

---

Planungsbericht

---

31. März 2020

# Revision der Ortsplanung



# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Walzenhausen

---

Revision der Ortsplanung

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	4
1.3	Planungsorganisation	6
<b>2</b>	<b>Analyse und Strategie</b>	<b>7</b>
2.1	Grundlagen	7
2.2	Analyse	9
2.3	Strategische Grundlagen	19
<b>3</b>	<b>Instrumente</b>	<b>29</b>
3.1	Grobkonzept	29
3.2	Richtplan	33
3.3	Rahmennutzungsplanung	54
<b>4</b>	<b>Bewilligung</b>	<b>59</b>
4.1	Vorprüfung	59
4.2	Erlass und Rechtsverfahren	60

# 1 Einleitung

---

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

#### Ausgangslage

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

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Walzenhausen besteht aus:

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

#### Neustart

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

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

#### Planungsrechtliche Veränderungen

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

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

### **1.1.2 Planungsgebiet**

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

### **1.1.3 Planungsziel**

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

---

## 1.2 Vorgehen

### **1.2.1 Planungsablauf**

Die vorliegende Planung erfolgte gemäss der nachfolgend aufgelisteten Chronologie:

#### **Bisherige Erarbeitungsschritte**

##### *Grundlagen*

- Ortsbegehungen / Quartieranalyse
- Befragung von Eigentümern unbebauter Grundstücke

#### **Planungsinstrumente**

##### *Grobkonzept*

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

### *Planungszone*

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

### *Revision Richtplan*

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

## **1.2.2 Mitwirkung und Information**

### **Rechtliche Vorgaben**

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

### **Bisherige Mitwirkung**

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

*Informationsveranstaltung am: 25. April 2018*

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

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

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

*Verabschiedung GR zuhanden Informationsveranstaltungen (August 2019)*

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

---

## 1.3 Planungsorganisation

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

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

---

# 2 Analyse und Strategie

## 2.1 Grundlagen

### 2.1.1 Einleitung

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

### 2.1.2 Nationale Grundlagen

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

### 2.1.3 Kantonale | Regionale Grundlagen

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

### 2.1.4 Kommunale Grundlagen

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

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



---

## 2.2 Analyse

### 2.2.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

### 2.2.2 Nutzung

#### Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

\* Geoinformationssystem

Folgende Themen wurden analysiert:

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

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

- Folgende Innenentwicklungsstrategien sind in der Gemeinde chancenreich: Bewahren, Aufwerten und Umstrukturieren.
- Es wurden Restflächen in den Bauzonen identifiziert, die auch längerfristig nicht zur (Weiter-) Entwicklung vorgesehen scheinen resp. sich nicht eignen.
- Es wurden freizuhaltende Freiflächen (Grünzonen) als bauliche Entwicklungsflächen identifiziert.

Detaillierte Informationen sind den Einzelbeschreibungen zu entnehmen. Die Quartier- und Baulandanalyse sowie das Siedlungsinventar (Einzelbeschreibungen) sind im Anhang A2.

### **Wohn- und Mischnutzung**

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

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

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

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

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

#### **Arbeitsnutzung**

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

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

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

#### **Landwirtschaft**

*Richtplan AR, Landwirtschaft (L.2)*

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

#### **Übrige Nutzungen**

*Richtplan AR, publikumsintensive Einrichtungen*

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

### 2.2.3 Schutz

#### Kulturschutz




##### ICOMOS

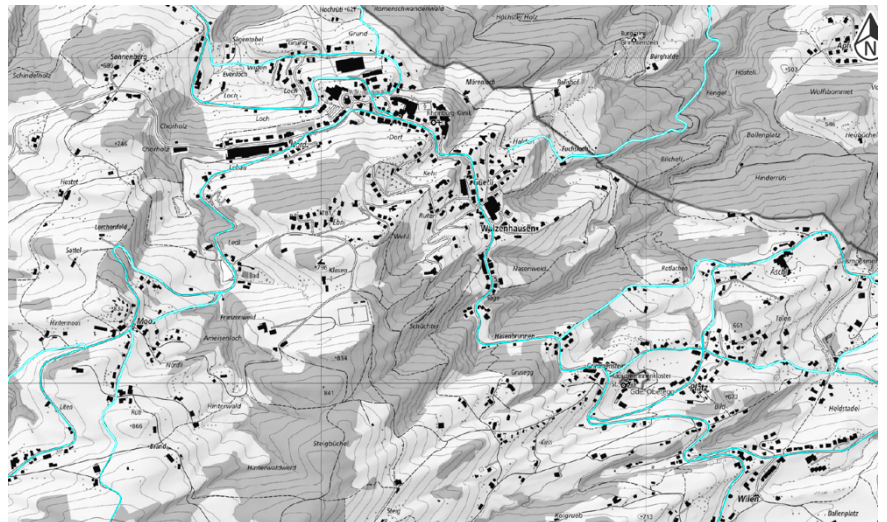
In der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz von ICOMOS sind in der Gemeinde Walzenhausen 13 Gärten und Anlagen aufgelistet. Dabei sind die meisten Gärten vor den öffentlichen Einrichtungen wie z. B. vor dem Schulhaus, der Kirche und vor dem Friedhof aufgenommen. Ebenfalls sind einzelne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

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

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

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

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



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

Schützenswerte Einzelobjekte und Baumgruppen ausserhalb der Bauzonen und ausserhalb der Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung sind in den kantonalen Schutzzonenplänen rechtskräftig geschützt. Im Schutzzonenplan, werden in der Gemeinde Walzenhausen 44 Einzelobjekte sowie 1.1 ha Baugruppen und Weiler 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 eine Verbindungsachse (Bruggmühle; Wolfhalden-Walzenhausen) vor. Für die vorliegende Teilrevision besteht kein Handlungsbedarf im Zusammenhang mit diesem Wildtierkorridor.

### **Landschaftsschutz**

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

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

## **2.2.4 Infrastruktur und Ausstattung**

### **Strassen und Wege**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Deponie**

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

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

## 2.2.5 Verkehr

### Motorisierter Verkehr

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

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

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

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

### Öffentlicher Verkehr

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

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

## 2.2.6 Gestaltung

### Allgemeines

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

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

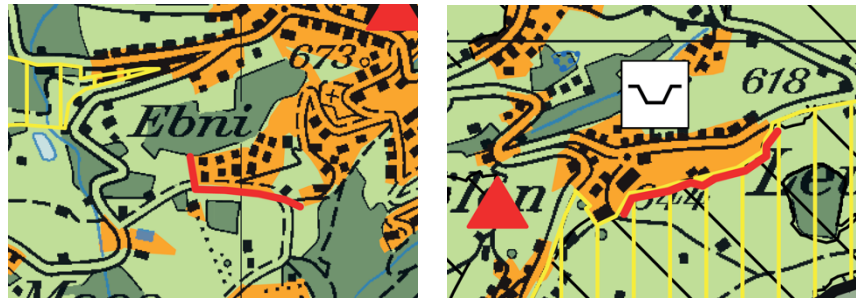
Neu eingeführt wird der Erneuerungsplan. Er bezweckt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets. Der Erneuerungsplan bedarf ebenfalls einer im Zonenplan bezeichneten Sondernutzungsplanpflicht. Die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht sind im Teil Innenentwicklung zu bezeichnen.

#### Richtplan AR, Siedlungsbegrenzungen (S.2.4)

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

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

S.2.3 Siedlungsbegrenzungslinie



#### Richtplan AR, Siedlungstrenngürtel (S.2.5)

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

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

S.2.4 Siedlungstrenngürtel





## 2.2.7 Umwelt

### Gewässer

#### *Gewässerschutzkarte*

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

#### *Oberflächengewässer*

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

### Lärm

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

### Naturgefahren

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

### Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Neben Antennenstandorten sind auch Übertragungsleitungen und Fahrleitungen (Bahn) Objekte, von welchen nichtionisierende Strahlung ausgeht. Hoch-

spannungsleitungen führen in Walzenhausen grösstenteils am Baugebiet vorbei, einzig im Ortsteil Platz führt eine Hochspannungsleitung über das Baugebiet. Weiter befinden sich drei Funk- bzw. Sendeanlagen in Walzenhausen. Im Zentrum von Walzenhausen liegt ein Standort mit einer mittleren Sendeleistung, sowie eine mit einer sehr kleinen Sendeleistung. Eine weitere Anlage mit einer mittleren Sendeleistung befindet sich im Ortsteil Platz. Die gesetzlichen Grenzwerte gilt es von den Betreibern einzuhalten.

#### **Belastete Standorte**

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

### **2.2.8 Eigentum**

#### **Abklärung unbebaute Grundstücke**

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

#### **Bedingt dingliche Rechte**

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

## 2.3 Strategische Grundlagen

Abb. 4 Nachfragesegmente inkl. Veränderung der letzten 20 Jahre

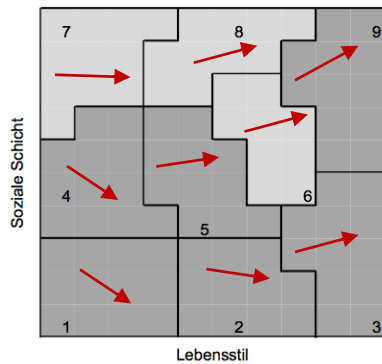


Abb. 5 Veränderung der Nachfragesegmente zwischen 1990 – 2013  
 Quelle: FPPE, Gemeindecheck Wohnen

### 2.3.1 Bevölkerung und Wirtschaft

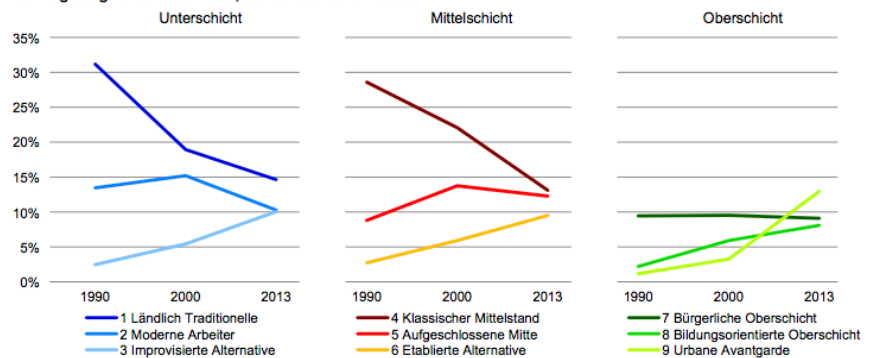
#### SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

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

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

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

Nachfragesegmente 1990 - 2013, Gemeinde Walzenhausen



Damit lassen sich zwei Trends ausmachen:

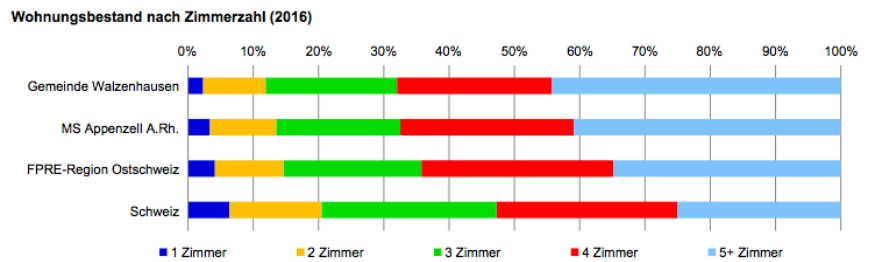
- Der Anteil der Bewohner mit einem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (Segmente 1, 4, 7) hat stark (- 26.5 %) abgenommen, während der Anteil von Menschen mit einem individualisierten Lebensstil (Segmente 3, 6, 9) stark (+ 26 %) zugenommen hat. Die Bevölkerung ist damit individualisierter geworden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

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

### Wohnungsangebot

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

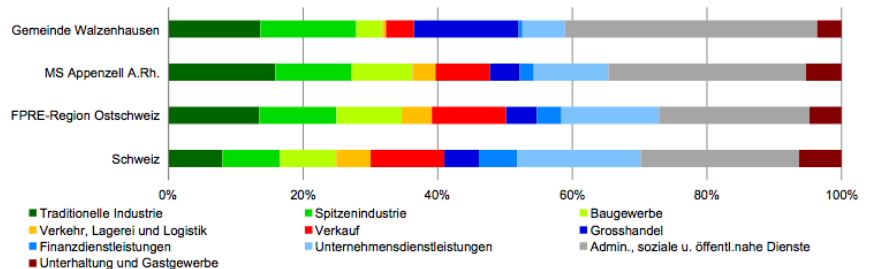
Abb. 6 Wohnungsangebot nach Zimmerzahl  
 Quelle: FPRE, Gemeindecheck Wohnen



### SOTOMO Gemeindecheck Geschäft

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

Abb. 7 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen, 2015, Gemeindecheck Geschäft



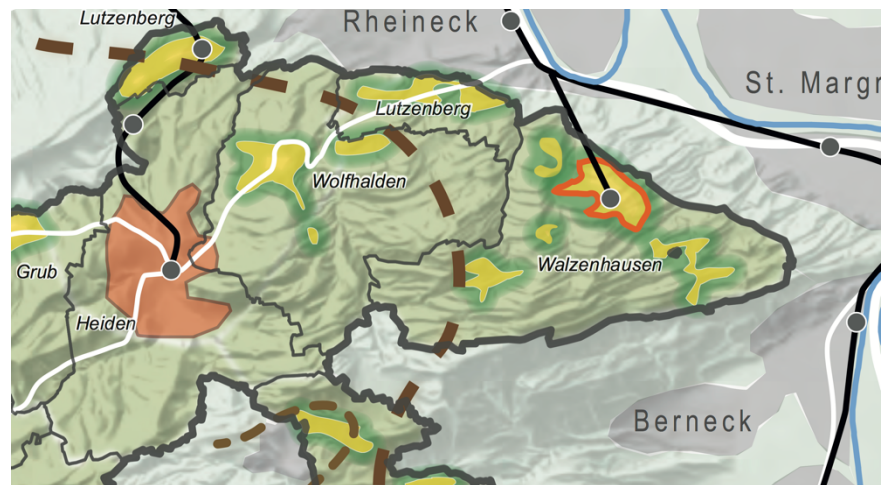
### 2.3.2 Kanton

#### Raumkonzept Kanton Appenzell Ausserrhoden

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

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

Abb. 8 Ausschnitt kantonalen Richtplan, Karte Raumkonzept



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

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

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

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

### **2.3.3 Gemeinde**

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

#### **Siedlung**

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

#### **Verkehr**

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

#### **Natur und Landschaft**

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

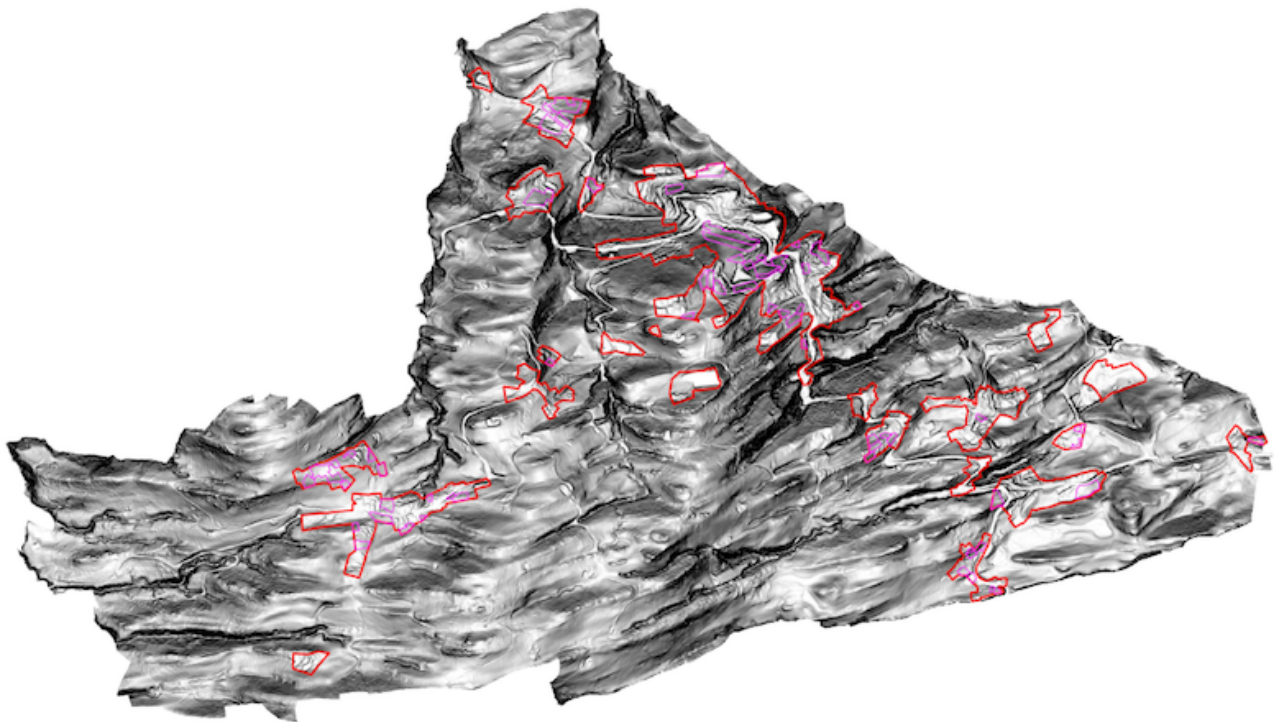
### 2.3.4 Räumliche Phänomene

#### Topografie

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

---

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

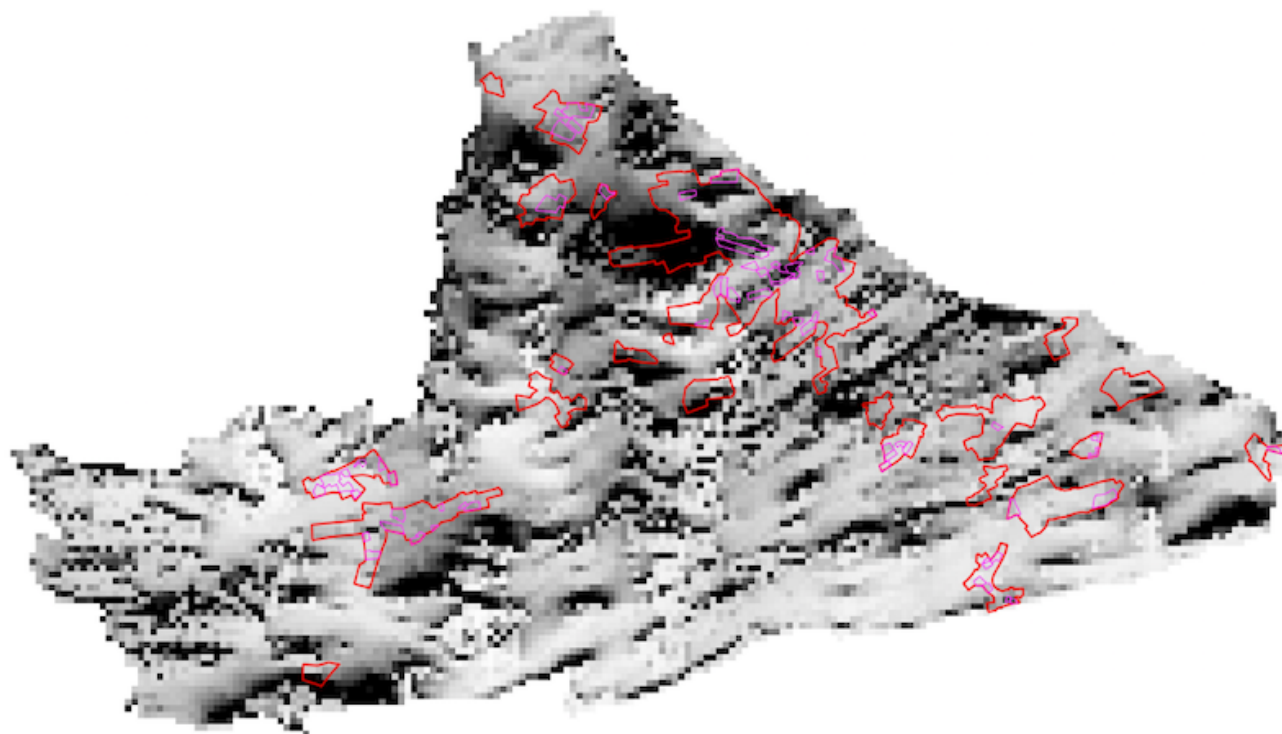


### Besonnung

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

---

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

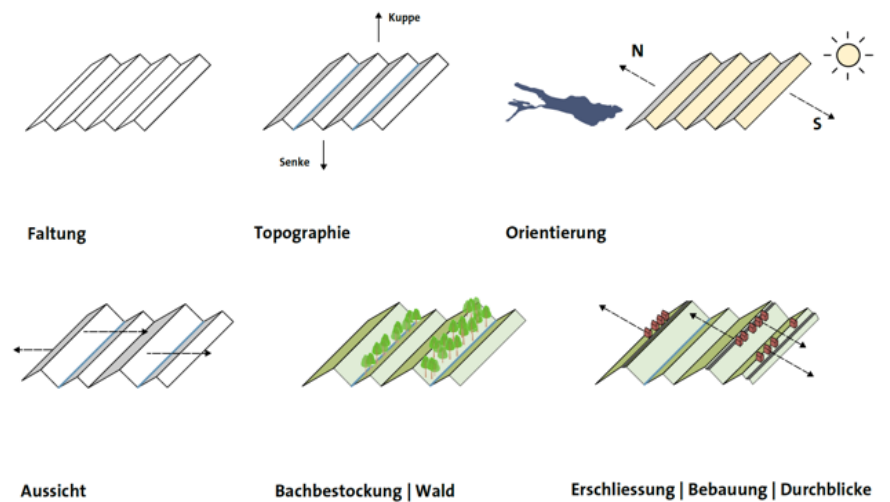




### Siedlungsstruktur

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

Abb. 11 Einflüsse Siedlungsstruktur



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

Abb. 12 Siedlungsstruktur Dorf

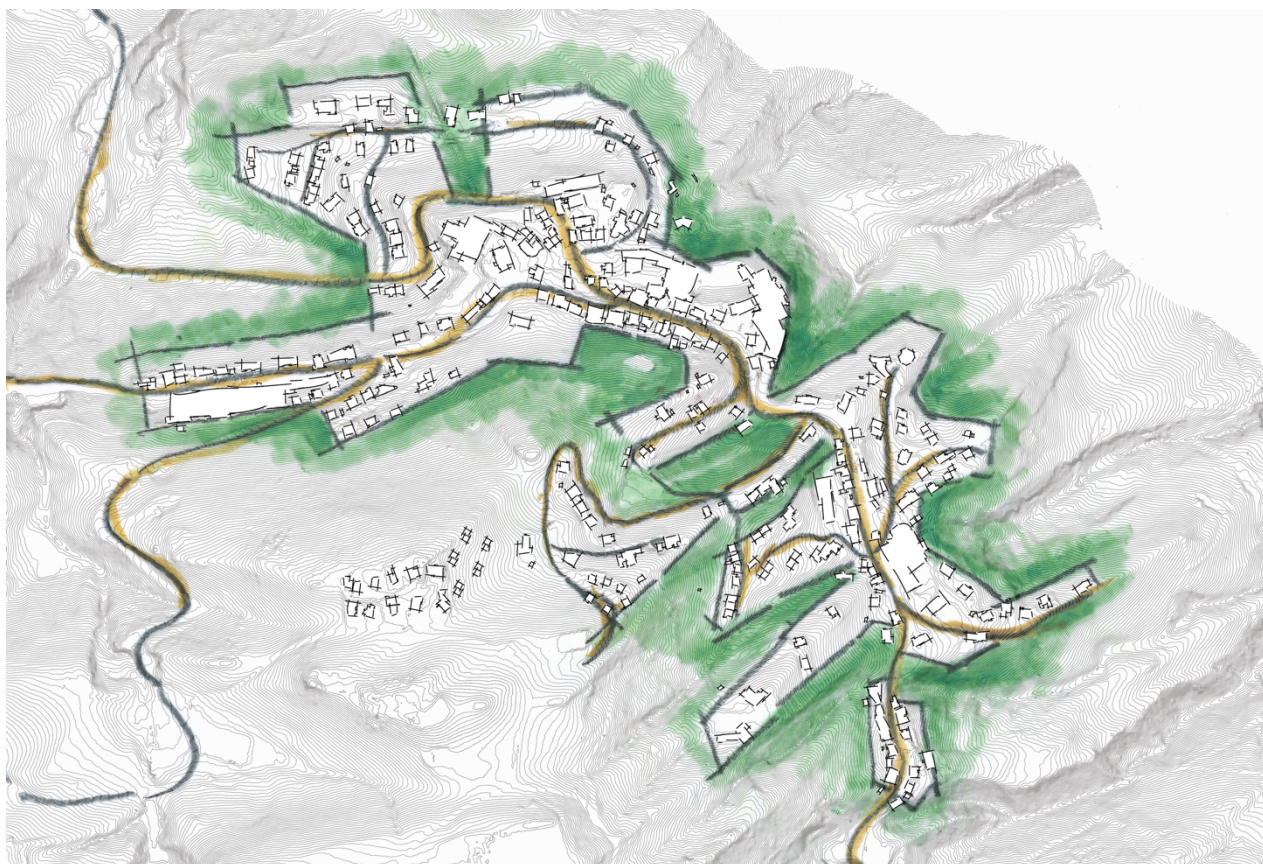


Abb. 13 Siedlungsstruktur Wilen/ Platz

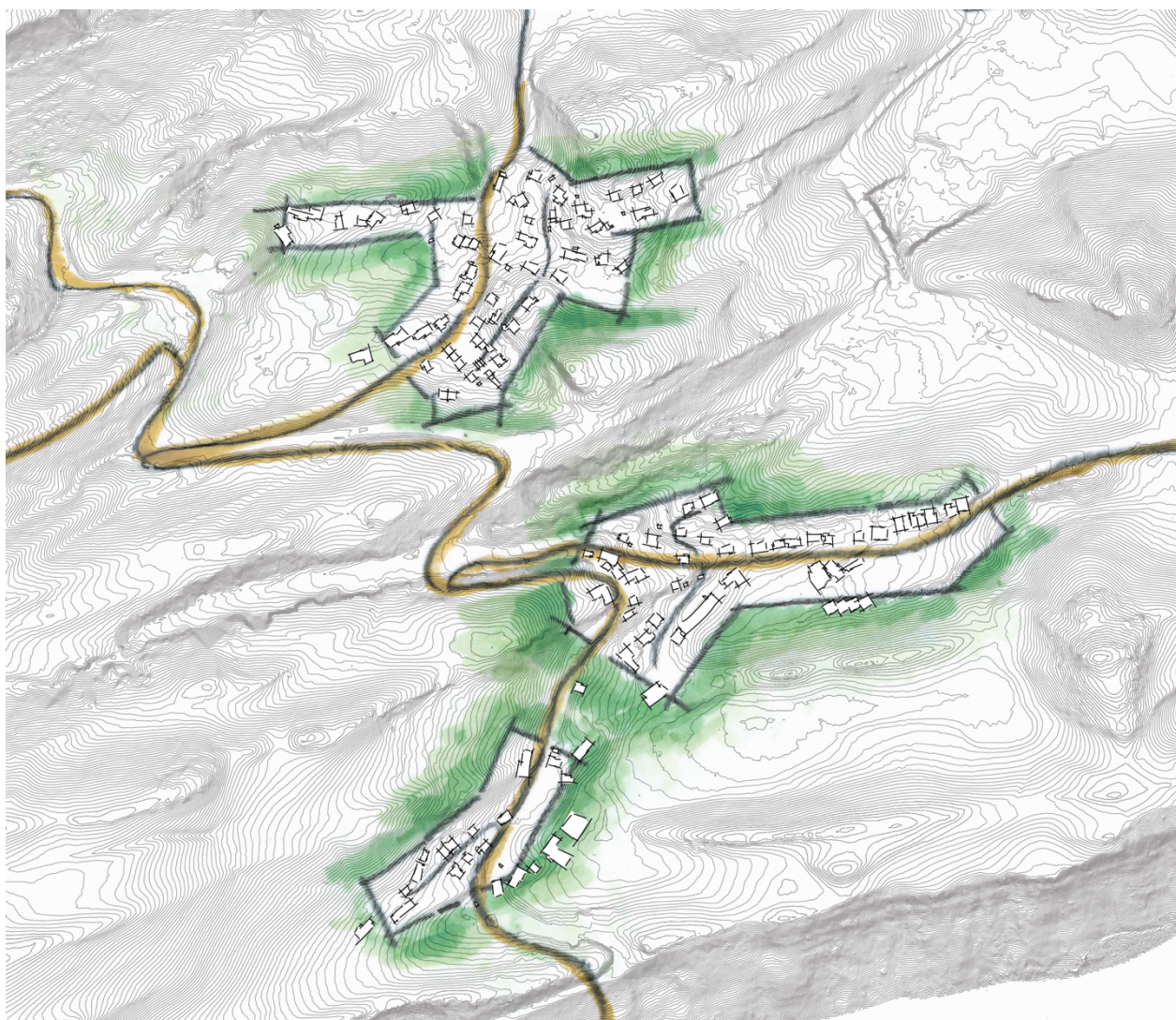


Abb. 14 Siedlungsstruktur Lachen



# 3 Instrumente

---

## 3.1 Grobkonzept

### 3.1.1 Einleitung

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

### 3.1.2 Landschaften

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

#### Siedlungslandschaft Entwicklung

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

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

#### Siedlungslandschaft Bestand

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

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

#### Streusiedlungslandschaft

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

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

### **Innenentwicklungsgebiet**

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

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

### **Erweiterungsgebiet**

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

### *Dorf*

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

### **Erholungs- | Freizeitgebiete**

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

## **3.1.3 Verkehr**

### **Ortseingänge**

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

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

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

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

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

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

#### **Langsamverkehrsnetz**

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

### **3.1.4 Natur und Landschaft**

#### **Naturlandschaft**

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

#### **Fliessgewässer**

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

### **3.1.5 Versorgung und Entsorgung**

### **Öffentliche Versorgung**

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



---

## 3.2 Richtplan

### **Bestandteile**

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

Der Gemeinderichtplan setzt sich inhaltlich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

#### *Gemeinderichtplan 1997*

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

#### *Vorliegende Teilrevision Gemeinderichtplan*

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

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

### **3.2.1 Nutzung**

#### **Allgemeines**

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

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

### *Kerngebiete*

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

### *Wohngebiete*

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

### *Wohn-Gewebegebiete*

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

### *Arbeitsgebiete*

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

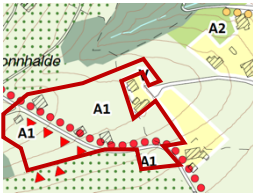

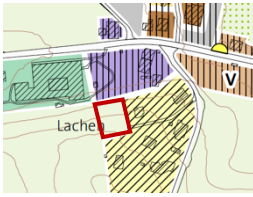
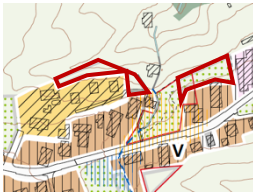
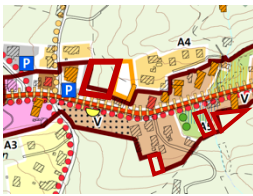
### *Freihaltegebiete*

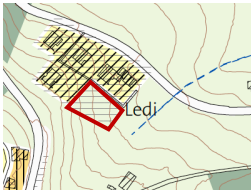
Walzenhausen wird stark geprägt und gegliedert von unterschiedlichen Freihaltegebieten. Der Richtplan sichert die Freihaltegebiete mit ihren unterschiedlichen Funktionen.

### **Auszonungen**


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

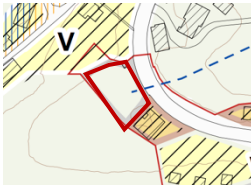
Gebiet Lachen


A 1 Sonnhalde	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 7'457
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand. Durch eine Auszonung der bestehenden Wohnzone wird die Struktur der offenen Streusiedlung erhalten. Der vielen traditionellen Bauten und der dominierenden Landschaft wird Rechnung getragen. Zudem möchten viele der betroffenen Grundeigentümer nicht bauen.</p>			
A 2 Sonnhalde Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 3'581
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            Die Gebiete sind Teil der Streusiedlungslandschaft. Durch eine Zuweisung zum Landwirtschafts-, respektive zum Freihaltegebiet kann die bestehende Kulturlandschaft erhalten werden.</p>			
A 3 Lachen West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 754
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            Das Gebiet befindet sich am Siedlungsrand. Es bestehen keine Bauabsichten und der Eigentümer möchte auszonieren.</p>			
A 4 Lachen Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Kernzone (K2)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 1'618
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            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</p>			
A 5 Lachen Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2) / Kernzone K2	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 1'788
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            Die südlichen Gebiete befinden sich am Siedlungsrand. Durch eine Auszonung kann der Logik einer Bautiefe Rechnung getragen werden und das nicht bebaubare Teilstück (Gewässerraum) einer Nichtbauzone zugeführt werden.            Das nordwestliche Gebiet wird von einem beschränkten Bauverbot überlagert. Ein teilweiser Verbleib in der Bauzone macht nur im Zusammenhang mit einer tatsächlich möglichen Überbauung Sinn. Falls eine Überbauung nicht sichergestellt werden kann, erfolgt eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet.</p>			

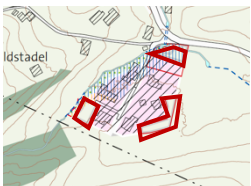
A 6 Ledi	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	622
<b>Beschrieb, Zweck;</b>			
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand und ist steil und schlecht besonnt. Weiter sind keine öffentlichen Einrichtungen vorhanden und es besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutschung.			

### Gebiet Wilen

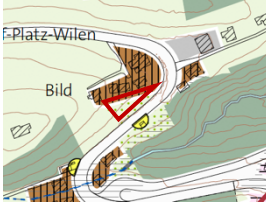
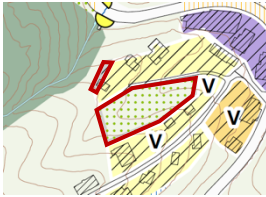


A 7 Wilen Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W 1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	1'000
<b>Beschrieb, Zweck;</b>			
Der offene Siedlungsbereich bleibt bestehen und die dominierende Landschaft bleibt erhalten. Es fehlt eine hinreichende Erschliessung. Neubauten sind im südlichen Teil aufgrund des Waldabstandes nicht möglich.			

A 8 Wilen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 2)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 921
<b>Beschrieb, Zweck;</b>			
Es handelt sich um ein wichtiges Landschaftsfenster. Die vorherrschende Streusiedlungslandschaft bleibt erhalten.			

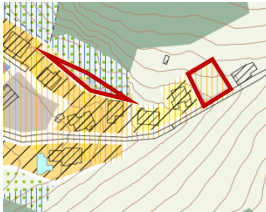
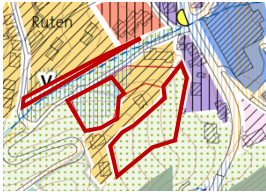
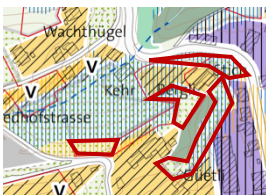
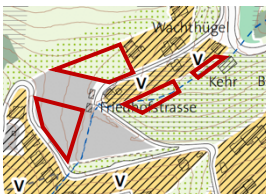
A 9 Wilen Nord	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2, W3)	Freihaltegebiet, Landwirtschaftsgebiet	ca. 4'420
<b>Beschrieb, Zweck;</b>			
Das östliche Gebiet ist aufgrund der Hangneigung und des Strassenabstands schwierig zu bebauen. Es besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser. Auf dem westlichen Gebiet bestehen zurzeit keine Entwicklungsabsichten.			


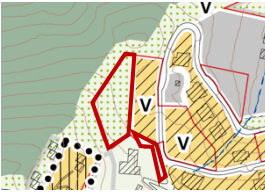
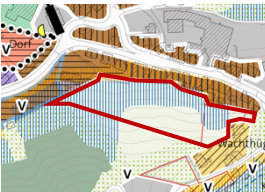
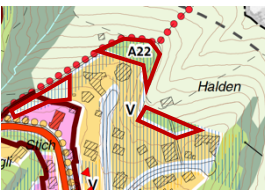
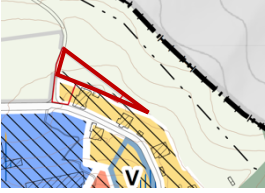
A 10 Heldstadel	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohn- Gewerbezone (WG 2)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 1'379
<b>Beschrieb, Zweck;</b>			
Das Gebiet ist Teil der Streusiedlungslandschaft, in welcher die Landschaft dominiert. Zudem sind keine öffentlichen Einrichtungen und keine Erschliessung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

### Gebiet Platz

A 11 Bild	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Kernzone (K3)	Freihaltegebiet	ca. 356
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            Das steile und schwierig zu bebauende Teilstück der Parzelle wird heute als Gartenanlage genutzt. Dies soll auch weiterhin so bleiben.</p>			
A 12 Platz	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Freihaltegebiet	ca. 2'029
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            Die siedlungsgliedernde Senke soll erhalten bleiben. Zusätzlich kann schlecht besonntes und ungeeignetes Bauland dem Freihaltegebiet zugeteilt werden.</p>			
A 13 Platz (Klosterbach)	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	ca. 224
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            Das Gebiet wird fast komplett vom Gewässerraum überlagert und ist daher nicht sinnvoll zu bebauen.</p>			
A 14 Hasebrunnen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	ca. 90
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>            Das Gebiet liegt fast komplett im Waldabstand und ist daher nicht sinnvoll zu bebauen. Es gilt die Bestandesgarantie.</p>			

## Gebiet Dorf

A 15 Gütli Ost	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 884
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete liegen am Siedlungsrand und werden heute landwirtschaftlich genutzt. Die Gebiete sind steil und ungenügend erschlossen. Weiter besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser.			
A 16 Ruten	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	ca. 3'934
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete sind schwierig zu erschliessen und durch die Hangneigung für eine Bebauung ungeeignet. Durch eine Zuweisung zum Freihaltegebiet kann die durchgrünte Lagequalität gestärkt werden. Zudem ist auf dem Gebiet eine mittlere Gefährdung durch Rutschung und Wasser vorhanden. Weiter werden Teile des Gebiets vom Gewässerraum des Rutenbachs überlagert und sind daher nicht bebaubar.			
A 17 Kehr	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet	ca. 3'660
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Die Gebiete werden in grossen Teilen vom Waldabstand überlagert und sind aufgrund dessen und der zusätzlich starken Hangneigung für eine Bebauung ungeeignet. Durch die Zuweisung zum Freihaltegebiet kann der siedlungsgliedernde Freiraum gestärkt werden. Zudem besteht auf dem Gebiet eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Rutschung.			
A 18 Friedhof	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)	Freihaltegebiet   Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	ca. 2'830
<b>Beschrieb, Zweck;</b> Das nördliche Gebiet ist schwierig zu bebauen, auf dem Gebiet besteht bereits eine Gartenanlage, daher ist eine Zuteilung zum Freihaltegebiet zweckmässig. Die südlichen Gebiete werden vom Gewässerabstand überlagert und können daher nicht bebaut werden. Durch die Zuweisung zum Freihaltegebiet kann der siedlungsgliedernde Freiraum gestärkt werden. Das westliche Teilgebiet wird als Reserve der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.			

A 19 Ebni	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W 1)	Freihaltegebiet	ca. 1'583
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Die Gebiete befinden sich am Siedlungsrand und liegen teilweise im Waldabstand. Das südliche Teilgebiet ist aufgrund der Lage und Grösse schwierig zu bebauen. Durch eine Zuweisung zum Freihaltegebiet kann der siedlungsgliedernde Freiraum gestärkt werden.</p>			
A 20 Weid	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W 1)	Freihaltegebiet	ca. 1'539
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Die Gebiete befinden sich am Siedlungsrand. Einzelne Teilflächen sind schwierig zu bebauen. Weiter wird durch die Zuweisung zum Freihaltegebiet der bestehenden Siedlungsstruktur mit der Logik einer Bebauungstiefe Rechnung getragen.</p>			
A 21 Dorf	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W2)   Kernzone (K3)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 10'094
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Das Gebiet ist steil und daher ist es schwierig zu bebauen und zu erschliessen. Zudem verfügt das Gebiet über eine schlechte Besonnung. Weiter würde eine Bebauung das Siedlungsgebiet entgegen der vorherrschenden Siedlungsstruktur erweitern. Weiter besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutschung.</p>			
A 22 Halden	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W3)   Wohn- Gewerbezone (WG 3)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 2'462
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Die Gebiete befinden sich am Siedlungsrand und sind steil und teilweise schlecht besonnt. Zudem ist eine mittlere Gefährdung durch Wasser und Rutschung vorhanden. Weiter werden Teile der Gebiete vom Waldabstand überlagert.</p>			
A 23 Grund	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
	Wohnzone (W1)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 600
<p><b>Beschrieb, Zweck;</b>          Die Gebiete sind am Siedlungsrand und schwierig zu erschliessen. Durch eine Zuweisung des Teilstücks zum Nichtbaugelände wird der bestehenden Siedlungsstruktur mit der Logik einer Bebauungstiefe Rechnung getragen.</p>			

A 24 Sonnenberg	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
-----------------	-----------	-----------	--------------------------

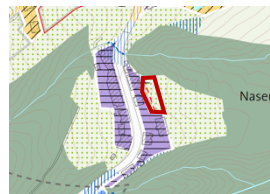


Wohnzone (W 2)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 4'600
----------------	----------------------------------	-----------

**Beschrieb, Zweck;**

Die Gebiete werden heute Landwirtschaftlich genutzt und liegen am Siedlungsrand. Es bestehen keine Bauabsichten. Das zentral gelegene Gebiet soll langfristig als siedlungsgliederender Freiraum erhalten werden.

A 25 Güetli Süd	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
-----------------	-----------	-----------	--------------------------



Wohn- Gewerbezone (WG 3)	Freihaltegebiet	ca. 432
--------------------------	-----------------	---------

**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 Nichtbaugelände die bestehende Bebauungsstruktur einer Bautiefe erhalten.

A 26 Verkehrsflächen	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
----------------------	-----------	-----------	--------------------------

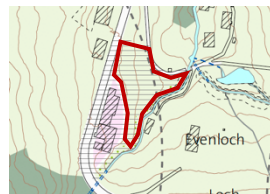
Diverse	Verkehrsgebiet	mind. 609
---------	----------------	-----------

**Beschrieb, Zweck;**

Verkehrsflächen, welche heute nicht als solche ausgeschieden werden, können im Rahmen der Nutzungsplanung als Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Liegen die Verkehrsflächen heute in einer einwohnerrelevanten Bauzone, handelt es sich um eine Auszonung.

### Nicht einwohnerrelevante Auszonungen

A 27 Loch	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
-----------	-----------	-----------	--------------------------

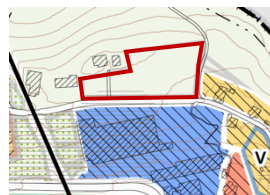


Gewerbezone (G1)	Landwirtschafts- Freihaltegebiet	ca. 2'269
------------------	----------------------------------	-----------

**Beschrieb, Zweck;**

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

A 28 Grund West	Zonenplan	Richtplan	Fläche (m <sup>2</sup> )
-----------------	-----------	-----------	--------------------------



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE)	Landwirtschaftsgebiet	ca. 4'075
--	-----------------------	-----------

**Beschrieb, Zweck;**

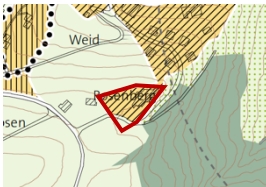
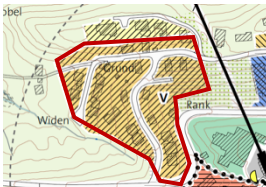
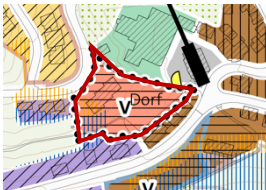
Das Gebiet liegt am Siedlungsrand zudem besteht kein Bedarf für das Bauland. Deshalb erfolgt die Auszonung des Gebiets in die Landwirtschaftszone.

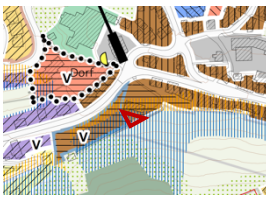
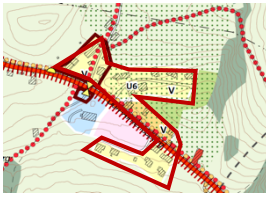
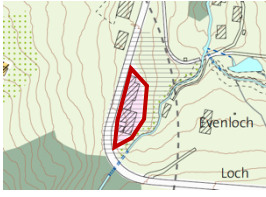

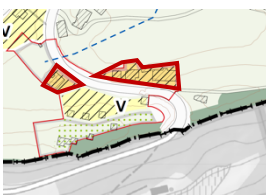


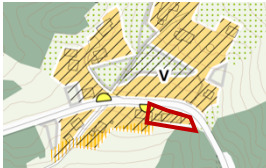
## Um- und Aufzonungen

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

### Gebiet Dorf

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


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

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

### Baulandumlegungen

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

#### Gebiet Dorf (Einzonungen)

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

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

Tab.1 Zusammenfassung Auszonungen

Einwohnerrelevante Auszonungen / Einzonungen				
Total Auszonung	Total Einzonung	Netto Auszonung	Vorgabe RiP	Differenz
5.94 ha	0.31 ha	5.63 ha	4.40 ha	1.23 ha

### 3.2.2 Umwelt

#### Lärm

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

Eine erste Grobschätzung des Strassenlärms hat gezeigt, dass in den Umzugsgebieten U8, und U9, auf der Basis der heutigen Verkehrsbelastung die Immissionsgrenzwerte trotz der tieferen Empfindlichkeitsstufe eingehalten

sind. In den restlichen Gebieten gilt es im Zusammenhang mit der Nutzungsplanung genauere Abklärungen zu treffen, und gegeben falls Gebiete mit Lärmvorbelastungen zu definieren.

### **3.2.3 Schutz**

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

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

#### **Aussichtspunkte und 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 geschützt sind und weiterhin erhalten bleiben sollten.

### **3.2.4 Innenentwicklung und Siedlungserneuerung**

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

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

### Innenentwicklungsstrategien

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

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

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu erbringen ist. Der Kanton Appenzell Ausser rhoden macht in seiner Arbeitshilfe "Innenentwicklung im Siedlungsgebiet" inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in «Erhalten», «Aufwerten», «Erneuern» und «Überbauen» vor. (vgl. Anhang A1)

#### *Erhalten (Veredeln)*

In Gebieten mit der Strategie «Erhalten» steht der Schutz von erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich. In Walzenhausen sind Grossteile dieser Gebiete bereits heute Bestandteil einer kommunalen Ortsbildschutzzone. Diese Gebiete sind heute bereits ortsspezifisch dicht bebaut, die heutige Nutzungsdichte soll gehalten werden.

#### *Aufwerten (Fortschreiben)*

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

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

diesen Gebieten innerhalb der Regelbauweise noch ein grosses Entwicklungspotential vorhanden ist. Ziel ist es, diese Lücken und Inneren Reserven im Rahmen der Regelbauweise auszunutzen.

#### *Erneuern (Ergänzen)*

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

#### *Überbauen (Umstrukturieren)*

Gebiete mit der Strategie Überbauen zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr 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.

### **Übersicht Gebiete**

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

*Erneuerungsgebiet Grund-Just*

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

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

Abb. 15 Erneuerungsgebiet Grund-Just

**Innenentwicklungsstrategie**

 Erneuern



*Verdichtungsziel*

Tab. 2 Erneuerungsgebiet Grund-Just

EW (WMK) Stand 2016	Dichte 2018	Zieldichte 2040	Potential EW
19	30 E/ha	50 E/ha	+ 13

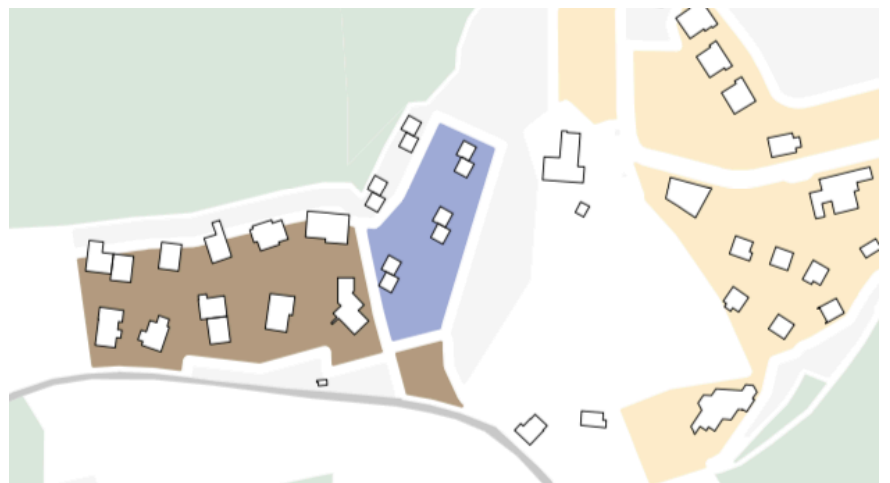
### Überbauungsgebiet Ebni Ost

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

Abb. 16 Überbauungsgebiet Ebni-Ost  
 Überbauungsgebiet Ebni Ost

#### Innenentwicklungsstrategie

 Überbauen



Tab. 3 Verdichtungsziel

#### Verdichtungsziel

EW (WMK) Stand 2016	Dichte 2018	Zieldichte 2040	Potential EW
10	25 E/ha	50 E/ha	+10



### Überbauungsgebiet Gütli-Süd

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

Abb. 17 Überbauungsgebiet Gütli-Süd

#### Innenentwicklungsstrategie

Überbauen



Tab. 4 Verdichtungsziel

#### Verdichtungsziel

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

### Überbauungsgebiet Dorf

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

Abb. 18 Überbauungsgebiet Dorf

**Innenentwicklungsstrategie**  
 Überbauen



### Verdichtungsziel

Tab. 5 Verdichtungsziel

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

### **3.2.5 Gestaltung**

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

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

#### **Ortseingänge**

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

#### **Strassenraumgestaltung / Verkehrsberuhigung**

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

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

#### **Übergang zur Landschaft**

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

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

#### **Hochstammkultur**

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

### **3.2.6 Verkehr**

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

#### **Behindertengleichstellungsgesetz**

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

#### **Fuss- und Wanderwege**

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

#### **Öffentlicher Verkehr**

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

### **3.2.7 Ver- und Entsorgung**

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

Zurzeit sind keine Infrastrukturvorhaben mit räumlichem Koordinationsbedarf angezeigt. Der Vollständigkeit halber werden die bestehenden Anlagen in der Richtplankarte dargestellt und verortet.

### **3.2.8 Umwelt**

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

### **3.2.9 Eigentum**

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

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

# 4 Bewilligung

## 4.1 Vorprüfung

### Allgemeines

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

**Die vorliegende Auswertung bezieht sich auf den Vorabzug des ARE vom 21. Februar 2020**

### 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.	Richtplan-karte, Pla-nungsbericht Kap 3.2.7
2	Innenentwicklungsstrategie	Verdichtungsziele und die planerischen Massnahmen zur Erreichung dieser Verdich-tungsziele wurden ergänzt.	Kap.3.2.4
2	Nutzung	<b>Pendent wird nach der definitiven Vorprüfung ergänzt</b>	
2	Schutz	Das Thema der Biodiversität wurde ergänzt, und entsprechende Festlegungen neu for-muliert.	U1
2	Schutz	Die geschützten Natur-, Landschafts- und Kulturwerte ausserhalb der Bauzonen wur-den im Richtplan unter Hinweisen aufgeführt. Die Festlegung im Richtplantext wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt	Richtplan-karte, U2, G5, G6
2	Schutz	Innerhalb der Bauzone wurde geprüft, ob weitere Naturwerte als erhaltenswert aufge-nommen werden sollen, die Überprüfung ergab keinen zusätzlichen Handlungsbedarf.	Richtplan-karte, S1 und S2
2	Strassennetze	Der Richtplan wurde mit dem kommunalen Strassennetz ergänzt	Richtplan-karte
2	Strassennetze	Es fand eine Absprache mit dem Kanton als Strasseneigentümer statt. Die Handlungs-anweisungen wurden entsprechen überarbeitet.	Richtplan-karte, Richt-plan-text G3 und G4
2	Fuss- und Wanderwege	Der separate Richtplan Fuss- und Wanderweg wurde überprüft und überarbeitet. Die Fuss- und Wanderwege im Richtplan werden gemäss dem separaten Richtplan Fuss- und Wanderwege dargestellt.	Richtplan-karte, separa-ter Richtplan Fusswegnetz
2	Wasserbau	Im 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 Erar-beitung der vorliegenden Planung diente, betrachtet. Es ist vorgesehen, das Siedlungs-inventar im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision weiterzuführen.	

# Anhang

---

Gemeinde Walzenhausen

---

Revision der Ortsplanung

---

Planungsbericht

---

- 
- A1 Strategieplan Innenentwicklung
  - A2 Siedlungsinventar
  - A3 Bauzonendimensionierung

# Impressum

---

Gemeinde Walzenhausen

---

Revision der Ortsplanung

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

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

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

**Jonas Schuster**

BSc FH in Raumplanung

514.010.300 PB\_200319