GEMEINDE WALZENHAUSEN

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Ramon Meier
BSc FH in Raumplanung

Sandro Inauen
BA FH in Architektur

Das Projekt wurde bis 31.08.2021 durch Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet (Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbeitung: Jonas Schuster).

4.3037.002.340.341.00.Zonenplan.Planungsbericht_250617.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum **2**

A Einleitung **4**
A 1 Sachverhalt 4
A 2 Vorgehen 5
A 3 Planungsorganisation 7
A 4 Grundlagen 8
A 5 Analyse 10
A 6 Strategische Grundlagen 20

B Grobkonzept **30**
B 1 Einleitung 30
B 2 Landschaften und Gebiete 30
B 3 Verkehr 32
B 4 Natur und Landschaft 33
B 5 Versorgung und Entsorgung 33
B 6 Verfahren 33

C Richtplan **35**
C 1 Einleitung 35
C 2 Nutzung 36
C 3 Umwelt 50
C 4 Schutz 51
C 5 Innenentwicklung und Siedlungserneuerung 52
C 6 Gestaltung 59
C 7 Verkehr 60
C 8 Ver- und Entsorgung 60
C 9 Eigentum 61
C 10 Erlass und Rechtsverfahren 62

D Nutzungsplanung **66**
D 1 Einleitung 66
D 2 Baureglement 67
D 3 Zonenplan 67
D 4 Sondernutzungspläne 112
D 5 Waldfeststellung 113
D 6 Erlass und Rechtsverfahren 114

Beilage **118**

A Einleitung

A 1 Sachverhalt

A 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 abgeschrieben.

Mit dem Neustart der Ortsplanung im Jahr 2017 ist die bisherige Arbeit nicht vollständig verloren. Insbesondere kann weiterhin auf den umfangreichen Abklärungen aufgebaut 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.

A 1.2 Planungsgebiet

Die Ortsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Fläche von 6.98 km^2 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.

A 1.3 Planungsziel

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sollen die in der Revision 2013 noch nicht revidierten 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 Reduktion der Bauzonen sowie der Siedlungsentwicklung gegen innen (Innenentwicklung).

A 2 Vorgehen

A 2.1 Planungsablauf

Die vorliegende Planung erfolgte gemäss der nachfolgend aufgelisteten Chronologie:

Grundlagenerarbeitung

- Ortsbegehungen / Quartieranalyse
- Befragung von Eigentümern unbebauter Grundstücke

Erlass Planungszone

Die Planungszone stellt sicher, dass potenzielle Zuweisungen zum Nichtbaugebiet planerisch oder durch Baumassnahmen nicht ungünstig präjudiziert werden. Der Erlass der Planungszone erfolgte gemäss der Vorgabe der kantonalen Behörde. Dabei sind neun Einsprachen eingegangen. Zwei Einsprachen wurden zurückgezogen. Der Gemeinderat hat sechs Einsprachen abgewiesen, wovon sich nun drei im Rekursverfahren befinden. Eine Einsprache ist noch pendent.

Erarbeitung Planungsinstrumente

Grobkonzepte

Das Grobkonzept definiert die Grundzüge der räumlichen Entwicklung. Es ist die Basis für die Erarbeitung des kommunalen Richtplanes.

Revision Richtplan (Teil C)

Die Richtplanung wurde komplett überarbeitet. Insbesondere wurde der Richtplan mit dem Thema der Innenentwicklung ergänzt. Das Thema der Innenentwicklung definiert die Anpassung des Baulandes an die kantonale Vorgabe und zeigt die Grundsätze der Strategie zur Innenentwicklung. Die weiteren Sachbereiche wurden überprüft und an die neuen Voraussetzungen angepasst. Damit stellt der für die Behörde verbindliche Richtplan die Gesamtsicht der Gemeindeentwicklung sicher. Er definiert damit für die Planungsbehörde verbindlich den den Revisionsbedarf für die Nutzungsplanung. Ein dringender Anpassungsbedarf besteht bei der Dimensionierung der Bauzonen.

Revision Nutzungsplanung (Teil D)

Im ersten Schritt wird auch die Nutzungsplanung auf der Basis der Gesamtsicht des überarbeiteten Richtplans revidiert. Während sich die Zonierung als weitestgehend zweckmässig erwies, weist der bisherige Zonenplan zu viele Baulandreserven auf. Die Überprüfung der Bauzonenreserven auf ihre Eignung hin erfolgte nach einem standardisierten Prozess:

1. Analyse der planungsrechtlichen und tatsächlichen Ausgangslage (Kap. A)
2. Entwicklung Grobkonzept als strategisches Zielbild (Kap. B)
3. Verfeinerung Grobkonzept im behördenverbindlichen Richtplan (Kap. C)
4. Evaluation Reduktionpotenzial Zonenplan durch eine strukturierte Analyse (Kap. D) z.B. hinsichtlich:
   - Rechtlicher Bebaubarkeit (z.B. Wald- und Gewässerabstand, Erschliessung, Sondernutzungspläne etc.)
   - Tatsächliche Eignung (z.B. Geländeneigung, Besonnung, Geometrie etc.)
   - Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen gemäss Richtplanung
   - Überbauungswille der Eigentümer – Bereitschaft zum Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages zur Sicherung der Bebauung.

A 2.2 Mitwirkung und Information

Die Kantons- und Gemeindebehörden sind gemäss Art. 6 BauG verpflichtet, die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen 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 Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planauflage einzeln oder gesamthaft Stellung.

Die Informationen und Mitwirkungsanlässe werden in den Kapiteln der jeweiligen Planungsinstrumenten aufgeführt und erläutert.

A 3 Planungsorganisation

Die verschiedenen Planungsinstrumente wurden im Planungsausschuss vorberaten und für den Gemeinderat aufbereitet.

Organe	Zusammensetzung	Funktion
Gemeinderat	• Michael Litscher • Karin Steingruber • Alexander Betriche • André Kouwenhoven • Michel Bawidamann	• politisch-strategische Führung • Beschlussfassungen
Ausschuss	• Michael Litscher (Gemeindepräsident) • Simon Schiess (Gemeindeschreiber) • Markus Möhr, Rechtsanwalt (beratend) • Armin Meier, Raumplaner (beratend) • Nicolas Keller, Raumplaner (beratend)	• Projektleitung • Vorberatung
Bevölkerung		• Mitwirkung, Vernehmlassung, Workshop

A 4 Grundlagen

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.

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	A 5.2
IVS (Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz)		X	Stand 31. Dezember 2015	A 5.2
NIS-Anlagen (nichtionisierende Strahlung)		X	NIS-Anlagen (Hochspannungsanlagen und Funksender) nahe oder über Baugebiet	A 5.5

Kantonale | Regionale Grundlagen

		Relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung		X	Stand 1.1.2019	A 5.2, A 5.3A 5.5, A 6.1
Planungs- und Baugesetz		X	Stand 1.1.2019	A 6.1
Fruchtfolgeflächen		X	berücksichtigt im kantonalen Richtplan	–
Gewässerraum innerhalb Bauzone		X	Stand 23. Oktober 2012	A 5.5
Naturgefahrenkarten		X	Stand 15. September 2023	A 5.5
Schwachstellenanalyse Langsamverkehr			Ist auszuarbeiten gemäss kantonalem Richtplan	A 5.3
Leitbild öffentlicher Regionalverkehr		X	Stand 21. Februar 2011	–
Schutzzonenplan		X	Stand 1. November 2016	A 5.2

Kommunale Grundlagen

		Relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Allgemein				–
Gemeinderichtplan		X	Stand 17. Dezember 1996	–
Nutzung				–
Zonenpläne		X	Stand 16. September 1997 inkl. diverse Teilzonenpläne	–
Baureglement		X	Stand 5. Februar 2013	–
Stand der Erschliessung		X	Stand 15. September 2023	–
Übersicht Sondernutzungspläne		X	Stand 15. Juli 2010	–
Umfrage unbebaute Grundstücke		X	Stand 28. Februar 2013	A 5.6
Schutz				–
Überprüfung Kulturobjekte		X	Stand 5. Januar 2007	A 5.2
Verkehr				–
Teilzonenplan Verkehrsflächen		X	Stand 23. April 2013	–
Fuss-, Wander- und Radwegpläne		X	Bestandteil Gemeinderichtplan	–
Infrastruktur und Ausstattung				–
Erschliessungsprogramm			nicht vorhanden	–
Umwelt				–
Teilzonenplan Gefahrenzone		X	Stand 23. April 2013	A 5.5
Gewässerschutzkarten		X	Stand 13. Dezember 2018	A 5.5
Strassen-Lärmbelastungskataster		X	Stand 1. Juni 2017	A 5.5
Kataster belasteter Standorte		X	Stand 8. Januar 2013	A 5.5

A 5 Analyse

Allgemeines

Seit dem 1. Januar 2019 ist der revidierte Richtplan des Kantons sowie das revidierte Baugesetz 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 BauG gelten. Bis anhin unterstanden Zonenpläne und BauR dem obligatorischen Referendum. Sondernutzungspläne mussten bis anhin 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 zu überarbeiten und mit einem separaten Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung zu ergänzen.

A 5.1 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 Quartierbeschriebe 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: Erhalten, Aufwerten, Erneuern und Überbauen.
- Es wurden Restflächen in den Bauzonen identifiziert, die auch längerfristig nicht zur (Weiter-) Entwicklung vorgesehen scheinen resp. sich nicht eignen.

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 Zuweisung zum Nichtbaugebiet muss gleichzeitig oder im Voraus vollzogen werden.

– Die Erschliessungsgüte des Einzonungsgebiets muss mindestens über die gleiche Güteklasse verfügen wie das Gebiet, das einer Nichtbauzone zugewiesen 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 werden in Walzenhausen, publikumsintensive Einrichtungen nicht angestrebt.

A 5.2 Schutz

Kulturschutz

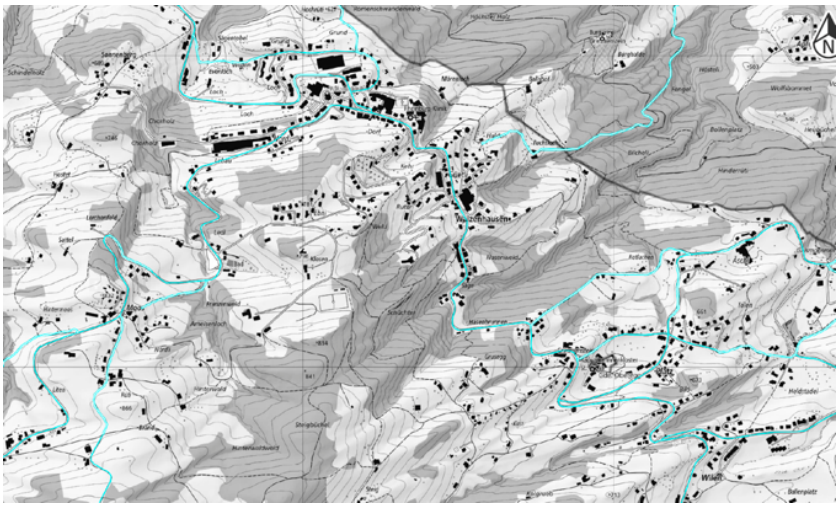
ICOMOS

In der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz von I-COMOS 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



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 grundeigentümerverbindlich 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 ein Wildtierkorridor (Bruggmühle; Wolfhalden-Walzenhausen) vor. Für die vorliegende Revision 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.

A 5.3 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 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 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 Walzenhauen 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 Revision sind die touristischen Interessengebiete nicht relevant.

Richtplan AR, Aussichtspunkte und Aussichtsanlagen (L.5.2)
Die Aussichtspunkte und Aussichtsanalgen 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)
Für die Gemeinde Walzenhausen sind im kantonalen Richtplan keine möglichen Standorte für Inertstoffdeponien mehr bezeichnet. Die beiden Standorte «Äschi» und «Wilen» wurden aufgrund der geringen Volumina (jeweils kleiner als 100'000 m^3) aus dem kantonalen Richtplan gelöscht (vgl. Deponieplanung Appenzell Ausserrhoden 2020 – 2040).

A 5.4 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

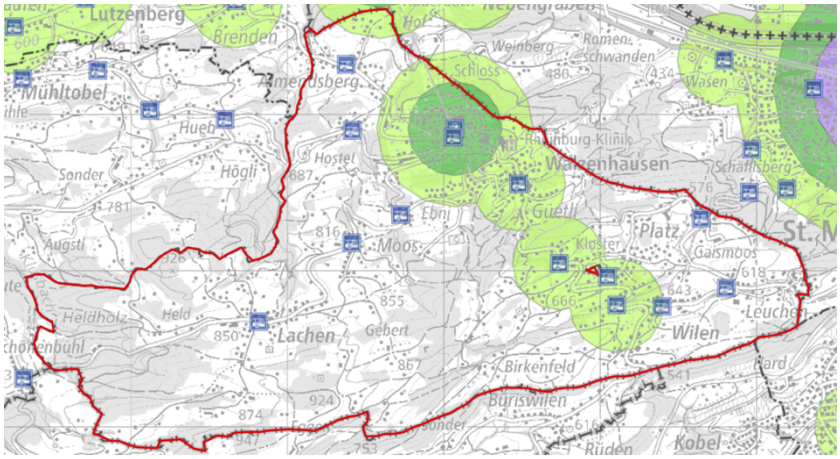
Richtplan AR, Bahn- und Busnetz (V3.1)

Mit 18.6 % ist der ÖV-Anteil in Appenzell Ausserrhoden, verglichen mit dem motorisierten Verkehr, leicht tiefer als der Durschnitt in der Schweiz. Ausschlaggebend ist dafür die Siedlungsstruktur. Trotzdem wird eine Verbesserung des ÖV-Anteils im Modalsplits angestrebt. Die Karte der ÖV-Güteklassen des Bundes ist ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Für Walzenhausen zeigt sich, dass eine hinreichende ÖV-Erschliessung für das Dorf und die Gebiete insbesondere entlang der Kantonsstrasse bis Wilen besteht. Folglich gilt es, mit der Revision die Siedlungsentwicklung auf die hinreichend mit dem ÖV erschlossenen Gebiete zu fokussieren.

Abb. 2 Ausschnitt ÖV-Güteklassen Gemeinde Walzenhausen, geoportal.ch, Stand Dezember 2020

Mittelmässige Erschliessung
Geringe Erschliessung*

*Eine geringe Erschliessung entspricht mindestens einem Stundentakt



Gestaltung

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

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

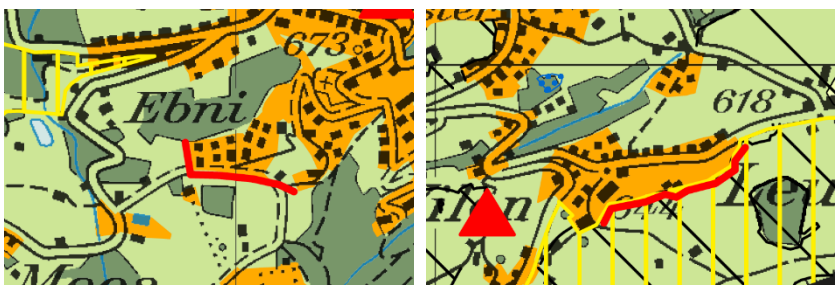
Neu eingeführt wird der Erneuerungsplan. Er bezweckt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebietes. Der Erneuerungsplan bedarf ebenfalls einer im Zonenplan bezeichneten Sondernutzungsplanpflicht. Die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht sind im Teil Innenentwicklung zu bezeichnen.

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 «Wilen. Die Siedlungsbegrenzungslinien werden durch die Planung gesichert und verfeinert.

Abb. 3 Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Siedlungsbegrenzung, geoportal.ch, Stand Mai 2022

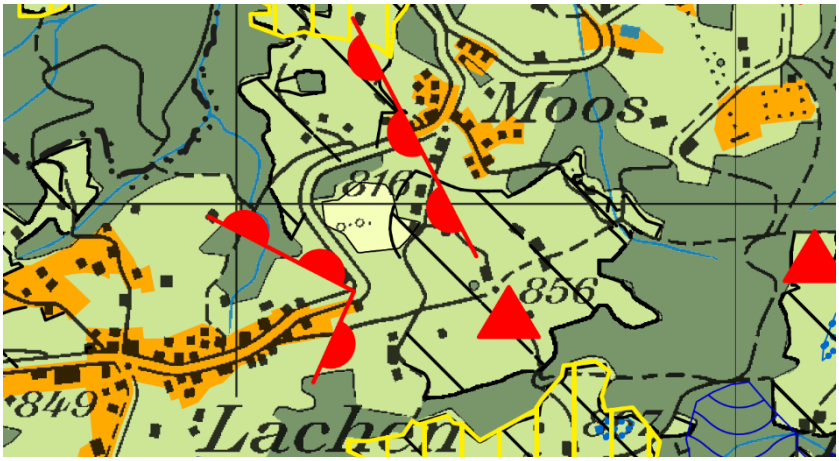
S.2.3 Siedlungsbegrenzungslinie



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». Die Planung stärkt die vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Abb. 4 Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Siedlungstrenngürtel, geoportal.ch, Stand Mai 2022



A 5.5 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 A_u (nutzbare unterirdische Gewässer) überlagern im Westen des Dorfes 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 Lärms 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 Strassenlärmsanierungsprogramm 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 mittlerer Gefährdung betroffen. Insbesondere bei Gebieten mit mittlerer Gefährdung gilt es die Zweckmässigkeit der betroffenen Bauzonen zu überprüfen.

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 zwei Funk- bzw. Sendeanlagen in Walzenhausen. Im Zentrum von Walzenhausen liegt ein Standort mit einer 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 AltlV Art. 5 sicher 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.

A 5.6 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.

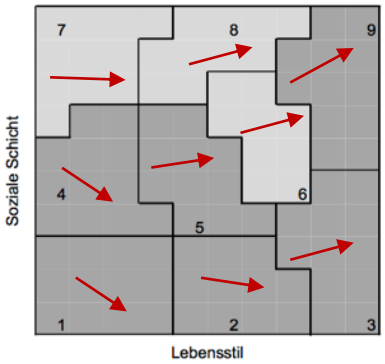
Bedingt dingliche Rechte

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 Grundlage für die vorliegende Planung.

A 6 Strategische Grundlagen

A 6.1 Bevölkerung und Wirtschaft

Abb. 5 Nachfragesegmente inkl. Veränderung der letzten 20 Jahre



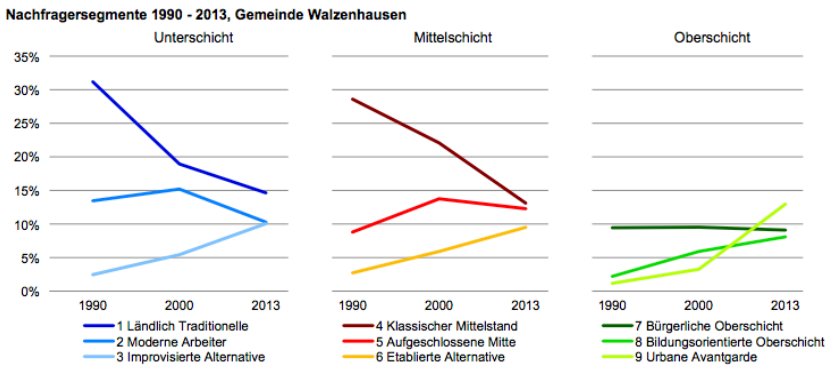
Sotomo Gemeindecheck Wohnen

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 Sotomo 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 %

Abb. 6 Veränderung der Nachfragesegmente zwischen 1990 – 2013
Quelle: FPRE, Gemeindecheck Wohnen



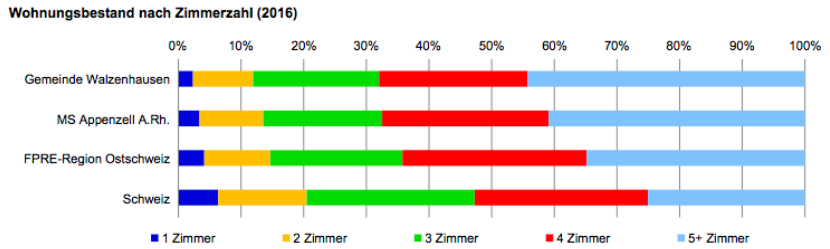
Damit lassen sich zwei Trends ausmachen:

- 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.

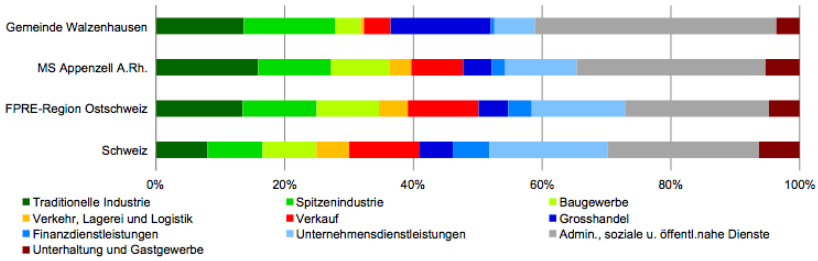
Abb. 7 Wohnungsangebot nach Zimmerzahl
Quelle: FPRE, Gemeindecheck Wohnen



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 der Gemeinde Walzenhausen sind die sozialen und öffentlichen Dienstleistungen, die traditionelle sowie die Spitzenindustrie.

Abb. 8 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen, 2015, Gemeindecheck Geschäft



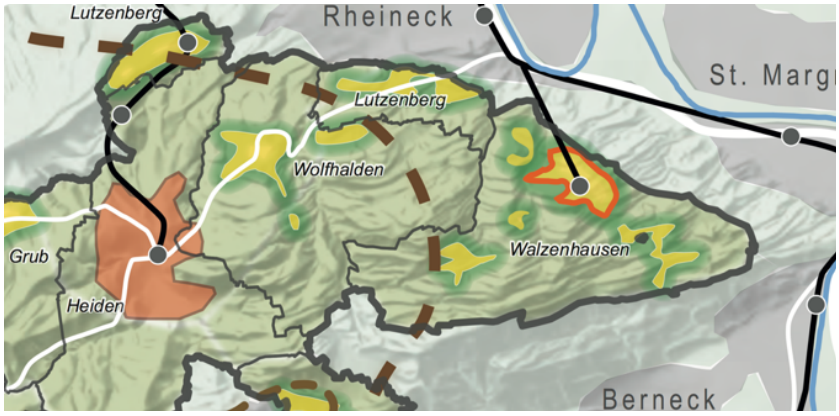
A 6.2 Kanton

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. 9 Ausschnitt kantonaler 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.

A 6.3 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

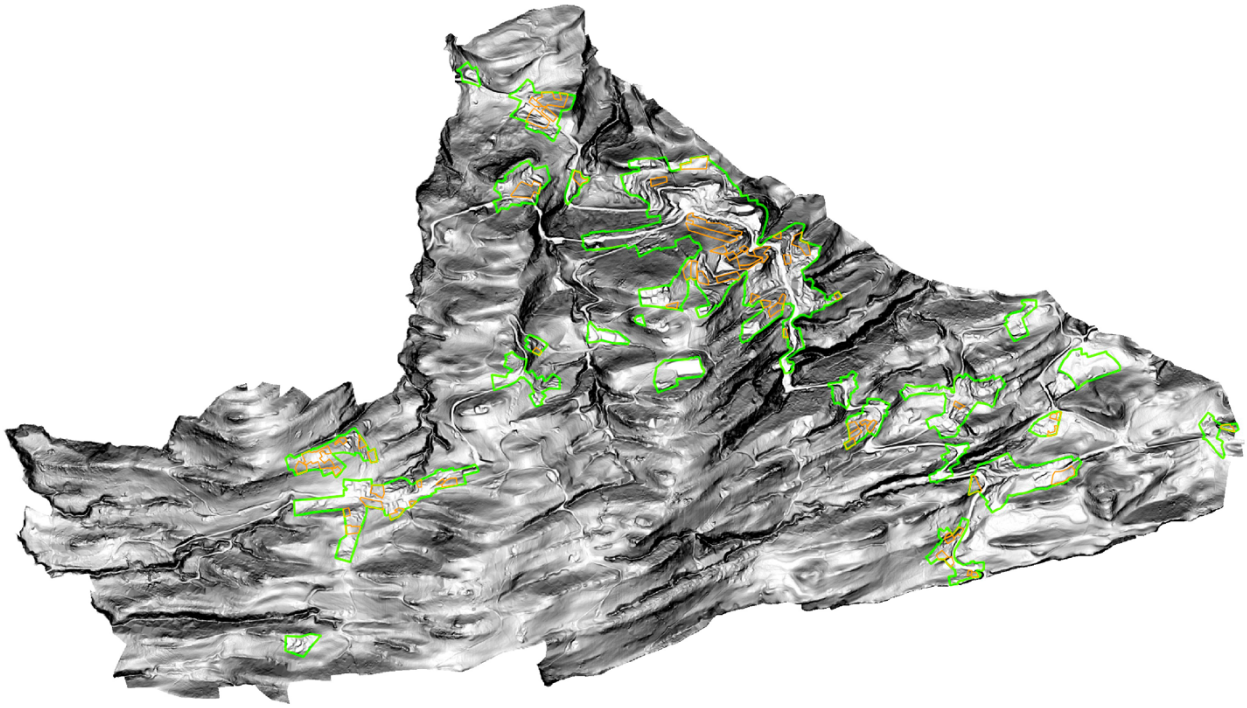
- Naturfreiräume und Landschaftsräume sind als Siedlungsgliederung zu erhalten.
- Spektakuläre Landschaftsräume sind für die Naherholung zu erschliessen.

A 6.4 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 (grün) und den unbebauten Bauzonen (orange) der Gemeinde Walzenhausen auf.

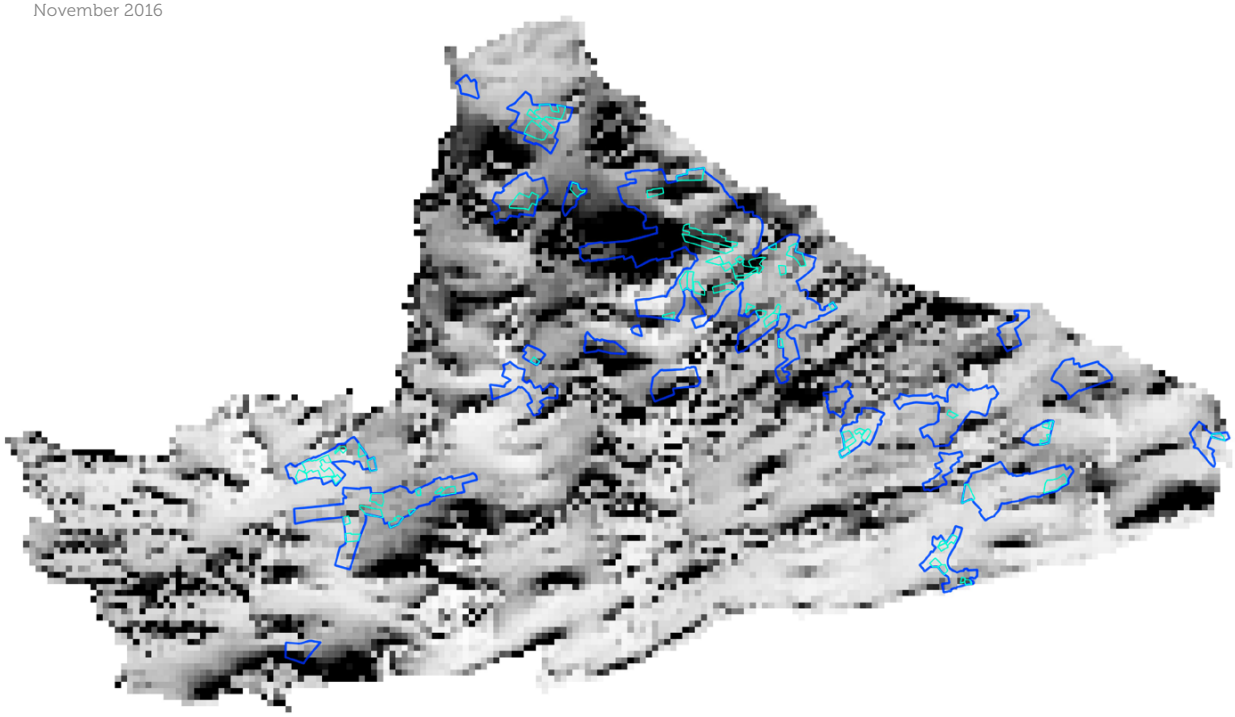
Abb. 10 Neigung inkl. Bauzonen (GIS-Analyse) Topografie Gemeinde Walzenhausen, GIS-Analyse November 2016



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.

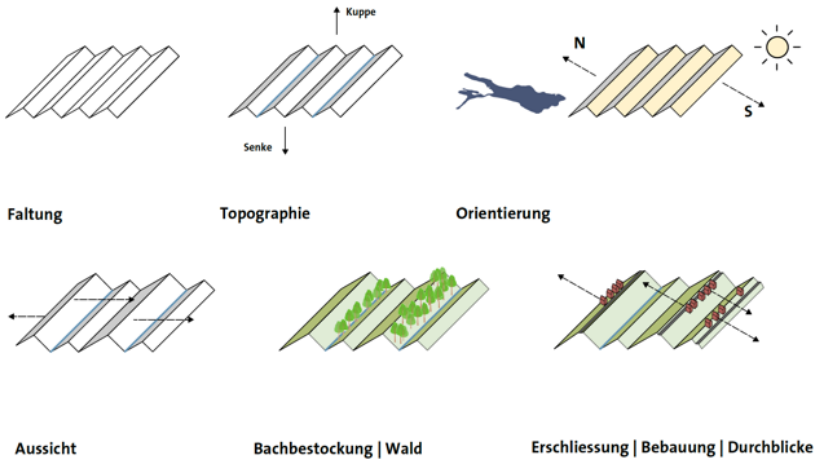
Abb. 11 Beschattung an einem durchschnittlichen Wintertag (8. November), GIS-Analyse November 2016



Siedlungsstruktur

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

Abb. 12 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 aufreiht 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. 13 Siedlungsstruktur Dorf

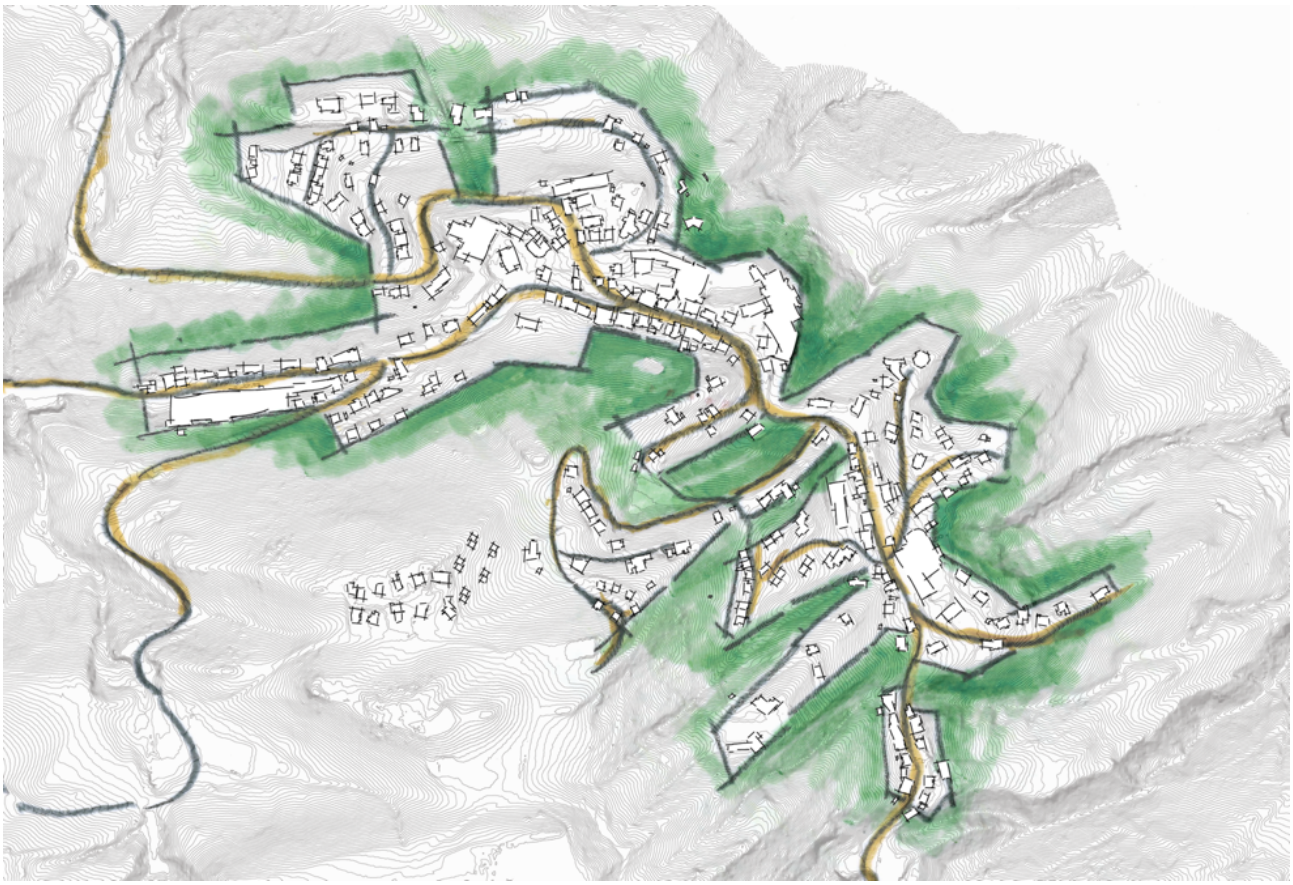
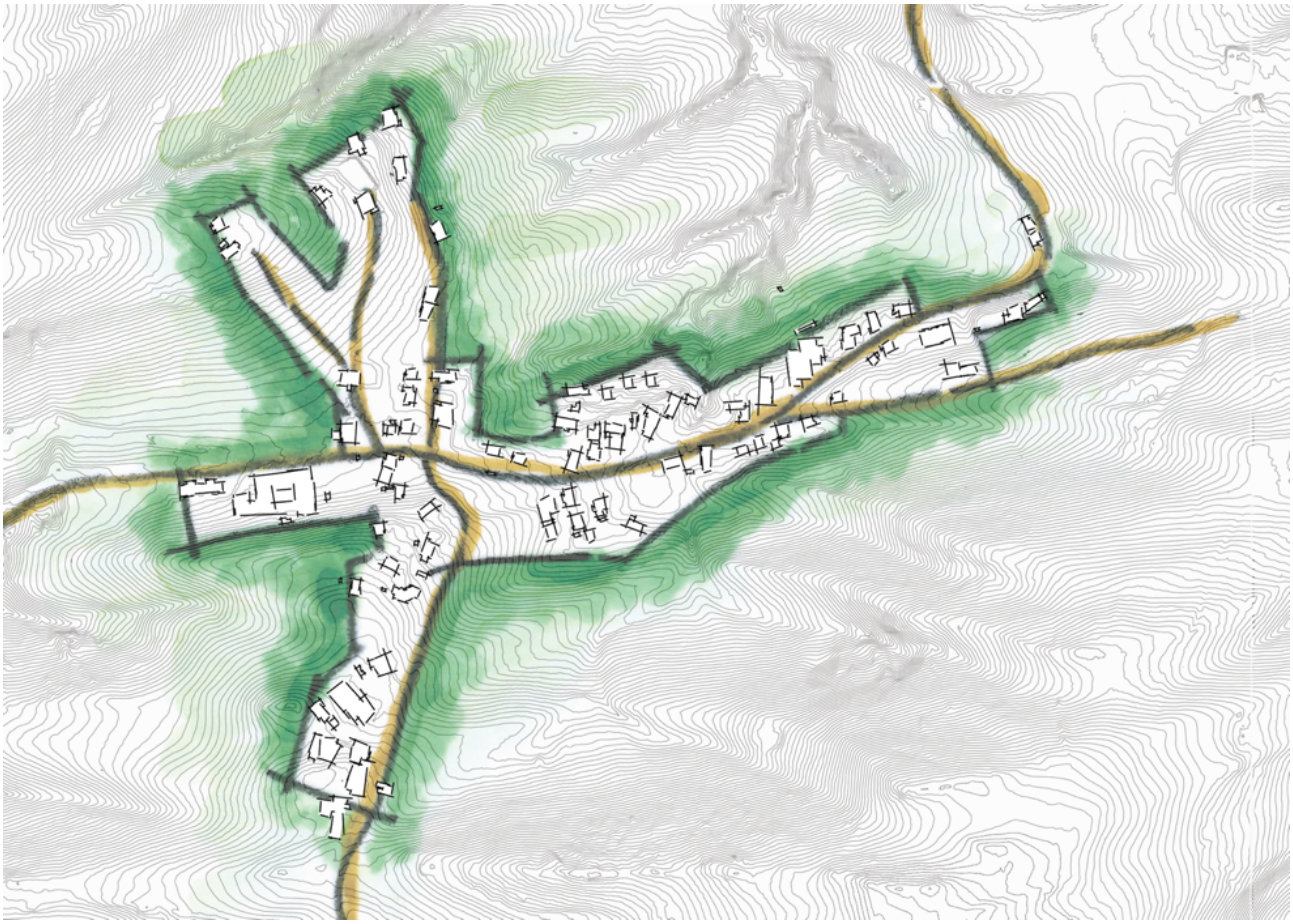


Abb. 14 Siedlungsstruktur Wilen/ Platz

Abb. 15 Siedlungsstruktur Lachen

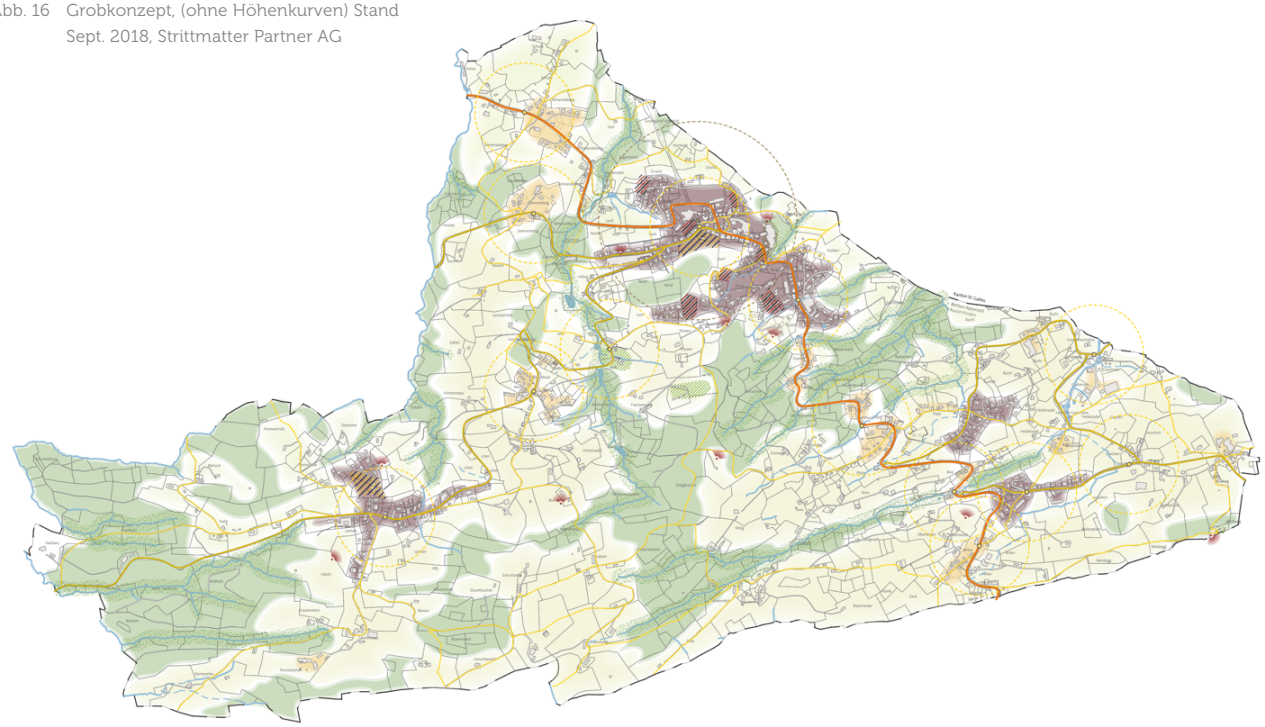


B Grobkonzept

B 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.

Abb. 16 Grobkonzept, (ohne Höhenkurven) Stand Sept. 2018, Strittmatter Partner AG



B 2 Landschaften und Gebiete

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.

B 2.1 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).

B 2.2 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.

B 2.3 Streusiedlungslandschaft

Bei der restlichen Fläche, welche keiner anderen Landschaft zugewiesen ist, handelt es sich um eine traditionelle Streubauweise des Kantons Appenzell Ausserhoden. In dieser Landschaft dominieren besiedelte Einzelhöfe, Hofgruppen oder Gebiete mit Weilercharakter. Diese einzigartige Kulturlandschaft prägt das Landschaftsbild des Kantons Appenzell Ausserhoden und soll erhalten bleiben. Das Erstellen von Bauvorhaben in dieser Landschaft richtet sich nach der Gesetzgebung Bauen ausserhalb der Bauzone.

B 2.4 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 unternutze Gebiete zu verdichten.

B 2.5 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 wurde ein Studienauftrag im Dialogverfahren erarbeitet. Das Gebiet liegt inmitten der Siedlungslandschaft Dorf und direkt neben der Bus- und Bahnhaltestelle «Walzenhausen, Bahnhof». Es weist eine attraktive Aussicht auf. Die Fläche soll im Sondernutzungsplanverfahren unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes bebaut werden.

B 2.6 Erholungs- | Freizeitgebiete

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

B 3 Verkehr

B 3.1 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.

B 3.2 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.

B 3.3 Bahn- und Busverbindung

Die Gemeinde Walzenhausen besitzt an den grösseren Wohn- und Arbeitsplatzgebieten Bushaltestellen. 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.

B 3.4 Langsamverkehrsnetz

Die einzigartigen Aussichtslagen 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.

B 4 Natur und Landschaft

B 4.1 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.

B 4.2 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.

B 5 Versorgung und Entsorgung

B 5.1 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.

B 6 Verfahren

B 6.1 Einordung

Beim Grobkonzept handelt es sich um ein fakultatives Planungsinstrument, welches als Grundlage für die folgende Erarbeitung des kommunalen Richtplans dient. Das Grobkonzept bildete die Grundlage der

nachfolgenden Planungsschritte und wurde deshalb auch einer Volksdiskussion und Vernehmlassung unterstellt. Zusätzlich wurde das Grobkonzept dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Stellungnahme zugestellt. Dieses nahm mit dem Schreiben vom 15. März 2019 dazu Stellung.

B 6.2 Information und Mitwirkung

- Podiumsdiskussion „Herausforderungen und Chancen der künftigen Ortsplanung", 25.04.2016
- Vernehmlassung Grobkonzept, 03.09. bis 09.11.2018
- Veröffentlichung Ergebnisse Vernehmlassung Grobkonzept, 05.02.2019

C Richtplan

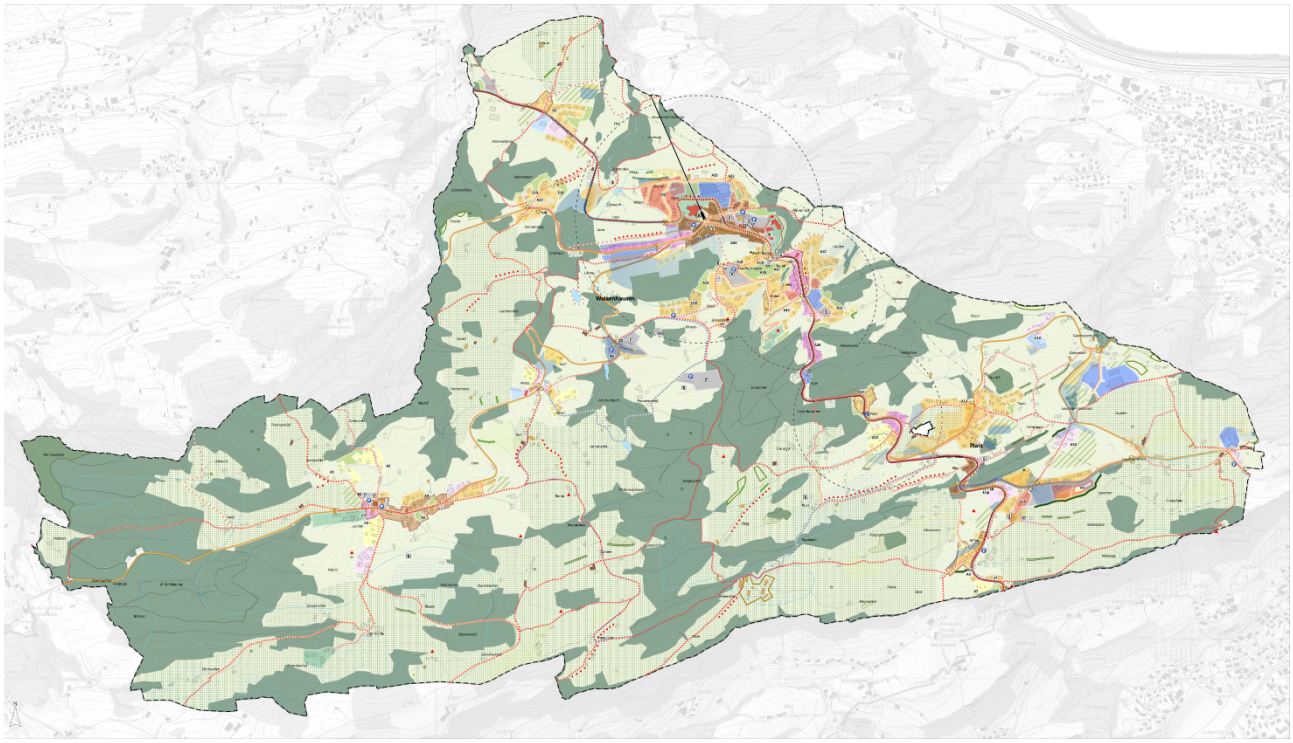
C 1 Einleitung

C 1.1 Allgemeinde Hinweise

Die Erarbeitung des Richtplans basiert auf dem vorgängig erarbeiteten Grobkonzept. Der Richtplan präzisiert und verfeinert die im Grobkonzept erarbeiteten Grundsätze. Bereits das Grobkonzept geht davon aus, dass in allen drei Dorfteilen (Dorf, Platz-Wilen, und Lachen) eine Siedlungsentwicklung möglich sein soll. Weiter werden übergeordnete Entwicklungsabsichten zu den Themen Verkehr, Natur und Landschaft sowie Versorgung und Entsorgung definiert. Die wesentlichen Grundsätze sind:

- Entwicklung in allen drei Dorfteilen ermöglichen
- Unterscheidung der Siedlungslandschaften «Entwicklung», «Bestand» und «Streusiedlungslandschaft».
- Gliederung und Ineinanderfliessen (Verzahnung) von Siedlung und Landschaft.

Abb. 17 Richtplan, Stand Mai 2025



C 1.2 Allgemeine Hinweise

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 gestützt auf die Revision 2013 (Teilzonenplan Gefahrenzonen, Teilzonenplan Verkehrsflächen) und im Zusammenhang mit der vorliegenden Revision auf ihre aktuelle Gültigkeit überprüft und gegebenenfalls den neuen Entwicklungsabsichten und Voraussetzungen angepasst.

Vorliegende Revision Gemeinderichtplan

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

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

C 2 Nutzung

C 2.1 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 als reine 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

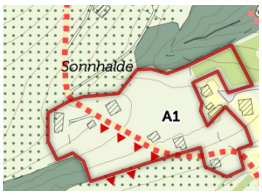
Walzenhausen wird stark geprägt und gegliedert von unterschiedlichen Freihaltegebieten. Der Richtplan sichert die Freihaltegebiete mit ihren unterschiedlichen Funktionen wie:

- Freihaltung (Wald- und Gewässerabstände)
- Siedlungsgliederung
- Aussichtsschutz

C 2.2 Zuweisung zum Nichtbaugebiet

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

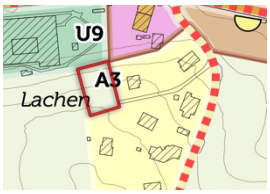
Gebiet Lachen

A1 Sonnhalde	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	7'783

Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand. Durch eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet der bestehenden Wohnzone wird die Struktur der offenen Streusiedlung erhalten. Den traditionellen Bauten und der dominierenden Landschaft wird Rechnung getragen. Zudem bestehen bei einem Teil der betroffenen Grundeigentümer keine Bauabsichten

A2 Sonnhalde Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	2'515

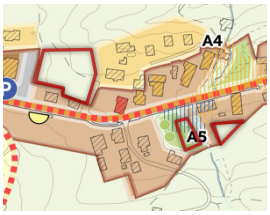
Beschrieb, Zweck;
Die Gebiete sind Teil der Streusiedlungslandschaft. Durch eine Zuweisung zum Landwirtschafts-, respektive zum Freihaltegebiet kann die bestehende Kulturlandschaft erhalten werden.

A3 Lachen West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	754

Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand. Es bestehen keine Bauabsichten und die Grundeigentümerschaft befürwortet die Zuweisung zum Nichtbaugebiet.

A4 Lachen Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Kernzone (K2) / Wohnzone (W2)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	777

Beschrieb, Zweck;
Durch die Zuweisung der ungenügend erschlossenen und schwierig zu bebauenden Gebiete können der siedlungsinterne Freiraum und der Übergang zur Landschaft gestärkt werden. Die durchgrünte Siedlungsstruktur bleibt erhalten

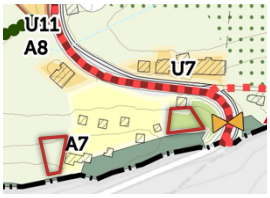
A5 Lachen Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W2) / Kernzone K2	Landwirtschafts-Freihaltegebiet	2'572

Beschrieb, Zweck;

Die südlichen Gebiete befinden sich am Siedlungsrand. Durch eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann der Logik einer Bautiefe Rechnung getragen werden und das nicht bebaubare Teilstück (Gewässerraum) einer Nichtbauzone zugeführt werden.

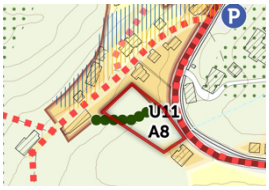
Das nordwestliche Gebiet wird von einem beschränkten Bauverbot überlagert. Ein teilweiser Verbleib in der Bauzone macht nur im Zusammenhang mit einer tatsächlich möglichen Überbauung Sinn. Da eine Überbauung nicht sichergestellt werden kann, erfolgt eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet.

Gebiet Wilen

A7 Wilen Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W1)	Landwirtschafts-Freihaltegebiet	1'012

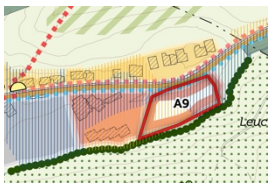
Beschrieb, Zweck;

Der offene Siedlungsbereich bleibt bestehen und die dominierende Landschaft bleibt erhalten. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gebiet bleiben bestehen. Zudem werden Teilgebiete vom Waldabstand überlagert und sind daher nicht bebaubar.

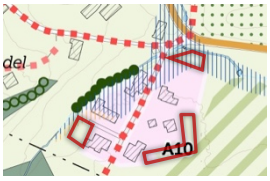
A8 Wilen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbe-zone (WG2)	Landwirtschaftsge-biet	1'436

Beschrieb, Zweck;

Es handelt sich um ein wichtiges Landschaftsfenster. Die vorherrschende Streusiedlungslandschaft bleibt erhalten.

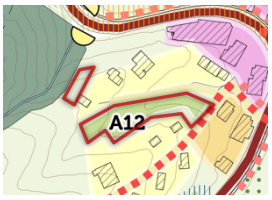
A9 Wilen Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbezone (WG2) Wohnzone (W2, W3)	Freihaltegebiet, Landwirtschaftsgebiet	3'794

Beschrieb, Zweck;
Auf dem Gebiet besteht zurzeit keine Entwicklungsabsicht. 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 und wird aktuell dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.

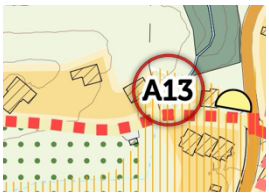
A10 Heldstadel	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbezone (WG2)	Landwirtschaftsgebiet	1'296

Beschrieb, Zweck;
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.

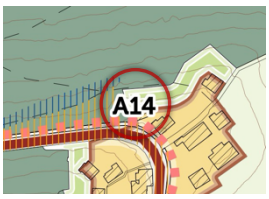
Gebiet Platz

A12 Platz	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W1)	Freihaltegebiet, Landwirtschaftsgebiet	1'826

Beschrieb, Zweck;
Die siedlungsgliedernde Senke soll erhalten bleiben. Zusätzlich kann schlecht besonntes und ungeeignetes Bauland dem Freihaltegebiet zugeteilt werden.

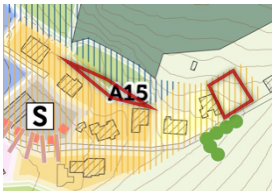
A13 Klosterbach	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	223

Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet wird fast komplett vom Gewässerraum überlagert und ist daher nicht sinnvoll zu bebauen.

A14 Hasebrunnen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	137

Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet liegt fast komplett im Waldabstand und ist daher nicht sinnvoll zu bebauen. Es gilt die Bestandesgarantie.

Gebiet Dorf

A15 Güetli Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	884

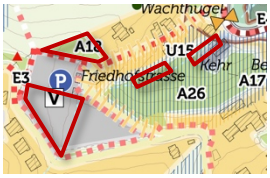
Beschrieb, Zweck;
Die Gebiete liegen am Siedlungsrand und werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die Gebiete sind steil und ungenügend erschlossen. Weiter besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser.

A16 Ruten	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	4'073

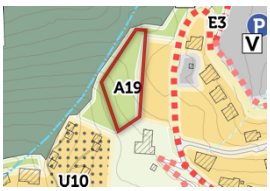
Beschrieb, Zweck;
Die Gebiete sind schwierig zu erschliessen und durch die Hangneigung für eine Bebauung ungeeignet. Durch eine Zuweisung zum Freihaltegebiet kann die durchgrünte Lagequalität gestärkt werden. Zudem ist auf dem Gebiet eine mittlere Gefährdung durch Rutschung und Wasser vorhanden. Weiter werden Teile des Gebiets vom Gewässerraum des Rutenbachs überlagert und sind daher nicht bebaubar.

A17 Kehr Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	3'303

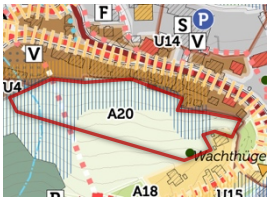
Beschrieb, Zweck;
Die Gebiete werden in grossen Teilen vom Waldabstand überlagert und sind aufgrund dessen und der zusätzlich starken Hangneigung für eine Bebauung ungeeignet. Durch die Zuweisung zum Freihaltegebiet kann der siedlungsgliedernde Freiraum gestärkt werden. Zudem besteht auf dem Gebiet eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Rutschung.

A18 Friedhof	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	2'344

Beschrieb, Zweck;
Das nördliche Gebiet ist schwierig zu bebauen, auf dem Gebiet besteht bereits eine Grünanlage, 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 soll als Übergang und Pufferzone zwischen Friedhof und Siedlung freigehalten werden.

A19 Weid	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W 1)	Landwirtschafts-Freihaltegebiet	1'542

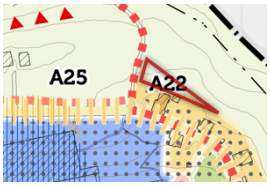
Beschrieb, Zweck;
Die Gebiete befinden sich am Siedlungsrand. Einzelne Teilflächen sind schwierig zu bebauen. Weiter wird durch die Zuweisung zum Freihaltegebiet der bestehenden Siedlungsstruktur mit der Logik einer Bebauungstiefe Rechnung getragen.

A20 Dorf	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W2) | Kernzone (K3)	Landwirtschafts-gebiet	10'021

Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet ist steil und daher schwierig zu bebauen und zu erschliessen. Weiter würde eine Bebauung das Siedlungsgebiet entgegen der vorherrschenden Siedlungsstruktur erweitern. Die Lage oberhalb der Ortsbildschutzzone ist sehr dominant. Weiter besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutschung.

A21 Halden	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W3) | Wohn- Gewerbe-zone (WG 3)	Landwirtschafts-Freihaltegebiet	955

Beschrieb, Zweck;
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.

A22 Grund	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	393

Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet ist am Siedlungsrand und schwierig zu erschliessen. Durch eine Zuweisung des Teilstücks zum Nichtbaugebiet wird der bestehenden Siedlungsstruktur mit der Logik einer Bebauungstiefe Rechnung getragen.

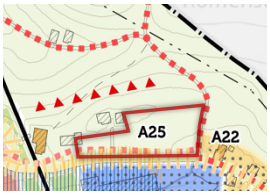
A23 Sonnenberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W 2)	Landwirtschafts-Freihaltegebiet	1279

Beschrieb, Zweck;
Die Gebiete werden heute landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen keine Bauabsichten. Das zentral gelegene Gebiet soll langfristig als siedlungsgliedernder Freiraum erhalten werden.

A24 Güetli Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbe-zone (WG 3)	Freihaltegebiet	566

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 Zuweisungen zum Nichtbaugebiet

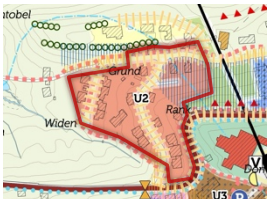
A25 Grund West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Landwirtschafts-gebiet	4'079
Beschrieb, Zweck; Dass Gebiet liegt am Siedlungsrand zudem besteht kein Bedarf für das Bauland. Deshalb erfolgt die Zuweisung zum Nichtbaugebiet.			

A26 Kehr	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Freihaltegebiet	3'220
Beschrieb, Zweck; Der unbebaute Steilhang und die Senke des Kehrbachs sind besondere Qualitäten von Walzenhausen und sollen langfristig nicht bebaut werden.			

C 2.3 Um- und Aufzonungen

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

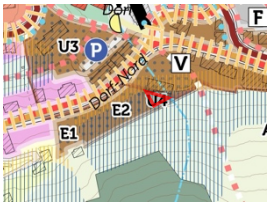
U1 Rosenberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbe-zone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	1'645
Beschrieb, Zweck; Das Gebiet wird heute ausschliesslich zum Wohnen genutzt. Daher erfolgt die Zuweisung zum Wohngebiet.			

U2 Grund	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbe-zone (WG 3)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 17'500
Beschrieb, Zweck; Im Gebiet wird heute hauptsächlich gewohnt. Daher erfolgt die Zuweisung zum Wohngebiet. (bestehendes, nichtstörendes Gewerbe bleibt zonenkonform)			

U3 Dorf	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Kernzone (K3) Kurzone (KU)	Wohngebiet hoher Dichte	ca. 1'400

Beschrieb, Zweck;

Das Gebiet liegt sehr zentral und ist gut erschlossen. In der Kurzone wird bereits heute gewohnt. Weiter besteht ein Parkplatz in diesem Gebiet. Durch eine Zuweisung zu einem Wohngebiet mit hoher Dichte, in Verbindung mit einer Sondernutzungsplanpflicht, kann an zentraler, gut erschlossener Lage hochwertiger Wohnraum entstehen.

U4 Dorf-Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W2)	Kerngebiet	ca. 250

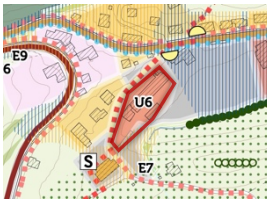
Beschrieb, Zweck;

Das Gebiet liegt zentral und ist gut erschlossen. Es bestehen konkrete Bauabsichten auf dem Gebiet. Die Zuweisung an zentraler Lage in ein Mischgebiet ist anzustreben und ist im Zusammenhang mit der Baugebietsumlegung (E1 Dorf) zweckmässig.

U5 Almendsberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbezone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 16'450

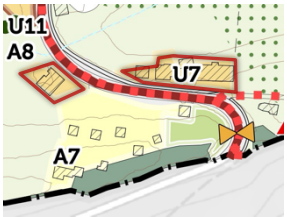
Beschrieb, Zweck;

Im Gebiet wird bereits heute hauptsächlich gewohnt. Daher erfolgt die Zuweisung zum Wohngebiet.

U6 Wilen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 2'900

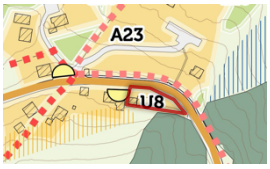
Beschrieb, Zweck;

Das Gebiet ist überbaut und bereits heute dauerbewohnt. Zudem ist es gut erschlossen und in unmittelbarer Nähe zu einer ÖV-Haltestelle.

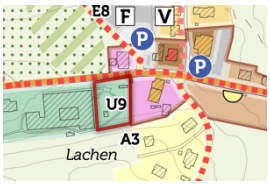
U7 Wilen Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn-Gewerbezone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 2'100

Beschrieb, Zweck;

Das Gebiet ist überbaut und bewohnt. Gewerbebetriebe befinden sich keine mehr im Baugebiet.

U8 Sonnenberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbe-zone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	ca. 650

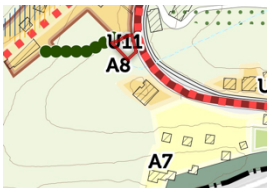
Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet ist überbaut und bewohnt. Gewerbebetriebe befinden sich heute keine mehr im Gebiet.

U9 Lachen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbe-zone (WG 3)	Kurgebiet	1'248

Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet ist Bestandteil des Gartens der Stiftung Waldheim im Ortsteil Lachen. Eine Wohn- oder Gewerbenutzung ist nicht vorgesehen.

U10 Weid	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohnzone (W 1)	Wohngebiet mittlerer Dichte	8'558

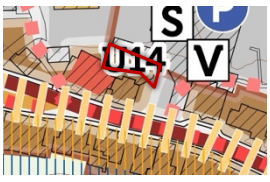
Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet soll in den nächsten Jahren neu überbaut werden. Im Sinne der Innenentwicklung soll sich die Nutzungsdichte an die bauliche Dichte der Bebauung im Westen orientieren.

U11 Wilen West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbe-zone (WG 2)	Wohngebiet mittlerer Dichte	43

Beschrieb, Zweck;
Im Gebiet liegt eine Trafostation. Durch die umliegenden Auszonungen würde hier eine Zoneninsel entstehen, weshalb das Gebiet als Wohngebiet festgelegt werden soll.

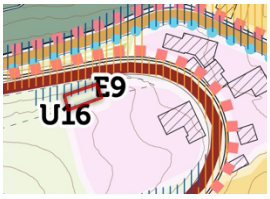
U12 Gaismoos	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbe-zone (WG 2)	Arbeitsgebiet niedriger Dichte	52

Beschrieb, Zweck;
Anpassung der Zone an die tatsächliche Nutzung und Parzellierung.

U14 Dorf Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Kerngebiet mittlerer Dichte	137

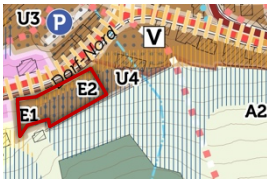
Beschrieb, Zweck;
Die Gemeinde als Grundeigentümerin des Gebietes gewährt dem südlich angrenzenden Grundstück ein Überbaurecht. Damit dieses tatsächlich genutzt werden kann, darf die Fläche nicht der öffentlichen Zone zugewiesen sein.

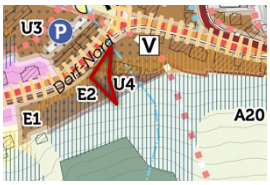
U15 Kehr	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Wohngebiet mittlerer Dichte	18
	Beschrieb, Zweck; Die Zone wir der bereits umgesetzten Grenzbereinigung angepasst.		

U16 Wilen Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Wohn- Gewerbezone (WG2)	Freihaltegebiet	59
	Beschrieb, Zweck; Arrondierung des Wohn-/Gewerbegebiets. Die Umzonung wird durch eine flächengleiche Einzonung auf demselben Grundstück kompensiert (vgl. Einzonung E9).		

C 2.4 Baugebietszuweisungen

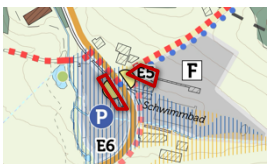
Folgende Übersicht zeigt die Gebiete, welche neu der Bauzone zugeführt werden.

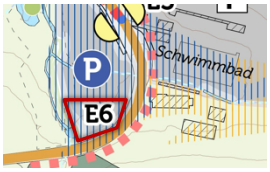
E1 Dorf	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Übriges Gemeindegebiet (ÜG)	Kerngebiet mittlerer Dichte	ca. 3'100
	Beschrieb, Zweck; Das Gebiet liegt zentral und ist gut erschlossen. Es bestehen konkrete Bauabsichten. Durch eine Zuweisung zum Baugebiet kann der Logik einer Bautiefe Rechnung getragen werden.		

E2 Dorf	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Grünzone (GR)	Kerngebiet mittlerer Dichte	893
	Beschrieb, Zweck; Durch die Aufhebung der Skiabfahrtszone ist keine Freihaltung durch eine Grünzone mehr erforderlich. Das Gebiet soll zusammen mit dem Gebiet E1 überbaut werden.		

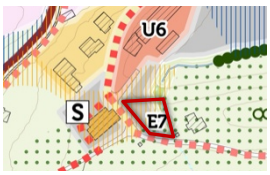
E3 Weid	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Übriges Gemeindegebiet (ÜG)	Freihaltegebiet	194
	Beschrieb, Zweck; Aufgrund der Form eignet ich die Fläche nicht für eine Bebauung.		

E4 Kehr	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Übriges Gemeindegebiet (ÜG)	Freihaltegebiet	114
	Beschrieb, Zweck; Das Gebiet liegt innerhalb des Waldabstandes. Eine Bebauung ist nicht möglich.		

E5 Ledi Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Übriges Gemeindegebiet (ÜG) | Landwirtschaftszone (L)	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	309
	Beschrieb, Zweck; Der Zonenplan wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend angepasst.		

E6 Ledi Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Übriges Gemeindegebiet (ÜG)	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	644 / 166

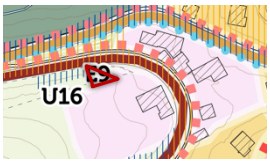
Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet wird im Sommer als Parkplatz für das angrenzende Schwimmbad Ledi genutzt und soll weiterhin als Parkplatz genutzt werden.

E7 Wilen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Landwirtschaftszone | Grünzone	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	533

Beschrieb, Zweck;
Das Gebiet ist als öffentlicher Spielplatz gestaltet und genutzt.

E8 Lachen West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Landwirtschaftszone	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	204

Beschrieb, Zweck;
Im Gebiet liegt ein öffentlicher Spielplatz, welcher heute teilweise in der Landwirtschaftszone liegt.

E9 Wilen West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Landwirtschaftszone	Wohn-/Gewerbegebiet niedriger Dichte	59

Beschrieb, Zweck;
Arrondierung des Wohn-/Gewerbegebiets. Die Einzonung wird durch eine flächengleiche Umzonung auf demselben Grundstück kompensiert (vgl. Umzonung U16).

E10 Sonnenberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m²)
	Grünzone (GR)	Wohngebiet mittlerer Dichte	377

Beschrieb, Zweck;
Arrondierung der Wohngebiete. Im Gegenzug zur Einzonung werden nahgelegene Flächen ausgezont (vgl. A23).

Die Tabelle zeigt zusammengefasst die Flächenbilanz der Zuweisungen zum Baugebiet, respektive zum Nichtbaugebiet.

Tab. 1 Zusammenfassung Flächenbilanz

Einwohnerrelevante Zuweisungen				
Total Zuweisung zum Nichtbaugebiet	**Total Zuweisung zum Baugebiet**	**Netto Zuweisung zum Nichtbaugebiet**	**Vorgabe RiP**	**Differenz**
5.13 ha	0.35 ha	4.78 ha	4.40 ha	0.38 ha

C 3 Umwelt

C 3.1 Lärm

Die unter dem Kapitel C 2 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 gegebenfalls Gebiete mit Lärmvorbelastungen zu definieren.

C 4 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 erstelle Bericht des Büros ARNAL vom 18.09.2008.

C 4.1 Aussichtspunkte und Aussichtslagen

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 Aussichtslagen bezeichnet, welche bereits heute über den bestehenden kommunalen Richtplan bezeichnet sind und weiterhin erhalten bleiben sollten.

Der Aussichtspunkt auf dem Grundstück Nr. 1407 wurde auf der Basis eines Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2006 und der Bestätigung am 9. März 2021 aufgehoben.

C 5 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.

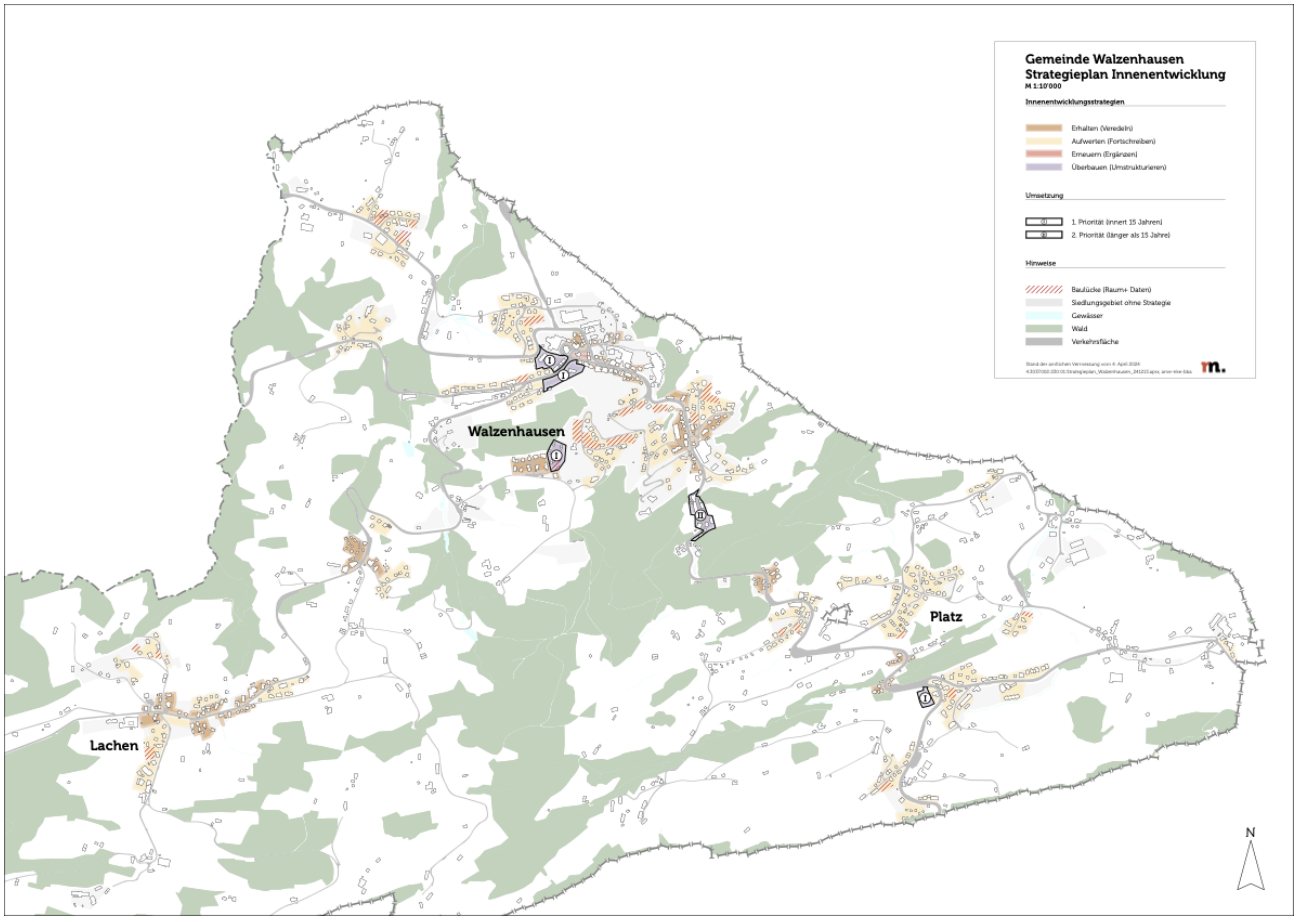
C 5.1 Innenentwicklungsstrategien

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 Ausserrhoden macht in seiner Arbeitshilfe «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet» inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in «Erhalten», «Aufwerten», «Erneuern» und «Überbauen» vor (vgl. Beilage B1).

Abb. 18 Strategieplan Innenentwicklung, Stand April 2025, raum.manufaktur.ag



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

C 5.2 Übersicht Gebiete

Insbesondere die Gebiete mit den Strategien Erneuern und Überbauen setzten 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.

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.

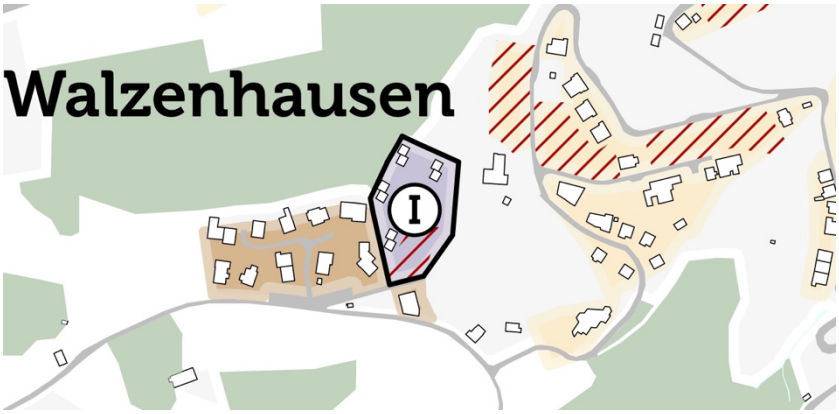


Abb. 19 Überbauungsgebiet Ebni-Ost, raum.manufaktur.ag

Verdichtungsziel

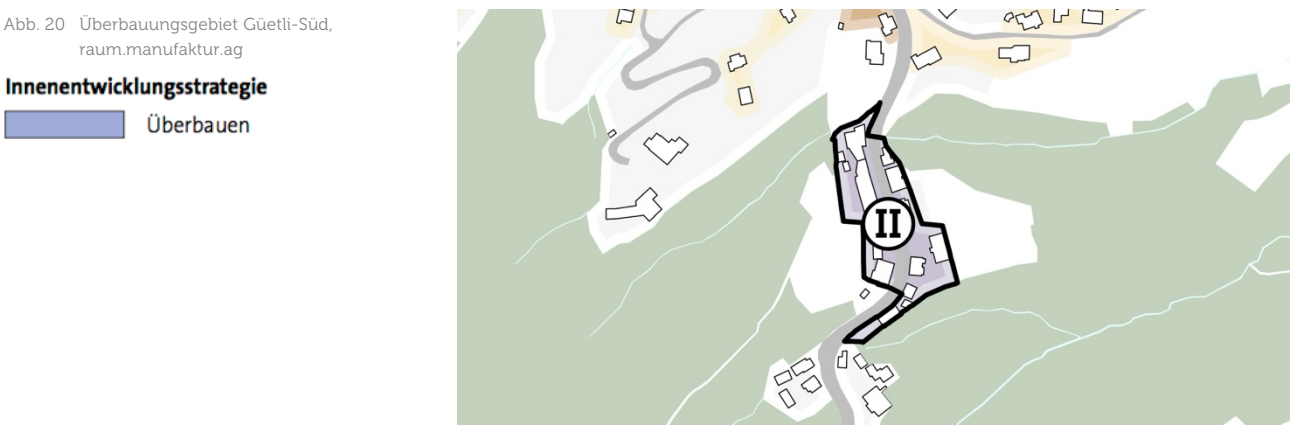
Tab. 2 Verdichtungsziel

EW (WMK) Stand 2023	Dichte 2023	Zieldichte 2040	Potential EW
4	10 EB/ha	60 E/ha	+20

Überbauungsgebiet Güetli-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 zum Teil 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. 20 Überbauungsgebiet Güetli-Süd, raum.manufaktur.ag



Verdichtungsziel

Tab. 3 Verdichtungsziel

EW (WMK) Stand 2023	Dichte 2023	Zieldichte 2040	Potential EW
37	65 EB/ha	100 E/ha	+18

Überbauungsgebiet Dorf

Das Gebiet befindet sich heute nördlich der Strasse in der Kernzone und in der Kurzone. Hier besteht ein grosser teilweise privater Parkplatz an zentraler Lage im Dorf. Nördlich dieses Parkplatzes 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. Auch hier kann an zentraler und gut mit dem ÖV erschlossener Lage Neues entstehen und somit das Zentrum von Walzenhauen gestärkt werden. Die qualitative Entwicklung des Gebiets sowie die Nutzungsdichte sollen über eine Sondernutzungsplanpflicht gesichert werden.

Abb. 21 Überbauungsgebiet Dorf, raum.manufaktur.ag

Verdichtungsziel

EW (WMK) Stand 2023	Dichte 2023	Zieldichte 2040	Potential EW
29	30 EB/ha	80 E/ha	+43

Tab. 4 Verdichtungsziel

Überbauungsgebiet Wilen

Das Überbauungsgebiet befindet sich im Westen von Wilen und liegt in einer Wohn- und Gewerbezone. Das Gebiet ist derzeit noch nicht bebaut. Ziel ist es, dass Gebiet mit einer ortspezifischen Dichte zu überbauen. Die gewünschte Nutzungsdichte und die qualitative Entwicklung des Gebiets soll mit einer Sondernutzungsplanpflicht gesichert werden.

Abb. 22 Überbauungsgebiet Wilen, raum.manufaktur.ag

Verdichtungsziel

EW (WMK) Stand 2023	Dichte 2023	Zieldichte 2040	Potential EW
0	0 EB/ha	50 E/ha	+11

Tab. 5 Verdichtungsziel

C 6 Gestaltung

C 6.1 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. C 5).

C 6.2 Ortseingänge

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

C 6.3 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.

C 6.4 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 Prinzipen entlang des Siedlungsrands der Gemeinde Walzenhausen angewendet werden.

C 6.5 Hochstammkultur

Mit dem Gebot der Entwicklung nach innen wird das bisher stetige Wachstum der Siedlungslandschaft in engen Grenzen gehalten. Mit der Festlegung eines definitiven Siedlungsrands 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.

C 7 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.

C 7.1 Behindertengleichstellungsgesetz

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

C 7.2 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.

C 7.3 Öffentlicher Verkehr

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

C 8 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.

C 8.1 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 Vertag sichert für die Gemeinde Walzenhausen ein maximales Bezugsrecht von 250'000 m^3 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^3 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^3 Wasser entnommen und ins Netz eingespeist. Der Anteil des Quellwassers am Gesamtwasserverbraucht 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.

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.

C 9 Eigentum

Im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität sind Flächen, die dem Baugebiet zugwiesen 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 erhältlich sein. Umfangreiche, nicht erhältliche Bauzonen hemmen die bauliche Entwicklung. Auszonungen können zu Entschädigungsforderungen führen. Dies bedeutet konkret, dass Verträge zur Überbauung von Grundstücken abgeschlossen werden und Fristen zur Überbauung der Grundstücke mit der Grundeigentümerschaft vereinbart werden.

C 10 Erlass und Rechtsverfahren

C 10.1 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 43 ff BauG. Die Revision des Richtplans ist durch das Departement Bau und Volkswirtschaft vorzuprüfen und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Nach der Genehmigung des Regierungsrats bestimmt der Gemeinderat den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gemeinderichtplans. Das Baureglement der Gemeinde regelt in Art. 5 zusätzlich, dass bei einer Gesamtrevision des Richtplans eine Volksdiskussion mit öffentlicher Mitwirkung durchzuführen ist.

C 10.2 Information und Mitwirkung

Nachfolgend sind die bedeutendsten Meilensteine der Information und Mitwirkung chronologisch aufgeführt:

- Podiumsdiskussion „Herausforderungen und Chancen der künftigen Ortsplanung", 25.04.2016
- Verabschiedung Richtplanung und „Auszonungskonzept" durch Gemeinderat zuhanden Eigentümergespräche, 23.04.2019
- Verabschiedung Richtplanung Teil Innenentwicklung durch Gemeinderat zuhanden Informations- und Mitwirkungsanlässe, 27.08.2019
- Informations- und Mitwirkungsanlass „Platz", 18.09.2019
- Informations- und Mitwirkungsanlass „Dorf", 19.09.2019
- Informations- und Mitwirkungsanlass „Lachen", 24.09.2019
- Mitwirkung Richtplan Teil Innenentwicklung, 25.09. – 1.10.2019
- Veröffentlichung Ergebnisse Mitwirkung Richtplan Teil Innenentwicklung, 03.12.2019
- Verabschiedung Richtplanung durch Gemeinderat zuhanden Vorprüfung Departement Bau und Volkswirtschaft, 03.12.2019
- Versand individuelle Rückmeldung auf Eingaben Mitwirkung Richtplan Teil Innenentwicklung, 29.01.2020
- Verabschiedung Richtplanung weitere Teilbereiche durch Gemeinderat zuhanden Mitwirkung, 31.03.2020
- Mitwirkung Richtplanung weitere Teilbereiche, 14.04. – 04.05.2020
- Veröffentlichung Ergebnisse Mitwirkung Richtplan weitere Teilbereiche, 30.07.2020
- Versand individuelle Rückmeldung auf Eingaben Mitwirkung Richtplan weitere Teilbereiche, 10.08.2020
- Verabschiedung Richtplanung durch Gemeinderat zuhanden Vorprüfung Departement Bau und Volkswirtschaft, 09.06.2023
- Verabschiedung Richtplan durch Gemeinderat zuhanden Mitwirkung, 24.10.2023
- Informationsanlass bzgl. Mitwirkung, 13.11.2023
- Mitwirkung Richtplan, 30.10. – 22.12.2023
- Veröffentlichung Ergebnisse Mitwirkung, 11.03.2024

– Versand individuelle Rückmeldungen auf Eingaben Mitwirkung: 28.02.2024
– Zusätzliche Mitwirkung GS Nr. 1256 / 1720, 1721, 1722, 16.11. – 05.12.2024 / 09.11. – 28.11.2024
– Versand individuelle Rückmeldung auf Eingaben Mitwirkung, 31.01.2025
– Veröffentlichung Ergebnisse zusätzliche Mitwirkung, 05.02.2025
– Zusätzliche Mitwirkung GS Nr. 216, 1320, 1341, 1342, 1428, 17.05. – 05.06.2025
– Veröffentlichung Ergebnisse zusätzliche Mitwirkung, 19.06.2025

C 10.3 1. Vorprüfung Richtplan

Der kommunale Richtplan, bestehend aus dem Richtplantext und der Richtplankarte, wurde am 6. Dezember 2019 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 43 BauG an das Departement Bau und Volkswirtschaft eingereicht. Der Vorprüfungsbericht 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 provisorischen und definitiven Grundwasserschutzzonen wurden im Richtplan ergänzt.	Richtplankarte, Planungsbericht Kap C 8
2	Innenentwicklungsstrategie		Verdichtungsziele und die planerischen Massnahmen zur Erreichung dieser Verdichtungsziele wurden ergänzt.	Kap. C 5
2	Nutzung		Wurde im Rahmen der Vorprüfung des Zonenplans umgesetzt	Richtplankarte, Planungsbericht Kap. 3.2.1
2	Schutz		Das Thema der Biodiversität wurde ergänzt, und entsprechende Festlegungen neu formuliert.	U1
2	Schutz		Die geschützten Natur-, Landschafts- und Kulturwerte ausserhalb der Bauzonen wurden im Richtplan unter Hinweisen aufgeführt. Die Festlegung im Richtplantext wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt	Richtplankarte, U2, G5, G6
2	Schutz		Innerhalb der Bauzone wurde geprüft, ob weitere Naturwerte als erhaltenswert aufgenommen werden sollen, die Überprüfung ergab keinen zusätzlichen Handlungsbedarf.	Richtplankarte, S1 und S2
2	Strassennetze		Der Richtplan wurde mit dem kommunalen Strassennetz ergänzt	Richtplankarte
2	Strassennetze		Es fand eine Absprache mit dem Kanton als Strasseneigentümer statt. Die Handlungsanweisungen wurden entsprechen überarbeitet.	Richtplankarte, Richtplantext 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.	Richtplankarte, separater Richtplan Fusswegnetz
2	Wasserbau		Im Richtplantext wurden Revitalisierungsmassnahmen festgelegt, ergänzt	U3

Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

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

C 10.4 Vorprüfung neuer Richtplan

Aufgrund zu wenig beachteten Ausstandsvorschriften hat die Gemeinde Walzenhausen die Revision der Zonenplanung am 9. Februar 2023 zurückgezogen. Das Verfahren der Revision der Ortsplanung wurde im Frühjahr 2023 neu gestartet.

Der kommunale Richtplan, bestehend aus dem Richtplantext und der Richtplankarte, wurde am 22. September 2023 zusammen mit der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 43 BauG an das Departement Bau und Volkswirtschaft eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 6. Oktober 2023 wurde in der Folge ausgewertet und vollumfänglich berücksichtigt.

D Nutzungsplanung

D 1 Einleitung

D 1.1 Allgemeine Hinweise

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung basiert auf dem vorgängig erarbeiteten Richtplan. Dabei standen insbesondere die Mobilisierung unbebauter Baugrundstücke und die Umsetzung der übergeordneten Vorgabe zur Reduktion der Bauzone im Fokus. Der Zonenplan als ein Bestandteil der Nutzungsplanung präzisiert dabei die Entwicklungsabsichten aus dem Richtplan und setzt diese grundeigentümerverbindlich um. Die zentralen Vorgaben und Stossrichtungen sind:

- Grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Redimensionierung der Bauzone
- Umsetzung Innenentwicklungsstrategie (z. B. Auf- und Umzonungen, Gebiete mit SNP-P)
- Verzahnung von Siedlung und Landschaft
- Notwendige Anpassung an die tatsächliche Nutzung und Verhältnisse

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

Baureglement und Zonenplan

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

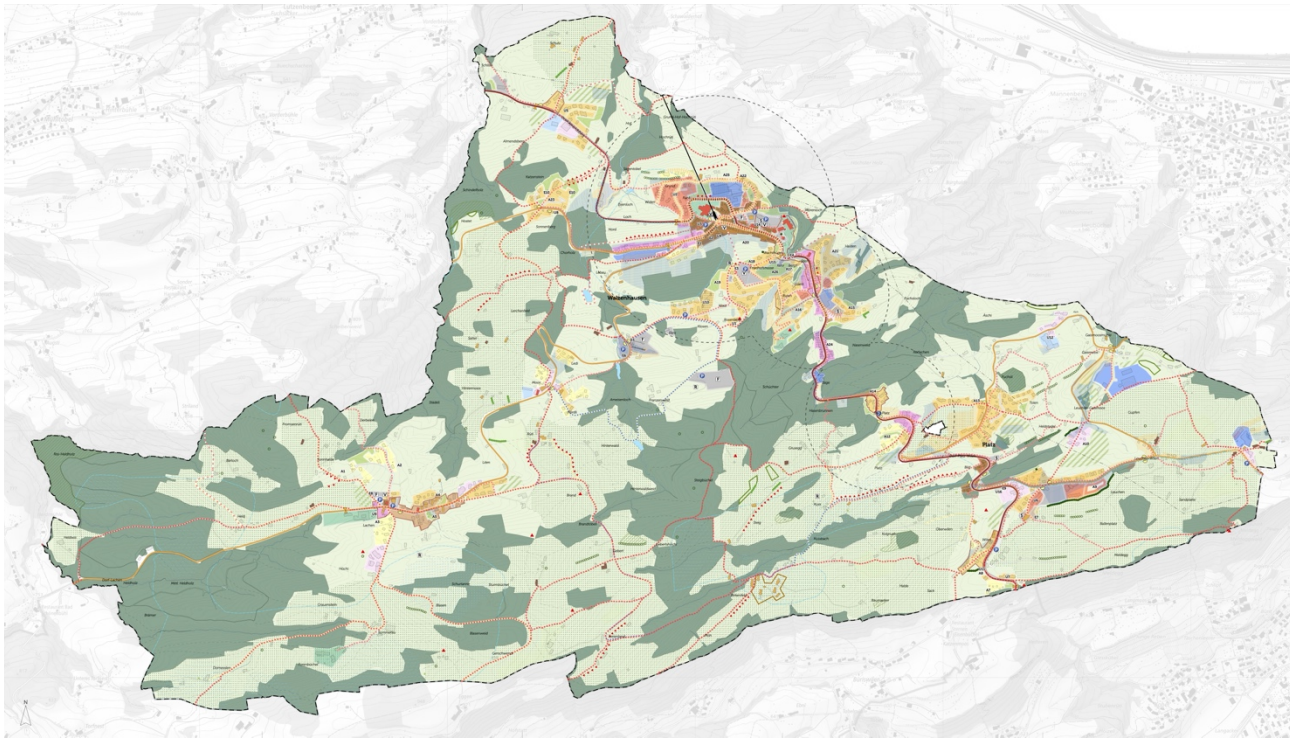
Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Bauzone und Landwirtschaftsgebiet gemäss Art. 18 Abs. 2 BauG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Kantonale Nutzungszonen sowie Schutzzonen gehen den Nutzungsplänen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

- Kommunale Schutzzonen
- Zone mit Sondernutzungsplanpflicht
- Zone mit abweichender Lärmempfindlichkeitsstufe

Verbindlichkeit

Die Nutzungsplanung ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf.

Abb. 23 Richtplan, Stand Juni 2025



D 2 Baureglement

Die Gemeinde Walzenhausen verfügt in den bestehenden einwohnerrelevanten Bauzonen über ausreichende „innere" Reserven (vgl. Beilage B4). Diesbezügliche Anpassungen der Nutzungsvorschriften sind daher zurzeit nicht erforderlich.

D 3 Zonenplan

Der Zonenplan der Gemeinde Walzenhausen setzt sich aus verschieden Bestandteilen zusammen, dazu gehören neben dem eigentlichen Zonenplan, welcher das Mass und die Art der Nutzung festschreibt, der Zonenplan Schutz sowie der Zonenplan Gefahrenzonen.

Zonenplan Schutz

Der Zonenplan Schutz wird in Absprache mit der kantonalen Fachstelle zu einem späteren Zeitpunkt erneut überarbeitet.

Zonenplan Gefahrenzonen

Die Gemeinde Walzenhausen verfügt bereits über einen Zonenplan Gefahren, welcher am 23. April 2013 in Rechtskraft erwachsen ist. Dieser wird im Zusammenhang mit der Gewässerraumausscheidung gestützt auf die Gefahrenhinweiskarte des Kantons (vom 26.11.2019) angepasst.

D 3.1 Zonenänderungen

Nachfolgend werden die Änderungen, welche die Revision des Zonenplans mit sich bringt, detailliert erläutert.

Allgemeines öffentliches Interesse

Die Gemeinde ist verpflichtet 4.4 ha der heutigen Bauzone einer Nichtbauzone zuzuweisen und die Innenentwicklungsstrategie umzusetzen. Das öffentliche Interesse und die gesetzliche Grundlage sind ausgewiesen. Bei der Beurteilung der Grundstücke kommt der Gemeinde ein gewisser Ermessensspielraum zu. Die Zuweisung darf nicht willkürlich und muss verhältnismässig (geeignet und zweckmässig) sein. Die Alternativen wurden im Rahmen des Grobkonzepts und des Richtplans geprüft. Der rechtsgleichen Behandlung kommt eine untergeordnete Bedeutung zu, da eine räumliche Abgrenzung und Auswahl getroffen werden muss. Ein dauernder Anspruch auf Verbleib in der Bauzone (bzw. in derselben Nutzungszone) besteht nicht.

Zuweisung zum Nichtbaugebiet

Die Zuweisungen zum Nichtbaugebiet basieren auf den vorgängig erarbeiteten Instrumenten (Grobkonzept und Richtplan) sowie dem Resultat der vielen Grundeigentümergespräche. Die nachfolgende Tabelle (D 3.1, Zuweisung zum Nichtbaugebiet) zeigt zusammengefasst die Zonenänderungen.

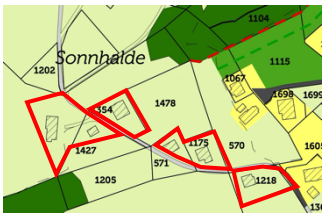
Eine detaillierte Erläuterung der Nutzungsänderung pro Gebiet (Zonenwahl, Zonenabgrenzung, Erwägungen) ist den unterstehenden Erläuterungen zu entnehmen.

Tab. 6 Zuweisung zum Nichtbaugebiet

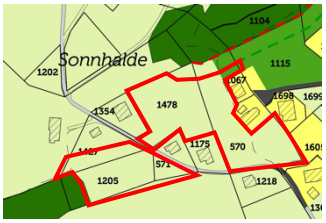
Nr.	RP-Gebiet (Kap. C 2)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Abnahme Zonenfläche (m²)	Einwohnerrelevante Flächenabnahme (m²)
1.1	A1	571, 572, 1427, 1354, 1175, 1218	W1	L	3'959	-
1.2	A1	1427, 1205, 571, 1478, 570, 1115	W1	L	7'121	7'121
1.3	A1 / A2	570, 1115, 1375,	W1	GRi F	1'342	1'342
2.1	A2	1407, 1530, 1170,	W1	L	1'838	1'836
3.1	A3	1195	W1	L	754	754
4.1	A4	589	W2	L	65	65
4.2	A4	593	K2	GRi F	806	806
5.1	A5	1545	W2	L	2016	2016
5.2	A5	606	K2	L	237	237
5.3	A5	1226	K2	GRi F	317	317
7.1	A7	1090	W1	GRi F	388	388
7.2	A7	1088	W1	L	624	624
8.1	A8	513	WG2	L	765	765
8.2	A8	1693	W2	L	671	671
9.1	A9	1691	W3	L	3'794	3'794
10.1	A10	397	WG2	L	423	423
10.2	A10	404	WG2	L	512	512
10.3	A10	1624	WG2	L	370	370
12.1	A12	1072, 1102, 1100, 1101, 1103, 1715	W1	GRi F	1'856	1'856
12.2	A12	1072	W1	L	117	117
13.1	A13	388	W2	GRi F	223	223
14.1	A14	1260	W2	GRi F	137	137
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	W2	GRiF	652	652
16.3	A16	1053, 1054	W2	L	984	871
16.4	A16	1025, 1026, 1027, 1028, 1032	W2	GRiF	170	170
17.1	A17	21, 22, 1024, 1253	W2	GRiF	1'421	1'421
17.2	A17	23,24	W2	GRiF	1'882	1'882
18.1	A18	210	W2	GRiF	900	900
18.2	A18	28, 216, 1030, 1032	W2	GRiF	535	535
18.3	A18	1424	W2	OE /GR	909	909

19.1	A19	1327, 1553, 1587	W1	GRiF	1'376	1'376
20.1	A20	1511, 171, 208	W2	L	5'342	5'342
20.2	A20	1440, 35, 1511, 171, 1516	K3	L	4'787	4'787
21.1	A21	11, 12, 1341	WG3/W2	GRiF	611	611
21.2	A21	1428, 1296	W2	L	344	344
22.1	A22	43	W2	L	393	393
23.1	A23	1095	W2	L	178	178
23.2	A23	1534	W2	GRiF	682	682
23.3	A23	1041	W2	GRiF	419	419
24.1	A24	256, 258	WG3	L	566	566
25.1	A25	39	OE	L	4'079	-
26.1	A26	216, 25, 1030	OE	GRiF	3'864	100
einwohnerrelevante Reduktion (U9 und U12)						1'300 m^2
einwohnerrelevante Reduktion Bauzone:						49'911 m^2
einwohnerrelevante Erweiterung Bauzone:						3'480 m^2
Netto einwohnerrelevante Reduktion Bauzone:						47'731 m^2

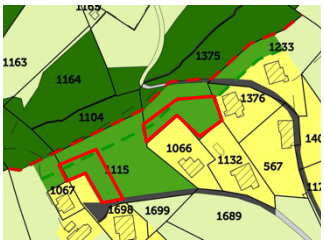
Erläuterungen der Zuweisung zur Nichtbauzone

1.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet (nicht einwohnerrelevant)
	571, 572, 1427, 1354, 1175, 1218	W1 / L	3'959 m²
	Wahl der Zonenart: Die betroffenen Grundstücke liegen am westlichen Siedlungsrand des Gebiets Sonnhalde und sind Bestandteil der bebauten Streusiedlungslandschaft. Die bebauten Grundstücke sind umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Daher werden die bebauten Gebiete der Landwirtschaftszone zugewiesen. Wahl der Zonenabgrenzung: Die Sonnhalde West wurde als Gesamtes dem Nichtbaugebiet zugewiesen. Gesamthaft handelt es sich um eine lockere Bebauungsstruktur, umgeben von Landwirtschaftszone.		

Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe nach zur Reduktion der Bauzone entsprochen werden. Gleichzeitig bleibt die bestehende Streusiedlungslandschaft erhalten. Der Bestand und die zeitgemässe Erneuerung und Erweiterung sind im Rahmen des Bauens ausserhalb der Bauzone gewährleistet. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig.

1.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1427, 1205, 571, 1478, 570, 1115	W1 / L und GR	7'121 m²
	Wahl der Zonenart: Die betroffenen Grundstücke liegen am Siedlungsrand und sind Bestandteil der Streusiedlungslandschaft. Sie eigen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Ausnahme bildet das Teilgebiet der Parzelle 570 zwischen Wald und dem Baugebiet. Dieses soll langfristig freigehalten werden und wird deshalb der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung zugewiesen. Damit entsteht eine nachvollziehbare Abgrenzung des Baugebiets. Wahl der Zonenabgrenzung: Die Zonenabgrenzung wurde entsprechend der heutigen Bodennutzung festgelegt. Die «Ebene» der Sonnhalde West wurde als Ganzes der Landwirtschaftszone zugewiesen.		

Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe nach zur Reduktion der Bauzone entsprochen werden. Gleichzeitig bleibt die bestehende Streusiedlungslandschaft erhalten und das erst teilweise erschlossene Gebiet kann einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig.

1.3	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	570, 1115, 1375	W1 / GRiF	1'342 m²

Wahl der Zonenart:

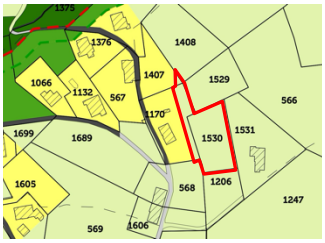
Die betroffenen Grundstücke liegen zwischen Wald und Siedlung und sollen längerfristig freigehalten werden. Daher wird das gesamte Gebiet der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die Zonenabgrenzung wurde so gewählt, dass eine nachvollziehbare Bauzonenabgrenzung entsteht. Die Gebiete zwischen Siedlung und Wald sollen freigehalten werden und werden deshalb der GRiF zugewiesen.

Erwägungen:

Die beiden Gebiete liegen zwischen Wald und Siedung und sind (Stand Erschliessung) teilweise erschlossen. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Gleichzeitig ist der Eingriff ins Grundeigentum verhältnismässig und zweckmässig.

2.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1407, 1530, 1170	W1 / L	1'836 m²

Wahl der Zonenart:

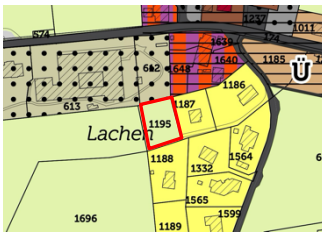
Die betroffenen Grundstücke liegen am Siedlungsrand und grenzen ausschliesslich nach Westen an das Siedlungsgebiet. Die Gebiete werden heute landwirtschaftlich genutzt und eignen sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die Parzelle 1530 ist heute nicht bebaut und wurden komplett der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Zonenabgrenzung der Parzellen 1170 wurde so gewählt, dass das bestehende Gebäude (Parz. 1170) moderat ausgebaut und erweitert werden kann. (vgl. Beilage B4 «Innere Reserven»). Die Zonenabgrenzung der Parzelle 1407 wurde so gewählt, dass eine nachvollziehbare Zonenabgrenzung entsteht und eine Bebauung in der ersten Bautiefe ermöglicht wird.

Erwägungen:

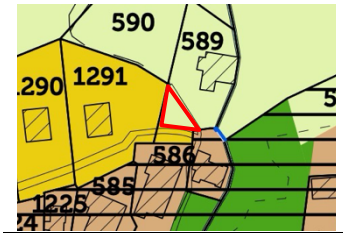
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Gleichzeitig ist der Eingriff ins Grundeigentum verhältnismässig und zweckmässig. Mit einer teilweisen Reduktion (der bebauten Parz. 1170, 1407) kann den Interessen und Ansprüchen der Grundeigentümerschaft entsprochen werden. Die Parzelle 1530 verfügt nachweislich über keine hinreichende Erschliessung.

3.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1195	W1 / L	754 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück wird heute landwirtschaftlich genutzt. Nach Westen grenzt das Gebiet an die Landwirtschaftszone.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Es wurde die gesamte Grundstücksfläche der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert werden und eine kompakte Siedlung gefördert werden. Die Eigentümerschaft möchte das Gebiet längerfristig nicht bebauen.

4.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	589	W2 / L	65 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück liegt am Siedlungsrand und grenzt nach Norden an die Landwirtschaftszone.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde entsprechend der bestehenden Parzellierung, festgelegt. Der Verbindungsweg wurde in der Bauzone belassen.

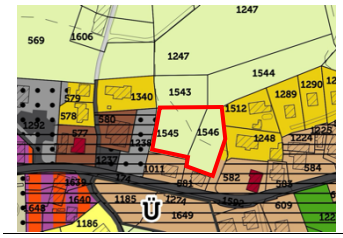
Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Der bebaute Teil des Grundstücks liegt in der Landwirtschaftszone. Der Bestand und die zeitgemässe Erneuerung und Erweiterung sind im Rahmen des Bauens ausserhalb der Bauzone gewährleistet.

4.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	593	K2 / L, GRiF	712 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück liegt am Siedlungsrand und grenzt nach Norden an die Landwirtschaftszone und nach Westen an Grünzone, entlang des Eichenbachs. Das heute bestockte Gebiet eignet sich zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde entlang der bestehenden Bodenbedeckung festgelegt.

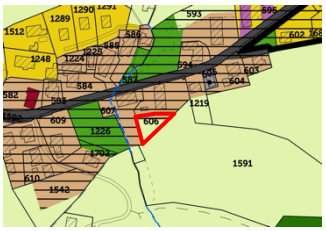
Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Die bestehende Bebauungsstruktur mit einer Bautiefe entlang der Verkehrsachse kann erhalten bleiben. Gleichzeitig ist der Eingriff ins Grundeigentum verhältnismässig und zweckmässig.

5.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1545 / 1546	W2 / L	2016 m²

Wahl der Zonenart:
Die betroffenen Grundstücke grenzen nach Norden an die Landwirtschaftszone, eignen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung nach Osten (Parz. 1546) wurde so gewählt, dass die Erschliessung der Grundstücke Nr 1248 und 1512 innerhalb des Baugebiets verbleibt.

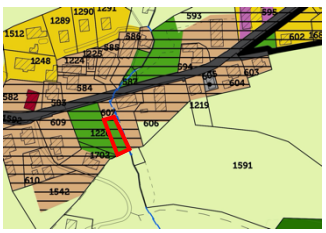
Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Zudem besteht über das Gebiet ein beschränktes Bauverbot. Weiter kann der Logik der Bebauung einer Bautiefe Rechnung getragen werden.

5.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	606	K2 / L	237 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück grenzt nach Süden und Osten an die Landwirtschaftszone, eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde so festgelegt, dass Umbauten und Renovationen ohne Beanspruchung der Landwirtschaftszone möglich sind.

Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert werden, und die bestehende Bebauungsstruktur mit einer Bautiefe entlang der Verkehrsachsen erhalten bleiben. Die Zonenabgrenzung wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden.

5.3	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1226, 1702	K2 / GRiF	319 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Teilgrundstück grenzt nach Westen an die Grünzone und wird zu Grossteilen vom Gewässerraum des Eichenbachs überlagert. Das Gebiet soll längerfristig als siedlungsgliedernder Freiraum freigehalten werden

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde entlang der bestehenden Parzellengrenze gewählt. Somit liegt die gesamte Parzelle Nr. 1226 in der Grünzone Freihaltung.

Erwägungen:
Das Gebiet wird vom Gewässerraum des Eichenbachs überlagert und ist von einer geringen bis mittleren Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann ungeeignetes Bauland von einer Bebauung freigehalten werden.

7.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1090	W1 / GRiF	388 m²

Wahl der Zonenart:

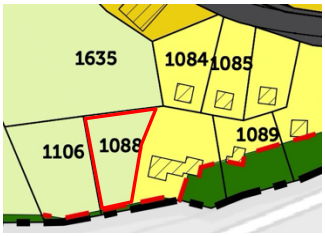
Das betroffene Grundstück liegt zwischen Wald und Siedlung und wird teilweise vom gesetzlichen Waldabstand überlagert. Das Gebiet soll längerfristig freigehalten werden. Daher wird das Gebiet der Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die Zonenabgrenzung innerhalb der Parzelle 1090 wurde so gewählt, dass auf dem verbleibenden Baugebiet eine Bebauung möglich ist.

Erwägungen:

Das Gebiet wird teilweise vom Waldabstand überlagert und ist in diesem Bereich nicht oder nur im Rahmen der Bestandesgarantie bebaubar. Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Die Zonenabgrenzung wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig.

7.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1088	W1 / L	624 m²

Wahl der Zonenart:

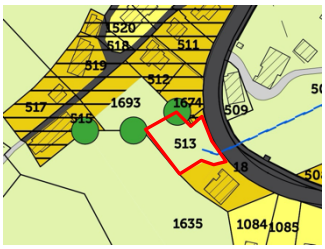
Die betroffene Grundstücksfläche grenzt nach Norden und Westen an die Landwirtschaftszone, eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die Zonenabgrenzung innerhalb der Parzelle 1088 wurde entlang der bestehenden Bodenbedeckung gewählt. Der landwirtschaftlich genutzt Teilbereich der Parzelle wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Erwägungen:

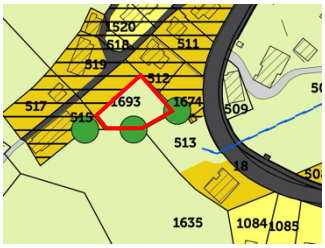
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Zudem wird das Gebiet vom Waldabstand überlagert und ist nur im Rahmen der Bestandesgarantie bebaubar. Die Zonenabgrenzung wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum verhältnismässig und zweckmässig.

8.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend / neu	Reduktion Baugebiet
	513	WG2 / L	765 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück grenzt an die Landwirtschaftszone, eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Gegenüber dem Gebäude Assek. 372 wurde das Gebiet entlang der bestehenden Bodenbedeckung im Baugebiet belassen. Zudem wurde um die Erschliessung der Parzelle 1020 (Trafostation) sicherzustellen im Norden ein Teilgebiet in der Bauzone belassen. Der Gewässerraum des unterirdisch verlaufenden Wilenbachs bildet nach Osten die Abgrenzung gegenüber der Wohnzone.

Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand in einer Senke und gliedert die Landschaft. Analog der Nutzung östliche der Kantonsstrasse soll auch westlich der Kantonsstrasse das Gebiet freigehalten werden. Weiter wird das Gebiet vom Gewässerraum des eingedolten Wilenbachs überlagert. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und ungeeignetes Bauland einer Nichtbauzone zugewiesen werden und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig.

8.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend / neu	Reduktion Baugebiet
	1693	W2 / L	671 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück grenzt an die Landwirtschaftszone, eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung innerhalb der Parzelle 1693 wurde so gewählt, dass entlang der Strasse die bestehende Parkierung erhalten und ausgebebaut werden kann. Daher wurde ein 12 m breiter Streifen in der Bauzone belassen.

Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist Bestandteil der Siedlungsgliedernden Senke. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone entsprochen werden. Die bestehenden Naturelemente können erhalten bleiben. Zudem bestehen über das Gebiet keine Bauabsichten. Die Zonenabgrenzung wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden.

9.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend / neu	Reduktion Baugebiet
	1691	W3 / L	3'794 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück grenzt an die Landwirtschaftszone, eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Es wurde das gesamte Baugebiet der Parzelle 1691 einer Nichtbauzone zugewiesen.

Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Im Zonenplanhorizont von 15 Jahren bestehen keine Bauabsichten. Ein Teil des Gebiets ist von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen und kann durch eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet von einer Bebauung freigehalten werden. Die Zuweisung zum Nichtbaugebiet wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden.

10.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend / neu	Reduktion Baugebiet
	397	WG2 / L	423 m²

Wahl der Zonenart:
Das westliche Teilgebiet grenzt an die Landwirtschaftszone, eignet sich grösstenteils für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird die Fläche (47m2), welche sich heute im übrigen Gemeindegebiet befindet und nicht der Verkehrsfläche zugewiesen werden kann, der Wohn- und Gewerbezone, entsprechend, den angrenzenden Parzellen Nrn. 1421 und 1469 zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde weitestgehend entlang der Parzellengrenzen festgelegt. Es wurden alle Bestandteile der Parzelle Nr. 397, welche nicht zwischen anderen Parzellen (1421, 1469, 1713) liegen und der Erschliessung derer dienen, der Landwirtschaftszone zugewiesen.

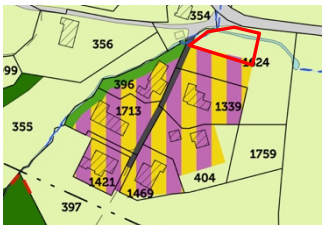
Erwägungen:
Das Gebiet liegt als «Bauzoneninsel» mitten in der Landschaft. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert werden und damit den übergeordneten Vorgaben Rechnung getragen werden. Zusätzlich wird das westliche Teilgebiet vom Gewässerraum und einer geringen Gefährdung durch Hochwasser des Kussbachs überlagert und damit ungeeignetes Bauland einer Nichtbauzone zugewiesen. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Zuweisung zum Nichtbaugebiet wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

10.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend / neu	Reduktion Baugebiet
	404	WG2 / L	512 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück grenzt an die Landwirtschaftszone, eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde innerhalb der Parzelle 404 entlang der bestehenden Bodenbedeckung gewählt. Im Süden und im Westen des bestehenden Gebäudes ist zudem die Realisierung weiterer Bauten möglich.

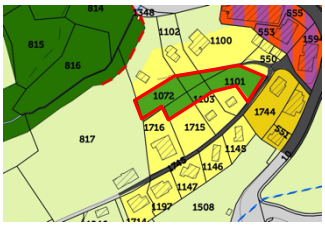
Erwägungen:
Das Gebiet liegt als «Bauzoneninsel» mitten in der Landschaft. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und eine kompakte Siedlung geschaffen werden. Weiter wird geeignetes Gebiet für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert.

10.3	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1624	WG2 und GR / L	370 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück grenzt an die Landwirtschaftszone, eignet sich grösstenteils für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde innerhalb der Parzelle Nr. 1624 so gewählt, dass ein 15 m breiter Streifen gegenüber der Parzelle 1339 in der Bauzone belassen wurde,

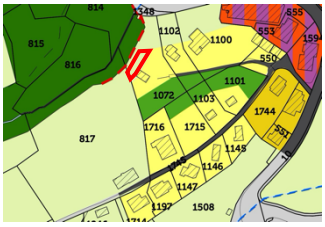
Erwägungen:
Das Gebiet liegt als «Bauzoneninsel» mitten in der Landschaft. Zusätzlich wird das nördliche Teilgebiet vom Gewässerraum und einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser des Kussbachs überlagert. Teile des vom Gewässerraums überlagerten Gebiets sind bereits heute einer Nichtbauzone (GR) zugewiesen. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden und Erweiterungsmöglichkeiten weiterhin gewährt bleiben. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig.

12.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1072, 1100, 1101, 1102, 1103, 1715	W1 / GRiF	1'856 m²

Wahl der Zonenart:
Das Gebiet bildet eine Senke zwischen den Strassenbegleitenden Bebauungen und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet eignet sich zwar für eine landwirtschaftliche Nutzung, soll aber aufgrund der Lage mitten im Siedlungsgebiet in erster Linie vor einer Bebauung freigehalten werden und wird deshalb dem Grüngebiet mit dem Zweck der Freihaltung innerhalb des Baugebiets (GRiF) zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung der einzelnen Parzellen wurde so gewählt, damit das ein moderater Ausbau und eine Erweiterung möglich sind. (vgl. Beilage B4 «Innere Reserven»)

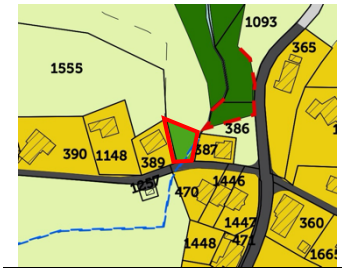
Erwägungen:
Die unbebaute Senke ist typisch für die Siedlungslandschaft in Walzenhausen und soll erhalten werden. Dies entspricht dem übergeordneten Konzept. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig

12.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1072	W1 / L	117 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück liegt am Siedlungsrand und grenzt an drei Seiten an die Landwirtschaftszone. Daher wird das Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung innerhalb der Parzelle Nr. 1072 wurde entsprechend dem überlagernden reduzierten Waldabstand festgelegt.

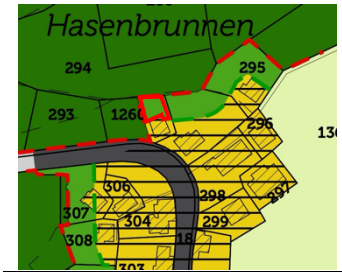
Erwägungen:
Das Gebiet liegt zwischen Siedlung und Wald. Es wird vom reduzierten Waldabstand überlagert und liegt am Siedlungsrand durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann ungeeignetes Bauland dem Nichtbaugebiet zugewiesen werden und der Wald in seiner Funktion geschützt werden. Die Zuweisung zum Nichtbaugebiet wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

13.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	388	W2 / GRiF	223 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück liegt am Siedlungsrand und grenzt an zwei Seiten an die Wohnzone. Durch das Gebiet verläuft der eingedolte Klosterbach. Daher wird das Gebiet der Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung innerhalb des Baugebiets zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Es wurde das gesamte Baugebiet der Parzelle 388 dem Nichtbaugebiet zugewiesen.

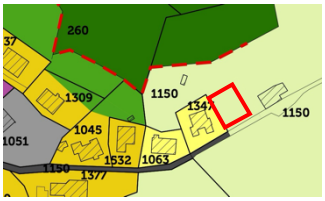
Erwägungen:
Durch die Zuweisung zur Grünzone Freihaltung innerhalb des Baugebiets soll das Teilegebiet längerfristig freigehalten werden und dem Schutz des Gewässers dienen. Zudem wird, aufgrund des Gewässerraums ungeeignete Bauzone, dem Nichtbaugebiet zugewiesen. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig

14.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1260	W2 / GRiF	137 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück liegt zwischen Wald und Siedlung und soll freigehalten werden. Daher wird das Gebiet der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Parzelle wurde, soweit diese vom reduzierten Waldabstand (12 m) überlagert wird, mit Ausnahme des Gebäudes Assek. 217, der GRiF zugewiesen.

Erwägungen:
Das Gebiet ist aufgrund des Waldabstands nicht zu überbauen. Bei der Zuweisung zur Grünzone handelt es sich um die konsequente Weiterführung der bestehenden Grünzone im Osten. Das bestehende Gebäude der Parzelle kann im Rahmen der Bestandesgarantie erneuert werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden.

15.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1150	W1 / L	521 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt und eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung. Zudem grenzt das Gebiet an drei Seiten an die Landwirtschaftszone.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die gesamte Bauzone der Parzelle Nr. 1150 wurde der Nichtbauzone zugewiesen.

Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist gemäss Stand Erschliessung teilweise erschlossen. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert werden und damit den übergeordneten Vorgaben Rechnung getragen werden. Das Gebiet ist von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen und kann durch eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet von einer Bebauung freigehalten werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Zuweisung zum Nichtbaugebiet wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

15.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1045, 1309	W2 / GRiF	363 m²

Wahl der Zonenart:

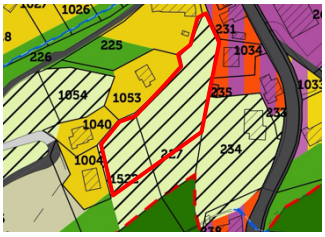
Das betroffene Grundstück liegt zwischen Wald und Siedlung und soll freigehalten werden. Daher wird das Gebiet der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die Zonenabgrenzung wurde entlang der heutigen Bodenbedeckung festgelegt. Dabei wurde die als Wiesland genutzt Fläche der GRiF zugewiesen.

Erwägungen:

Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist steil und felsig. Es bestehen keine konkreten baulichen Erweiterungsabsichten. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann ungeeignetes Bauland dem Nichtbaugebiet zugewiesen werden und der Wald in seiner Funktion geschützt werden. Das Gebiet ist von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen und kann durch eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet von einer Bebauung freigehalten werden. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden.

16.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	227, 1522	W2 / L (GRaF)	2'515 m²

Wahl der Zonenart:

Die betroffenen Grundstücke grenzen an die Landwirtschaftszone, eignen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Da das Gebiet auch längerfristig zum Zweck der Siedlungsgliederung nicht überbaut werden soll wird überlagernd zur landwirtschaftlichen Grundnutzung eine Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung ausserhalb des Baugebiets (GRaF) festgelegt.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Damit die Bauzone nicht zerschnitten wird und keine Bauzonenlücke entsteht, wurde die Parz. Nr. 227 bis auf den Zugang zwischen den Parzellen 225 und 231 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Parzelle 1522 wurde östlich der Parz. Nr. 1004 komplett der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Erwägungen:

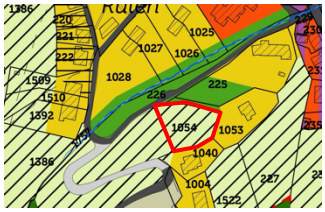
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist aufgrund der Erschliessung und der Hangneigung schwierig zu bebauen. Gemäss Stand Erschliessung ist das Gebiet teilweise erschlossen. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und den übergeordneten Vorgaben entsprochen werden. Die für Walzenhausen typische Siedlungsstruktur kann erhalten werden. Das Gebiet ist von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen und kann durch eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet von einer Bebauung freigehalten werden. Die Zuweisung zum Nichtbaugebiet wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

16.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	225, 1053	W2 / GRiF	652 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Grundstück liegt am Übergang von Siedlung und Landschaft und wird als Gartenanlage und Wiesland genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen. Deshalb wird das Gebiet der Grünzone Freihaltung zugewiesen. Damit keine isolierte Bauzone entstehen, wurde die Erschliessung der Parz. Nr. 1053 derselben Zonen zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

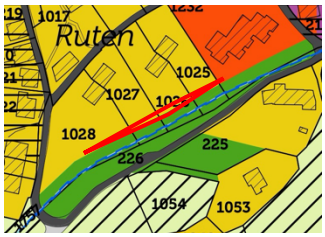
Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert werden und damit den übergeordneten Vorgaben Rechnung getragen werden. Durch die teilweise Reduktion und die Zuweisung zur Grünzone (GRiF) kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Die Zuweisung zur Grünzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

16.3	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1054	W2 / L	871 m²

Wahl der Zonenart:
Das Grundstück Nr. 1054 grenzt an die Landwirtschaftszone, eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Da das Gebiet auch längerfristig nicht überbaut werden soll, wird überlagernd zur landwirtschaftlichen Grundnutzung eine Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung ausserhalb des Baugebiets (GRaF) festgelegt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Das gesamte Baugebiet der Parzelle Nr. 1054 wurde der Nichtbauzone zugewiesen.

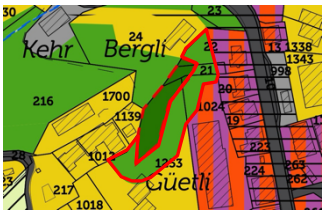
Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist Bestandteil einer siedlungsgliedernden Senke. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert werden und damit den übergeordneten Vorgaben Rechnung getragen werden. Das Gebiet ist von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen und kann durch eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet von einer Bebauung freigehalten werden. Der Eingriff ins Grundeigentum verhältnismässig und zweckmässig. Die Zuweisung zum Nichtbaugebiet wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

16.4	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1025, 1026, 1027, 1028, 1032, 1232	W2, W3 / GRiF	137 m²

Wahl der Zonenart:
Die betroffenen Grundstücke liegen im Siedlungsgebiet und werden vom festgelegten Gewässerraum des eingedolten Rutenbachs überlagert.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung werde entlang des Gewässerraums festgelegt.

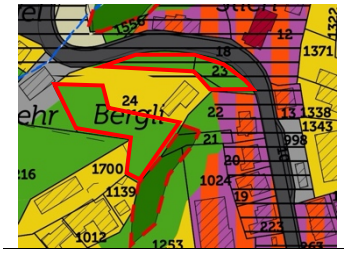
Erwägungen:
Das gesamte Gebiet soll längerfristig nicht bebaut werden und zum Schutz des Gewässers freigehalten werden. Für eine Bebauung nicht geeignete Bauzone wird somit der Nichtbauzone zugewiesen. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Zuweisung zur Grünzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

17.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	21, 22, 1024, 1253	W2, WG3 / GRiF	1'421 m²

Wahl der Zonenart:
Die betroffenen Grundstücke liegen im Siedlungsgebiet und werden vom reduzierten Waldabstand überlagert. Das Gebiet soll längerfristig vor Bebauung freigehalten werden.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung entspricht vereinfacht und auf die Bodenbedeckung abgestimmt, dem reduzierten Waldabstand von 12 m. Bei den Parz. Nr. 22, 24, 1139 wurde der reduzierte Waldabstand zugunsten einer nachvollziehbaren Zonenabgrenzung geringfügig angepasst.

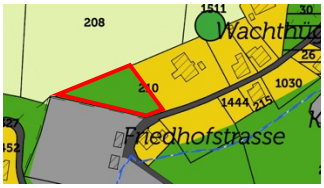
Erwägungen:
Das gesamte Gebiet soll längerfristig nicht bebaut werden und zum Schutz des Waldes freigehalten werden. Zudem besteht über Grossteile des Gebiets eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Rutschung. Für eine Bebauung nicht geeignete Bauzone wird somit der Nichtbauzone zugewiesen. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Trennung von Siedlung und Landschaft kann gestärkt werden.

17.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	23, 24	W2 / GRiF	1'882 m²

Wahl der Zonenart:
Die betroffenen Grundstücke liegen im Siedlungsgebiet und sind bestockt oder werden landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet soll längerfristig vor Bebauung freigehalten werden.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde so gewählt, dass keine Zoneninsel entsteht und das Gebiet weiterhin über die Bauzone erschlossen wird.

Erwägungen:
Das gesamte Gebiet soll längerfristig zum Zweck der Siedlungsgliederung freigehalten werden. Zudem besteht über das steile Gebiet eine mittlere Gefährdung durch Rutschung. Für eine Bebauung nicht geeignete Bauzone wird somit der Nichtbauzone zugewiesen und eine kompakte Siedlung wird gefördert. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden.

18.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	210	W2 / GRiF	900 m²

Wahl der Zonenart:
Auf dem Gebiet besteht heute eine mit Einzelbäumen bestockte Wiese. Durch die Grünzone soll diese langfristig erhalten bleiben.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Abgrenzung der Zonengrenze wurde so gewählt, dass eine Erweiterung und Erneuerung der bestehenden Liegenschaft im Osten der Parzelle möglich bleiben.

Erwägungen:
Das Gebiet grenzt im Westen an den Friedhof. Über dieses Teilgebiet bestehen keine Bebauungsabsichten. und es soll langfristig von einer Bebauung freigehalten werden. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine kompakte Siedlung geschaffen werden. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Zuweisung zur Grünzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

18.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	28, 216, 1030, 1032	W2 / GRiF	535 m²

Wahl der Zonenart:

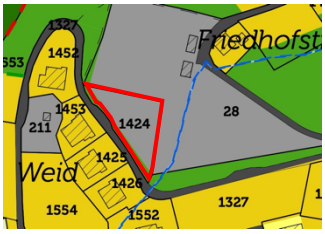
Die Teilgebiete sind Bestandteile der Senke des Kehrbachs und des unbebauten Steilhangs, welche als typisches Element der Siedlungsgliederung von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Der Gewässerraum des eingedolten Kehrbachs wurde, soweit keine bebauten Grundstücke betroffen sind, der Nichtbauzone zugewiesen.

Erwägungen:

Die Senke des Kehrbachs und der unbebaute Steilhang sollen als Ganzes der Nichtbauzone zugewiesen werden und damit vor Bebauung freigehalten werden. Über das Gebiet besteht aufgrund der starken Hangneigung zudem eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Rutschung. Damit kann ungeeignetes Bauland einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

18.3	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1424	W2 / OE und GRiF	173 m² und 736 m²

Wahl der Zonenart:

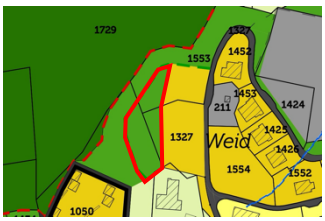
Das unbebaute Gebiet grenzt an zwei Seiten an den bestehenden Friedhof, welcher sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet. Eine Wohnnutzung ist hier nicht vorgesehen. Die zum Friedhof gehörenden Elemente sollen der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Gegenüber der Wohnzone soll im Sinn eines «Puffers» zwischen Friedhof und Wohnnutzung eine Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung ausgeschieden werden.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Entlang der Topografie wird ein Streifen als Bestandteil des Friedhofs gelesen und deshalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Erwägungen:

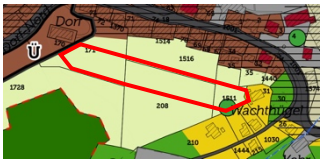
Die Parzelle grenzt an zwei Seiten an den Friedhof und ist Bestandteil der Senke des Kehrbachs und ist deshalb für eine Wohnbebauung nur bedingt geeignet. Die Parzelle befindet sich im Besitz der Gemeinde über das Geiet bestehen keine Bebauungsabsichten. Die Parzelle ist teileweise Bestandteil der Friedhofanlage und soll in diesem Bereich der OE-Zone zugewiesen werden. Die restlichen Bereiche des Grundstückes sollen freigehalten werden und werden folglich der Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung zugewiesen.

19.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1327, 1553, 1587	W1 / GRiF	1'376 m²

Wahl der Zonenart:
Die betroffenen Grundstücke liegen zwischen Wald und Siedlung und sollen längerfristig freigehalten werden. Daher wird das gesamte Gebiet der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Entlang der Strasse «Weid» soll eine Bebauung mit einer Bautiefe entstehen können. Deshalb wurde hier die Bauzone belassen und der Zwischenbereich zwischen Bauzone und der bestehenden Grünzone der Grünzone zugewiesen.

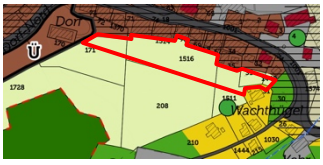
Erwägungen:
Das Gebiet liegt zwischen Wald und Siedlung. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Zudem kann der Logik einer Bautiefe Rechnung getragen werden. Die Reduktion der Bauzone (Parz. 1327 und 1553) wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet, damit kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Verbleib einer isolierten Bauzone Parz. 1587 wäre nicht zweckmässig. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig.

20.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1511, 171, 208	W2 / L	5'342 m²

Wahl der Zonenart:
Die betroffenen Grundstücke grenzen im Süden an die Landwirtschaftszone, eignen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Das gesamte Gebiet, welches sich heute in der Wohnzone befindet, wurde der Landwirtschafszone zugewiesen. Teile der Grundstücke 171, 208 und 1511 sind Bestandteil der Bauzonenumlegung.

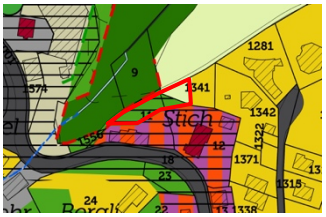
Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist steil und schwierig zu erschliessen. In den vergangenen Jahren bestanden hier keine konkreten Bauabsichten. Zudem besteht über das Gebiet teilweise eine mittlere Gefährdung durch Rutschung. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann ungeeignetes Bauland einer Nichtbauzone zugewiesen werden und damit den kantonalen Vorgaben Rechnung getragen werden. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

20.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1440, 35, 1511, 171, 1516	K3 / L	4'787 m²

Wahl der Zonenart:
Die betroffenen Grundstücke werden bereits heute landwirtschaftlich genutzt und eignen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung wurde angepasst auf die bestehende Bodenbedeckung festgelegt.

Erwägungen:
Die Gebiete liegen am Siedlungsrand und sind schwierig zu erschliessen. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Die Reduktion der Bauzone (Parz. 171, 1511) wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

21.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	11, 12, 1341	WG3 und W2 / GRiF, L	611 m²

Wahl der Zonenart:

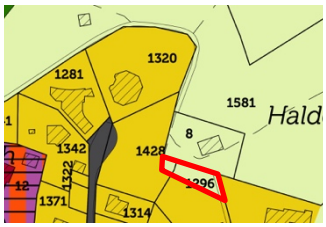
Die betroffenen Grundstücke liegen zwischen Wald und Siedlung und sollen freigehalten werden. Daher wird das Gebiet zwischen Wald und Siedlung der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen. Das zur Landschaft offene Gebiet wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Gegenüber dem bestehenden Gebäude Assek. Nr. 150 (Parz. Nr. 11) wird die Zonenabgrenzung mit einem Abstand in der Grösse des kleinen Grenzabstands (4 m) festgelegt. Weiter orientiert sich die Zonenabgrenzung an dem Waldabstand von 20 m respektive 12 m (reduzierter Waldabstand). Auf den Parzellen 12 und 1341 bildet der Waldabstand die Grundlage für eine nachvollziehbare Zonenabgrenzung.

Erwägungen:

Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Zusätzlich zum Waldabstand besteht über das Gebiet eine mittlere Gefährdung durch Rutschung. Damit kann ungeeignetes Bauland einer Nichtbauzone zugewiesen werden und damit den kantonalen Vorgaben Rechnung getragen werden. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig.

21.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1428, 1296	W2/ L	344 m²

Wahl der Zonenart:

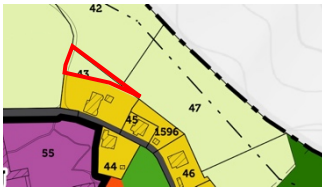
Die Gebiete befinden sich am Siedlungsrand und eignen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und werden heute bereits landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die Zonenabgrenzung der Parzelle 1428 wurde aufgrund einer bestehenden Bauabsicht erarbeitet. Auf den weiteren Parzellen wurde die Abgrenzung so gewählt, dass eine Erweiterung der bestehenden Bauten möglich bleibt. Eine Vergrösserung der Siedlung und ein Wachsen in die Landschaft wird jedoch verhindert wird.

Erwägungen:

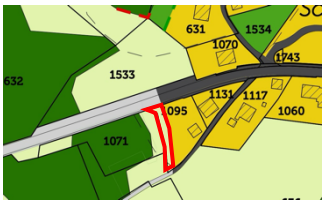
Die Gebiete liegen am Siedlungsrand. Es besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser des Rutenbachs. Damit kann ungeeignetes Bauland einer Nichtbauzone zugewiesen werden und damit den kantonalen Vorgaben Rechnung getragen werden. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

22.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	43	W2/ L	393 m²

Wahl der Zonenart:
Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand und eignen sich für eine landwirtschaftliche Nutzung und wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die Zonenabgrenzung ermöglicht das Erstellen einer neuen Bebauung oder der Bestandeserweiterung in einer Bautiefe entlang der Strasse «Grund».

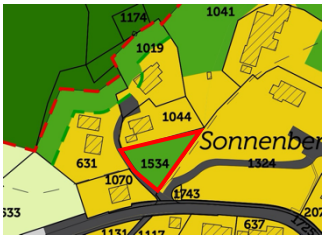
Erwägungen:
Die Gebiet liegt am Siedlungsrand. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

23.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1095	W2/ L	178 m²

Wahl der Zonenart:
Das betroffene Gebiet liegt zwischen Wald und Siedlung und soll freigehalten werden. Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand und wird landwirtschaftlich genutzt.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Für den Wald auf der Parzelle 1071 besteht keine Waldfeststellung. Dennoch wird der reduzierte Waldabstand von ca. 12 m dem Nichtbaugebiet zugewiesen.

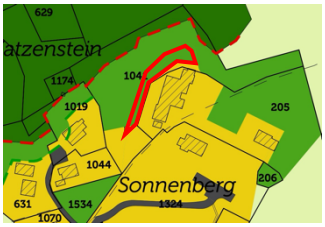
Erwägungen:
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand. Es bestehen keine konkreten Erweiterungsabsichten, durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann ungeeignetes Bauland dem Nichtbaugebiet zugewiesen werden und der Wald in seiner Funktion geschützt werden. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

23.2	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1534	W2/ GRiF	682 m²

Wahl der Zonenart:
Das Grundstück wird heute landwirtschaftlich genutzt und soll langfristig zum Zweck der Siedlungsgliederung von einer Bebauung freigehalten werden. Deshalb wird das Gebiet der Grünzone Freihaltung (GRiF) zugewiesen. Der bestehende Quartierplan aus dem Jahr 2014 bezeichnet das Gebiet als Freihaltegebiet.

Wahl der Zonenabgrenzung:
Die gesamte Parzelle 1534 wurde der Nichtbauzone zugewiesen.

Erwägungen:
Das Gebiet liegt als siedlungsgliedernder Freiraum im Siedlungsgebiet. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe nach zur Reduktion der Bauzone entsprochen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

23.3	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1041	W2/ GRiF	419 m²

Wahl der Zonenart:

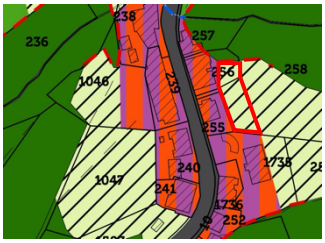
Das betroffene Grundstück liegt zwischen Wald und Siedlung und soll freigehalten werden. Daher wird das Gebiet der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die Zonenabgrenzung wurde entlang der Parzellengrenze festgelegt. Im Norden wurde ein Streifen der Parzelle 1041 in der Bauzone belassen, damit kann ein minimaler Zonenabstand des bestehenden Gebäudes gegenüber der Grünzone sichergestellt werden. Zudem sichert die Zonenabgrenzung entlang der Topografie das Erstellen einer möglichen Hangsicherung.

Erwägungen:

Das Gebiet liegt zwischen Siedlung und Wald. Es bestehen keine konkreten Erweiterungsabsichten. Im Norden wurde ein Teilgebiet in der Bauzone belassen, damit sind Erneuerungen innerhalb der Bauzone sichergestellt. Durch die Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann eine Vergrösserung des Siedlungsgebiets verhindert und damit der kantonalen Vorgabe, Reduktion der Bauzone, entsprochen werden. Mit der teilweisen Reduktion der Bauzone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Die Reduktion der Bauzone wurde im Austausch mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet.

24.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	256, 258	WG3/ L	566 m²

Wahl der Zonenart:

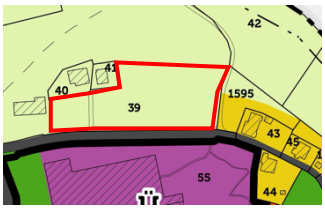
Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt und eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung. Auch langfristig soll das Gebiet freigehalten werden. Deshalb wird ergänzend zur Grundnutzung der Landwirtschaftszone eine überlagernde Grünzone ausserhalb des Baugebiets (GRaF) festgelegt.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Bis auf den schmalen Streifen zwischen den Parzellen 256 und 255 wurde das gesamte Baugebiet der Parzelle 258 dem Nichtbaugebiet zugewiesen. Bei der Parzelle 256 wurde die Zonenabgrenzung entsprechen der heutigen Nutzung des Bodens festgelegt.

Erwägungen:

Die Parzelle 256 ist aufgrund der geringen Grösse und des Waldabstands bereits heute übernutzt und nur im Rahmen der Bestandesgarantie zu erneuern. Mit der Zuweisung zum Nichtbaugebiet kann schwierig zu erschliessendes Baugebiet einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig. Zudem kann der Logik einer Bautiefe entlang Rechnung getragen werden.

25.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	39	OE / L	4'079 m²

Wahl der Zonenart:

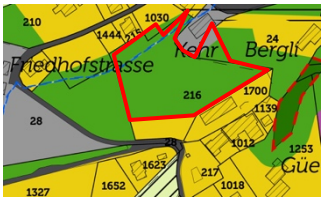
Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand und wird landwirtschaftlich genutzt, es eignet sich für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die gesamte Baugebiet der Parzelle Nr. 39 wurde der Nichtbauzone zugewiesen.

Erwägungen:

Das Gebiet war ursprünglich als Standort für eine Alterssiedlung / Alterswohnheim vorgesehen. Diese Absichten wurden jedoch nicht weiterverfolgt. Auch zukünftige Bauabsichten bestehen nicht.

26.1	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	216, 25, 1030	OE / GRiF	3'864 m² 100 m² (Einwohnerrelevant)

Wahl der Zonenart

Das Gebiet befindet sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der unbebaute Steilhang und die Senke des Kehrbachs sind besondere Qualitäten von Walzenhausen und sollen langfristig zum Zweck der Siedlungsgliederung freigehalten werden.

Erwägungen:

Das Gebiet ist aufgrund der Hangneigung und des Gewässerraums schwierig zu erschliessen. Es besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Rutschung über das Gebiet. Zukünftige Bauabsichten bestehen nicht.

Um- und Aufzonungen

Die Um- und Aufzonungen basieren auf den vorgängig erarbeiteten Instrumenten (Grobkonzept und Richtplan). Die nachfolgende Tabelle (Tab. 7), zeigt zusammengefasst die Zonenänderungen.

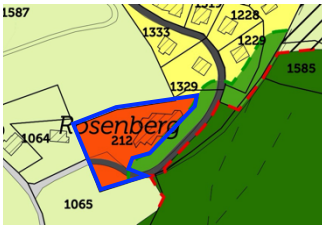
Detailliertere Erläuterungen der Nutzungsänderung (Begründung der Zonenwahl, ergänzende Erläuterungen) erfolgen im Anschluss für die einzelnen Gebiete.

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

Tab. 7 Um- und Aufzonungen

Nr.	RP-Gebiet (Kap. C 2)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Fläche (m²)	Zieldichte EB/ha
U1	U1	212	WG3	W3	1'645	40
U2	U2	94, 154, 155, 156, 159, 161, 1094, 1384,1385, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1481, 1615, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1632, 1633, 1634, 1662	WG3	W3	17'353	60
U3	U3	163, 1636	K3/KU	W3	1'377	80
U4	U4	171	W2	K3	245	80
U5	U5	102, 103, 104, 119, 130, 131, 1364, 1382, 1409, 1419, 1420, 1455, 1485, 1628, 1629, 1677, 1680, 1681, 1684, 1701, 1703, 1706, 1709, 1732	WG2	W2	18'207	50
U6	U6	1521	OE	W3	2'900	80
U7	U7	508, 507, 506, 513	WG2	W2	2'202	50
U8	U8	637	WG2	W2	683	50
U9	U9	612, 613	WG3	KU	1'248	-
U10		1050, 1276, 1277, 1127, 1108, 1553, 1327	W1	W2	8'558	50
U11		1020, 513	WG2	W2	43	0
U12		348	WG2	GE1	52	0
U14	-	5	OE	K3	137	80
U15	-	1030	OE	W2	18	50
U16		1722	W2	GRiF	59	0

Erläuterungen der Änderung der Bauzone

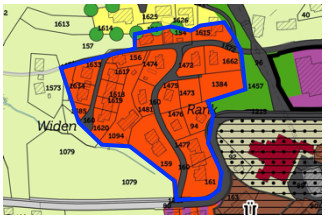
U1	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	212	WG3 / W3	1'645 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das Gebiet befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Es befinden sich jedoch keine gewerblichen Nutzungen (ehemaliges Restaurant) mehr auf der Parzelle deshalb wird die heutige Mischzone der Wohnzone W3 zugewiesen. Durch die Zuweisung zur reinen Wohnzone entsteht kein rechtswidriger Zustand.

Erwägungen:

Das Gebiet wird bereits heute zu reinen Wohnzwecken genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist in diesem Gebiet nicht vorgesehen.

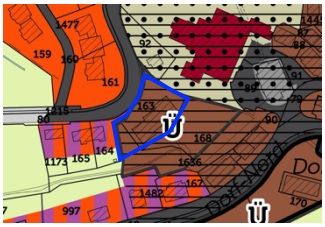
U2	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	diverse	WG3 / W3	17'353 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das Gebiet befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Es befinden sich jedoch keine störenden gewerblichen Nutzungen im Gebiet. Deshalb wird die heutige Mischzone der Wohnzone W3 zugewiesen. Die Regelbauvorschriften des Baureglements bleiben grösstenteils unverändert. Die maximale First- und Gebäudehöhen reduzieren sich um 0.5 m auf 14.5 und 10.5 m in der Wohnzone W3. Die bestehenden Bauten im Gebiet werden dadurch jedoch nicht rechtswidrig.

Erwägungen:

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 nichts entgegen. Durch die Zuweisung zur Wohnzone kann die bestehende Wohnqualität im Gebiet erhalten bleiben.

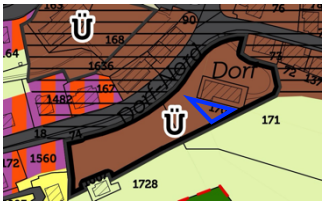
U3	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	163, 1636	KU / K3	1'377 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das Gebiet befindet sich heute in der Kurzone. Im Gebiet befinden sich ehemalige Angestelltenwohnungen des Hotels Walzenhausen. Heute wird das Gebäude von privaten Personen bewohnt. (vgl. Nachweis Dauerbewohnung)

Erwägungen:

Das Gebiet liegt zentral und ist gut erschlossen. Das Gebiet ist Bestandteil der Entwicklung des Dorfzentrums und bietet eine grosses Innenentwicklungspotenzial.

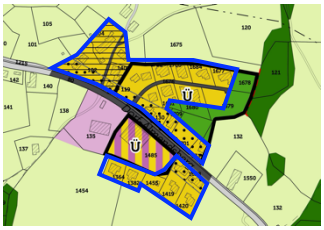
U4	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	171	W2 / K3	245 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das Teilgebiet befindet sich heute in der Wohnzone, und soll im Zusammenhang mit den Gebieten E1 und E2 überbaut werden. Daher wird das Gebiet analog der angrenzenden Gebiete der Kernzone K3 zugewiesen. (vgl. Bauzonenumlegung)

Erwägungen:

Das Gebiet ist Teil der Arealentwicklung (vgl. E1 und E2) und ist derzeit nicht überbaut.

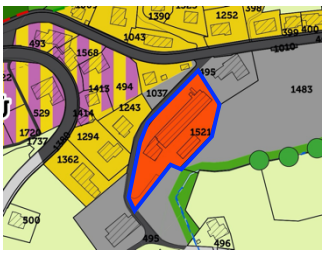
U5	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	diverse	WG2 / W2	18'207 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das gesamte Gebiet befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Störende Gewerbebetriebe befinden sich jedoch keine im Gebiet und sollen hier auch in Zukunft nicht angesiedelt werden. Deshalb wird das Gebiet der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Grenzabstände und die Gebäudelänge der Wohnzone W2 sind identisch mit der Wohn- und Gewerbezone WG2. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe reduziert sich um 0.5 m. Damit entstehen jedoch keine rechtswidrigen Bauten.

Erwägungen:

Über das nordöstliche Teilgebiet besteht der Quartierplan Almendsberg Nord aus dem Jahr 2009. Dieser hält Überbauungsbestimmungen fest, macht zur Nutzungsart jedoch keine Aussagen. Damit steht der Quartierplan nicht im Wiederspruch zur Nutzungsänderung.

U6	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	1521	OE / W3	2'900 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das bestehende Gebäude wurde ursprünglich als Alterssiedlung geplant und erstellt, wurde jedoch nie als solche genutzt. Im Untergeschoss befindet sich eine Zivilschutzanlage. Heute wird das Gebäude bewohnt. Es wurde die gesamte Parzelle 1521 der Wohnzone W3 zugewiesen. (vgl. Nachweis Dauerbewohnung)

Erwägungen:

Das Gebiet wird grundsätzlich zu Wohnzwecken genutzt.

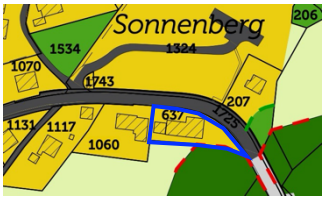
U7	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	508, 507, 506, 513	WG2 / W2	2'202 m²

Wahl der Zonenart

Die Gebäude beidseits der Kantonsstrasse befinden sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Früher befanden sich hier kleingewerbliche Betriebe und zwei Restaurants. Langfristig sollen sich hier keine neuen gewerblichen Betriebe ansiedeln. Mit der Zuweisung zur Wohnzone W2 können die bestehenden Masse nach Regelbauweise übernommen werden. Bestehende Abweichungen zur Regelbauweise werden nicht verstärkt.

Erwägungen:

Die Gebäude in diesem Gebiet werden bereits zu Wohnzwecken genutzt. Gewerbliche Nutzungen sind nicht vorgesehen.

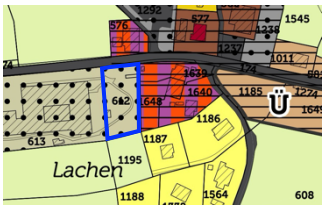
U8	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	637	WG2 / W2	683 m²

Wahl der Zonenart

Das Gebäude entlang der Kantonsstrasse befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Früher befand sich dort ein Restaurant. Langfristig sollen sich hier keine neuen gewerblichen Betriebe ansiedeln. Mit der Zuweisung zur Wohnzone W2 erfolgt eine Anpassung an die umliegenden Gebiete. Die bestehenden Masse nach Regelbauweise können übernommen werden, es entsteht kein rechtswidriger Zustand.

Erwägungen:

Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt. Langfristig sind keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

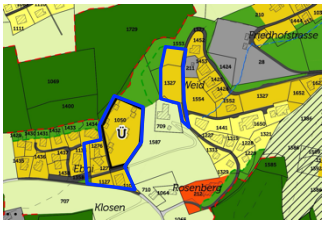
U9	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet (einwohnerrelevant)
	612, 613	WG3 / KU	1'248 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das Gebiet befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und wird als gestalteter Aussenbereich des angrenzenden Wohnheims genutzt. Eine Wohn oder gewerbliche Nutzung ist hier langfristig nicht vorgesehen. Das Gebiet ist ein Bestandteil des Wohnheims und soll auch in diesem Sinn genutzt werden. Durch du Zuweisung des Gebiets zur Kurzone reduziert sich die einwohnerrelevante Bauzone.

Erwägungen:

Das Gebiet gehört zum angrenzenden Wohnheim, welches sich bereits heute in der Kurzone befindet. Eine Wohn oder gewerbliche Nutzung ist hier langfristig nicht vorgesehen.

U10	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	1050, 1108, 1127, 1277, 1276	W1 / W2	8'558 m²

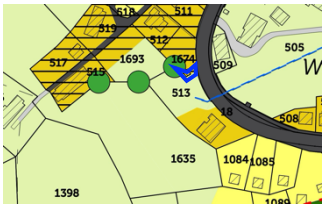
Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das Gebiet befindet sich heute in der Wohnzone W1. Das Grundstück Nr. 1050 soll in den kommenden Jahren im Rahmen eines Überbauungsplans neu bebaut werden. Im Sinne der Innenentwicklung soll dabei eine Bebauung entstehen, welche sich in Nutzungsdichte und in baulicher Dichte an der Bebauung im Westen orientiert. (ca. 50 EW/ha) Deshalb wird das gesamte Gebiet der Wohnzone W2 zugewiesen. Damit eine nachvollziehbare Bauzonenabgrenzung entsteht, werden auch die beiden Grundstücke 1327 und 1553 der Wohnzone W2 zugewiesen.

Die Zonenabgrenzung zwischen den Parz. Nrn. 709 und 1327 wird im Sinne einer Arrondierung der neuen Grundstücksgrenze angepasst. Insgesamt ergibt sich eine Vergrösserung der Wohnzone von 2 m².

Erwägungen:

Die Gebiete liegen in der ÖV-Güteklasse C und D. In den nächsten Jahren soll eine Überbauung entstehen, welche sich an der angrenzenden Bebauung orientiert.

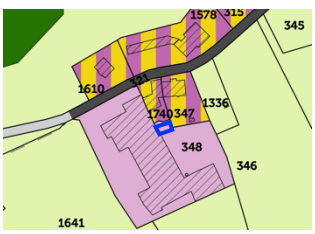
U11	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	1020, 513	WG2 / W2	43 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das Gebiet befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Auf der Parzelle 1020 befindet sich eine Trafostation, welche der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dient. Im Zusammenhang mit der Zuweisung zum Nichtbaugebiet von Teilen der angrenzenden Parzellen Nrn. 1693 und 513, (vgl. 8.1 und 8.2) würde hier eine kleine Zoneninsel entstehen. Mit der Zuweisung zur Wohnzone kann das Entstehen einer Zoneninsel verhindert werden.

Erwägungen:

Die Trafostation ist standortgebunden und kann deshalb in der Wohnzone stehen. Eine gewerbliche Nutzung ist in diesem Gebiet nicht vorgesehen.

U12	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	348	WG2 / GE1	52 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Durch die Zuweisung der Restfläche zur Gewerbezone GE1 liegt die gesamte Parzelle 348 in der Gewerbezone. Damit entsteht eine nachvollziehbare Zonenabgrenzung. Durch die Zuweisung des Gebiets zur Gewerbezone reduziert sich die einwohnerrelevante Bauzone.

Erwägungen:

Das Gebiet wird bereits heute als Manövrierfläche des Gewerbebetriebs der Parzelle 348 genutzt. Eine Wohnnutzug ist in diesem Gebiet nicht vorgesehen.

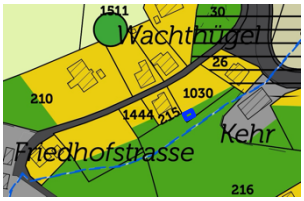
U14	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	5	OE / K3	137 m²

Wahl der Zonenart

Die Fläche, die heute noch in der öffentlichen Zone liegt, wird im oberen Geschoss privat und in den unteren Geschossen öffentlich genutzt. Da die private Nutzung in der Zone OE seit den 80er-Jahren unzulässig und die öffentliche Nutzung in der Kernzone erlaubt ist, wird die Fläche neu der Kernzone K3 zugewiesen.

Erwägungen:

Das Gebiet wird bereits heute teilweise privat genutzt und wird deshalb der Kernzone K3 zugewiesen.

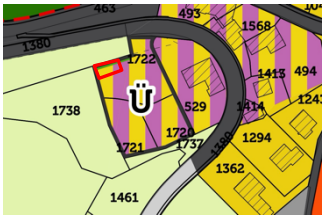
U15	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Änderung Baugebiet
	1030	OE / W2	18 m²

Wahl der Zonenart

Die Fläche ist heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Die Zonierung wird im Sinne einer Arrondierung der neuen Grundstücksgrenze angepasst.

Erwägungen:

Im Gebiet sind langfristig keine öffentlichen Bauten und Anlagen vorgesehen.

U16	Parzellen Nrn.	Zone bestehend /neu	Reduktion Baugebiet
	1722	WG2 / GRiF	59 m²

Wahl der Zonenart:

Auf dem Areal ist eine Überbauung geplant, die von Norden her erschlossen werden soll. Die für die Erschliessung notwendige Fläche wird der WG2 zugewiesen.

Auf dem Grundstück erfolgt eine flächengleiche Einzonung (vgl. E 9).

Wahl der Zonenabgrenzung:

Die Zonenabgrenzung wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Bebauung möglich bleibt.

Erwägungen:

Mit der Arrondierung der Wohn- / Gewerbezone kann den Interessen der Grundeigentümerschaft Rechnung getragen werden. Der Eingriff ins Grundeigentum ist verhältnismässig und zweckmässig

Einzonungen

Bei den folgenden Änderungen handelt es sich um Zuweisungen zum Baugebiet (Tab. 8). Bei den Zuweisungen E3 bis E8 handelt es sich um nicht einwohnerrelevante Zuweisungen. Folglich wird die Kapazität der Bauzone mit diesen Zuweisungen nicht vergrössert.

Tab. 8 Zuweisung zur Bauzone

Nr.	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m²)
E1	1728	ÜG	K3	2'151
E2	171	GR	K3	893
E3	1767	ÜG	GRiF	194
E4	1556	ÜG	GRiF	114
E5	651, 1035	ÜG, L	OE	309
E6	652	ÜG	OE / GRiF	644 / 166
E7	495	L /GR	OE / GRiF	332 / 201
E8	1292	L	OE	204
E9	1722	L	WG2	59
E10	205, 1041	GRiF	W2	377

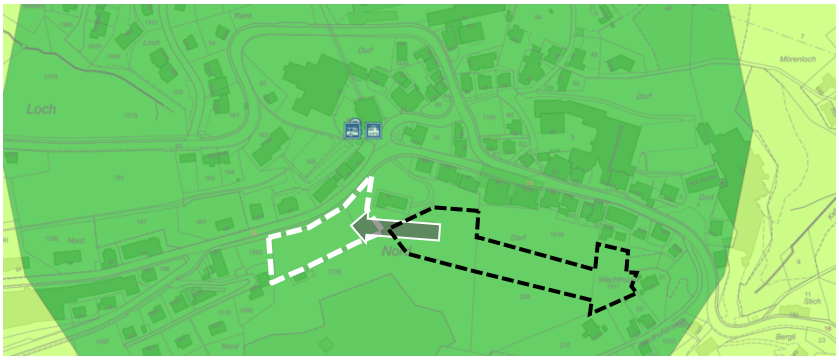
Mehrwertabgabe

Bei einer Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bauzone ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 56b Abs. 1 BauG geschuldet. Bei gemeindeeigenen Parzellen ist gemäss Art. 56e Abs. 2 BauG keine Mehrwertabgabe zu entrichten. Eine Mehrwertabgabe wird nach BauG Art. 56b Abs. 2 erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens 20'000 CHF beträgt.

Bauzonenumlegung / Gebiete E1 und E2

Bei den Zuweisungen E1 und E2 handelt es sich um eine Bauzonenumlegung. Dabei wird die Bauzone an einem Ort der Nichtbauzone zugewiesen und am anderen Ort wird Bauland eingezont. Das betroffene Gebiet liegt im Dorfzentrum und ist für Walzenhausen ausgezeichnet mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖV-Güteklasse C, gemäss ARE, vgl. A 5.4) erschlossen. Das Gebiet, welches neu der Kernzone zugewiesen wird (weiss), befindet sich in derselben ÖV-Güteklasse wie das Gebiet, welches der Nichtbauzone zugewiesen wird (schwarz).

Abb. 24 Ausschnitt ÖV-Güteklassen Dorfzentrum Walzenhausen, geoportal.ch, Stand Mai 2023



mittelmässige Erschliessung
geringe Erschliessung*

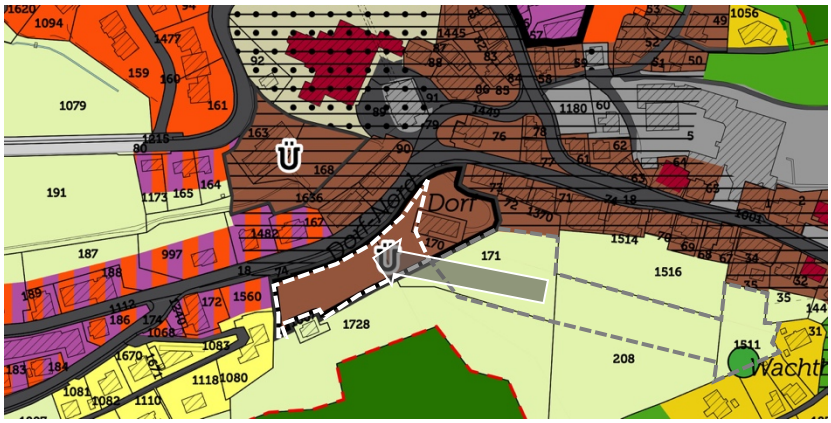
*eine geringe Erschliessung entspricht mindestens einem Stundentakt.

Die Verfügbarkeit der Bauzonenumlegung konnte vertraglich gesichert werden. Das Dialogverfahren der Arealentwicklung im Dorfzentrum ist abgeschlossen und der Bericht liegt vor. Die Bebauung des Gebiets entlang der Hauptstrasse wurde im Dialogverfahren mit drei Planerteams entwickelt, (vgl. Beilage B3) Es wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Eine qualitativ hochwertige und bodensparende Bebauung kann mit der überlagernden Sondernutzungsplanpflicht sichergestellt werden. Der Sondernutzungsplan soll dabei insbesondere die Qualität des Bauvorhabens, eine angemessene Dichte und eine geeignete Erschliessung sichern. Entsprechend dem Bebauungskonzept wird für das Gebiet mit einer erwarteten Zieldichte von rund 80 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare gerechnet.

Gemäss Art. 24 Abs. 1 USG dürfen neue Bauzonen nur in Gebieten vorgesehen werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten, oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Das betroffene Gebiet erstreckt sich entlang der Strasse «Dorf-Nord». Für die benachbarten Liegenschaften Assek. Nrn. 37, 39 und 81 wurde die Lärmbelastung im kantonalen Strassenlärmkataster (vgl. A 5.5) beurteilt. Der Immissionsgrenzwert (65dB) kann überall deutlich eingehalten werden, der Planungswert (60dB) wird beim Gebäude Assek. 81 eingehalten und bei weiteren Gebäuden leicht überschritten. Durch die überlagernde Sondernutzungsplanpflicht können

im Rahmen der Projektierung Massnahmen (z.B. erhöhte Abstände, Stellung der Bauten) vorgesehen werden, durch welche die Planungswerte eingehalten werden können. Die Einhaltung der Planungswerte ist im Sondernutzungsplan nachzuweisen.

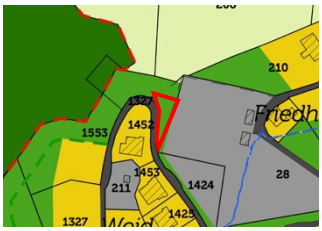
Abb. 25 Schemaskizze, Bauzonenumlegung



Tab. 9 Bauzonenumlegung

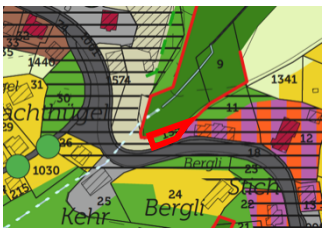
Nr.	Rp-Gebiet (Kap. C2)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m^2)	Zieldichte EB/ha
E1	E1	1728	ÜG	K3	2'151	80
E2	E2	171	GR	K3	893	80
Einwohnerrelevante Erweiterung Bauzone					3'044 m^2	

Weitere Erläuterungen der Zuweisung zur Bauzone (Gebiete E3-E8)

E3	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Erweiterung Baugebiet (nicht einwohnerrelevant)
	1767	ÜG / GRiF	194 m²

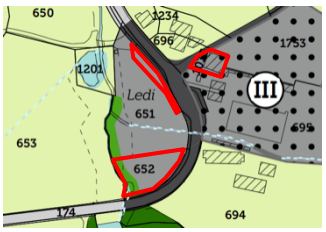
Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Das Wiesenbord liegt zwischen Friedhof und Strasse und befindet sich heute im übrigen Gemeindegebiet. Das Gebiet ist aufgrund der Grösse sowie der Strassen und Grenzabstände nicht bebaubar und soll langfristig freigehalten werden. Deshalb wird das Gebiet als siedlungsgliedernder Freiraum der Grünzone innerhalb des Baugebiets (GRiF)zugewiesen.

E4	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Erweiterung Baugebiet (nicht einwohnerrelevant)
	1556	ÜG/ GRiF	114 m²

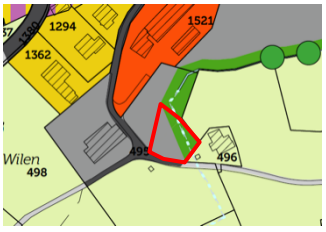
Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Die gesamte Parzelle 1556 befindet sich heute im übrigen Gemeindegebiet. Das Gebiet ist aufgrund des Waldes und der Strassenabstände nicht bebaubar und soll langfristig freigehalten werden. Deshalb wird das Gebiet als siedlungsgliedernder Freiraum der Grünzone innerhalb des Baugebiets (GRiF) zugewiesen.

E5 und E6	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Erweiterung Baugebiet (nicht einwohnerrelevant)
	651, 652, 1035	ÜG, L / OE und GRiF	1119 m²

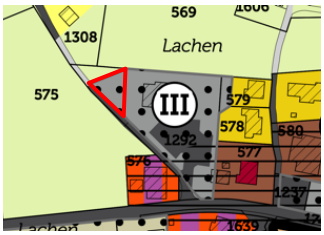
Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Grossteile der Parzellen 651 und 652 werden im Sommer als Parkierungsfläche für das angrenzende Schwimmbad Ledi genutzt. Damit eine nachvollziehbare Abgrenzung und Zonierung entsteht, werden beide Parzellen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Gegenüber dem Griffelbach wird die bestehende Grünzone der Parzelle 651 in einem Abstand von mindestens 5.5m nach Süden weitergeführt.

E7	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Erweiterung Baugebiet (nicht einwohnerrelevant)
	495	ÜG/ OE und GRiF	533 m²

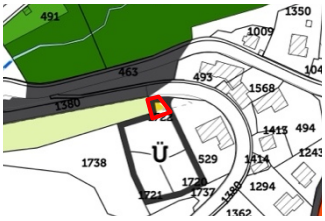
Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Auf der Parzelle 495 besteht heute ein Spielplatz der Schule. Es wird die gesamte Parzelle dem Baugebiet zugewiesen. Gegenüber dem Wilenbach wird in einem Abstand von mind. 5.5m eine Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung ausgeschieden. Dadurch kann der Schutz des Gewässers gewährleistet werden.

E8	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Erweiterung Baugebiet (nicht einwohner-relevant)
	1292	L / OE	204 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

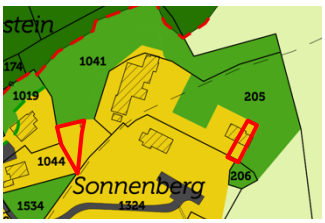
Auf der Parzelle 1292 befindet sich ein Spielplatz, welcher heute teilweise in der Landwirtschaftszone liegt. Die Fläche des Spielplatzes wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Nördlich des Spielplatzes wird eine Fläche in der Landwirtschaftszone belassen, um den Grünraum zwischen dem Gebiet Lachen und dem Gebiet Sonnhalde zu erhalten.

E9	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Erweiterung Baugebiet
	1722	L / WG2	59 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Auf dem Areal ist eine Überbauung geplant, die von Norden her erschlossen werden soll. Die für die Erschliessung notwendige Fläche wird der WG2 zugewiesen.

Auf dem Grundstück erfolgt eine flächengleiche Umzonung (vgl. U16).

E10	Parzellen Nr.	Zone bestehend /neu	Erweiterung Baugebiet
	205, 1041	GRiF / W2	377 m²

Wahl der Zonenart und Wahl der Zonenabgrenzung

Auf der Parzelle 205 befindet sich eine Baute, welche heute teilweise in der Grünzone liegt. Eine Teilfläche der Parzelle wird der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Fläche der Gartenanlage auf der Parzelle 1041 wird ebenfalls der Zone W2 zugewiesen. Die Einzonung wird als Kompensation zu den Auszonungen vorgenommen, um die ausnutzungsrelevanten Landflächen für den Quartierplan «Sonnenberg» zu gewährleisten.

Zuweisung heutiges 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 Gebiete, welche der Grünzone innerhalb (GRiF) oder der Grünzone ausserhalb des Baugebiets (GRaF) zugewiesen werden.

Grünzonen

Sämtliche heutigen Grünzonen (GR) werden neu in die Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) überführt. Diese werden im Zonenplan dementsprechend als Zweckänderung aufgeführt und mit einer grünen Umrandung dargestellt.

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

Tab. 10 Zuweisung vom übrigen Gemeindegebiet oder Landwirtschaftszone zur Grünzone

Nr.	Rp-Gebiet (Kap. C2)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m²)
E3	-	1553	ÜG	GRiF	194
E4	-	1556	ÜG	GRiF	114
E6		652	ÜG	GRiF	166
E7		495	GR / L	GRiF	201

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Durch die oben aufgeführten Zuweisungen zum Nichtbaugebiet und die Um- und Aufzonungen ergeben sich für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Änderungen. Durch die Revision des Zonenplans wird die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 5'704 m^2 reduziert. Zusammen mit der Umlegung und Verkleinerung des Teilzonenplan Ledi, welcher am 30 März 2021 in Kraft gesetzt wurde, reduziert sich somit die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um insgesamt 10'030 m^2. Die Gemeinde behält sich vor die Fläche bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt an einer geeigneten und ausgewiesenen Stelle auszuscheiden.

Tab. 11 Übersicht Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Nr.	Rp-Gebiet (Kap. C2)	Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Veränderung Zonenfläche (m^2)
18.3	A18	1424	W2	OE	+ 736
27.1	A28	39	OE	L	- 4'079
U6	U6	1521	OE	W3	- 2900*
U15	-	216, 25	OE	GRiF	- 3'850
E5	-	652, 1035	ÜG / L	OE	+ 318
E6	-	495	GR / L	OE	+ 635
E7	-	495	GR / L	OE	+ 332
E8	-	1292	L	OE	+ 204
	Total Revision Zonenplan:				- 5704
TZP Ledi		1612, 1443, 728			- 4'326**
				Total:	-10'030

*wird nicht angerechnet

**noch zur Verfügung stehend durch den TZP Ledi

D 3.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden im Zusammenhang mit dem revidierten Baugesetzt 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, welchen eine Erschliessungsfunktion zukommt, als Verkehrsflächenausgeschieden

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)

D 3.3 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.

Tab. 12 Übersicht neue Gebiete mit SNP-Pflicht

Bezeichnung	Zweckbezeichnung
Ebni	Überbauen nach Art. 39 BauG
Nord	Überbauen nach Art. 39 BauG
Loch	Überbauen nach Art. 39 BauG
Platz	Überbauen nach Art. 39 BauG

Bereits bestehende Gebiete mit einer altrechtlichen Quartierplanpflicht werden neu als Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bezeichnet, zusätzlich wurde der Zweck festgelegt. Bei weiteren Gebieten wurde die bestehende Quartierplanpflicht aufgehoben.

Für das Gebiet Sonnhalde besteht heute eine Quartierplanflicht, aufgrund der Zuweisung zum Nichtbeugebiet erübrigt sich diese Quartierplanpflicht. Weiter wurde die Quartierplanpflicht im Dorf, welche insbesondere im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung in einer zweiten und dritten Bautiefe geschaffen wurde, teilweise aufgehoben. Entlang

der Dorfstrasse ist aufgrund des Ortsbildschutzgebiets eine gute Einordung in den Bestand gesichert.

D 3.4 Lärmempfindlichkeitsstufe (Überlagerung)

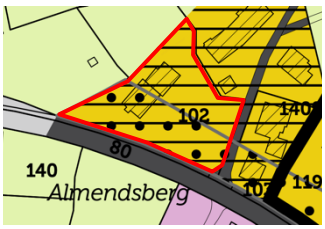
In den folgenden Gebieten wurde die Nutzungszuweisung der tatsächlichen Nutzung angepasst und die Gebiete wurden reinen Wohnzonen zugeteilt. (vgl. Kap.D 3.3) In Wohnzonen besteht grundsätzlich eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Um den Fortbestand der heutigen Nutzung zu sichern, wurde eine abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Gegenüber der geltenden Zonierung erwächst für die Grundeigentümer kein Nachteil. Vielmehr bringt es den Vorteil, dass das Gebiet von zusätzlichen Gewerbelärm bewahrt werden kann.

Tab. 13 Übersicht über die neuen Gebiete mit abweichender Lärmempfindlichkeitsstufe

Bezeichnung	ES
Almendsberg	III
Grund	III

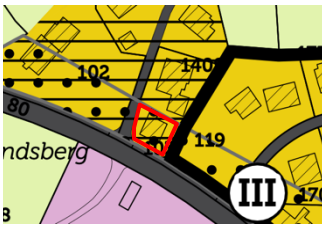
Untersuchung der Lärmvorbelastung

Die Höherstufung der oben genannten Empfindlichkeitsstufe setzt eine Lärmvorbelastung voraus. Diese wird in einer genauen Situationsanalyse bezüglich allen Lärmarten vorgenommen. Der Strassenlärm ist die einzige Lärmquelle bei den untersuchten Gebieten. Aus dem Kataster des Strassenlärms wird der Beurteilungspegel der einzelnen Bauten mit dem Immissionsgrenzwert verglichen. Falls der Beurteilungspegel den Immissionsgrenzwert überschreitet, wird das Grundstück als Lärmvorbelastet eingestuft. Unbebaute Gebiete dürfen nicht höhergestuft werden, Ausnahmen bilden einzelne Baulücken.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	102	60	50	61.4	47

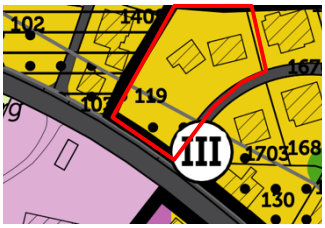
Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Gebäude entlang der Strasse überschreitet den Immissionsgrenzwert am Tag und wird deshalb als lärmvorbelastet eingestuft. Die Lärmvorbelastung trifft auch auf den unüberbauten Teil des Grundstücks zu, da dieser im Strategieplan als Baulücke bezeichnet ist.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	103	60	50	63.3	49

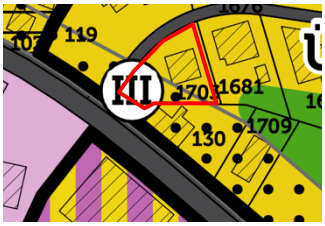
Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Gebäude entlang der Strasse überschreitet den Immissionsgrenzwert am Tag und wird deshalb als lärmvorbelastet eingestuft.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	119	60	50	54.2	40

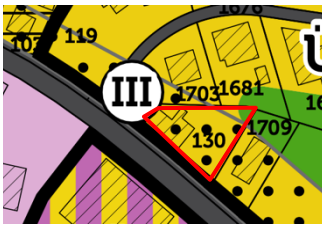
Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Gebäude auf der Parzelle 119 unterschreitet die Immissionsgrenzwerte am Tag sowie in der Nacht. Im unbebauten Teil des Grundstücks entlang Strasse Dorf-Almendsberg muss jedoch mit einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes am Tag gerechnet werden. Die Lärmvorbelastung trifft auch auf den unüberbauten Teil des Grundstücks zu, da dieser im Strategieplan als Baulücke bezeichnet ist.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	1703	60	50	-	-

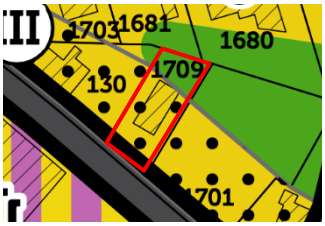
Herleitung der Lärmvorbelastung

Für das Gebäude wurden keine Daten erhoben. Die Lärmvorbelastung entlang der Strasse ist zweckmässig, weil mit einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes am Tag gerechnet werden muss.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	130	60	50	65	51

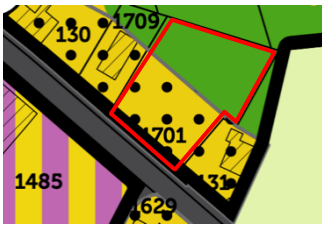
Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Gebäude entlang der Strasse überschreitet den Immissionsgrenzwert am Tag sowie in der Nacht und wird deshalb als lärmvorbelastet eingestuft.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	1709	60	50	60.8	47

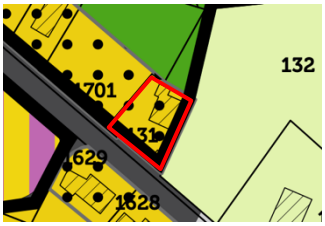
Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Gebäude entlang der Strasse überschreitet den Immissionsgrenzwert am Tag und wird deshalb als lärmvorbelastet eingestuft.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	1701	60	50	63	49

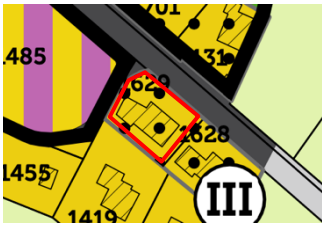
Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Grundstück ist zurzeit nicht bebaut. Die Lärmvorbelastung trifft auch auf den unüberbauten Teil des Grundstücks zu, da dieser im Strategieplan als Baulücke bezeichnet ist.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	131	60	50	54.8	41

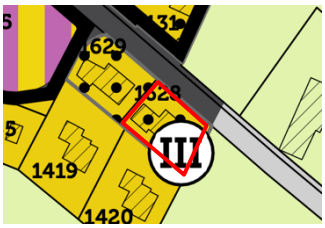
Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Gebäude entlang der Strasse überschreitet den Immissionsgrenzwert am Tag und wird deshalb als lärmvorbelastet eingestuft.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	1629	60	50	62.9	49

Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Gebäude entlang der Strasse überschreitet den Immissionsgrenzwert am Tag und wird deshalb als lärmvorbelastet eingestuft.

Ausschnitt aus Zonenplan	Parzellen Nr.	Immissionsgrenzwert ES II, Lr dB (A)		Beurteilungspegel Lr dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
	1628	60	50	62.8	49

Herleitung der Lärmvorbelastung

Das Gebäude entlang der Strasse überschreitet den Immissionsgrenzwert am Tag und wird deshalb als lärmvorbelastet eingestuft.

D 3.5 Baulandmobilisierung

Die Gemeinde hat bis zum 10. Mai 2025 mit 63 Eigentümern Verträge über eine Fläche von 6.4 ha abgeschlossen, die eine Bebauung in den kommenden 15 Jahren, oder die Zuweisung zu einer Nichtbauzone sichern. Generell wurde 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.

D 3.6 Erschliessungsprogramm

Das Raumplanungsgesetz verlangt in Art. 19 die Führung eines Erschliessungsprogramms. Das Erschliessungsprogramm zeigt die Frist zur Erschliessung und deren Finanzierung. Die nicht erschlossenen Grundstücke werden im Rahmen dieser Revision der Nichtabauzone zugewiesen werden. Dadurch erübrigt sich ein Erschliessungsprogramm für die folglichen Grundstücke:

Tab. 14 Übersicht nicht überbaute Grundstücke

Nicht bebaute Parzellen	Vermerk Zonenänderungen, Kap. D 3.1
1530	siehe Tab. 6; 2.1
208, 1511, 1516	siehe Tab. 6; 20.1, 20.2
1341	siehe Tab. 6; 21.1
227, 1522	siehe Tab. 6; 16.1

D 3.7 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 47.2 Ew/ha eingehalten werden können. (vgl. Beilage B2)

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 mir der Strategie «Aufwerten» bezeichnet wird mit einer Verdichtung im Rahmen der bestehenden Nutzungsordnung gerechnet. Die Analyse der Inneren Reserven 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. 15 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 Güetli 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.

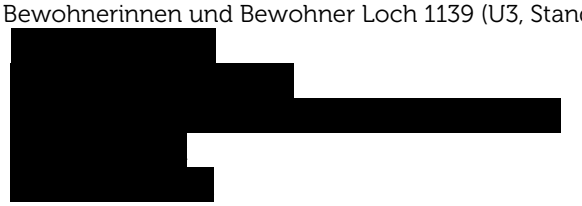
Nachweis Dauerbewohnung

Loch (U3)

Das Grundstück Nr. 1636 bzw. die Liegenschaft Assek. 1139 wurde am Stichtag, 1. Mai 2014 von 8 Personen bewohnt. Dies entspricht einer Dichte von 69 Personen pro ha. Durchschnittlich wurde die Liegenschaft zw. 2008 und 2020 von 12 Personen bewohnt, was einer Dichte von 103

Personen pro ha entspricht. Die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft hat sich nach der Hotelschliessung bzw. dem nicht mehr vorhandenen Nutzungsbedarf als Personalhaus ab 2014 bis 31.12.2020 auf 17 Personen bzw. einer Dichte von 146 Personen pro ha stetig entwickelt. Die angestrebte Dichte von 80 Personen pro ha ist somit bereits heute weit übertroffen. Mit der Umzonung von KU zu K3 alleine erfolgt kein Schaffen von zusätzlichem Baupotential bzw. Einwohnerkapazität. Das Grundstück wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Dorfzentrums entwickelt. Voraussetzung ist die Zuweisung zur Kernzone K3. Die Umzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 1636, welche in der Kurzone liegt (restliche Fläche liegt mehrheitlich in der Kernzone K3) erfolgt aufgrund dessen, dass ein kompaktes Siedlungsgebiet und eine klare Trennung von Siedlung und Landschaft entsteht.

Bewohnerinnen und Bewohner Loch 1139 (U3, Stand: 1.Mai 2014)



Wilen 1300 (U6)

Das Grundstück Nr. 1521 bzw. die Liegenschaft Assek. 1300 wurde am Stichtag, 1. Mai 2014 von 8 Personen bewohnt. Dies entspricht einer Dichte von 28 Personen pro ha. Durchschnittlich wurde die Liegenschaft zw. 2008 und 2020 von 10 Personen bewohnt, was einer Dichte von 34 Personen pro ha entspricht. Die Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft hat sich, nachdem geklärt war, dass u.a. mit der Nichtrealisierung des Alterswohnheims auf der angrenzenden Baufläche, das vorgesehene Konzept Alterswohnen in der Liegenschaft Assekuranz Nr. 1300 nicht funktioniert, bis 31.12.2020 auf 15 Personen und einem nichtstörendem Gewerbebetrieb mit 2 Mitarbeitenden bzw. einer Dichte von 59 Personen pro ha stetig entwickelt. Die Differenz zur angestrebten Dichte von 80 Personen pro ha von 6 Personen ist insbesondere auf den ordentlichen Leerbestand und der geringen Belegung pro Wohneinheit zurückzuführen. Mit der Umzonung von OE zu W3 alleine erfolgt kein Schaffen von zusätzlichem Baupotential bzw. Einwohnerkapazität. Das Grundstück ist mit der Wohnliegenschaft, Erschliessung, Parkierung, Garagen und der Zivilschutzanlage im Untergrund vollständig überbaut. Die Zivilschutzanlage bedingt u.a., dass die Parkierung nicht unter der Erdoberfläche realisiert werden konnte, was die Reduktion eines ganzen Geschosses für Wohnraum zur Folge hat. Dies wiederum relativiert die angestrebte Dichte von 80 Personen pro ha bzw. begründet eine bereits gute Zielerreichung gemäss Stand. 31.12.2020.

Bewohnerinnen und Bewohner Wilen (U6, Stand: 1.Mai 2014)

Interessenabwägung /Gesamtwürdigung

Bei der Revision des Zonenplans stehen sich unterschiedliche Interessen gegenüber. Einerseits sind Grundeigentümerinteressen an der Wahrung des Eigentums vorhanden (Art. 36 Abs. 1 BV), andererseits gibt es die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton. Aufgrund derer sind die Nutzungszonen der Gemeinde Walzenhausen auf den Bedarf von 15 Jahren zu dimensionieren. (vgl. Kap. A 4). Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinde Walzenhausen, ihre Bauzonen um 4.4 ha zu reduzieren und die Erschliessung von unerschlossenem Bauland gemäss Stand der Erschliessung 2014 zu unterlassen. Der kantonale Richtplan wurde am 17. Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigt.
Im Planungsprozess wurde die Bevölkerung mehrfach und frühzeitig in die Erarbeitung und Umsetzung der Planungsinstrumente einbezogen. Besonders geeignetes Bauland, bei welchem der Bedarf mittels Überbauungsvereinbarung nachgewiesen werden konnte, wurde in der Bauzone belassen. Damit wird heute unbebautes Bauland in den kommenden Jahren einer Überbauung zugeführt. Im Sinne der vorstehenden Ausführungen und Überlegungen sind die aufgeführten Zonenplanänderungen notwendig, um die übergeordneten Vorgaben (Reduktion der Bauzonen und Förderung der Innenentwicklung) umzusetzen. Zudem liegen die Änderungen im öffentlichen Interesse. Die betroffenen privaten Interessen sind vorwiegend finanzieller Natur, bzw. betreffen die maximale, bzw. optimale Nutzung der Grundstücke. Diese vermögen die öffentlichen Interessen nicht zu übertreffen. Im Rahmen des Zonenplans wurden Alternativen geprüft und mit den Grundeigentümern weitgehend diskutiert. Mittels Verträgen wurde den Grundeigentümerinteressen soweit möglich entsprochen. Der Zonenplan ist daher zweck- und verhältnismässig.

Die Beweggründe zur Zonenwahl und zur Abgrenzung der Zonen zeigen, dass die Reduktion und Anpassung der Bauzonen nach den Grundsätzen und Interessen des Raumplanungsgesetzes erfolgen (Art. 1 und 3 RPG). Es werden ausschliesslich Gebiete einer Nichtbauzone zugewiesen, welche sich unter Berücksichtigung der Grundsätze des Raumplanungsgesetzes nicht für eine Bebauung in den kommenden 15 Jahren eignen, oder bei welchen kein Bedarf nachgewiesen werden kann, respektive in denen eine andere Nutzung überwiegt. Damit kann ein erhebliches öffentliches Interesse an den vorgesehenen Planänderungen und insbesondere an der Reduktion der Bauzone nachgewiesen werden.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG kann nachgewiesen werden, dass sich die aufgeführten Grundstücke im relativen Vergleich besonders für eine Nutzungsänderung und der Zuweisung zum Nichtbaugebiet eignen.

D 4 Sondernutzungspläne

D 4.1 Übersicht Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Walzenhausen bestehen zurzeit zahlreiche Sondernutzungspläne, welche auf altem Baurecht gründen. Im Anschluss an die Rechtskräftigkeit des Zonenplans sind die Sondernutzungspläne an die übergeordneten Planungsinstrumente anzupassen. In der untenstehenden Tabelle sind die Sondernutzungspläne aufgelistet und nach Dringlichkeit zur Anpassung bezeichnet. Sondernutzungspläne, welche im direkten Konflikt zum Zonenplan und Baureglement stehen, sind mit der Priorität I, Pläne, welche älter als 15 Jahre sind, mit der Priorität II und Pläne, die jünger als 15 Jahre alt sind, mit der niedrigsten Priorität bezeichnet.

Tab. 16 Übersicht Sondernutzungspläne

Sondernutzungsplan	Erwägung	Priorität
Quartierplan Almendsberg Nord, 2009	Jünger als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	III
Quartieplan Almendsberg, 2015	Jünger als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	III
Quartierplan Sonnenberg, 2014	Jünger als 15 Jahre Konflikt aufgrund Veränderung der Zonengrenze	I
Quartierplan Im Grund mit Änderungen, 2021	Jünger als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	III
Quartierplan Grund Ost mit Änderung 2007	Älter als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	II
Quartierplan Rheinburg II mit Änderung, 2008	Jünger als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	III
Quartierplan Nord, 1982	Älter als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	II
Quartieplan Ruten, 1982	Älter als 15 Jahre Konflikt aufgrund Auszonung von Bauland	I
Baulinienplan Ruten, 1994	Älter als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	II
Quartierplan Unterer Platz, 1982	Älter als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	II
Quartierplan Lachen Ost II, 2010	Jünger als 15 Jahre Kein Konflikt zu Zonenplan	III

D 5 Waldfeststellung

Die Waldgrenzen werden im Zonenplan nur hinweisend dargestellt. Die verbindliche Festlegung wird koordiniert mit dem Zonenplan – jedoch in einem separaten Waldfeststellungverfahren nach Art. 7 der kantonalen Waldverordnung vorgenommen. Dazu wurde ein separater Plan mit den beiden betroffenen Gebieten erstellt.

D 5.1 Sonnenhalde

Aufgrund der Auszonung resp. Umzonung von Grüngebiet innerhalb Bauzone zu Landwirtschaftszone grenzt der Wald nicht mehr ans Baugebiet. Der Wald soll deshalb wieder als dynamisch angesehen und die Waldgrenze aufgehoben werden.

D 5.2 Nord

Da das übrige Gemeindegebiet in Lebau nicht eingezont wird, soll hier der Wald wieder als dynamisch angesehen und die Waldgrenze aufgehoben werden.

D 6 Erlass und Rechtsverfahren

D 6.1 Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach Art. 45 ff. BauG. Die Revision des Zonenplans ist durch das Departement Bau und Umwelt vorzuprüfen. Das Baureglement der Gemeinde regelt in Art. 5 zusätzlich, dass bei einer Gesamtrevision eine Volksdiskussion mit öffentlicher Mitwirkung durchzuführen ist. Aufgrund des umfassenden Inhalts der vorliegenden Revision des Zonenplans wurde auch bei der vorliegenden Planung eine Volksdiskussion mit öffentlicher Mitwirkung durchgeführt. Nach der Verabschiedung der Revision des Zonenplans durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Auflage, während mindestens 30 Tagen. Während der Auflagefrist können schriftliche Einsprachen beim Gemeinderat eingereicht werden. Der Erlass der Revision des Zonenplans erfolgt durch den Gemeinderat und untersteht dem fakultativen Referendum. Die Genehmigung der Revision des Zonenplans erfolgt durch den Regierungsrat.

D 6.2 Information und Mitwirkung

Nachfolgend sind die bedeutendsten Meilensteine der Information und Mitwirkung chronologisch aufgeführt:

- Verabschiedung Zonenplan und Teilzonenplan durch Gemeinderat zuhanden Mitwirkung, 25.08.2020
- Informationsanlass Zonenplan und Teilzonenplan, 03.09.2020
- Mitwirkung Zonenplan und Teilzonenplan, 09. - 28.09.2020
- Versand individueller Rückmeldungen auf Eingaben Mitwirkung Zonenplan und Teilzonenplan, 10.12.2020
- Veröffentlichung Ergebnisse Mitwirkung Zonenplan und Teilzonenplan, 11.01.2021
- Informationsveranstaltung öffentliche Auflage Zonenplan bzw. Teilzonenplan, 22.03.2021
- Diverse Kurzinformationen über den Arbeitsstand im Rahmen der ordentlichen Pressemitteilungen und anlässlich der ordentlichen Orientierungsversammlungen, die jeweils im Frühling und Herbst stattfinden.
- Verabschiedung Zonenplan durch Gemeinderat zuhanden Vorprüfung Bau- und Volkswirtschaftsdepartement, 09.06.2023
- Verabschiedung Zonenplan durch Gemeinderat zuhanden Mitwirkung, 24.10.2023
- Informationsveranstaltung Zonenplan, 13.11.2023
- Mitwirkung Zonenplan, 30.10. – 22.12.2023
- Versand individuelle Rückmeldungen auf Eingaben Mitwirkung, 28.02.2024
- Veröffentlichung Ergebnisse Mitwirkung, 11.03.2024

– Zusätzliche Mitwirkung GS Nr. 1256 / 1720, 1721, 1722, 16.11. – 05.12.2025 / 09. – 28.11.2024
– Versand individuelle Rückmeldungen auf Eingaben Mitwirkung, 31.01.2025
– Veröffentlichung Ergebnisse zusätzliche Mitwirkung, 05.02.2025
– Zusätzliche Mitwirkung GS Nr. 216, 1320, 1341, 1342, 1428, 17.05. – 05.06.2025
– Veröffentlichung Ergebnisse zusätzliche Mitwirkung, 19.06.2025

D 6.3 1. Vorprüfung Zonenplan

Die Revision des Zonenplans wurde am 31.03.2020 durch den Gemeinderat zuhanden der ersten Vorprüfung verabschiedet. 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:

Ziffer VP	Anmerkung		Umsetzung	Verweis
1	Planungsbericht (Interessenabwägung)		Eine detaillierte Interessenabwägung, welche die Beweggründe für jede einzelne Nutzungsänderung erläutert wurde, ergänzt.	Kap. D 3.1 & Kap. D 3.7
1	Planungsbericht (Mehrwertabgabe)		Ein entsprechender Hinweis, dass bei allfälligen Einzonungen eine Mehrwertabgabe fällig wird wurde ergänzt.	Kap. D 3.1
2	Bauzonenbilanz		Die Bauzonenbilanz wurde mit der Unterscheidung anrechenbar oder nicht ergänzt. Zudem wurde eine Zusammenfassung der vorgesehenen Anpassungen erstellt.	Kap. D 3.1
2	Bauzonenbilanz (Dauerbewohnung)		Der Nachweis der Dauerbewohnung zum massgebenden Zeitpunkt wurde ergänzt.	Kap. D 3.7
2	Bauzonenbilanz (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)		Eine Flächenbilanz der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde erstellt.	Tab. 11
2	Bauzonenbilanz (Verkehrsflächen)		Die Formulierung betreffend Kompensation der Verkehrsflächen wurde angepasst.	Kap. D 3.2
2	Dichteziele		Der Nachweis der erforderlichen Dichte wurde mit dem Plan Innere Reserven ergänzt. Zudem wurden für die Innenentwicklungsgebiete die Dichteziele separat ausgeschieden	Tab. 15, Beilage B4
2	Baulandmobilisierung		Es wurde ein neues Kapitel erstellt, welches einen Überblick über die Massnahmen und den Stand der Baulandmobilisierung zeigt.	Kap. D 3.5
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.	Zonenplankarte,
2	Baugebiet		Du Zuweisung der Parz. 234 zur Bauzone wurde geprüft, aufgrund der rechtsgleichen Behandlung innerhalb der Gemeinde wurde auf eine Zuweisung zum Baugebiet verzichtet.	Zonenplankarte,
2	Zonenzuordnung (B1)		Der Schutz vor Lärmemissionen und eine entsprechende Nutzungsdichte sollen die Sondernutzungsplanpflicht gesichert werden. Der Nachweis anhand des aktuellsten Bebauungskonzept wurde in Beilage B3 ergänzt	Kap. D 3.1

2	Zonenzuordnung (4.2)		Dieses Gebiet wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen	Zonenplan, Kap. D 3.1
2	Zonenzuordnung (6.1)		Die Zonierung wurde überarbeitet, die als Garten genutzte Fläche wurde der Wohnzone zugewiesen.	Zonenplan, Kap. D 3.1
2	Zonenzuordnung (7.1 und 7.2)		Die Zonierung wurde überarbeitet	Zonenplan, Kap. D 3.1
2	Zonenzuordnung (8.1)		Die Parzelle 1020 (Trafostation) wurde der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.	Zonenplan, Kap. D 3.1
2	Zonenzuordnung (19.1)		Das vom Waldabstand überlagerte Teilgebiet wurde der Wohnzone zugewiesen und die Sondernutzungsplanpflicht dementsprechend erweitert.	Zonenplan, Kap. D 3.1
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. D 3.1
2	Zonenzuordnung (U2)		Der Quartierplan Grund macht keine Aussage zu Gewerbenutzung, ein entsprechender Nachweis wurde ergänzt.	Zonenplan, Kap. D 3.1
2	Strassenlärmkataster		Der Strassenlärmkataser wurde als relevante Grundlage ergänzt.	Kap. A 4
2	Gewässerschutz		Im Richtplan werden auch die Gewässerschutzbereiche dargestellt. Zudem wurden im Planungsbericht Erläuterungen zur Trinkwasserversorgung ergänzt.	Richtplankarte

D 6.4 2. Vorprüfung Zonenplan

Die Revision des Zonenplans wurde am 07.07.2020 durch den Gemeinderat zuhanden der zweiten Vorprüfung verabschiedet. Der Teilzonenplan wurde am 27. August 2020 zur zweiten kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG an das Departement Bau und Umwelt eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 19. Februar 2021 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Ziffer VP	Anmerkung		Umsetzung	Verweis
2	Zonenzuordnung		Die Zuweisungen zur Nichtbauzone 4.1 und 16.3 wurden entsprechen der Vorprüfung angepasst. Die Erläuterungen im Planungsbericht wurden betreffend der Zuweisungen 10.3 und 23.3 überarbeitet.	Kap. D 3.1
2	Zonenzuordnung		Die Zonenzuordnung des Gebiets Nr. 18.3 wurde überarbeitet. Die Parzelle 1424 wurde teilweise der Grünzone (GRiF) zugewiesen.	Kap. D 3.1
2	Zonenzuordnung		Die entsprechenden Nachweise einer verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise im Zusammenhang mit der Bauzonenumlegung wurden ergänzt.	Kap. D 3.1
2	Sondernutzungsplanpflicht		Die aufzuhebenden Gebiete mit Quartierplanpflicht wurden in der Revision des Zonenplans ergänzt.	Kap. D 3.3

D 6.5 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Zonenplan bzw. Teilzonenplan an der Sitzung vom 9. März 2021 erlassen und zur öffentlichen Auflage freigegeben. Am 22. März 2021 fand eine Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auflage statt. Der Zonenplan bzw. Teilzonenplan wurde vom 29. März bis 27. April 2021 öffentlich aufgelegt. Dabei gingen verschiedene Einsprachen ein. Im Einspracheverfahren hat sich gezeigt, dass in formeller Hinsicht Ausstandsvorschriften verletzt wurden.

Aufgrund zu wenig beachteten Ausstandsvorschriften hat die Gemeinde Walzenhausen die Revision der Zonenplanung am 9. Februar 2023 zurückgezogen. Das Verfahren der Revision der Ortsplanung wurde im Frühjahr 2023 neu gestartet.

D 6.6 Vorprüfung neuer Zonenplan

Die Revision des Zonenplans wurde am 5. September 2023 durch den Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung verabschiedet. Die Revision des Zonenplans wurde am 22. September 2023 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG an das Departement Bau und Umwelt eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 6. Oktober 2023 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

Anmerkung VP		Umsetzung	Verweis
Untersuchung Lärmvorbelastung		Die Parzellen Nrn. 94, 161 und 1477 halten die Immissionsgrenzwerte ein und können somit nicht als lärmvorbelastet geregelt werden.	-

Beilage

B1 Strategieplan Innenentwicklung
B2 Bauzonendimensionierung