heute wohnen rund zwanzig Personen im Gebiet. Das Gebiet soll in zweiter Priorität qualitativ ergänzt werden. Ziel ist insbesondere eine Erhöhung der Nutzungsdichte. Eine hochwertige Gestaltung soll über einen Sondernutzungsplan gesichert werden.

Abb. 15 Erneuerungsgebiet Grund-Just

#### Innenentwicklungsstrategie

 Erneuern



#### Verdichtungsziel

Tab. 2 Erneuerungsgebiet Grund-Just

EW (WMK) Stand 2016	Dichte 2018	Zieldichte 2040	Potential EW
19	30 EB/ha	60 E/ha	+ 17

*Überbauungsgebiet Ebni Ost*

Auf dem Gebiet bestehen in lockerer Bauweise fünf Doppelferienhäuser aus den 1960er-Jahren. Es besteht keine direkte Erschliessung. Das Gebiet verfügt über eine gute Fernsicht. Die Bebauung und Erschliessung entspricht nicht der zentralen und attraktiven Lage. Ziel ist, das Gebiet in erster Priorität mit einer ortsspezifischen Dichte zu überbauen. Durch Abbruch und Neubau soll neuer zeitgemässer Wohnraum entstehen. Die exponierte Lage erfordert erhöhte Gestaltungsanforderungen. Die gewünschte Entwicklung mit einer angemessenen Dichte und Gestaltung soll über eine Sondernutzungsplanpflicht gesichert werden.

Abb. 16 Überbauungsgebiet Ebni-Ost

**Innenentwicklungsstrategie**

Überbauen



*Verdichtungsziel*

Tab. 3 Verdichtungsziel

EW (WMK) Stand 2016	Dichte 2018	Zieldichte 2040	Potential EW
10	25 EB/ha	60 E/ha	+14

### Überbauungsgebiet Gütli-Süd

Das heutige Wohn-Gewerbegebiet erstreckt sich auf beiden Seiten entlang der Hauptstrasse und ist umgeben von Landwirtschaftsfläche und Wald. Früher wirtschafteten hier unterschiedliche Gewerbebetriebe. Heute herrscht grosser Leerstand, worunter die teilweise historische Bausubstanz leidet, insbesondere das Gebäude der ehemaligen Mineralquelle Walzenhausen. Dieses ist heute nicht geschützt, soll jedoch, wenn möglich, als ortsprägender Bau erhalten bleiben. Das Gebiet gilt es umzustrukturieren und neu zu aktivieren. Durch den Einbezug und die Umnutzung der historischen Bausubstanz kann im bestehenden Siedlungsgebiet identitätsstiftender Wohn- und Arbeitsraum entstehen. Ziel ist primär die qualitative Aufwertung des Gebiets. Das heute im gemeindeinternen Vergleich dicht bebaute Gebiet soll die heutige Nutzungsdichte halten. Eine Entwicklung in zweiter Priorität soll im Zusammenhang mit einem Sondernutzungsplanpflicht erfolgen.

Abb. 17 Überbauungsgebiet Gütli-Süd

#### Innenentwicklungsstrategie

Überbauen



Tab. 4 Verdichtungsziel

#### Verdichtungsziel

EW (WMK) Stand 2016	Dichte 2018	Zieldichte 2040	Potential EW
45	79 EB/ha	100 E/ha	+10

### Überbauungsgebiet Dorf

Das Gebiet befindet sich heute nördlich der Strasse in der Kernzone und in der Kurzzone. Hier besteht ein grosser Parkplatz an zentraler Lage im Dorf. Nördlich dieses Parkplatzs befinden sich die ehemaligen Personalhäuser des Hotels Walzenhausen. Diese Häuser werden heute anderweitig genutzt und sind dauerhaft bewohnt. Längerfristig kann hier mitten im Dorf an zentraler und gut erschlossener Lage neuer Wohn- und Lebensraum entstehen. Südlich der Strasse liegt das Gebiet in keiner Bauzone. Hier bestehen jedoch konkrete Bauabsichten, eine Bebauung mit mehreren Alterswohnungen ist angedacht. Auch hier kann an zentraler und gut mit dem ÖV erschlossener Lage Neues entstehen und somit das Zentrum von Walzenhausen gestärkt werden. Die qualitative Entwicklung des Gebiets sowie die Nutzungsdichte sollen über eine Sondernutzungsplanpflicht gesichert werden.

Abb. 18 Überbauungsgebiet Dorf

**Innenentwicklungsstrategie**  
 Überbauen



Tab. 5 Verdichtungsziel

### Verdichtungsziel

EW (WMK) Stand 2016	Dichte 2018	Zieldichte 2040	Potential EW
34	45 EB/ha	80 EB/ha	+27

### **3.2.5 Gestaltung**

#### **Gebiete von öffentlichem Interesse**

Der Richtplan bezeichnet Gebiete, deren Entwicklung im besonderen öffentlichen Interesse steht. Eine qualitativ hochwertige Entwicklung dieser Gebiete soll über eine Sondernutzungsplanpflicht gesichert werden. (vgl. Kap.3.2.4)

#### **Ortseingänge**

Die Ortseingänge sind gestalterisch so aufzuwerten, dass der Beginn des Dorfes klar erkennbar und gleichzeitig eine Geschwindigkeitsreduktion erreicht wird.

#### **Strassenraumgestaltung / Verkehrsberuhigung**

Die Inhalte sind ein Bestandteil der Teilrevision des Richtplans aus dem Jahr 2010. Die Absichten wurden noch nicht umgesetzt und entsprechen weiterhin den Entwicklungszielen der Gemeinde.

Ergänzend zu den Inhalten des Richtplanentwurf aus dem Jahr 2010 wurde auch im Ortsteil Lachen ein Potenzial zur Strassenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung festgestellt.

#### **Übergang zur Landschaft**

Walzenhausen wird in besonderem Mass von einer hohen Verflechtung mit der Landschaft geprägt. Die Unterscheidung von innerhalb und ausserhalb der Bauzone ist oft nicht erkennbar, Siedlung und Landschaft „verschmelzen“ ineinander, dies gilt es zu erhalten. Auf dieser Basis kommt dem Übergang von der Siedlung zur Landschaft besondere Bedeutung zu.

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden hat für die Umgebungsgestaltung ausserhalb der Bauzonen im Jahr 2013 die Arbeitshilfe „Umgebungsgestaltung ausserhalb Bauzone“ herausgegeben. Die Arbeitshilfe zeigt beispielhaft gewünschte und unerwünschte Gestaltungen auf. Um in der Gemeinde Walzenhausen einen hochwertigen Übergang vom Siedlungsgebiet in die Landschaft zu erhalten, sollen die in der Arbeitshilfe aufgeführten Prinzipien entlang des Siedlungsrandes der Gemeinde Walzenhausen angewendet werden.

#### **Hochstammkultur**

Mit dem Gebot der Entwicklung nach innen wird das bisher stetige Wachstum der Siedlungslandschaft in engen Grenzen gehalten. Mit der Festlegung eines definitiven Siedlungsrandes sind Anstrengungen zu dessen hochwertigen Gestaltung nötig. Zur Verbesserung der Verzahnung und zur Stützung des Übergangs von Siedlungs- und Streusiedlungslandschaft sollen vermehrt einzelne Hochstamm-Obstbäume angepflanzt werden. Damit kann eine historisch prägende Tradition wieder aufgenommen werden.

### 3.2.6 Verkehr

Die Verbindungsstrassen wurden gemäss dem Strassenverzeichnis des Kantons übernommen, die Rad- und Bikeroute sowie die Wanderwege gemäss des Langsamverkehrsnetzes des Kantons. Die dargestellten Parkierungen zeigen die bestehenden öffentlichen Parkierungsflächen.

#### Behindertengleichstellungsgesetz

Die Gemeinde wurde vom kantonalen Tiefbauamt mit der Einschätzung der Umbaupflicht bei Bushaltestellen beliefert. In diesem Zusammenhang sieht die Gemeinde keine richtplanrelevanten Punkte.

#### Fuss- und Wanderwege

Die Wanderwege wurden gemäss dem kantonalen Wanderwegnetz übernommen und in der Richtplankarte dargestellt. Die Fusswege basieren auf dem separaten Richtplan Fusswegnetz, welcher im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung überarbeitet und aktualisiert wurde.

#### Öffentlicher Verkehr

Die bestehenden Bahn- und Bushaltestellen werden als Ausgangslage dargestellt. Die Haltestellen zeigen zusätzlich den Einzugsradius, welcher der ÖV-Gütekategorie D entspricht.

### 3.2.7 Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde trägt die Verantwortung für die ausreichende Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen. Walzenhausen verfügt bereits über eine sehr gute Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Bildung, Gesundheitswesen und Erholung / Sport sowie Ver- und Entsorgung. Das ausgewogene und vielfältige Angebot an öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen für die unterschiedlichen Alters- und Nutzungsinteressen ist dauerhaft zu sichern und nach Bedarf neuen Anforderungen anzupassen.

Zurzeit sind keine Infrastrukturvorhaben mit räumlichem Koordinationsbedarf angezeigt. Die bestehenden Anlagen werden in der Richtplankarte dargestellt und verortet.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde ist längerfristig gesichert. Grundlage bildet der Wasserliefervertrag "Gemeinschaftswasserversorgung Gaissau – Rheineck - St. Margrethen - Walzenhausen" vom 1. Januar 2016. Als feste Vertragsdauer wurde der 31. Dezember 2036 (20 Jahre nach Vertragsunterzeichnung) festgelegt.

Der Vertrag sichert für die Gemeinde Walzenhausen ein maximales Bezugsrecht von 250'000 m<sup>3</sup> pro Jahr. Die Wasserförderung erfolgt über zwei Brunnen,

welche sich im Rheinvorland auf der Höhe von St. Margrethen/Au SG befinden. Die bezogene Wassermenge beträgt im Durchschnitt ca. 160'000 bis 170'000 m<sup>3</sup> pro Jahr, was einen Anteil von ca. 90 % des Gesamtwasserverbrauches der Gemeinde Walzenhausen ausmacht. Weiter wird die Trinkwasserversorgung über die Quellen "Höchi" sichergestellt. Dieser werden im Jahr ca. 13'000 m<sup>3</sup> Wasser entnommen und ins Netz eingespeist. Der Anteil des Quellwassers am Gesamtwasserverbrauch beträgt je nach Niederschlagsmenge ca. 10 %. Bei Revisionsarbeiten und bei Notfällen wird Bodenseewasser, welches direkt über den GWV am Anschlusspunkt "Thal/Altenrhein" bezogen werden kann, eingespeist.

### **3.2.8 Umwelt**

Die Gemeinde möchte das Thema des Umweltschutzes stärker gewichten. Daher werden die Vorbildfunktion und die Koordination mit dem Kanton im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Gewässern verbindlich festgeschrieben.

### **3.2.9 Eigentum**

Im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität sind Flächen, die dem Baugebiet zugewiesen und grob erschlossen sind, grundsätzlich zu bebauen, respektive ihre Erhältlichkeit zu sichern.

Damit die Innenentwicklungsstrategien umgesetzt werden können, müssen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Areale auch tatsächlich erhaltlich sein. Umfangreiche, nicht erhaltliche Bauzonen hemmen die bauliche Entwicklung. Auszonungen können zu Entschädigungsforderungen führen.

---

### 3.3 Rahmennutzungs- planung

#### 3.3.1 Allgemeine Hinweise

##### Bestandteile

Der Rahmennutzungsplan der Gemeinde Walzenhausen setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

##### *Zonenplan und Baureglement*

Der Zonenplan und das Baureglement bestimmen die Art und das zulässige Mass der Nutzung im gesamten Gemeindegebiet gemäss Art. 18 Abs. 1 BauG.

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Bauzone und Landwirtschaftsgebiet gemäss Art. 18 Abs. 2 BauG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsdichte und Immissionstoleranz. Kantonale Nutzungszonen sowie Schutzzonen gehen den Nutzungsplänen der Gemeinde gemäss Art. 18 Abs. 3 BauG vor. Überlagernd können insbesondere folgende Regelungen aufgenommen werden.

Kommunale Schutzzonen

Zone mit Sondernutzungsplanpflicht

Zone mit abweichender Lärmempfindlichkeitsstufe

##### Verbindlichkeit

Die Rahmennutzungsplanung ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf.

#### 3.3.2 Zonenplan

Es ist eine Teilrevision der Nutzungsplanung vorgesehen. Die Nutzungsänderung soll auf der Grundlage des Gemeinderichtplans dem Auflageverfahren unterstellt werden.

##### Zonenänderungen

##### *Übriges Gemeindegebiet*

Die Flächen, welche im heutigen Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen sind, werden in der Regel der Landwirtschaftszone zugewiesen, oder gemäss Strassenverzeichnis als Verkehrsflächen ausgewiesen. Ausnahme bilden die folgenden Gebiete, sowie das Gebiet B1 vgl. Baulandumlegung.

Die Gebiete E3 und E4 nehmen beide am Siedlungscharakter teil und gliedern die Siedlung. Daher erfolgt die Zuweisung zum Grüngebiet innerhalb der Bauzone mit dem Zweck der Freihaltung.

Das Gebiet E5 wird im Sommer als Parkierungsfläche für das Schwimmbad Ledi genutzt. Deshalb erfolgt die Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Tab. 6 Zuweisung ÜG

Nr.	RP-Gebiet. (Kap. 3.2.1)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m <sup>2</sup> )
E2	-	1386, 1392, 1509, 1510, 1585, 1040, 226	ÜG	L	11'333
E3	-	1553	ÜG	GRIF	194
E4	-	1556	ÜG	GRIF	114
E5	-	652	ÜG	OE	812

#### Einzonungen

Es sind keine Einzonungen vorgesehen. Festzuhalten gilt, dass bei einer künftigen Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bauzone eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 56 BauG fällig wird.

#### Baulandumlegung

Die Baulandumlegung basiert auf dem erarbeiteten Richtplan (vgl. Kap. 3.2.1). Das Gebiet liegt im Dorfzentrum ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und soll entwickelt werden es bestehen konkrete Bauabsichten. (vgl. Beilage B4). Entsprechend dem Bebauungskonzept wird für das Gebiet mit einer erwarteten Zieldichte von rund 80 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare gerechnet.

**Die Beilage B4 kann erst nach dem Workshopverfahren im Herbst 2020 beigelegt werden. Erste Entwürfe sollten bis Mitte November vorliegen.**

Tab. 7 Baulandumlegung

Nr.	RP-Gebiet. (Kap. 3.2.1)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m <sup>2</sup> )	Zieldichte EB/ha
B1	E1	1728, 1007	ÜG	K3	2'215	80
B2	E1	171	GR	K3	893	80

einwohnerrelevante Erweiterung Bauzone:

3'108 m<sup>2</sup>

#### Auszonungen

Die Auszonungen basieren auf dem erarbeiteten Richtplan. In diesem Zusammenhang wird auf die Argumentation und die Begründungen im Kapitel 3.2.1 verwiesen.

Tab. 8 Auszonungen

Nr.	RP-Gebiet. (Kap. 3.2.1)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Abnahme Zonenfläche (m <sup>2</sup> )	Einwohnerrelevante Flächenabnahme (m <sup>2</sup> )
1.1	A1	571, 572, 1427, 1354, 1175, 1218	W1	L	3'479	-
1.2	A1	1427, 1205, 571, 1478, 570, 1115	W1	L	7'189	7'189
1.3	A1 / A2	570, 1115, 1375,	W1	GRIF	1'342	1'342
2.1	A2	1407, 1530, 1170,	W1	L	2'726	2'726
3.1	A3	1195	W1	L	754	754
4.1	A4	1289, 1290, 1291, 589	W2	L	812	812

4.2	A4	593	K2	GRI F	806	806
5.1	A5	1545	W2	L	856	856
5.2	A5	606	K2	L	385	385
5.3	A5	1226	K2	GRI F	319	319
6.1	A6	1259	W1	L	473	473
7.1	A7	1090	W1	GRI F	383	383
7.2	A7	1088	W1	L	623	623
8.1	A8	513	WG2	L	911	911
8.2	A8	1693	W2	L	671	671
8.3	A8	1020	WG2	OE	10	10
9.1	A9	1691	W3	L	3'794	3'794
9.2	A9	1294, 1362	W2	GRI F	649	649
10.1	A10	397	WG2	L	423	398
10.2	A10	404	WG2	L	597	597
10.3	A10	1624	WG2	L	384	384
11.1	A11	541, 542, 543	K3	GRI F	356	356
12.1	A12	1072, 1102, 1100, 1101, 1103, 1715	W1	GRI F	1'709	1'709
12.2	A12	1072	W1	L	117	117
13.1	A13	388	W2	GRI F	223	223
14.1	A14	1260	W2	GRI F	139	-
15.1	A15	1150	W1	L	521	521
15.2	A15	1045, 1309	W2	GRI F	363	363
16.1	A16	227,1522	W2	L	2'515	2'515
16.2	A16	225,1053,1054	W2	L	1'498	1'171
16.3	A16	1025,1026,1027,1028,1032	W2	GRIF	169	169
17.1	A17	21,22,1024,1253	W2	GRIF	1'455	1'345
17.2	A17	216	W2	GRIF	561	561
17.3	A17	23,24	W2	GRIF	1'882	1'882
18.1	A18	210	W2	GRIF	1'300	1'300
18.2	A18	28, 1030, 1032,1444	W2	GRIF	608	608
18.3	A18	1424	W2	OE	909	909
19.1	A19	1050	W1	L	451	451
20.1	A20	1327, 1553, 1587	W1	GRIF	1'376	1'376
20.2	A20	1327	W1	L	166	166
21.1	A21	1511, 171, 208	W2	L	5'296	5'296
21.2	A21	1440, 35, 1511, 171, 1516	K3	L	4'758	4'758
22.1	A21	11, 12	W2	GRIF	425	425
22.2	A22	1341	W2	L	477	477
22.3	A22	1320, 1428	W2	L	971	971
22.4	A22	1428, 1296, 1000	W2	L	589	589
23.1	A23	1595	W2	L	390	390
24.1	A24	1095	W2	L	360	360
24.2	A24	1534	W2	GRIF	682	682
24.3	A24	1041	W2	GRIF	419	419
25.1	A25	256, 258	WG3	L	566	566
26.1	A27	146, 148, 1458	GE1	L	2'293	-
27.1	A28	39	OE	L	4'079	-
einwohnerrelevante Reduktion Bauzone:						54'756m <sup>2</sup>
einwohnerrelevante Erweiterung Bauzone:						3'108 m <sup>2</sup>
<b>Netto einwohnerrelevante Reduktion Bauzone:</b>						<b>51'648 m<sup>2</sup></b>

### Um- und Aufzonungen

Die Um- und Aufzonungen befassen sich insbesondere mit Anpassungen an die heutigen Nutzungen in den betroffenen Gebieten. Ergänzende Erläuterungen finden sich im Kapitel 3.2.1.

Das Gebiet U2 befindet sich in der Nähe des Dorfzentrums im Grund. Über das gesamte Gebiet besteht der Quartierplan «Im Grund» aus dem Jahr 1982. Da der Quartierplan zur Art der Nutzung, ob Misch- oder Wohnnutzung, keine Aussage macht, steht dieser einer Umzonung in eine reine Wohnzone nicht entgegen. (vgl. Beilage B5)

Die Gebiete U3, U6 und U7 waren zum massgebenden Zeitpunkt am 1. Mai 2014 bereits bewohnt und werden deshalb nicht als Einwohnerrelevante Einzonungen angerechnet. (vgl. Nachweis)

Das Gebiet U5 befindet sich im Ortsteil Almendsberg. Über das gesamte Gebiet besteht der Quartierplan «Almendsberg Nord» aus dem Jahr 2009. Da auch dieser der Quartierplan zur Art der Nutzung, ob Misch- oder Wohnnutzung, keine Aussage macht, steht dieser einer Umzonung in eine reine Wohnzone nicht entgegen. (vgl. Beilage B6)

Das Gebiet U10 befindet sich im Ortsteil Lachen und ist Bestandteil der Gartengestaltung der Stiftung Waldheim. Eine Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet ist nicht vorgesehen. Durch die Zuweisung zur Kurzzone wird die Zone der tatsächlichen Nutzung angepasst. Entwicklungen im Sinn der Kurzzone sind weiterhin möglich.

Das Gebiet U11 befindet sich im Ortsteil Wilen. Das Gebiet wird seit jeher als Spielplatz für die naheliegende Schule genutzt. Mit der Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten wird die Zone der heutigen Nutzung angepasst.

Für die weiteren Gebiete wird auf die Argumentation und die Begründungen im Kapitel 3.2.1 verwiesen.

Die Zieldichten orientieren sich am Bestand (vgl. Siedlungsinventar), es wird eine moderate Verdichtung der bestehenden Substanz angestrebt.

Tab. 9 Um- und Aufzonungen

Nr.	RP-Gebiet. (Kap. 3.2.1)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Fläche (m <sup>2</sup> )	Zieldichte EB/ha
U1	U1	212	WG3	W2	1'655	40
U2	U2	diverse	WG3	W3	17'353	60
U3	U3	163,168,1636	K3/KU	W3	3'797	80
U4	U4	171	W2	K3	247	80
U5	U5	diverse	WG2	W2	18'207	50
U6	U6	1458, 147	GE1	WG3	2'257	50
U7	U7	1521	OE	W3	2'900	80
U8	U8	508, 507, 506, 513	WG2	W2	2'087	50
U9	U9	637	WG2	W2	683	50
U10	U10	612, 613	WG2	KU	1'248	-
U11	U11	495	GR/L	OE	624	-

### Grünzonen

Sämtliche heutigen Grünzonen (GR) werden neu in die Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung (GRi F) überführt. Diese werden im Zonenplan dementsprechend als Zweckänderung aufgeführt.

Weiter werden Gebiete, welche der Siedlungsgliederung dienen und zu diesem Zweck freigehalten werden sollen, der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung (GRi F) oder der Landwirtschaftszone mit einer überlagerten Grünzone ausserhalb des Baugebiets mit der Zweckbezeichnung Freihaltung (GRa F) zugewiesen.

Tab. 10 Zuweisung ÜG

Nr.	RP-Gebiet. (Kap. 3.2.1)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m <sup>2</sup> )
E2	-	1386, 1392, 1509, 1510, 1585, 1040, 226	ÜG	L	11'333
E3	-	1553	ÜG	GRiF	194
E4	-	1556	ÜG	GRiF	114
E5	-	652	ÜG	OE	812

### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Durch die oben aufgeführten Auszonungen und die Um- und Aufzonungen ergeben sich für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Änderungen. Insgesamt wird die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 4'624 m<sup>2</sup> reduziert. Zusammen mit dem Teilzonenplan Ledi, welcher am 22. April 2020 öffentlich aufgelegt wurde reduziert sich somit die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um insgesamt 8'950 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde behält sich vor die Fläche bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt an einer geeigneten Stelle auszuscheiden.

Tab. 11 Übersicht Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nr.	RP-Gebiet. (Kap. 3.2.1)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m <sup>2</sup> )
8.3	A8	1020	WG2	OE	+ 10
18.3	A18	1424	W2	OE	+ 909
27.1	A28	39	OE	L	- 4'079
U7	U7	1521	OE	W3	- 2'900
U11	-	495	GR / L	OE	+ 624
E5	-	652	ÜG	OE	+ 812
TZP-Ledi		1612, 1443, 728	L	OE	- 4'326
				Total:	- 8'950 m <sup>2</sup>

### Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden im Zusammenhang mit dem revidierten Baugesetz überprüft und neu ausgeschieden. Bis zur Baugesetzesrevision, welche am 1. Januar 2019 in Kraft trat, durften nur separate Grundstücke als Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Nach Auskunft der kantonalen Behörde sind

neu alle betroffenen Flächen als Verkehrsflächen (öffentlichen Strassen und die dazugehörigen Trottoirs, Plätze etc.) als Verkehrsflächen nach (Art. 30 Abs. 1 BauG) auszuscheiden. Dabei wurden folgende Kriterien angewendet:

- Ausserhalb der Bauzone wurden Strassen als Verkehrsflächen ausgeschieden, sobald diese mehr als ein Grundstück erschliessen.
- Innerhalb der Bauzone werden alle Strassen, gegenüber denen ein Strassenabstand eingefordert werden soll, als Verkehrsflächen ausgeschieden

Verkehrsflächen, welche innerhalb der Bauzone liegen oder längs an Bauzonen angrenzen, zählen zum Baugebiet und werden als Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone ausgeschieden. Alle weiteren Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone ausgeschieden. (Art. 30 Abs. 2 BauG)

*Sondernutzungsplanpflicht (Überlagerung)*

Mit dem Baugesetz können Sondernutzungsplanpflichten im Zonenplan festgelegt werden. Dabei muss ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Zweck des Sondernutzungsplans im Zonenplan festgelegt werden. Neu wird in folgenden Gebieten eine überlagernde Sondernutzungsplanpflicht vorgeschrieben. Für weitere bereits bestehende Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht (Lachen und Dorf) wurde der Zweck festgelegt.

Tab. 12 Übersicht über die Gebiete mit SNP-Pflicht

Bezeichnung	Zweck
Weid	Erneuern nach Art. 40 BauG
Nord	Überbauen nach Art. 39 BauG
Wilen	Überbauen nach Art. 39 BauG
Lachen	Überbauen nach Art. 39 BauG
Dorf	Erneuern nach Art. 40 BauG

Das Gewerbegebiet unmittelbar nördlich angrenzend an das Dorfzentrum wurde in den vergangenen Jahren neu bebaut. Hier besteht der Quartierplan Grund Ost inkl. Änderungen aus dem Jahr 2009. Aufgrund des bestehenden Quartierplans erübrigt sich die Sondernutzungsplanpflicht in diesem Gebiet.

Weiter wurde die Sondernutzungsplanpflicht im Dorf, welche insbesondere im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung in einer zweiten und dritten Bautiefe geschaffen wurde aufgehoben. Entlang der Dorfstrasse ist aufgrund des Ortsbildschutzgebiets eine gute Einordnung in den Bestand gesichert.

### *Lärmempfindlichkeitsstufe (Überlagerung)*

In den folgenden Gebieten wurde die Nutzungszuweisung der tatsächlichen Nutzung angepasst und die Gebiete wurden reinen Wohnzonen zugeteilt. (vgl. Kap. 3.3.2) In Wohnzonen besteht grundsätzlich eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Um den Fortbestand der heutigen Nutzung zu sichern, wurde eine abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt.

Tab. 13 Übersicht über die neuen Gebiete mit abweichender Lärmempfindlichkeitsstufe

Bezeichnung	ES
Almendsberg	III
Grund	III

### *Baulandmobilisierung*

Die Gemeinde hat bis zum 15. Juli 2020 mit 35 Eigentümern Verträge abgeschlossen, die eine Bebauung in den kommenden 15 Jahren, oder die Zuweisung zur Nichtbauzone sichern. Mit weiteren 37 Eigentümern ist eine Einigung in näherer Zeit absehbar. Generell wurden bei allen geeigneten Parzellen ein Vertrag angestrebt. Verstreicht die Frist für die Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Parzellen, die sich nicht für eine Bebauung eignen, wurden einer Nichtbauzone zugewiesen.

### *Zonenplan Schutz*

Der Zonenplan Schutz wird in Absprache mit der kantonalen Fachstelle im Anschluss an die vorliegende Planung überarbeitet.

### **3.3.3 Nachweise Zonenplan**

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung» durchgeführt.

Das Resultatblatt zeigt, dass die kantonalen Dichtevorgaben gemäss dem kantonalen Richtplan mit prognostizierten 48.0 Ew/ha eingehalten werden können. (vgl. Beilage B3)

Die angestrebten Dichten orientieren sich am Bestand. Für die Gebiete, welche im Strategieplan Innenentwicklung mit der Strategie «Erhalten» bezeichnet werden, wird mit keiner wesentlichen Verdichtung gerechnet, da diese Gebiete oft bereits heute dicht bebaut sind und die bestehende Struktur erhalten werden soll. Für die Gebiete welche der Strategieplan mit der Strategie «Aufwerten» bezeichnet wird mit einer Verdichtung im Rahmen der bestehenden Nutzungsordnung gerechnet. Die Analyse der Inneren Reserven (vgl. Beilage B7) zeigt, dass in diesen Gebieten noch ein grosses Potential besteht.

*Innenentwicklungspotenzial*

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden gute Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung geschaffen. Folgend werden für die Gebiete mit der Strategie «Erneuern» oder «Überbauen» gemäss Strategieplan Innenentwicklung die Potentiale aufgelistet.

Tab. 14 Dichteziele der Gebiete mit Innenentwicklungspotential

Gebiet	Dichteziel [EB/ha]	Einwohner 2016	Einwohnerpotenzial [E]	
			1. Priorität	2. Priorität
Überbauungsgebiet Dorf	80	10	+ 27	
Überbauungsgebiet Ebni Ost	60	34	+ 14	
Entwicklungsgebiet Grund-Just	60	19		+17
Überbauungsgebiet Gütli Süd	100	45		+10

Für diese Areale werden im Richtplan (vgl. Kap. 3.2.4) konkrete Entwicklungsziele definiert. Damit das Wachstum im Bestand erfolgen kann, werden keine Vergrösserungen des Siedlungsgebietes vorgenommen. Damit werden optimale Voraussetzungen für die Innenentwicklung geschaffen.

*Nachweis Dauerbewohnung*

Folgende Personen waren am Stichtag, 01.Mai.2014 an den bezeichneten Adressen wohnhaft:

Loch 1139 (U3)

█ [Redacted]  
 █ [Redacted]  
 █ [Redacted]

Almondsberg 574 / 577 (U6)

█ [Redacted]

Wilten 1300 (U7)

█ [Redacted]  
 █ [Redacted]  
 █ [Redacted]

## Interessenabwägung

### *Grundsätze*

Gemäss Art. 3 RPV hat die Interessenabwägung in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind;
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen;
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

### *1. Ermittlung der betroffenen Interessen*

Aufgrund der vorstehenden Grundlagenanalyse (Kap. 2) und im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Richtplanung (vgl. Kap. 3.2.1) wurden für die Nutzungsänderungen verschiedene Beweggründe und Interessen erläutert.

Zusammengefasst lassen sich für die Nutzungsänderungen und die Zuweisungen zum Nichtbaugebiet folgende übergeordneten Beweggründe erkennen. Diesen Interessen und Beweggründen steht jeweils die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) gegenüber, nach welcher das Eigentum zu gewähren ist. Eine detaillierte Auflistung der Beweggründe der Nutzungsänderungen befindet sich am Ende dieses Kapitels.

### Nicht bebaubar

Diese Gebiete sind heute aufgrund überlagernder Festlegungen (Gewässer- raum, Wald- und Strassenabstand, naturbedingte Risiken, vertragliche Vereinbarungen) nicht, oder nur sehr schwierig bebaubar. Diese Beweggründe entsprechen den folgenden Interessen nach RPG Art. 1 und 3:

- Haushälterische Bodennutzung
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken
- Kompakte Siedlungen schaffen
- Schonen der Landschaft

### Keine Eignung

Diese Gebiete sind aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand, oder einer geringen Besonnung, einer starken Hangneigung, der schwierigen Erreichbarkeit oder der mangelnden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nicht für eine Bebauung geeignet. Diese Beweggründe entsprechen den folgenden Interessen nach RPG Art. 1 und 3:

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität
- Angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

### Bestehende Qualitäten erhalten / stärken

Diese Gebiete verfügen über besondere Qualitäten. Durch die Zuweisung dieser Gebiete zum Nichtbaugelände kann die Siedlung sowie die Landschaft gestärkt werden. Diese Beweggründe entsprechen den folgenden Interessen nach RPG Art. 1 und 3:

- Kompakte Siedlungen schaffen
- Schonen der Landschaft
- Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen schaffen

### Anpassung an die bestehende Nutzungsplanung

Diese Gebiete werden heute entgegen der bestehenden Nutzungszone genutzt. Durch die Anpassung der Nutzungszonen können die Gebiete entsprechend der heutigen Zone genutzt und entwickelt werden. Diese Beweggründe entsprechen den folgenden Interessen nach RPG Art. 1 und 3:

- Haushälterische Bodennutzung
- Kompakte Siedlungen schaffen

Die Tabelle zeigt die Interessen, welche zu einer Zuweisung zum Nichtbaugelände führten.

Tab. 15 Auszonungen

<b>Nr. (vgl. ZP)</b>	<b>Interessen der Nutzungsänderung</b>
1.1 / 1.2	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kulturlandschaft, mangelnde ÖV-Erschliessung
1.3	Keine Bauabsichten, Lage am Siedlungsrand, mangelnde ÖV-Erschliessung
2.1	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kulturlandschaft, mangelnde ÖV-Erschliessung
3.1	Keine Bauabsichten, Lage am Siedlungsrand
4.1	Lage am Siedlungsrand, schwierig zu erschliessen
4.2	Lage am Siedlungsrand, schwierig zu erschliessen, Stärkung der Siedlung und der Landschaft
5.1	Bauverbot, Lage am Siedlungsrand
5.2 / 5.3	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kulturlandschaft
5.4	Lage am Siedlungsrand, Stärkung der Siedlung und der Landschaft
6.1	Lage am Siedlungsrand, schwierig zu erschliessen, Gefährdung durch Rutschung
7.1	Stärkung der Siedlung und der Landschaft, Lage am Siedlungsrand, Überlagerung durch den Waldabstand
7.2	Stärkung der Siedlung und der Landschaft, Lage am Siedlungsrand, Überlagerung durch den Waldabstand
8.1- 8.3	Stärkung der Siedlung und der Landschaft, Lage am Siedlungsrand
9.1	Keine Bauabsichten
9.2	Überlagerung Strassenabstand, Hangneigung
10.1 -10.3	Stärkung der Siedlung und der Landschaft, Lage am Siedlungsrand, Gefährdung durch Wasser
11.1	Überlagerung Strassenabstand, Erhalt der Siedlungsstruktur
12.1/ 12.2	Erhalt der Siedlungsstruktur, Überlagerung Waldabstand, schlechte Besonnung
13.1	Überlagerung Gewässerraum und Waldabstand, nicht bebaubar, Lage am Siedlungsrand
14.1	Überlagerung Waldabstand, nicht bebaubar
15.1	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Siedlungsstruktur, Gefährdung durch Wasser
15.2	Erhalt der Siedlungsstruktur und Freiraumstruktur
16.1 / 16.2	Lage am Siedlungsrand, Stärkung der Siedlung und der Landschaft, Gefährdung durch Wasser

16.3	Überlagerung Gewässerraum, Stärkung der Siedlung und der Landschaft
17.1 -17.3	Überlagerung Waldabstand, Erhalt der Freiraumstruktur, Gefährdung durch Rutschung
18.1	Erhalt der Freiraumstruktur
18.2	Überlagerung Gewässerraum, Stärkung der Siedlung und des Freiraums
18.3	Reservefläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
19.1	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kulturlandschaft
20.1 / 20.2	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kultur- und Siedlungslandschaft
21.1 / 21.2	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kultur- und Siedlungslandschaft, Gefährdung durch Rutschung
22.1	Überlagerung durch den Waldabstand, Erhalt der Kultur- und Siedlungslandschaft
22.2	Überlagerung Waldabstand, Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kulturlandschaft
22.3 /22.4	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kulturlandschaft, Gefährdung durch Wasser
23.1	Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kulturlandschaft, Stärkung der Siedlungsstruktur
24.1	Überlagerung Waldabstand, Lage am Siedlungsrand, Erhalt der Kulturlandschaft
24.2	Stärkung der Siedlung und der Landschaft
24.3	Lage am Siedlungsrand, Stärkung der Siedlung und der Landschaft,
25.1	Lage am Siedlungsrand, Stärkung der Siedlung und der Landschaft, schwierig zu erschliessen
26.1	Lage am Siedlungsrand, Stärkung der Siedlung und der Landschaft
27.1	Kein Bedarf für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Lage am Siedlungsrand, Stärkung der Siedlung und der Landschaft

## 2. Beurteilung der Interessen

Die Nutzungszonen sind auf Basis der kantonalen Richtplanung auf den Bedarf von 15 Jahren zu dimensionieren. (vgl Kap. 2.1). Die unter dem ersten Punkt aufgeführten Beweggründe zeigen, dass die Reduktion und Anpassung der Bauzonen nach den Grundsätzen und Interessen des Raumplanungsgesetzes erfolgen. Es werden ausschliesslich Gebiete einer Nichtbauzone zugewiesen, welche sich nach den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes nicht für eine Bebauung in den kommenden 15 Jahren eignen, respektive in denen eine andere Nutzung überwiegt. Damit kann ein erhebliches öffentliches Interesse an den vorgesehenen Massnahmen nachgewiesen werden.

Das Interesse nach der Wahrung des Eigentums der einzelnen Grundeigentümer ist ebenfalls zentral. Für Gebiete, die in den kommenden 15 Jahren überbaut werden sollen, wurden diverse Verträge abgeschlossen, die eine zeitgerechte Überbauung sichern.

## 3. Interessenabwägung

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG kann nachgewiesen werden, dass sich die oben genannten Grundstücke im relativen Vergleich besonders für eine Entlassung aus der Bauzone eignen.

### **3.3.4 Baureglement**

Die Gemeinde Walzenhausen verfügt in den bestehenden einwohnerrelevanten Bauzonen über ausreichende „innere“ Reserven (vgl. Beilage B7). Anpassungen der Nutzungsvorschriften sind daher nicht erforderlich. Daher beschränkt sich der Anpassungsbedarf des Baureglements auf redaktionelle Änderungen.

# 4 Genehmigung

## 4.1 Vorprüfung Richtplan

### Allgemeines

Der kommunale Richtplan bestehend aus dem Richtplanteilext und der Richtplan-karte wurde am 6. Dezember 2019 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 43 BauG an das Departement Bau und Volkswirtschaft eingereicht. Der Vorprü-fungsbericht vom 11. Mai 2020 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

### Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziffer VP	Anmerkung	Umsetzung	Verweis
1.	Grundsätzliches	Die Ver- und Entsorgungsanlagen, die öffentlichen Bauten und Anlagen sowie die provi-sorischen und definitiven Grundwasserschutzzonen wurden im Richtplan ergänzt.	Richtplan-karte, Pla-nungsbericht Kap.3.2.7
2	Innenentwicklungsstrategie	Verdichtungsziele und die planerischen Massnahmen zur Erreichung dieser Verdich-tungsziele wurden ergänzt.	Kap.3.2.4
2	Nutzung	Wurde im Rahmen der Vorprüfung des Zonenplans umgesetzt	Richtplan-karte, Pla-nungsbericht Kap. 3.2.1
2	Schutz	Das Thema der Biodiversität wurde ergänzt, und entsprechende Festlegungen neu for-muliert.	U1
2	Schutz	Die geschützten Natur-, Landschafts- und Kulturwerte ausserhalb der Bauzonen wur-den im Richtplan unter Hinweisen aufgeführt. Die Festlegung im Richtplanteilext wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt	Richtplan-karte, U2, G5, G6
2	Schutz	Innerhalb der Bauzone wurde geprüft, ob weitere Naturwerte als erhaltenswert aufge-nommen werden sollen, die Überprüfung ergab keinen zusätzlichen Handlungsbedarf.	Richtplan-karte, S1 und S2
2	Strassennetze	Der Richtplan wurde mit dem kommunalen Strassennetz ergänzt	Richtplan-karte
2	Strassennetze	Es fand eine Absprache mit dem Kanton als Strasseneigentümer statt. Die Handlungs-anweisungen wurden entsprechen überarbeitet.	Richtplan-karte, Richt-plananteilext G3 und G4
2	Fuss- und Wanderwege	Der separate Richtplan Fuss- und Wanderweg wurde überprüft und überarbeitet. Die Fuss- und Wanderwege im Richtplan werden gemäss dem separaten Richtplan Fuss- und Wanderwege dargestellt.	Richtplan-karte, separa-ter Richtplan Fusswegnetz
2	Wasserbau	Im Richtplanteilext wurden Revitalisierungsmassnahmen festgelegt, ergänzt	U3

### Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziffer VP	Anmerkung	Umsetzung	Verweis
2	Siedlungsinventar	Das Siedlungsinventar wird als eine zurzeit abgeschlossene Grundlage, welche zur Erar-beitung der vorliegenden Planung diente, betrachtet. Es ist vorgesehen, das Siedlungs-inventar im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision weiterzuführen.	

## 4.2 Vorprüfung Zonenplan

### Allgemeines

Der Teilzonenplan wurde am 6. April 2020 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG an das Departement Bau und Umwelt eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 9. Juni 2020 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

### Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziffer VP	Anmerkung	Umsetzung	Verweis
1.	Planungsbericht (Interessenabwägung)	Eine detaillierte Interessenabwägung, welche die Beweggründe einer Nutzungsänderung erläutert wurde, ergänzt.	Kap. 0
1	Planungsbericht (Mehrwertabgabe)	Ein entsprechender Hinweis, dass bei allfälligen Einzonungen eine Mehrwertabgabe fällig wird wurde ergänzt.	Kap. 3.3.2
2	Bauzonenbilanz	Die Bauzonenbilanz wurde mit der Unterscheidung anrechenbar oder nicht ergänzt. Zudem wurde eine Zusammenfassung der vorgesehenen Anpassungen erstellt.	Kap. 3.3.2
2	Bauzonenbilanz (Dauerbewohnung)	Der Nachweis der Dauerbewohnung zum massgebenden Zeitpunkt wurde ergänzt.	Kap. 3.3.2
2	Bauzonenbilanz (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)	Eine Flächenbilanz der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde erstellt.	Kap. 3.3.2
2	Bauzonenbilanz (Verkehrsflächen)	Die Formulierung betreffend Kompensation der Verkehrsflächen wurde angepasst.	Kap. 3.3.2
2	Dichteziele	Der Nachweis der erforderlichen Dichte wurde mit dem Plan Innere Reserven ergänzt. Zudem wurden für die Innenentwicklungsgebiete die Dichteziele separat ausgeschrieben.	Kap. 3.3.2 Beilage B7
2	Baulandmobilisierung	Es wurde ein neues Kapitel erstellt, welches einen Überblick über die Massnahmen und den Stand der Baulandmobilisierung zeigt.	Kap. 3.3.2
2	Baugebiet	Die Zuweisung der Grünzonen wurde auf der Basis der Vorprüfung überarbeitet. Es wurde neu die überlagernde Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung ausserhalb des Baugebiets (GRaF) eingeführt.	Zonenplan,
2	Baugebiet	Die Zuweisung der Parz. 234 zur Bauzone wurde geprüft, aufgrund der rechtsgleichen Behandlung innerhalb der Gemeinde wurde auf eine Zuweisung zum Baugebiet verzichtet.	Zonenplan,
2	Zonenzuordnung (B1)	Der Schutz vor Lärmemissionen und eine entsprechende Nutzungsdichte sollen die Sondernutzungsplanpflicht gesichert werden. Der Nachweis anhand des aktuellsten Bebauungskonzept ist noch pendent.	pendent
2	Zonenzuordnung (4.2)	Dieses Gebiet wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen	Zonenplan, Kap. 3.3.2
2	Zonenzuordnung (6.1)	Die Zonierung wurde überarbeitet, die als Garten genutzte Fläche wurde der Wohnzone zugewiesen.	Zonenplan, Kap. 3.3.2
2	Zonenzuordnung (7.1 und 7.2)	Die Zonierung wurde überarbeitet	Zonenplan, Kap. 3.3.2
2	Zonenzuordnung (8.1)	Die Parzelle 1020 (Trafostation) wurde der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.	Zonenplan, Kap. 3.3.2
2	Zonenzuordnung (19.1)	Das vom Waldabstand überlagerte Teilgebiet wurde der Wohnzone zugewiesen und die Sondernutzungsplanpflicht dementsprechend erweitert.	Zonenplan, Kap. 3.3.2
2	Zonenzuordnung (24.2)	Die Parzelle 1324 wird in der Wohnzone belassen und die Parz. Nr. 1534 der Grünzone innerhalb des Baugebiets zugewiesen.	Zonenplan, Kap. 3.3.2
2	Zonenzuordnung (U2)	Der Quartierplan Grund macht keine Aussage zu Gewerbenutzung, ein entsprechender Nachweis wurde ergänzt.	Zonenplan, Kap. 3.3.2
2	Zonenzuordnung (1722)	Über dieses Gebiet wird eine Sondernutzungsplanpflicht ergänzt, diese soll insbesondere die Erschliessung und besondere der betroffenen Parzellen regeln.	Zonenplan, Kap. 3.3.2
2	Strassenlärmkataster	Der Strassenlärmkataster wurde als relevante Grundlage ergänzt.	Kap. 2.1.4

---

2 Gewässerschutz

---

Im Richtplan werden auch die Gewässerschutzbereiche dargestellt. Zudem wurden im Planungsbericht Erläuterungen zur Trinkwasserversorgung ergänzt.

Richtplan-  
karte

---

4.3 Erlass und  
Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat Walzenhausen am ... zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen.

# Beilage

---

Gemeinde Walzenhausen

---

Revision der Ortsplanung

---

Planungsbericht

---

- 
- B1 Strategieplan Innenentwicklung
  - B2 Siedlungsinventar (zusammen mit RiP)
  - B3 Flächenbilanz Richtplanung (zusammen mit RiP)
  - B4 Bauzonendimensionierung
  - B5 Bebauungskonzept Dorfzentrum (pendent)
  - B6 Quartierplan im Grund
  - B7 Quartierplan Almendsberg Nord
  - B8 Innere Reserven

# Impressum

---

Gemeinde Walzenhausen

---

Revision der Ortsplanung

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

**Jonas Schuster**

BSc FH in Raumplanung

514.010.300 PB\_200818