

---

Planungsbericht

---

3. September 2018

# **Revision der Ortsplanung Richtplanung Innenentwicklung**



# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Walzenhausen

---

Revision der Ortsplanung Innenentwicklung

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	6
1.3	Projektorganisation	10
<b>2</b>	<b>Analyse und Strategie</b>	<b>12</b>
2.1	Grundlagen	12
2.2	Analyse	13
<b>3</b>	<b>Instrumente</b>	<b>18</b>
3.1	Grobkonzept	18

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

#### Ausgangslage

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

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Walzenhausen besteht aus:

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

#### Neustart

Das Projekt für die Überarbeitung der Ortsplanung der Gemeinde Walzenhausen wurde Ende 2007 gestartet. Die Teile «Naturgefahren», «die Zuweisung der Verkehrsflächen» sowie das «Baureglement» konnten abgeschlossen werden. konnte jedoch nicht abgeschlossen werden. Die ursprüngliche Baulandstrategie wurde im Rekursverfahren jedoch einstweilen gestoppt und war im Lichte des geänderten Raumplanungsgesetzes keine Basis mehr für die Fortsetzung der Arbeiten. Ein erfolgreicher Abschluss war unmöglich. Aus diesem Grund wurde das damalige Verfahren mit dem Rückzug der bisherigen Auflagen, auch der pendenten Rekurse, als gegenstandslos abgeschrieben. Alle bisherigen Planaufgaben wurden formell zurückgezogen und das Verfahren damit auch formell korrekt abgebrochen.

Mit dem Neustart der Ortsplanung ist die bisherige Arbeit nicht verloren. Insbesondere können weiterhin die umfangreichen Abklärungen zu den unbebauten Grundstücken aufgebaut werden.

#### Geänderte Grundlagen

##### Übersicht

Die gesetzlichen Grundlagen für die kommunale Richt- und Rahmennutzungsplanung haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz, welches die Schweizer Bevölkerung im März 2013 deutlich angenommen hat, setzt neue Rahmenbedingungen. Gestützt auf diese Rahmenbedingungen erarbeitet der Kanton Appenzell Ausserrhodens zurzeit ein neues Planungs- und Baugesetz sowie einen neuen kantonalen Richtplan.

#### *Revision des Bundesrechts*

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substantielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben – nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde – vergrössert werden dürfen.

#### *Revision des kantonalen Richtplanes*

Die kantonale Richtplanung, welche voraussichtlich Ende Jahr 2018 rechtskräftig wird, legt für jede Gemeinde das verbindliche Wachstumsziel der Einwohner fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei der kantonale Richtplan definiert, welche Gemeinden einen Bedarf an Siedlungserweiterung aufweisen und welche Gemeinden über zu gross dimensionierte Bauzonen verfügen und auszonen müssen. Für die Gemeinde Walzenhausen wird eine Reduktion von 4.4 ha vorgegeben.

#### *Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes*

Die Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Appenzell Auser rhoden tritt voraussichtlich im Jahr 2019 in Kraft. Im neuen Planungs- und Baugesetz wird die gesetzliche Grundlage für den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung gegeben. Änderungen gibt es insbesondere im Bereich der Regelung der Auszonungen und zu kantonalen und kommunalen Mehrwertabgaben. Ebenfalls wird durch die Revision des Planungs- und Baugesetzes die Vertragsraumplanung gefördert.

### **1.1.2 Planungsgebiet**

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

### **1.1.3 Planungsziele**

Im Rahmen der Gesamtrevision sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Walzenhausen, bestehend aus der kommunalen Richtplanung sowie der Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement), im Hinblick auf die neuen gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Schwerpunkte aus diesen übergeordneten Grundlagen ist die Umsetzung der Siedlungsentwicklung gegen innen (Innenentwicklung) sowie die Reduktion der einwohnerrelevanten Bauzonen. Dabei hat die Gemeinde Walzenhausen zum Ziel, mehr als die vom Kanton vorgegebenen 4.4 ha auszuzonen. Somit kann sich die Gemeinde Walzenhausen in Zukunft entwickeln und marktfähiges und geeignetes Bauland einzonen.

---

## 1.2 Vorgehen

### 1.2.1 Meilensteine und Prozesse

#### Analyse und Strategie

##### *Begehung*

Damit die Strategie der Ortsplanungsrevision bestimmt werden kann, wurde zu Beginn am 14. Juni 2017 eine Begehung durchgeführt, in welcher die gesamte Bauzone in der Gemeinde Walzenhausen mit dem Gemeinderat sowie dem Kreisplaner begutachtet wurde.

##### *Ergebnisse Gemeinderat*

Die Siedlungsreduktion in der Gemeinde Walzenhausen soll in erster Linie an peripheren Lagen stattfinden. Damit sich die Gemeinde Walzenhausen in Zukunft entwickeln und marktfähiges und geeignetes Bauland einzonen kann, sollen weiter auch alle nicht erhältlichen oder nicht nachgefragten Grundstücke ausgezont werden.

#### Instrumente

##### *Grobkonzept*

Das Grobkonzept wurde mehrmals mit dem Gemeinderat sowie mit dem Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell A.Rh. besprochen. Ebenfalls wurde dem Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell A.Rh. die Einführung eines Streusiedlungsgebietes vorgeschlagen. In Walzenhausen liegt eine stark zerstreute Gebäudeansiedlung vor, welche einer typischen Streusiedlungslandschaft entspricht. Der Kanton Appenzell Auser rhoden lehnte die Einführung des Streusiedlungsgebietes, an der Sitzung vom 6. Februar 2018, ab. Die Einwände und Ergänzungen der jeweiligen Sitzungen wurden im Grobkonzept integriert.

##### *Planungszone*

Im Prozess der Ortsplanungsrevision wurde festgestellt, dass zur Sicherung der Siedlungsgebietsreduktion eine Planungszone zweckmässig erscheint. Über alle nach Stand der Erschliessung (Stand 2014) noch unbebauten Grundstücke, welche am Siedlungsrand liegen, schlecht bebaubar oder nicht erhältlich oder für die keine Bauabsichten vorliegen, wurde eine Planungszone erlassen. Diese wurden auf das Grobkonzept abgestimmt.

An der Informationsveranstaltung vom 26. März 2018 teilte das Departement Bau und Volkswirtschaft mit, dass die Gemeinderäte der Gemeinden mit zu grossen Bauzonen angewiesen werden, alle Grundstücke, bei denen es nicht zum vornherein ausgeschlossen erscheint, dass sie bei der Zonenplanrevision ausgezont werden, bis spätestens am 31. Dezember 2018 mit einer kommunalen Planungszone nach Art. 55 Abs. 1 lit. A BauG belegt werden. Die Planungszone in Walzenhausen wurde am 3. April 2018 vom Gemeinderat erlassen.

### **Information und Mitwirkung**

#### *Podiumsdiskussion*

Am 25. April 2016 wurde eine Podiumsdiskussion über das neue Planungsrecht durchgeführt.

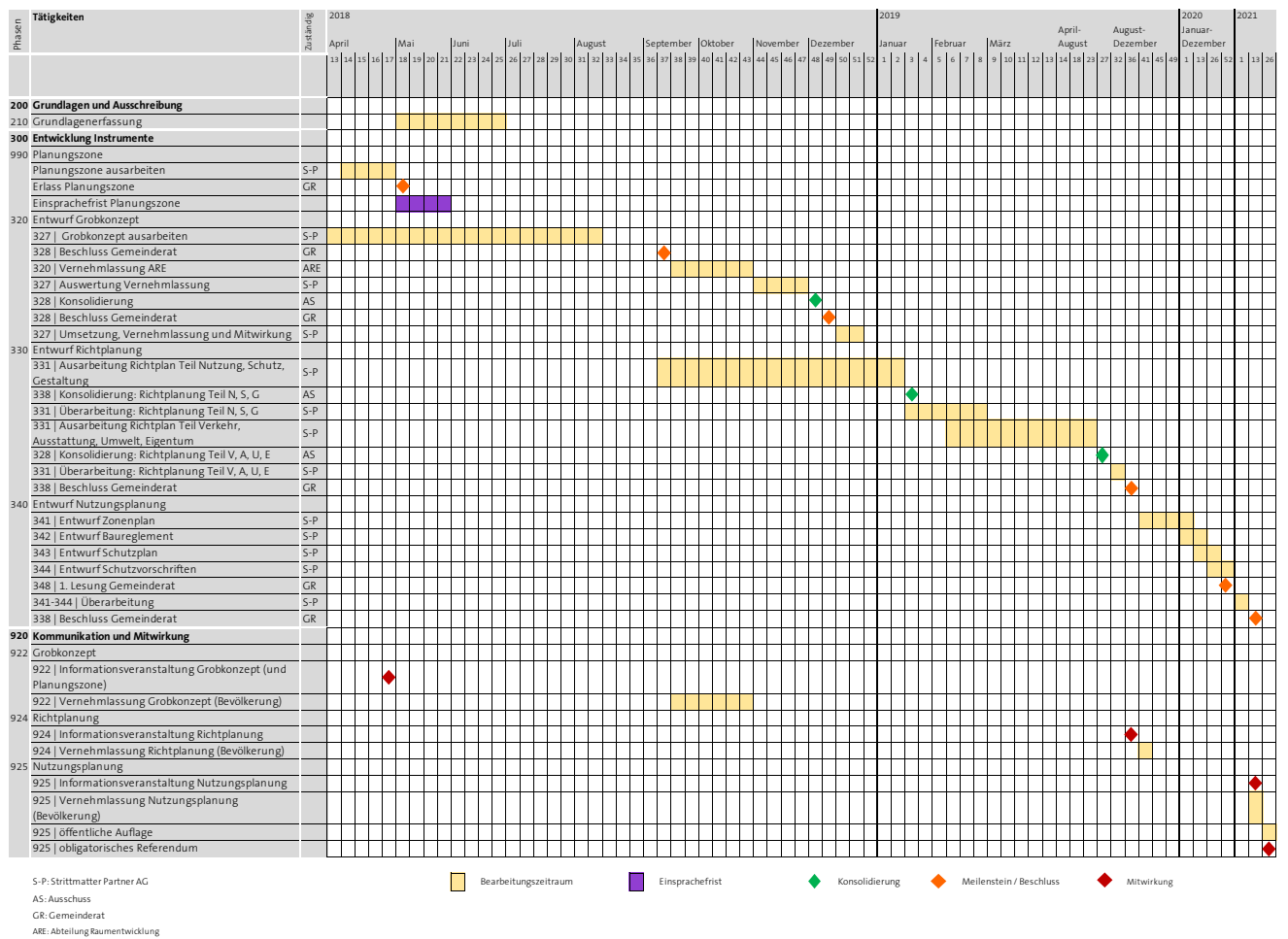
#### *Orientierungsversammlung*

Am 26. April 2018 wurde an der Orientierungsversammlung über die Überlegungen und Inhalte des Grobkonzeptes sowie über die Planungszone informiert.

### 1.2.2 Terminplanung

Für die vorliegende Ortsplanungsrevision wird folgende Terminplanung angestrebt. Aufgrund der Planungszone sollte die Ortsplanung innerhalb von 3 Jahren erstellt werden. Es handelt sich dabei um eine optimierte Terminplanung, welche von verschiedenen Faktoren beeinflusst wird. Je nach Entwicklung der Planung können Terminverschiebungen auftreten.

Abb. 1 Übersicht Terminplanung





#### *Bisherige Erarbeitungsschritte*

- Neustart Ortsplanungsrevision, 7. November 2016
- Ausarbeitung Grobkonzept
- Vorstellung Grobkonzept im Gemeinderat, 7. März 2017
- Überarbeitung Grobkonzept
- Besprechung Grobkonzept mit der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Appenzell Ausserrhoden, 24. April 2017
- Überarbeitung Grobkonzept
- Begehung mit Gemeinderat und Kreisplaner, 14. Juni 2017
- Beschluss Einführung einer Planungszone, 24. Oktober 2018
- Ausarbeitung Planungszone
- Besprechung Planungszone mit dem Kanton Appenzell Ausserrhoden, 6. Februar 2018
- Überarbeitung Planungszone
- Beschluss Planungszone, 3. April 2018

#### *Weitere Erarbeitungsschritte*

- Behandlung Einsprachen Planungszone
- Genehmigung des Grobkonzeptes durch Gemeinderat
- Vernehmlassung des Grobkonzeptes durch die Bevölkerung und die Abteilung Raumentwicklung
- Ausarbeitung kommunaler Richtplan
- Verabschiedung des kommunalen Richtplans vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung
- Überarbeitung kommunaler Richtplan
- Öffentliche Vernehmlassung des kommunalen Richtplans
- Ausarbeitung Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Schutzverordnung)
- Verabschiedung der Nutzungsplanung vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung
- Überarbeitung Nutzungsplanung
- Beschluss der Nutzungsplanung zur öffentlichen Auflage

### 1.3 Projektorganisation

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

Organe	Zusammensetzung	Funktion
<b>Gemeinderat</b>	- Gemeinderat	- politisch-strategische Führung - Beschlussfassungen
<b>Ausschuss</b>	- Gemeindepräsident - Vize-Gemeindepräsident - Raumplaner (beratend) - Rechtsanwalt (nach Bedarf) - Gemeindeschreiberin (nach Bedarf)	- Projektleitung - Vorberatung
<b>Bevölkerung</b>		- Vernehmlassung, Feedback Bevölkerung - Öffentliche Auflage - Obligatorisches Referendum
<b>Raumplaner</b>		- Bearbeitung, fachliche Beratung

#### *Gemeinderat*

Er beschliesst als gewählte politische Instanz die Instrumente und trägt die politische Verantwortung.

#### *Ausschuss*

Der Planungsausschuss berät die Geschäfte vor, damit im Gemeinderat die Diskussion auf die wesentlichen Fragestellungen fokussiert werden kann. Der Ausschuss erstattet dem Gemeinderat regelmässig Bericht über den aktuellen Arbeitsstand.

#### *Bevölkerung*

Über die öffentliche Mitwirkung soll die Bevölkerung in geeigneter Form in den Erarbeitungsprozess eingebunden werden. Dafür sind folgende Partizipationsprozesse vorgesehen oder bereits durchgeführt worden:

- Die Bevölkerung wurde in Form einer Informationsveranstaltung über das neue Planungsrecht informiert.
- Die Bevölkerung wurde in Form einer Informationsveranstaltung über die Planungszone und das Grobkonzept informiert.
- Es werden weitere Informationsveranstaltungen, welche über den Stand der Ortsplanung informieren, durchgeführt.
- Es wird eine Vernehmlassung über das Grobkonzept und die Richtplanung vorgesehen, in welcher sich die Bevölkerung Feedback mässig einbringen kann.

- Die resultierende Rahmennutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement) untersteht der öffentlichen Auflage sowie dem obligatorischen Referendum.

# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

Die nachfolgende Liste zeigt die relevanten Grundlagen für die Ausarbeitung des Grobkonzeptes auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen.

### 2.1.1 Kantonale | Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	X	Rechtskräftig voraussichtlich Ende 2018	2.2.1, 2.2.3,
Planungs- und Baugesetz	X	Rechtskräftig voraussichtlich 2019	1.1.1

### 2.1.2 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
<b>Allgemein</b>			
Gemeinderichtplan	X	Stand 17. Dezember 1996	–
Teilrevision Gemeinderichtplan	X	Stand 11. Februar 2010	–
<b>Nutzung</b>			
Zonenpläne	X	Stand 16. September 1997 inkl. diverse Teilzonenpläne	–
Baureglement	X	Stand 5. Februar 2013	–
Übersicht über den Stand der Erschliessung	X		–
Übersicht Sondernutzungspläne	X	Stand 15. Juli 2010	–
Abklärung unbebaute Grundstücke	X	Stand 28. Februar 2013	
<b>Verkehr</b>			
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	X		–

## 2.2 Analyse

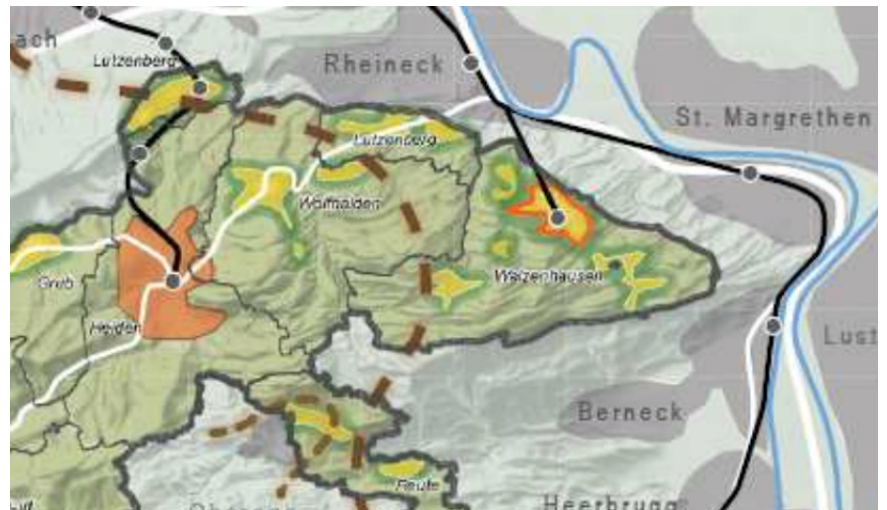
### 2.2.1 Raumkonzept

#### *Richtplan AR, Gemeindegliederung*

Das Raumkonzept Appenzell Ausserrhoden stützt sich auf das Raumkonzept Schweiz und ist Teil des kantonalen Richtplans. Das Raumkonzept definiert für den Kanton 11 Leitsätze und gliedert den Kanton in verschiedene Raumtypen. Die Gemeinde Walzenhausen ist dem Raumtyp «mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion» zugewiesen. Die Gemeinde Walzenhausen ist aufgrund folgender Standortfaktoren diesem Raumtyp zugeordnet.:

- 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. 2 Ausschnitt kantonalen Richtplan, Karte Raumkonzept



### 2.2.2 Nutzung

#### Wohn- und Mischnutzung

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

Für den Zeithorizont bis ins Jahr 2040 wird mit dem Szenario "Mittel-Plus" das Wachstum für den Kanton festgelegt. Die Dimensionierung der vorhandenen Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzone) ist für die nächsten 15 Jahre über den gesamten Kanton ausreichend. Die bestehenden Bauzonenreserven liegen aber nicht immer am richtigen Ort. Der kantonale Richtplan legt die Verteilung der Bauzonen über die jeweiligen Gemeinden fest.

Das Wachstumsziel, welches der Entwurf des kantonalen Richtplanes für die Gemeinde Walzenhausen festlegt, ist ein Wachstum von 0.36 % pro Jahr bis ins Jahr 2040. Die Gemeinde Walzenhausen verfügt über 10.5 ha unbebautes Bauland. Von diesen 10.5 ha muss das Siedlungsgebiet um 4.4 ha reduziert werden.

Die Gemeinde Walzenhausen kann Neueinzonungen nur unter folgenden Bedingungen vornehmen:

- Solange die Auszonungen nicht erfolgt sind, können Einzonungen nur mit der doppelten Kompensationsfläche vorgenommen werden. Ist die Siedlungsgebietreduktion umgesetzt, sind flächengleiche Kompensationen möglich.
- Die flächengleiche Kompensation (Einzonung / Auszonung) muss rechtskräftig gesichert sein.
- Es ist ein Nachweis für eine räumliche Situation zu erbringen, in welchem die verdichtete und qualitätsorientierte Bauweise dargelegt wird.
- Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr muss für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche Güteklasse aufweisen oder besser sein, als bei dem Gebiet, das ausgezont wird.

Für sämtliche Einzonungen gilt zudem weiter:

- Die neue Bauzone muss mindestens über eine ÖV-Erschliessung in der Güteklasse D verfügen.
- In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden, verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen.
- Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG verpflichtet dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Dies kann mit folgenden Instrumenten vorgesehen werden:
  - Art. 56 Abs. 2 Verträge mit Grundeigentümern abschliessen; Einzonungen an Bedingungen knüpfen; sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren.
  - Art. 56 Abs. 3 Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann der Gemeinderat eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Verstreicht die Frist für diese Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu.

*Richtplan AR, Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung (S.2.1)*  
Um eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung zu fördern, müssen die Gemeinden den kommunalen Richtplan mit einem Kapitel zur Innenentwicklung ergänzen. Dabei können die Gemeinden 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 als Gemeinde mit Zentrumsfunktion soll eine Verdichtung von 10 % gegenüber der heutigen Nutzungsdichte erreichen. Alle Gemeinden sind frei, höhere Verdichtungsziele und somit grössere Kapazitäten für die Entwicklung anzustreben.

### **Arbeitsnutzung**

*Richtplan AR, Arbeitsplatzentwicklung (S.1.3)*

Der Kanton erstellt ein Arbeitszonen-Management, welches die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung laufend optimiert. Für die Neueinzonung von Arbeitszonen muss Folgendes beachtet werden:

- Ist eine Neueinzonung für einen bestehenden Betrieb vorgesehen, muss im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens nachgewiesen werden, dass das vorhandene Nutzungspotenzial des Betriebes ausgeschöpft und eine flächensparende Anordnung umgesetzt wurde.
- Ist eine Neueinzonung für einen neuen Betrieb vorgesehen, setzt dies voraus, dass keine bestehenden Flächen als Alternative zur Verfügung stehen.

### **2.2.3 Verkehr**

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

Mit 18.6 % ist der ÖV-Anteil in Appenzell Ausserrhoden, verglichen mit dem motorisierten Verkehr, leicht tiefer als der Durchschnitt in der Schweiz. Ausschlaggebend ist dafür die Siedlungsstruktur. Trotzdem wird eine Verbesserung des ÖV-Anteils im Modalsplits angestrebt. Die Gemeinde stellt in ihren Ortsplanungen eine zweckmässige Erschliessung von Bahnhöfen und Haltestellen für Fussgänger und Velofahrer sicher.

*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.

*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.

## **2.2.4 Freiraum**

### **Erholung**

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

Touristische Nutzungen sollen ein marktgerechtes Angebot erhalten und entwickelt werden. In der Gemeinde Walzenhausen liegen touristische Interessengebiete, unter anderem mit dem Witzwanderweg, vor.

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

Die Aussichtspunkte und Aussichtsanlagen sind vor Überbauungen und Verbauungen der Aussicht zu schützen und müssen öffentlich zugänglich sein. In der Gemeinde Walzenhausen liegen sechs Aussichtspunkte und drei Aussichtsanlagen vor.



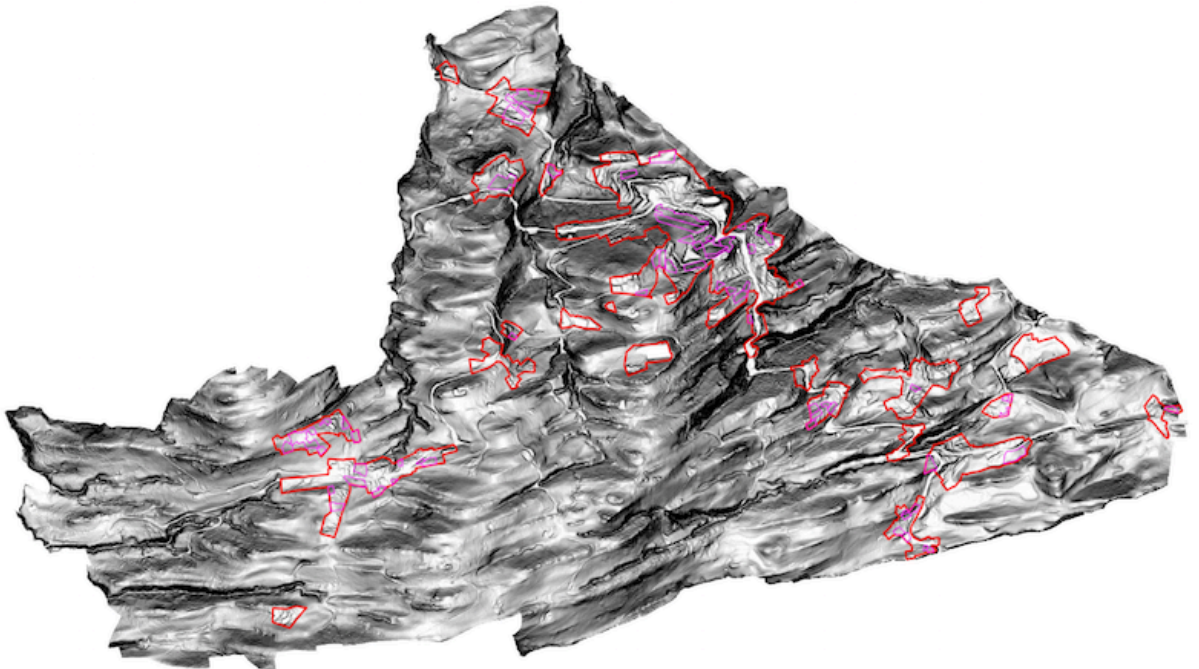
### Topografie

Die Gemeinde Walzenhausen zeichnet sich durch eine sehr feingliedrige Topografie aus mit vielen Aussichtslagen in Richtung Bodensee und | oder das Rheintal und Vorarlberg. Prägend sind die Flussläufe im steilen Tobel, welche die Gemeinde in drei Teilräume gliedert. Die Hauptsiedlungsgebiete sind vorzugsweise in flacheren Gebieten dieser Teilräume gesucht worden.

Für eine gute Einpassung der Bebauung in die Topografie eignen sich Neigungen mit bis zu 30 %. Neigungen über 30 % sind nur mit erhöhtem Aufwand zu bebauen und können in der Topografie als Fremdkörper wirken. Die untere Grafik zeigt die Neigungen (dunkel = steil, hell = flach) mit den Bauzonen (rot) und den unbebauten Bauzonen (pink) der Gemeinde Walzenhausen auf.

---

Abb. 3 Topografie Gemeinde Walzenhausen, GIS-Analyse November 2016



# 3 Instrumente

---

## 3.1 Grobkonzept

### 3.1.1 Inhalt

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

### 3.1.2 Landschaftsräume

#### Allgemeines

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

#### Siedlungslandschaft Entwicklung

Zu den Siedlungslandschaften «Entwicklung» gehören die Ortsteile Dorf, Lachen, Wilen und Platz. Sie weisen eine Stützpunktfunktion in den jeweiligen Landschaftskammern auf. Sie bestehen aus einem geschlossenen Siedlungsgebiet, 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 auch in Zukunft wachsen können. Dabei ist in der ersten Priorität die Innenentwicklung anzustreben und langfristig sind an geeigneten Lagen auch zusätzliche Bauzonen denkbar.

#### Siedlungslandschaft Bestand

Zu den Siedlungslandschaften «Bestand» gehören Siedlungen, bei welchen die Bebauung tendenziell dominiert.

In dieser Siedlungslandschaft sollen keine neuen Erschliessungen für unbebaute Gebiete erstellt werden. Der Perimeter der Bauzone wird auf den heutigen Bestand begrenzt und wo möglich und sinnvoll reduziert, Erweiterungen der Bauzonen sind auch langfristig nicht vorgesehen.

#### Streusiedlungslandschaft

Bei den der Streusiedlungslandschaft zugewiesenen Flächen handelt es sich um eine traditionelle Streubauweise des Kantons Appenzell Ausserrhoden. In dieser Landschaft dominieren besiedelte Einzelhöfe, Hofgruppen oder Gebiete mit Weilercharakter. Diese einzigartige Kulturlandschaft prägt das Landschaftsbild des Kantons Appenzell Ausserrhoden und soll erhalten bleiben. Das

Erstellen von Bauvorhaben in dieser Landschaft richtet sich nach der Gesetzgebung Bauen ausserhalb der Bauzone.

### **Naturlandschaft**

Zu den naturbelassenen und hochwertigen Landschaften gehören die Gebiete entlang der Bachläufe. Sie liegen grösstenteils in einer engen, unwegsamen, bewaldeten Schlucht mit steilen Hängen (Tobel). Sie prägen die Raumstrukturen der Gemeinde Walzenhausen. Die Naturlandschaften sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Naturnähe zu erhalten und weiter zu fördern.

### **3.1.3 Räumliche Potenziale**

#### **Bebauung**

##### *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.

Dazu müssen geeignete Gebiete bestimmt werden. Innenentwicklungen können nur in den Siedlungslandschaften «Entwicklung» vorgenommen werden. Im Vordergrund stehen unternutzte Baugebiete mit älterer Bebauung und mit sich abzeichnendem Erneuerungsbedarf. Bevorzugt werden zudem Gebiete, die im Einzugsgebiet von ÖV-Haltestellen liegen. Die Gemeinde Walzenhausen weist im Gebiet «Dorf» mehrere Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial auf.

##### *Erweiterungsgebiet*

Die Erweiterungsgebiete zeigen das Potenzial einer langfristigen Siedlungsentwicklung auf. In der Gemeinde Walzenhausen liegen dafür zwei geeignete Gebiete vor.

##### Lachen

Die Gebiete Lachen und Sonnhalden werden durch eine Landwirtschaftszone voneinander getrennt. Im östlichen Bereich der Sonnenhalde soll die Bauzone erweitert werden, wodurch ein zusammenhängender Siedlungsbereich mit potenziellem Siedlungscharakter entsteht. Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage, der Aussicht und der hohen Sonneneinstrahlung für eine Bauzone.

### Dorf

Der Ortsteil Dorf soll in westlicher Richtung erweitert werden. Dazu liegen diverse Machbarkeitsstudien vor. Das Gebiet liegt inmitten der Siedlungslandschaft Dorf und direkt neben der Bushaltestelle «Walzenhausen, Bahnhof» und der S-Bahnhaltestelle. Es weist eine attraktive Aussicht auf. Die Fläche soll im Sondernutzungsplanverfahren unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes erstellt werden.

### **Erschliessung**

#### *Öffentlicher Verkehr*

Der öffentliche Verkehr bekommt, durch die Bestimmung von Innenentwicklungsgebieten sowie durch die Bestimmung der Lage von allfälligen Neueinzonungen, einen erhöhten Stellenwert. Die Gemeinde Walzenhausen besitzt heute an den grösseren Wohn- und Arbeitsplatzgebieten eine Bushaltestelle. Zudem verkehrt zwischen Rheineck und Walzenhausen Dorf die S 26. Es ist für die Gemeinde Walzenhausen von Wichtigkeit, dass im Ortsteil Lachen die ÖV-Anbindung der Güteklasse D erreicht wird und in den Ortsteilen Wilen und Platz die Güteklasse D sowie im Dorf die Güteklasse C erhalten bleiben.

#### *Langsamverkehr*

Das Langsamverkehrsnetz weist in Walzenhausen eine grosse Bedeutung auf. Durch das Wegnetz wird das Baugebiet mit den einzigartigen Aussichtsanlagen verbunden. Die Wege führen durch das typische Streusiedlungsgebiet der appenzellischen Landschaften und sind für das Wandern, Laufen und Biken geeignet. Ein gut zugängliches und lückenloses Wegnetz ist zu fördern und instand zu halten.

## **Freiraum**

### *Erholungs- und Freizeitgebiete*

Die Gemeinde Walzenhausen zeichnet sich durch die ruhige Lage und die hügelige Landschaft aus. Das Gebiet eignet sich dadurch zum Wandern und Biken. Als Erholungs- und Freizeitgebiet zeichnet sich das im Jahr 1934 erstellte idyllisch gelegene Schwimmbad, der Sportplatz sowie das hoch über dem Rheintal auf einem Felsband thronende Restaurant «Meldegg» aus. Ebenfalls führt der Witzwanderweg, welcher von Familien, Gruppen und Einzelwandern schmunzelnd durchlaufen wird, nach Walzenhausen. Prägend ist zudem die starke Verzahnung von Siedlung und Landschaft.

### *Aussichtspunkte*

Aufgrund der Lage weist die Gemeinde Walzenhausen eine optimale und identitätsstiftende Aussicht auf den Bodensee auf. Von diversen Punkten aus ist die Sicht in das Rheintal, in das Vorarlberg sowie auf den Bodensee gegeben. Die Aussichtspunkte sind gut in das Langsamverkehrsnetz zu integrieren. Die Sichtbeziehungen sollen durch Bauten und Anlagen nicht durchbrochen werden.

# Impressum

---

Gemeinde Walzenhausen

---

Revision der Ortsplanung Innenentwicklung

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

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

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

**Jan Braun**

BSc FH in Raumplanung

514.010:300:320:00:PB\_B\_180903