

Überbauungsplan Rheinburg

Planungsbericht

25. August 2026

Mitw. / 2. Vorpr.

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
Nicolas Keller
BSc ETH in Geomatik und Planung
MSc ETH in Raumentwicklung und Infra-
struktursysteme

4.3037.008.300.300:
PB_Rheinburg_260824.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	5
2 Interessenabwägung	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Richtprojekt	18
2.3 Beurteilung und Abwägung	20
3 Instrumente	24
3.1 Regelungsbedarf	24
3.2 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan	24
3.3 Abweichungen zur Regelbauweise	29
4 Bewilligung	31
4.1 Vorprüfung	31
4.2 Mitwirkung	32
Beilage	33

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

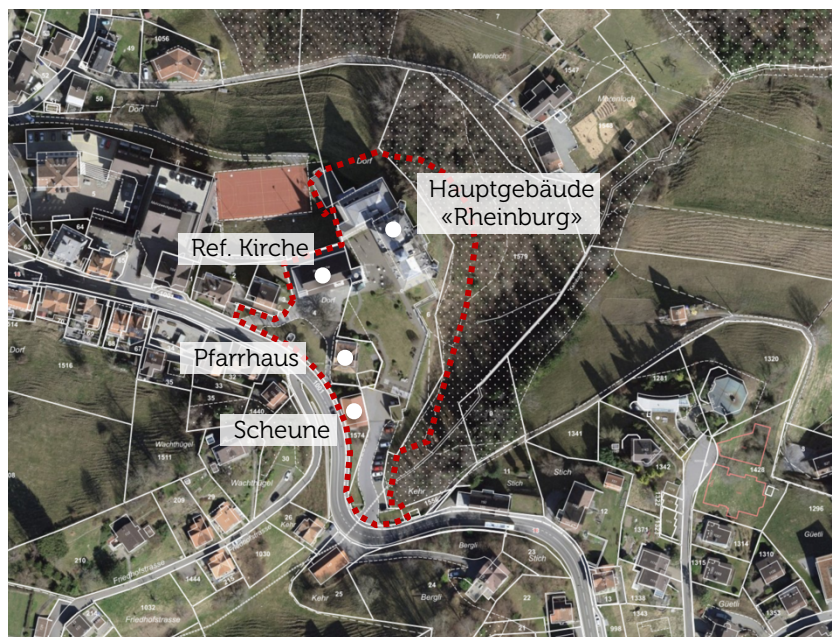
Die Rheinburgklinik in Walzenhausen wird von der Klinikgruppe Valens betrieben. Deren Entwicklungsstrategie sieht vor, dass der heutige Betrieb auf dem Areal «Rheinburg» zusammengefasst, die Bettenanzahl zur Sicherung eines wirtschaftlichen Betriebs massvoll erhöht und die Betriebsabläufe verbessert werden. Mit diesem Ziel wurde bereits vor einigen Jahren der bestehende Quartierplan Rheinburg revidiert. Später zeigte sich, dass auf der Basis des damaligen Konzepts die Anforderungen an einen zukünftigen Klinikbetrieb nicht wirtschaftlich umsetzbar sind. In der Zwischenzeit haben sich die Ausbaupläne konkretisiert und es wurde eine Studie entwickelt, welche zeigte, dass eine Erneuerung des bestehenden Quartierplanes nötig ist.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Ortschaft Walzenhausen und umfasst einen Grossteil des Gebiets des bestehenden Quartierplans Rheinburg II. Im Planungsgebiet befinden sich das historische Hauptgebäude der Rheinburgklinik «Rheinburg» sowie eine Scheune; beides im Eigentum der Klinik, sowie zusätzlich das ehemalige Pfarrhaus und die reformierte Kirche. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone und somit in einer ortsbaulich anspruchsvollen Lage. Im Osten und Nordosten des Planungsgebiets erstreckt sich ein Waldgebiet. Zusätzlich ist das Gelände in diesem Bereich steil abfallend. Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 4, 5, 6, 1574 und 1579 und ist knapp eine Hektare gross.

Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (unbekannter Massstab, geoportal.ch, 10. Juni 2024)

 Planungsgebiet



1.1.3 Projektbeschreibung

Das Hauptgebäude der Klinik soll im Südosten und Nordwesten mit jeweils einem Erweiterungsflügel vergrössert werden, um Platz für zusätzliche Betten zu schaffen. Zusätzlich soll die Scheune durch einen Neubau ersetzt werden, in welchem künftig die Verwaltung zusammengeführt wird. Das Projekt wird im Detail in Kapitel 2.2 beschrieben.

1.2 Vorgehen

Die Eigentümerin beauftragte die neo architektur ag aus Widnau für die Erarbeitung einer Vorstudie für einen Erweiterungsbau der Rheinburgklinik. Das Projekt wurde durch die externen Fachexperten Werner Binotto, Architekt, Vreni Härdi, Denkmalpflegerin und Martin Klauser, Landschaftsarchitekt sowie der Gemeinde Walzenhausen im Sinne eines Workshopverfahrens entwickelt. Das in diesem Verfahren evaluierte Richtprojekt ist die Grundlage für den vorliegenden «Überbauungsplan Rheinburg».

2 Interessenabwägung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Allgemein

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar. Die Interessenabwägung hat gemäss Art. 3 RPV in drei Schritten zu erfolgen:

- Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind (vgl. Kap. 2.1);
- Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen (vgl. Kap. 2.3.1);
- Berücksichtigen (Abwägung) der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwird, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (vgl. Kap. 2.3.2).

2.1.2 Ermittlung der Grundlagen

Nachfolgend werden die relevanten Grundlagen ermittelt und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind sowie ihre Bedeutung für die vorliegende Planung erläutert.

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

Grundlage / Instrument	relevant	nicht relevant
Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700)	Kap. 2.3.1	
Konzepte und Sachpläne des Bundes Windenergie		x
Kantonaler Richtplan	Kap. 2.1.3	
Agglomerationsprogramm		x
Leitbilder / Konzepte / Masterpläne		x
Kommunaler Richtplan	Kap. 2.1.4	
Zonenplan	Kap. 2.1.5	
Baureglement	Kap. 2.1.5	
Bestehende Sondernutzungspläne	Kap. 2.1.6	
Gemeindestrassenplan (Strassenklassierung)	Kap. 2.1.7	
Erschliessungsprogramm		x
Fuss-, Wander- und Radwegnetz		x
Velowegnetz		x

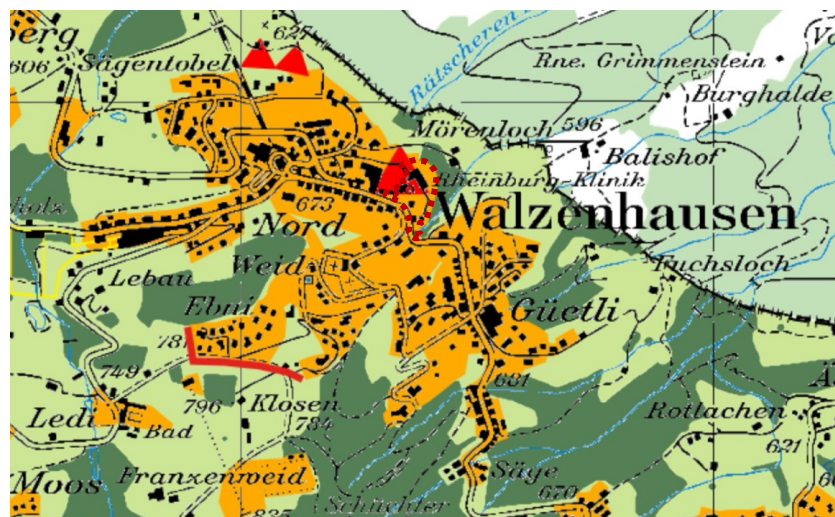
Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451)	Kap. 2.3.1	
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		x
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)		x
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)		x
Auengebiete		x
Hoch- und Übergangsmoore / Flachmoore		x
Amphibienlaichgebiete		x
Moorlandschaften		x
Pärke von nationaler Bedeutung		x
Trockenwiesen und -weiden		x
Schutzgebiete / Schutzobjekte	Kap. 2.1.5	x
Inventare (Kultur- / Naturobjekte)	Kap. 2.1.5	
Kulturgüterschutzinventar		x
Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01)	Kap. 2.3.1	
Gewässernetz (GN10)	Kap. 2.1.8	
Grundwasserschutzkarte		x
Störfallvorsorge (Risikokataster)		x
Kataster der belasteten Standorte		x
Strassenlärmbelastungskataster	Kap. 2.1.9	
Nichtionisierende Strahlung		x
Naturgefahren	Kap. 2.1.10	
Weitere Grundlagen		
Parkraumkonzept / Angebot öffentlicher Parkplätze / Mobilitätskonzept	vakant	
Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr	Kap. 2.1.11	
Generelles Entwässerungsprojekt		x
Energie / Fernwärme		x
Grunddienstbarkeiten	Kap. 2.1.12	

2.1.3 Kantonaler Richtplan

Die Rheinburgklinik sowie die reformierte Kirche liegt gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet (S.1.1). Der Standort der Rheinburgklinik wird zusätzlich als Aussichtspunkt und Aussichtsanlage (L.5.2) im kantonalen Richtplan aufgeführt. Der östliche Teil des Planungsgebiets ist als Wald (L.3) festgelegt. Das Vorhaben ist mit dem kantonalen Richtplan vereinbar. Gegebenenfalls muss das Siedlungsgebiet und die Waldfläche im Sinne einer Fortschreibung des kantonalen Richtplans leicht angepasst werden.

Abb. 2 Ausschnitt kant. Richtplan (unbekannter Massstab, geoportal.ch, 10. Juni 2024)

-  Planungsgebiet
-  Siedlungsgebiet (S.1.1)
-  Landwirtschaftsgebiet (L.2)
-  Wald (L.3)
-  Aussichtspunkte (L.5.2)

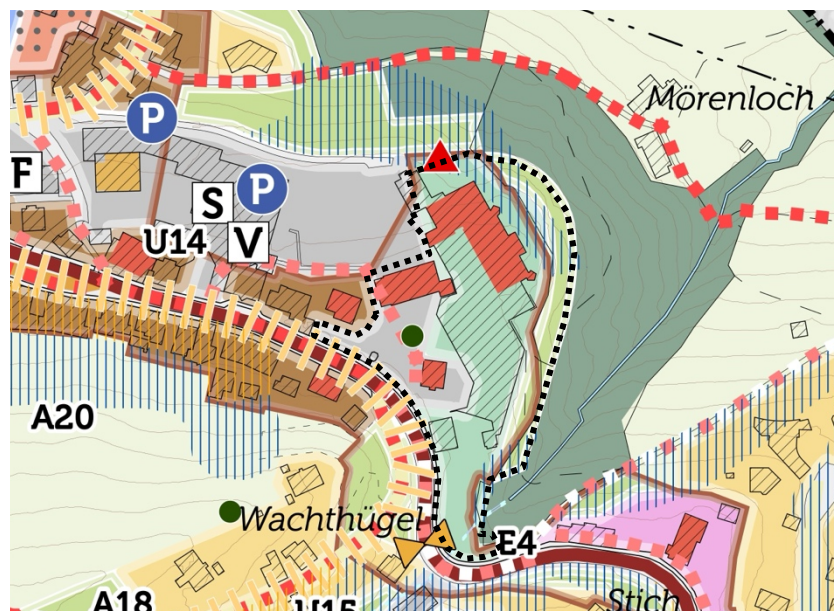


2.1.4 Kommunalen Richtplan

Im Zuge der derzeit laufenden Ortsplanungsrevision wird ein kommunaler Richtplan erarbeitet. Dieser durchlief erfolgreich die kantonale Vorprüfung und befindet sich derzeit in der öffentlichen Auflage. Im kommunalen Richtplan liegt die Klinik im Kurgebiet und die reformierte Kirche sowie das dazugehörige Pfarrhaus im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen. Die drei Gebäude sind zudem als Kulturobjekte bezeichnet. Das Planungsgebiet liegt gemäss dem kommunalen Richtplan im kommunalen Ortsbilschutzgebiet (vgl. Kap 2.1.5).

Abb. 3 Ausschnitt kommunalen Richtplan (Stand: öffentliche Auflage)

-  Planungsgebiet
-  Gebiet für öff. Bauten und Anlagen
-  Kurgebiet
-  Freihaltegebiet
-  Ortsbilschutzgebiet, kommunal
-  Kulturobjekt, geschützt
-  Naturobjekt, geschützt
-  Aussichtspunkt
-  Gefahrengbiet mittel



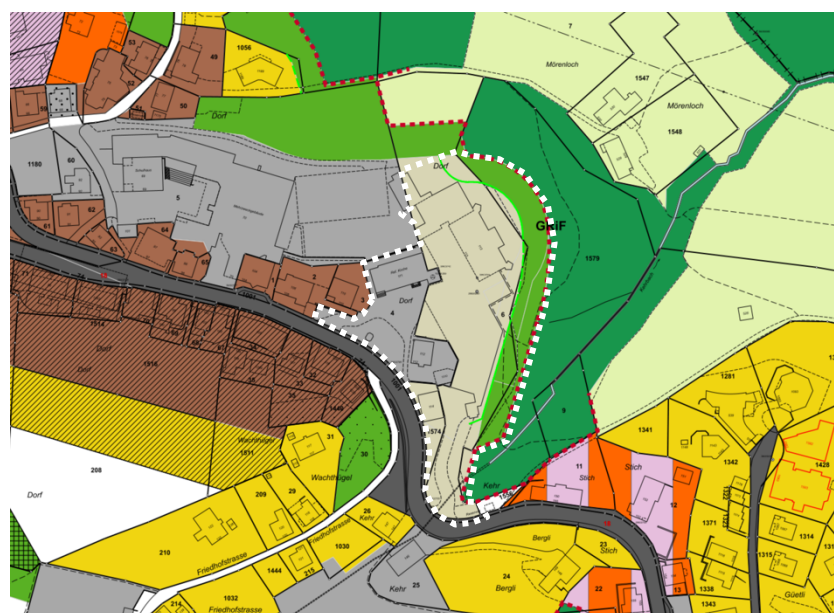
2.1.5 Zonenplan und Baureglement

Der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Walzenhausen wird derzeit revidiert. Die Ortsplanung befindet sich aktuell in der Mitwirkung, nachdem sie die kantonale Vorprüfung bereits erfolgreich durchlief. In Bezug auf das Planungsgebiet sind keine Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan vorgesehen.

Das Areal ist mit Ausnahme des Pfarrhauses und der Kirche der Kurzone zugewiesen. In der Kurzone sind gemäss Art. 25 BauG Bauten und Anlagen zulässig, die dem Kurbetrieb und der Erholung dienen, wobei das Baureglement Ausnahmen zulassen kann. Gegenüber der statisch festgelegten Waldgrenze gilt ein reduzierter Waldabstand von 12 m. Die Fläche innerhalb des Waldabstands ist der Grünzone zugewiesen.

Abb. 4 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (unbestimmter Masstab, geoportal.ch, 10. Juni 2024)

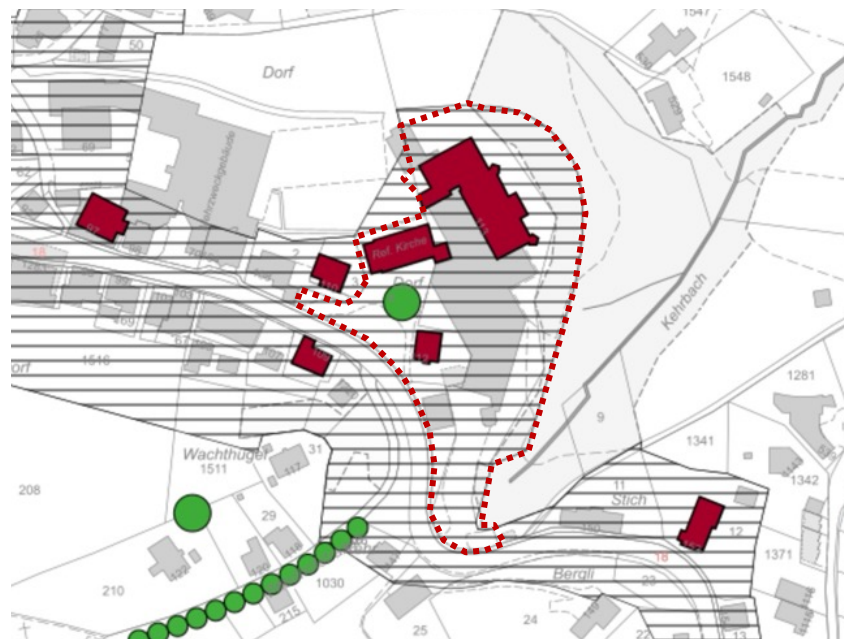
-  Planungsgebiet
-  Zone für öff. Bauten und Anlagen
-  Kurzone
-  Grünzone
-  Wald
-  reduzierter Waldabstand 12 m
-  statische Waldgrenze



Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan Schutz sind die Klinik, das Pfarrhaus und die reformierte Kirche Schutzobjekte von lokaler Bedeutung. Das gesamte Planungsgebiet liegt zudem innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone. Wertvolle Bauten und Freiräume sind in ihrer schutzwürdigen Substanz und Struktur zu erhalten. Gemäss Art. 20 Abs. 2 BauR sind bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen die Fassaden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Gebäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

Abb. 5 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan
Schutz (unbestimmter Masstab, geopor-
tal.ch, 10. Juni 2024)

-  Planungsgebiet
-  Ortsbildschutzzone
-  Kulturobjekt Gebäude KO G
-  Einzelbaum



Mit der Revision des Zonenplans (Stand: Zweite Mitwirkung) ergeben sich für das Planungsgebiet voraussichtlich keine Änderungen.

2.1.6 Bestehende Quartierpläne

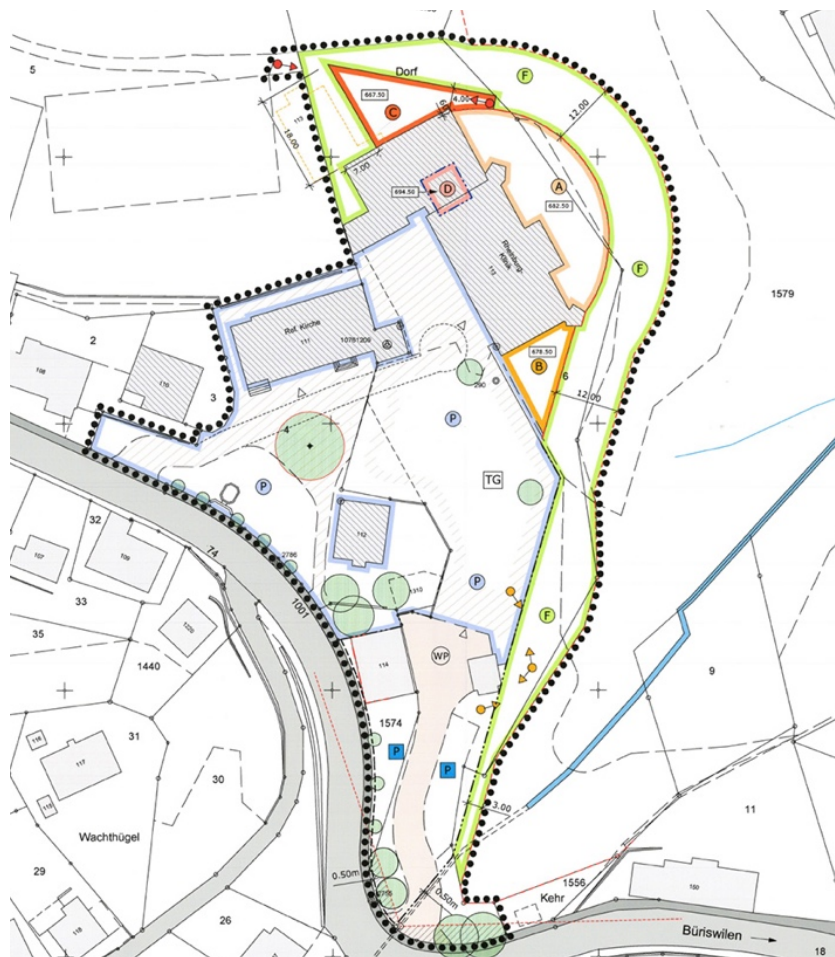
Quartierplan Rheinburg II

Der Quartierplan Rheinburg II ist seit dem 5. September 2007 in Kraft. Er basiert konzeptionell auf dem Quartierplan Rheinburg I und dessen Konzeption aus den späten 80-er Jahren. Letzteres wurde weitgehend umgesetzt. Der Quartierplan Rheinburg II aus 2007 entspricht im Bereich der Tiefgarage und deren Erschliessung sowie im Park- und Freihaltebereich im Wesentlichen dem vorliegenden Überbauungsplan. Die Erweiterung im Sockelbereich (Baubereich A), welche aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert wurde, ist im vorliegenden Überbauungsplan nicht mehr vorgesehen.

Damit der Quartierplan erlassen werden konnte, wurden die Zonengrenzen in einem Teilzonenplan angepasst. Gleichzeitig zu diesem Verfahren wurde auch eine Rodungsbewilligung im östlichen Teil des Planungsgebiets genehmigt.

Abb. 6 Ausschnitt Quartierplan Rheinburg II (unbestimmter Massstab, ERR Raumplaner AG, 5. September 2007)

- ● ● Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich A, Klinikerweiterung
- Baubereich B, Klinikerweiterung
- Baubereich C, Lager
- Baubereich D, Liftaufbau
- Freihaltebereich
- Park
- ➔ Richtungspunkt Notzufahrt
- ➔ Richtungspunkt Tiefgaragenzufahrt
- P offene Parkierung

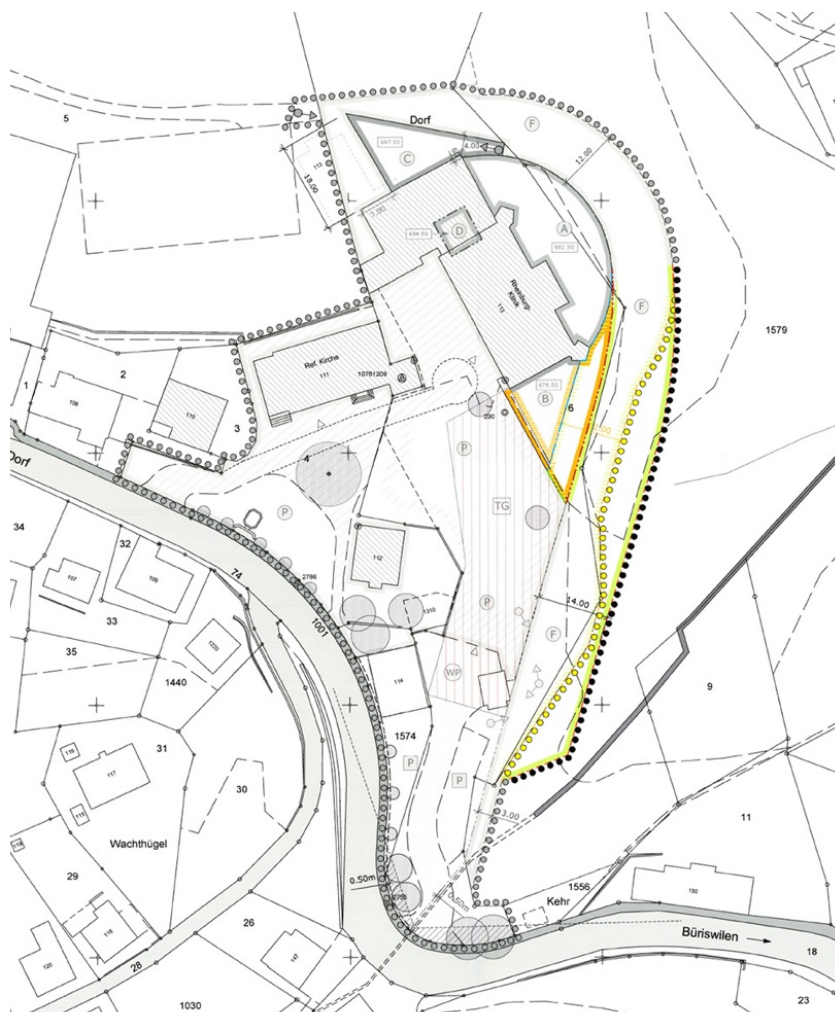


Quartierplan Rheinburg II Änderung

Die ursprünglich geplante Erweiterung des Quartierplan Rheinburg (vgl. vorheriges Unterkapitel) wurde überarbeitet und ein neuer Quartierplan, welcher den bestehenden Quartierplan präzisiert, genehmigt. Den Patienten sollte mit dem Bau einer Zwischenlösung vor der Realisierung des Rundbaus aus dem ursprünglichen Quartierplan ein besserer Komfort angeboten werden können. Dazu wird das zweite Untergeschoss der Tiefgarage umgebaut und neue Patienten- und Besprechungszimmer realisiert. Diese beabsichtigte Umnutzung der Tiefgarage von unbewohnten in bewohnte Räume erforderte einen grösseren Waldabstand, eine Ausdehnung der Kurzzone sowie eine Rodung. Der Quartierplan vergrössert den Geltungsbereich, setzt den Baubereich für den Anbau mitsamt Baulinie fest, und verortet die Klinikerweiterung im zweiten Untergeschoss der bisherigen Tiefgarage.

Abb. 7 Ausschnitt Quartierplan Rheinburg II (unbestimmter Massstab, ERR Raumplaner AG, 6. Juli 2009)

- Festlegungen (Aufzuheben)**
- Umgrenzung Plangebiet
 - Baulinie Hauptbauten
 - Baulinie unterirdische Bauten und Anlagen
 - Baubereich B, Klinikerweiterung
 - Freihaltebereich
- Festlegungen (Neu)**
- Umgrenzung Plangebiet
 - Baulinie Hauptbauten
 - Baubereich B, Klinikerweiterung
 - Klinikerweiterung, 2. UG
 - Freihaltebereich



Auch diese Änderung basiert auf der Konzeption aus den 80-er Jahren und war nicht geeignet, die grundsätzlichen betrieblichen Mängel zu beseitigen und die erforderlichen Nutzungsreserven zu schaffen. Dies, weil sich das noch ungenutzte Erweiterungspotenzial im Baubereich A sowohl finanziell als auch betrieblich als nicht umsetzbar erwies und auch ortsbaulich heute als problematisch eingestuft wird.

2.1.7 Strassenverzeichnis

Das Planungsgebiet grenzt an die Kantonsstrasse, welche Lutzenberg mit Berneck verbindet. Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt ab dieser Kantonsstrasse im Süden des Planungsgebiets. Die Strasse weist zudem auf der Höhe des Planungsgebiets talseitig ein Trottoir auf. Dieses stellt die fussläufige Erreichbarkeit des Planungsgebiets sicher. Ab dem Knoten Friedhofstrasse beginnt auch eines auf der gegenüberliegenden Strassenseite.

Abb. 8 Ausschnitt Strassenverzeichnis Kanton AR (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 10. Juni 2024)

- Planungsgebiet
- Zufahrt zur unterirdischen Tiefgarage
- Kantonsstrassen**
 - RVS Regionalverbindungsstrasse
- Gemeindestrassen**
 - ES-QES Erschliessungsstrasse
 - T-Kt Trottoir entlang Strasse

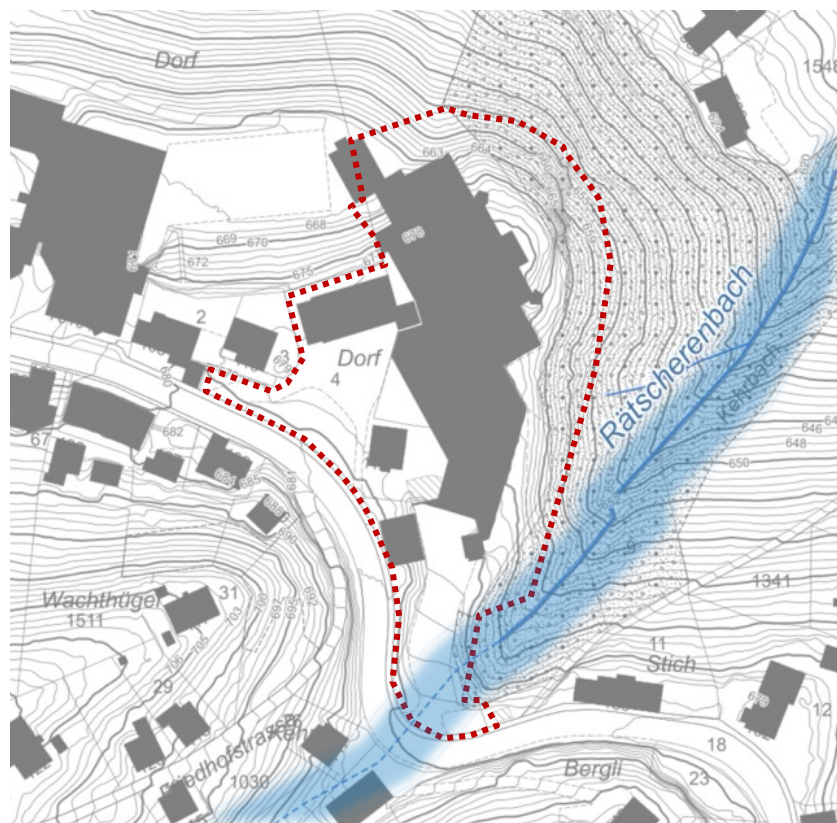


2.1.8 Gewässer

Im südlichen Teil des Planungsgebiet fliesst unterirdisch der Rätscherenbach. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden arbeitet derzeit an der Festlegung der Gewässerräume. Bis zur definitiven Festlegung der Gewässerräume gelten die Übergangsbestimmungen. Dabei gilt ein beidseitiger Abstand von 8 m plus die Sohlenbreite. Innerhalb der Gewässerräume dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Brücken, Fuss- und Wanderwege oder Flusskraftwerke erstellt werden. Der übergangsrechtliche Gewässerraum verläuft durch einen Teil des Planungsgebiets. Es gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV.

Abb. 9 Ausschnitt Gewässernetz GN10 (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 10. Juni 2024)

-  Planungsgebiet
-  Übergangsrechtlicher Gewässerraum
-  Gewässer (bekannter Verlauf)
-  Gewässer (bekannter Verlauf | (unterirdisch))



2.1.9 Lärm

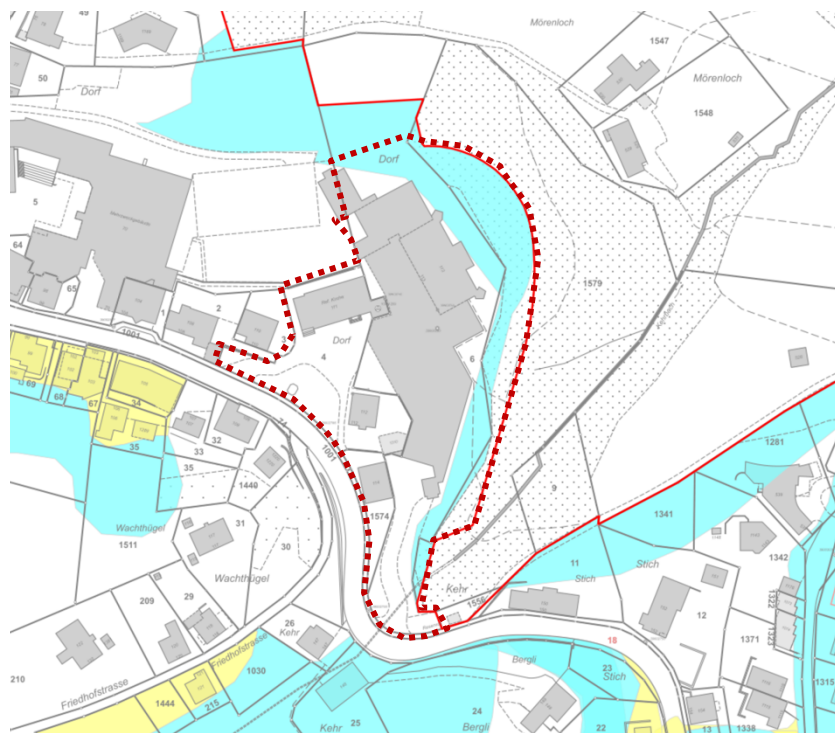
Gemäss der Karte «Strassenlärm» sind die Immissionsgrenzwerte im Planungsgebiet eingehalten.

2.1.10 Naturgefahren

Innerhalb des Planungsgebiets gilt gemäss dem Zonenplan Gefahren eine mittlere Gefährdung für Rutschungen. Gemäss Art. 23 Abs. 3 BauR bedarf die Realisierung gefahrensensibler Objekte (wie bspw. öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise) einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Mit Objektschutzmassnahmen kann gegebenenfalls geeignet auf die Gefährdung reagiert werden. Die Gefährdung tangiert das Bauvorhaben nicht.

Abb. 10 Zonenplan Gefahren (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 22. August 2024)

-  Planungsgebiet
-  geringe Gefährdung
-  mittlere Gefährdung



2.1.11 Öffentlicher Verkehr

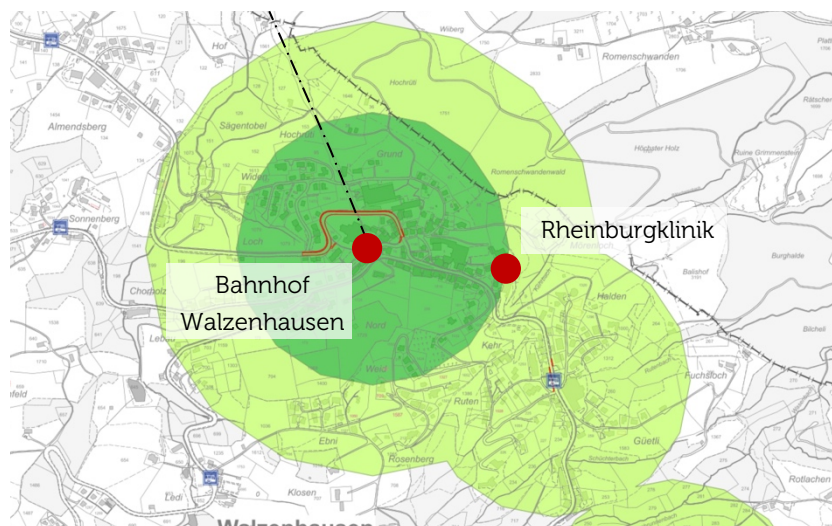
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle ist der Bahnhof Walzenhausen, welcher tagsüber von der Zahnradbahn Rheineck – Walzenhausen bedient wird. Ergänzend verkehren ab dem Bahnhof auch Busse in unregelmässigen Zeitabständen nach Heiden und St. Margrethen.

Abb. 11 Ausschnitt ÖV-Güteklassen und Haltestellen (unbestimmter Massstab, geportal.ch, 9. September 2024)

--- Zahnradbahn Rheineck – Walzenhausen

■ Güteklasse C

■ Güteklasse D



2.1.12 Grunddienstbarkeiten

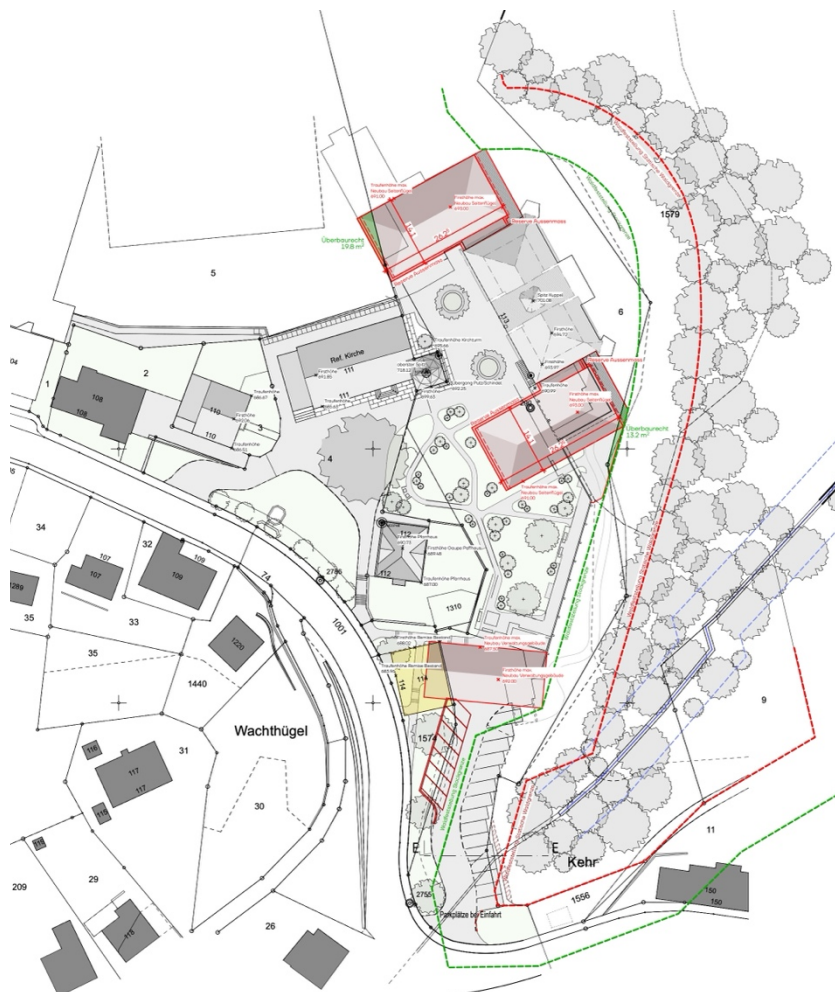
Aufgrund von erhaltenen Bundessubventionen ist folgende Personaldienstbarkeit gemäss Artikel 781 ZGB zulasten der Grundeigentümer der Parzelle 6, zugunsten des Bundesamtes für Kultur eingetragen: «Veränderungsbeschränkung mit Zutrittsrecht zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft».

2.2 Richtprojekt

2.2.1 Situation und Setzung

Im vorliegenden Richtprojekt wird südlich angrenzend an das bestehende Hauptgebäude ein neuer Seitenflügel vorgeschlagen. Von der Ausrichtung lehnt sich dieser an den bestehenden Seitenflügel nördlich des Hauptgebäudes an. Dieser nördliche Seitenflügel soll ebenfalls umgebaut werden, wodurch zusammen mit der reformierten Kirche ein neues Ensemble geschaffen wird. Die Ostfassade der Obergeschosse der beiden Seitenflügel ist gegenüber der Ostfassade des Hauptgebäudes leicht zurückversetzt, wodurch sie dem Hauptbau untergeordnet werden.

Abb. 12 Situationsplan Richtprojekt Erweiterung Rheinburgklinik (neo architektur ag, 1. April 2026)



Im Süden des Areals, wo sich heute eine Trafostation, ein Nebengebäude und eine alte Scheune befinden, ist ein Nebengebäude für die Verwaltung vorgesehen. Dieses soll sich nicht an der Strasse, sondern am Freiraum des Areals orientieren.

2.2.2 Architektonisches Konzept und Volumetrie

Architektonisch sollen sich die beiden Seitenflügel dem historischen Hauptgebäude unterordnen. Aufgrund der gleichen Geschossigkeit der Seitenflügel wie beim Hauptgebäude und der daraus vergleichbaren Firsthöhe der Gebäudeteile, erfolgt die Abgrenzung zwischen dem Hauptbau und den Seitenflügeln mit architektonischen Mitteln. Dabei ist das wesentlichste Element der neuen Seitenflügel das flach geneigte Walmdach. Durch das Walmdach wird das dritte Geschoss nicht wie bei der Hauptbaute als Vollgeschoss, sondern als Attika ausgeführt. Der Sockel ist bei den Seitenflügeln im Vergleich zur Hauptbaute kleiner. Die Materialisierung der Seitenflügel soll sich am Hauptgebäude orientieren.

Das neue Neben- bzw. Verwaltungsgebäude im Süden des Areals wird zusammen mit dem alten Pfarrhaus gelesen und soll nicht übermässig gross ausfallen, jedoch trotzdem ausreichend Platz bieten. Ein Holzbau wäre für das Gebäude eine mögliche Option.

2.2.3 Freiraum und Landschaftsarchitektur

Mit der Errichtung des neuen Seitenflügels südlich des Hauptbaus wird auch der Freiraum des Areals neu erfasst. Einerseits entsteht, umschlossen vom historischen Hauptgebäude und den beiden neuen Seitenflügeln, ein auf drei Seiten gefasster «Hof». Dieser soll privat werden, was bedeutet, dass er ausschliesslich für die Klinikpatienten, die Klinikbesuchenden und für die Klinikmitarbeitenden zugänglich sein soll. Der Übergang zum Bereich weiter südlich soll nicht mit einer Einfriedung, sondern mit einer Gestaltungsänderung erkennbar gemacht werden. Dieser südliche Freiraum wiederum soll als parkähnlicher Raum gestaltet werden, welcher von der Aussicht bis über die Landesgrenzen hinaus profitiert. Soweit dies mit dem Klinikbetrieb vereinbar ist, ist dieser Freiraum auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Der private Garten des Pfarrhauses bleibt (wie bis anhin) für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

2.2.4 Erschliessung

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs verläuft wie bisher von der Kantonsstrasse über die private Verkehrsfläche ganz im Süden des Areals. Dort befinden sich auch oberirdische Parkplätze. Weiter nördlich verläuft, wie heute, der Eingang zur unterirdischen Sammelgarage.

Die beiden Seitenflügel sind (intern) mit dem historischen Hauptbau verbunden. Zusätzlich gibt es jeweils einen Zugang vom neu gefassten «Hof» in beide Seitenflügel. Der Hauptzugang zur Klinik verbleibt jedoch bei der historischen Hauptbaute.

2.3 Beurteilung und Abwägung

2.3.1 Beurteilen der Interessen

Abgesehen von den vorstehend aufgeführten relevanten Grundlagen (vgl. Kap. 2.1) gilt es die übergeordneten Planungsgrundsätze und Ziele aus Art. 1 und 3 der Raumplanungsgesetzgebung (RPG) sowie Art. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) im Rahmen einer Interessenabwägung zu beachten. Für die Interessenabwägung werden diese beurteilt und die relevanten Interessen im Anschluss im Detail erläutert.

Die Planungsgrundsätze und Ziele des Raumplanungsgesetzes werden nachstehend in drei Hauptinteressen unterteilt:

1. Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken;
2. Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen;
3. Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen
Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv	positiv
neutral	nicht betroffen
eher negativ	negativ

Ziff.	Interesse (in Anlehnung an die Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG 1 und 3 sowie NHG 1)	Bewertung des Vorhabens
1	Der Umfang der Beanspruchung des Raums ist zu beschränken	
1.1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen (RPG 1)	
1.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten (RPG 3)	
1.3	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (RPG 1 / 3)	
2	Alle Nutzungen sind angemessen zu berücksichtigen	
2.1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (RPG 1)	
2.2	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten (RPG 3)	
2.3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern (RPG 3)	
3	Es ist eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern	
3.1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (RPG 1)	
3.2	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen (RPG 3)	
3.3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung sind zu erleichtern (RPG 3)	
3.4	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen (RPG 3)	
3.5	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (RPG 3)	
3.6	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen (RPG 3)	
3.7	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen (RPG 3)	
3.8	Wälder sollen ihre (Erholungs-)Funktionen erfüllen können (RPG 3)	
4	Weitere Interessen	
4.1	Das heimatische Landschafts- und Ortsbild sowie Kulturdenkmäler des Landes sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (NHG 1)	

Ziff. 1.3: Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken / Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen (RPG 1 / 3)

Durch die geplante Entwicklung werden innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zusätzliche Bettenkapazitäten geschaffen. Der Überbauungsplan sichert die im Richtprojekt vorgeschlagene dichtere Bebauung von hoher Qualität und ermöglicht somit ein höheres Nutzungspotential auf gleicher Fläche.

Ziff. 2.1: Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (RPG 1)

Der Überbauungsplan ermöglicht es den Kliniken Valens, am Standort Walzenhausen die Klinik Rheinburg zukunftsfähig und wirtschaftlich zu betreiben. Die Erweiterung stellt den Zugang zu hochwertigen Gesundheitsdiensten (Rehabilitation) auch in der Zukunft sicher und erhöht die Attraktivität des Standorts Walzenhausen für andere Unternehmen. Zusätzlich profitieren (lokale) Zulieferfirmen durch die Erhöhung der Bettenzahl und dem daraus resultierenden Personalzuwachs, bspw. durch den steigenden Bedarf an (lokalen) Lebensmitteln.

Ziff. 2.3: Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / öffentlichen Dienstleistungen sind zu sichern (RPG 3)

Der Überbauungsplan schafft die Voraussetzungen für mehr Kapazitäten einer medizinischen Grundversorgung (Rehabilitation) als bisher möglich wären. Die geplante Klinikerweiterung befindet sich zudem innerhalb der Güteklasse C, sodass die öffentlichen Dienstleistungen auch mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sind.

Ziff. 3.1: Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern (RPG 1)

Mit dem Überbauungsplan wird wiederum ein parkähnlicher Raum geschaffen, der primär der Therapie und sekundär dem Aufenthalt und der Erholung dient. Soweit mit dem Klinikbetrieb vereinbar, wird er für die breite Öffentlichkeit zugänglich sein. Der Park kann als sozialer Treffpunkt dienen und fördert Interaktionen zwischen verschiedenen Gesellschafts- und Altersschichten.

Das Nutzungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit ist vor Baubeginn mit der Gemeinde schriftlich zu vereinbaren.

Ziff. 3.2: Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen (RPG 3)

Die grossen, zusätzlichen Bauvolumen der beiden Seitenflügel stellen einen starken Eingriff in das Ortsbild dar. Die evangelische Kirche wird durch die neuen Baukörper nicht mehr in gleicher Art und Weise in Erscheinung treten.

Heute ist die Symmetrie des Hauptgebäudes der Klinik durch den nördlichen Erweiterungsbau nicht mehr gegeben. Mit den neuen, beidseitigen Seitenflügeln, welche der Überbauungsplan vorsieht, kann diese Symmetrie wiederhergestellt werden. Durch die symmetrischen Seitenflügel kann die Symmetrie des Hauptgebäudes wiederhergestellt werden.

Ziff. 3.5: Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (RPG 3)

Die Klinik wird mit dem neuen Überbauungsplan von parkähnlichen Strukturen umgeben sein, welche viele Grünflächen und Sträucher beinhalten wird. Die Grünfläche wird jedoch durch die vorgesehene Bebauung flächenmässig kleiner ausfallen. Zusätzliche Bäume werden mit der Realisierung des Überbauungsplans voraussichtlich nicht gepflanzt.

Ziff. 3.6: Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet / Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant / Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen (RPG 3)

Die zusätzlichen Kapazitäten der Klinik, welche durch den Überbauungsplan ermöglicht werden, schaffen einige zusätzliche Arbeitsplätze in der Pflege, Administration sowie in der Hauswirtschaft/Reinigung. Diese Arbeitsplätze liegen in der ÖV-Güteklasse C. Auch die neuen Kapazitäten für Patienten, welche durch den Ausbau geschaffen werden, liegen in derselben Güteklasse.

Ziff. 4.1: Das heimatliche Landschafts- und Ortsbild sowie Kulturdenkmäler des Landes sind zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (NHG 1)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Kulturobjekte (Klinikgebäude, Kirche, Pfarrhaus) sowie ein Naturobjekt (Baum), welche über den Zonenplan Schutz der Gemeinde Walzenhausen geschützt sind. Mit den vorgesehenen Massnahmen werden die Kultur- und Naturobjekte in ihrem Schutzcharakter nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der historische Solitärbau (Assek-Nr. 113) durch den geplanten Anbau zweier identischer Flügel wieder ins Gleichgewicht gebracht, wodurch der Schutzcharakter gestärkt wird.

2.3.2 Berücksichtigung

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren.

Die Interessen wurden in Kap. 2.3.1 anhand relevanter Kriterien für die verschiedenen Varianten überprüft, qualitativ beurteilt sowie auf die Berücksichtigung im Überbauungsplan verwiesen.

2.3.3 Fazit

Der Überbauungsplan ermöglicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets an einer Lage mit einer guten ÖV-Erschliessung zusätzliche Bettenkapazitäten und damit gleichzeitig auch Arbeitsplätze zu schaffen. Der zugängliche Freiraum schafft einen neuen Begegnungsraum für verschiedene Bevölkerungsschichten und kommt somit auch der einheimischen Bevölkerung zugute.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse an der Realisation der Bebauung nach dem Vorbild des Richtprojekts mittels dem Überbauungsplan Rheinburg dasjenige der Beibehaltung der jetzigen Situation.

3 Instrumente

3.1 Regelungsbedarf

Tab. 3 Künftiger Regelungsbedarf im Vergleich mit dem rechtskräftigen Quartierplan

Im bestehenden Quartierplan Rheinburg II vom 5. September 2007 inkl. den Änderungen vom 6. Juli 2009 basieren auf einer etwa 40-jährigen Konzeption, die nicht mehr den Anforderungen des modernen Klinikbetriebes entsprechen. Er soll daher durch einen neuen Sondernutzungsplan mit folgendem Regelungsbedarf abgelöst werden:

Rechtskräftiger Quartierplan	Künftiger Überbauungsplan
– Vier unterschiedliche Baubereiche zur Erweiterung der Klinik auf drei Seiten des bestehenden Hauptgebäudes	– Sechs Baubereiche zur Erweiterung der Klinik mit zwei Seitenflügeln und einem südlichen gelegenen Verwaltungsbäude
– Höhenbeschränkung der Bauten über Gebäudehöhe in m ü. M.	– Höhenbeschränkung der Bauten über die Firsthöhe in m ü. M.
– An- und Nebenbauten bis 15 m ² sind zulässig	– Einschränken der Erstellung von Vor- und Nebenbauten
– Dachgestaltung	– Dachgestaltung mit klarem Dachabschluss
– Baulinie für unterirdische Bauten und Anlagen	– Baubereich für unterirdische Sammelgarage
– Vorgaben zur Parkierung	– Vorgaben zur Parkierung
– Notzufahrt	– Notzufahrt
– Erhalt des bestehenden Freiraumes (Park)	– Unterscheidung der Funktion und Zugänglichkeit der Freiräume
– Keine Vorgaben zur Etappierung	– Erstellung beider Seitenflügel vor dem südlichen Verwaltungsbau
	– Aufhebung des bestehenden Quartierplanes

3.2 Erläuterungen zum Sondernutzungsplan

3.2.1 Allgemeines

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich verläuft im Sinne einer zweckmässigen Abgrenzung gemäss der statischen Waldgrenze im Osten sowie der Parzellengrenzen. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass die raumplanerischen und ortsbau-lich relevanten Themen wie Erschliessung, Bebauung (Gestaltung, Volumetrie und Setzung) und Freiraumgestaltung innerhalb des Geltungsbereichs behandelt werden können. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht.

Karteneinträge

Wo keine Bemassung angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehaltlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist.

Bestandteile

Das Richtprojekt ist in den speziell erwähnten Teilen verbindlich. Dies umfasst insbesondere das Prinzip der Umgebungsgestaltung, der Volumina und der Dachgestaltung.

Zweck

Der neue Überbauungsplan ersetzt den bestehenden Quartierplan. Dieser ist nicht mehr auf die aktuellen Anforderungen für einen wirtschaftlichen Klinikbetrieb ausgelegt. Mit dem neuen Überbauungsplan soll der Hauptbau beidseitig erweitert werden, eine Nebenbaute erstellt und der Freiraum neu strukturiert werden.

3.2.2 Erschliessung

Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des Areals durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Kantonsstrasse. Von dieser führt die private Verkehrsfläche im Süden des Areals zu den oberirdischen Abstellplätzen sowie zur unterirdischen Sammelgarage.

Mobilitätskonzept

Die erforderlichen Autoabstellplätze werden oberirdisch entlang der Verkehrsfläche im Süden des Areals sowie in der unterirdischen Sammelgarage angeordnet. Eine Gliederung zwischen den Abstellplätzen für Patienten, Mitarbeitenden und Besuchenden wird nicht eingeführt.

Das Mobilitätskonzept zeigt die hinreichende Erschliessung auf der Basis eines angebotsorientierten Ansatzes auf.

Fusswegverbindung

Der im kommunalen Richtplan vorgesehene Fussweg wird im vorliegenden Überbauungsplans gesichert. Sie ist im Plan mit Richtungspfeilen markiert.

Notzufahrt

Für Notfälle wird eine Notzufahrt gemäss der Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS erstellt und freigehalten. Dabei wird ein Bereich vorgegeben, um die gestalterischen Freiheiten bei der konkreten Ausgestaltung des Aussenraums zu gewährleisten. Die wesentlichsten Vorgaben aus der Richtlinie sind:

- Lichtraum Zufahrt: mind. 3.5 m breit und mind. 4.0 m hoch;
- Gewichtsklasse: 18 t;
- Stellfläche Hubrettungsfahrzeuge: mind. 6 m x 11 m.

3.2.3 Bebauung

Baubereich

Die Baubereiche geben die Position und die Ausdehnung der Bauten vor. Die Vertikale wird durch die Vorgabe der maximalen Firsthöhe in Metern über Meer begrenzt. Aufgrund der bereits grosszügig gewählten Gebäudevolumen im Richtprojekt werden ausschliesslich bei den Baubereichen A1 und A2 zusätzliche, konstruktionsbedingten Abweichungen bzw. Spielräume von 0.4 m in Richtung Innenhof gewährt.

Der Baubereich A1 liegt teilweise in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss Art. 26 BauG sind in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nur öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen zulässig. Eine Klinik für die Rehabilitation erfüllt Aufgaben im öffentlichen Interesse. Gemäss Art. 26 Abs. 2 BauG gelten als öffentliche oder öffentlichen Interessen dienende Bauten und Anlagen insbesondere auch Spitäler. Die Baute ist damit zonenkonform und hält Art. 41 Abs. 1 BauG ein.

Das zulässige Volumen von Baubereich A3 ist im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens herzuleiten. Das Programm und die Anforderungen werden dabei durch den Gemeinderat verabschiedet.

Bauliche Vorhaben an der Kirche (Assek. Nr. 111) und am Pfarrhaus (Assek. Nr. 112) bleiben durch den Überbauungsplan (unter Einhaltung der denkmalpflegerischen Anforderungen) weiterhin möglich.

Architektonische Gestaltung

Für eine hohe architektonische Qualität der Bauten werden wesentliche architektonische Merkmale des Richtprojekts im Überbauungsplan gesichert. Wichtige Merkmale architektonischen Ausdrucks sind:

- Prinzip der Fassadengestaltung: Adaption der Fassade des Hauptbaus bei den beiden Seitenflügeln des Hauptgebäudes (Baubereiche A1 und A2);
- Volumetrie, Gliederung und Abstufung der Gebäudeteile: Die neuen Seitenflügel des Hauptgebäudes (Baubereiche A1 und A2) sollen etwas zurückversetzt vom Hauptbau platziert werden. Die Länge der Seitenflügel ist auf den Kirchturm ausgerichtet. Das Volumen der Baute im Baubereich A3 sollte aus Sicht des Klinikgebäudes und dem alten Pfarrhaus klein gehalten werden;
- Materialität und Tonalität: Die Materialisierung der Seitenflügel (Putz, Stein, Holz und Stahl) soll sich am historischen Hauptbau orientieren.

Die beiden Seitenflügel der Hauptbaute (Baubereich A1 und A2) sollen sich optisch dem Hauptbau unterordnen. Da die Unterordnung nicht mit der Fassadengestaltung oder der Firsthöhe geschieht, ist das wesentliche Element dabei die Dachgestaltung: Innerhalb des flach geneigten Walm-daches ist das dritte Geschoss vorgesehen. Ebenfalls ist ein prägnanter Dachabschluss erforderlich. Um eine Symmetrie zu erreichen, müssen Materialisierung, Gestaltung und Volumetrie der Bauten in den Baubereichen A1 und A2 identisch sein.

Etappierung

In Rahmen der Entwicklung des Richtprojektes zeigte sich, dass das grosse, zusätzliche Volumen für die Erweiterung der Klinik nur in Form einer Ergänzung der historisierenden Rheinburg zu einer dreiflügeligen Anlage erweitert wird, in der die Rheinburg zum «Corps de Logis» wird.

Das Richtprojekt basiert auf einem Grundriss/Fussabdruck, der gut proportioniert ist und zusammen mit der Kirche im Grundriss einen Hof bildet. Der vorgeschlagenen U-förmige Hof ist gerade so gross, dass die Kirche zwar eingebunden, aber dennoch genügend umgebende Fläche hat. Geprüft wurde dabei auch die Frage, ob eingeschossige Flügelanbauten nicht verträglicher wären. Dies wurde verworfen: Ein eingeschossiger Flügelanbau wäre zu nahe an der Höhe des Kirchenschiffes und würde dadurch den Turm übermässig fokussieren und in die Mitte rücken. Auch zum bestehenden Klinikgebäude ergäben sich zu wenige Vorteile, weil es sich bei diesen Flügeln nicht um Loggien oder funktional untergeordnet Ökonomiegebäude, sondern um die Seitenflügel einer Gesamtanlage mit vergleichbarer Nutzungsqualität.

3.2.4 Umgebung

Allgemeine Umgebungsfläche

Die allgemeine Umgebungsfläche umfasst die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, welche sich nicht innerhalb eines Baubereichs, einer zu erhaltenden Baute oder einer Verkehrsfläche befindet. Eine hochwertige Umgebungsgestaltung ist ein massgebender Faktor für die Qualität des Vorhabens. Insbesondere soll ein Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und zweckmässig ausgestatteten Begegnungsräumen entstehen.

Bereich Hof

Durch die beiden Seitenflügel entsteht ein, auf drei Seiten umschlossener, «Innenhof». Dieser soll privat sein. Darunter versteht sich, dass der Bereich nicht für die Allgemeinheit, jedoch für die Patienten, die Mitarbeitenden und die Besuchenden der Klinik zugänglich sein soll. Die Abgrenzung soll sich durch die Gestaltung des Hofbereichs ergeben. Auf geschlossene Einfriedungen soll bewusst verzichtet werden.

Bereich Park

Der Parkbereich erstreckt sich südlich des Seitenflügels des Hauptgebäudes bis zum Neubau des Verwaltungsgebäudes. Dieser Bereich dient primär dem Therapiebetrieb, soll aber für die Öffentlichkeit zugänglich sein und schafft durch die parkähnlichen Strukturen einen Mehrwert für die Allgemeinheit. Die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird grundbuchlich durch eine Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde Walzenhausen gesichert. Der öffentliche Zugang ermöglicht der Allgemeinheit die Aussicht in Richtung Rheindelta, Bodensee und dem Rheintal. Dadurch wird die öffentliche Zugänglichkeit des Aussichtspunkts aus dem kantonalen und kommunalen Richtplan sichergestellt. Der Garten des Pfarrhauses ist zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohnenden nicht Teil des Bereichs Park. Der bestehende Einzelbaum, welcher durch den Zonenplan Schutz geschützt wird, bleibt erhalten.

Bereich Süd

Das Areal zwischen der privaten Verkehrsfläche (Zufahrtsstrasse) und der Kantonsstrasse soll begrünt und gestalterisch zum Bereich Park gehören.

3.2.5 Umwelt

Entwässerung

Damit die Bepflanzung in trockenen Zeiten weniger bewässert werden muss, soll das Regenwasser möglichst zurückgehalten werden. Dies verbessert zudem auch das Mikroklima.

3.2.6 Schlussbestimmungen

Aufhebung geltendes Recht

Der altrechtliche Quartierplan Rheinburg II sowie die Änderungen 2008 (vgl. Kap. 2.1.6) werden mit der Rechtskraft aufgehoben und durch den neuen Überbauungsplan ersetzt.

3.3 Abweichungen zur Regelbauweise

Die neu zu erstellenden Bauten und Anlagen des Richtprojekts befinden sich innerhalb der Kurzzone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Kap. 2.1.5). Gemäss Art. 18 Abs. 3 des Baureglementes der Gemeinde Walzenhausen ist die Bauweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Kurzzone auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde oder einen Sondernutzungsplan festgelegt. Eine Abweichung zur Regelbauweise gibt es aufgrund der «fehlenden» Regelbauweise nicht.

Tab. 4 Höhen ab Geländeoberkante des heutigen Terrains

Baubereich	Höhe ab Oberkante des heutigen Geländes
A1	Höhe Oberkante (Nr. 1 in Abb. 13) bis First: 14.6 m Höhe Oberkante (Nr. 1 in Abb. 13) bis Traufe: 12.6 m
A2	Höhe Oberkante (Nr. 1 in Abb. 13) bis First: 14.6 m Höhe Oberkante (Nr. 1 in Abb. 13) bis Traufe: 12.6 m
A3	Höhe Oberkante (Nr. 2 in Abb. 13) bis First: 13.3 m Höhe Oberkante (Nr. 2 in Abb. 13) bis Traufe: 8.8 m
B1	Höhe Oberkante (Nr. 1 in Abb. 13) bis Traufe: 0.2 m
B2	Höhe Oberkante (Nr. 1 in Abb. 13) bis Traufe: 0.2 m
C	Höhe Oberkante (Nr. 1 in Abb. 13) bis Traufe: -

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Der Überbauungsplan Rheinburg wurde am 16. Januar 2025 dem Amt für Raum und Wald zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 5. Mai 2025 hat die Abteilung Raumentwicklung dem Gemeinderat von Walzenhausen das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Mit den Vorbehalten und Hinweisen, bei denen aus Sicht des Kantons Anpassungsbedarf bestand, wurde wie folgt umgegangen:

Tab. 5 Auswertung Vorprüfung (Z = Zwingende Änderung; H = Hinweis)

Anmerkung Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung	Verweis
Allgemeines		
Das ausgewiesene Planungsgebiet in den Abbildungen stimme nicht mit dem Geltungsbereich überein.	Die Planungsgebiete in den Abbildungen wurden angepasst.	Kap. 2.1.4 - 2.1.10
Das Baugesetz kenne den Begriff Rahmen-nutzungsplan nicht.	Der Begriff aus den Unterlagen entfernt.	Kap. 2.1.5
Die geschützten Kulturobjekte und der geschützte Einzelbaum gemäss Zonenplan Schutz seien im Überbauungsplan als Hinweis zu berücksichtigen.	Die geschützten Kulturobjekte und der geschützte Einzelbaum werden im Überbauungsplan als Hinweis ergänzt.	Plan
Die Genehmigung der Planung erfolge durch «Dölf Biasotto, Regierungsrat».	Der Name des Regierungsrats wurde auf den Titelblättern ergänzt.	SBV, Plan
Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente		
Die öffentliche Zugänglichkeit bzw. Nutzung des Aussichtspunkts aus dem kantonalen Richtplan sei im Rahmen des Überbauungsplans zu gewährleisten.	Die öffentliche Zugänglichkeit wird gemäss Art. 11 SBV mit einer Dienstbarkeit gesichert. Die dazugehörige Erläuterung wurde um die Sicherung des Aussichtspunkts ergänzt.	Art. 11 SBV, Kap. 3.2.4
Die Freihaltung des behördenverbindlich festgelegten Aussichtspunkts aus dem kommunalen Richtplan sei vor Über- und Verbauung zu sichern und zu erläutern. Der im Richtplan Fuss- und Wanderwege definierte Fussweg durch das Plangebiet sei im Überbauungsplan Rheinburg ebenfalls zu sichern.	Die öffentliche Zugänglichkeit wird gemäss Art. 11 SBV mit einer Dienstbarkeit gesichert. Der im kommunalen Richtplan festgelegte Fussweg wurde im Überbauungsplan ergänzt.	Art. 5 SBV, Art. 11 SBV, Kap. 3.2.4, Kap. 3.2.2
Der Baubereich A2 erfülle die Vorgaben von Art. 41 Abs. 1 BauG nicht. Für den Baubereich A1 sei der Nachweis zu erbringen, inwiefern die Vorgaben von Art. 41 Abs. 1 BauG erfüllt werden.	Der Baubereich A2 befand sich nicht in der Grünzone für Freihaltung. Der Baubereich B2, welcher dort lag, wird angepasst, sodass dieser vollständig in der Kurzone liegt. Die Erläuterung, weshalb der Baubereich A1 die Vorgaben von Art. 41 Abs 1 BauG einhält, wurde im Planungsbericht ergänzt.	Plan, Kap. 3.2.3
Die Inhalte des Überbauungsplans Rheinburg und des Zonenplans Schutz müssten miteinander koordiniert werden.	Gemäss Auskunft der Denkmalpflege ist der nördliche Anbau nicht geschützt. Im Zonenplan Schutz im Geoportal wurde jedoch fälschlicherweise das gesamte Gebäude eingefärbt. Dementsprechend ist auch Art. 21 BauR für den nördlichen Anbau nicht relevant. Auf eine Anpassung wurde verzichtet.	-
Der Überbauungsplan müsse den geschützten Einzelbaum vor der Kirche berücksichtigen. Der Erhalt des Baums sei mit Sonderbauvorschriften zu sichern.	Der geschützte Einzelbaum wurde als Hinweis im Plan ergänzt. Der Schutz für den Erhalt des Baums besteht bereits mit dem Zonenplan Schutz.	Plan

Recht- und Zweckmässigkeit		
Der Aspekt «Denkmalschutz» fehle bei der Interessenermittlung und sei zu ergänzen.	Der Aspekt «Denkmalschutz» wurde in der Interessenabwägung ergänzt und positiv bewertet.	Kap. 2.3.1
Für eine Unterschreitung des gemäss Art. 113 Abs. 2 BauG festgelegten minimalen Waldabstands von minimal 12 m oder für eine Rodungsbewilligung gemäss Art. 5 WaG bestehe keine rechtliche Grundlage.	Das Richtprojekt sowie die darauf basierenden Baubereiche werden angepasst, sodass die ursprünglich vorgesehene Rodung gemäss Art. 5 WaG nicht mehr notwendig ist.	Plan
Der Begriff «Übergangsbereich Wald» sei mit «bestockte Fläche» zu ersetzen.	Der «Übergangsbereich Wald» wurde aus den Unterlagen entfernt.	-
Es sei darzulegen, wie mit dem von sämtlichen berechneten Flächen anfallenden Niederschlagabwasser umgegangen werde.	Der Anpassungsvorschlag für Art. 14 SBV (Entwässerung) wird übernommen.	Art. 14 SBV, Kap. 3.2.5
Es sei nachzuweisen, dass mit dem bestehenden Überbauungsplan Rheinburg die bestehende Qualität des ökologischen Ausgleichs erhalten bleibe.	Mit dem geforderten Freiraumkonzept sowie dem Bereich Park wird ausreichend sichergestellt, dass ein ökologischer Ausgleich realisiert wird. Ausserdem bleibt der geschützte Einzelbaum weiterhin erhalten.	Art. 10 SBV, Art. 12 SBV
Der Planungsbericht sei bezüglich des tangierten Rätscherenbachs anzupassen.	Die Ausdehnung des übergangsrechtlichen Gewässerraums wurde in der Abbildung eingezeichnet und die dazugehörige Erläuterung präzisiert.	Kap. 2.1.8

4.2 Mitwirkung

Der Überbauungsplan Rheinburg wurde vom ... bis zum ... der öffentlichen Mitwirkung unterstellt. Dabei wurde mit den Hinweisen wie folgt umgegangen:

Pendenz:

- Wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Beilage

B1 Dossier Richtprojekt vom 1. April 2026

