

---

Richtplantext

---

9. März 2021

# Kommunaler Richtplan

---

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

---

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am

Der Ratschreiber

---

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

---

Gemeinde Walzenhausen

---

Kommunaler Richtplan

---

Richtplantext

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[info@strittmatter-partner.ch](mailto:info@strittmatter-partner.ch)

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

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

**Jonas Schuster**

BSc FH in Raumplanung

514/010/330/00/RP-Text-E\_190926.docx

# Register

<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
Verbindlichkeit	4
Aufbau	4
Aufbau Objektblätter	5
Sachbereiche	6
<b>N Nutzung</b>	<b>7</b>
N 0 Allgemein	8
N 1 Auszonungen	9
N 2 Um- und Aufzonungen	11
N 3 Baulandumlegung	12
N 4 Freihaltegebiet	13
<b>S Schutz</b>	<b>14</b>
S1 Schützenswerte Objekte und Gebiete	15
S2 Erhaltenswerte Objekte	16
S3 Aussichtspunkte und Aussichtslagen	17
<b>G Gestaltung</b>	<b>18</b>
G 0 Allgemein	19
G 1 Gebiete von öffentlichem Interesse	20
G 2 Ortseingänge	21
G 3 Verkehrsberuhigung / Str.raumaufwertung	22
G 4 Erhöhung Sicherheit Langsamverkehr	23
G 5 Hochstammkultur	24
G 6 Übergang zur Landschaft	25
<b>V Verkehr</b>	<b>26</b>
V 1 Strassennetz	27
V 2 Rad- und Mountainbikestrecken	28
V 3 Fuss- und Wanderwege	29
V 4 Parkierung	30
V 5 Öffentlicher Verkehr	31
<b>VE Ver- und Entsorgung</b>	<b>32</b>
VE 5 Ver- und Entsorgungsanlagen	33
<b>U Umwelt</b>	<b>34</b>
U 1 Biodiversität	35
V 4 Grundwasserschutz	36
V 5 Wasserbau	37
<b>E Eigentum</b>	<b>38</b>
E 1 Vertragsraumplanung	39
E 2 Gebiet mit Kaufrecht	40

# Einleitung

## Verbindlichkeit

Der Gemeinderichtplan zeigt, wie sich die Gemeinde längerfristig räumlich entwickeln soll. Die Richtplanung ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde. Sie ist für die Behörden wegleitend, hat jedoch direkt keine grundeigentümergebundene Wirkung. Sie ist in anderen Planungsinstrumenten verbindlich umzusetzen oder weist die Behörde an, im Sinne des Planungsinhaltes mit anderen Massnahmen tätig zu werden. Der Gemeinderichtplan soll im Sinne einer rollenden Planung nachgeführt und überprüft werden.

## Aufbau

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Walzenhausen setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

**Planungsbericht**  
(erläuternd)

**Richtplanung Karte & Objektblätter**  
(behördenverbindlich)

### **Richtplankarte**

Die Richtplankarte ist nach Sachbereichen untergliedert und enthält räumlich bestimmte Inhalte mit Verweisen auf die Objektblätter.

### **Richtplantext**

Der Richtplantext gliedert sich in Sachbereiche. Die einzelnen Inhalte beschreiben die Ausgangslage und Ziele der Richtplanung, welche lediglich der Information dienen und keine Rechtswirkung entfalten. Die behördenverbindliche Festlegung ist farblich hinterlegt.

### **Planungsbericht**

Der Planungsbericht beinhaltet folgende Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision:

- Organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten
- Herleitung der Massnahmen (Handlungsbedarf – Raumkonzept – Richtplanung)
- Nachweise (Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht und Kapazität)
- Anhänge und Beilagen

---

## Aufbau Objektblätter

### **Erläuterung**

Die einleitende Erläuterung zur Ausgangslage und den Zielen dient lediglich der Information und entfaltet keine Rechtswirkung.

### **Festlegung**

Die Festlegungen sind für die Behörden verbindlich und durch die Gemeinde in den untergeordneten Planungsinstrumenten umzusetzen.

### **Koordinationsstand**

Den Festlegungen werden je nach Reife der Massnahme folgende Koordinationsstände zugewiesen:

- Vororientierung: Es besteht Konsens über die Relevanz der Problemstellung. Lösungsideen sind hinsichtlich der Wirkung und Umsetzbarkeit zu prüfen.
- Zwischenergebnis: Es besteht Konsens über die Lösungsidee. Diese ist hinsichtlich der Massnahme räumlich zu koordinieren.
- Festlegung: Es besteht Konsens über die Massnahme. Diese ist räumlich weitestgehend koordiniert.

### **Realisierungszeitpunkt**

Um eine zeitliche Einordnung der Umsetzung zu ermöglichen, werden den einzelnen Festlegungen Realisierungszeitpunkte zugewiesen:

- Sofortmassnahme | Umsetzung im Rahmen der laufenden Planung
- Kurzfristig | Umsetzung innert 5 Jahren
- Mittelfristig | Umsetzung innert 15 Jahren
- Langfristig | Umsetzung innert 25 Jahren
- Daueraufgabe

### **Beteiligte**

Der Eintrag definiert die Beteiligten und wer bei Umsetzung federführend ist.

### **Grundlage**

Der Eintrag verweist auf relevante Grundlagen.

### **Stand**

Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Rahmen der laufenden Nachführungen wird auf das Datum des Erlasses durch den Gemeinderat verwiesen.

---

## Sachbereiche

### **N Nutzung**

Der Sachbereich Nutzung ist die direkte Grundlage für den Zonenplan und ist damit zwingender Bestandteil der Richtplanung. Er macht Aussagen zur Art und Dichte vorgesehener Nutzungen des Gemeindegebietes.

### **S Schutz**

Der Sachbereich Schutz ist die Grundlage für die Schutzverordnung. Ziel ist die Bezeichnung der schützenswerten Objekte / Gebiete und deren konsequenter Schutz.

### **G Gestaltung**

Der Sachbereich Gestaltung beschäftigt sich mit der aktiven Aufwertung der Siedlung, der öffentlichen Räume und der Landschaft. Dies ist die Grundlage für eine aktive Entwicklungsstrategie

### **V Verkehr**

Der Sachbereich Verkehr setzt sich mit den betrieblichen Aspekten des Verkehrs auseinander und macht Aussagen, wie das Verkehrsaufkommen möglichst siedlungsgerecht abgewickelt werden kann. Dazu gehören insbesondere auch die Aspekte, die den Fuss- und Veloverkehr betreffen.

### **VE Ver- und Entsorgung**

Der Sachbereich Ver- und Entsorgung beschäftigt sich mit der Ausstattung des Siedlungsgebietes mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

### **U Umwelt**

Der Sachbereich Umwelt beschäftigt sich mit den raumrelevanten Festsetzungen des Grundwasserschutzes und des Wasserbaus.

### **E Eigentum**

Der Sachbereich Eigentum beschäftigt sich mit der Sicherung der Baulandertätlichkeit.

# N Nutzung

- 
- N 0 Allgemein
  - N 1 Auszonungen
  - N 2 Um- und Aufzonungen
  - N 3 Baulandumlegung
  - N 4 Freihaltegebiet

---

## N 0 Allgemein

---

### Erläuterung

Arbeitsplatz, Wohn- und Mischgebiete befinden sich weit verteilt über das gesamte Gemeindegebiet. Stützpunktfunktionen weisen die Ortsteile Dorf und Wilen und Platz auf. In diesen Siedlungsschwerpunkten soll die kommende Entwicklung stattfinden. Die Gebiete, welche heute dem Übrigen Gemeindegebiet zugeteilt sind, werden dem Landwirtschafts- respektive dem Freihaltegebiet zugeteilt.

---

### Festlegung

#### Handlungsgrundsätze

- Neue Bauzonen entstehen ausschliesslich in den Siedlungsschwerpunkten.
- Die Reduktion des Baugebietes nach den rechtlichen Vorgaben erfolgt prioritär ausserhalb der Siedlungsschwerpunkte.

*Festlegung | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat

---

### Grundlage

- RPG
- BauG
- Kantonaler Richtplan (S1.2)

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]



---

## N 1 Auszonungen

---

### Erläuterung

Walzenhausen hat die Bauzonenfläche zu reduzieren. Folglich müssen verschiedene Gebiete einer Nicht-Bauzone zugeteilt werden. Es gilt die Siedlungsentwicklung an den geeigneten Orten zu fördern und die für eine Bebauung ungeeigneten Flächen zu reduzieren. Eine hohe Qualität haben die bestehenden Freiräume im Siedlungsgebiet, diese gliedern die Siedlung. Durch eine Stärkung der Freiräume wird zusätzlich die bestehende Siedlungsstruktur gestärkt und gleichzeitig der Forderung nach einer Reduktion der Bauzonen Rechnung getragen werden. (vgl. Planungsbericht Kap. 3.2.1)

---

### Festlegung

Ungeeignete Siedlungsflächen werden einer Nichtbauzone zugeteilt. Dies umfasst folgende Gebiete:

Ortsteil Lachen:

- A1 Sonnhalde
- A2 Sonnhalde Ost
- A3 Lachen West
- A4 Lachen Ost
- A5 Lachen Nord
- A6 Ledi

Ortsteil Wilen

- A7 Wilen Süd
- A8 Wilen
- A9 Wilen Nord
- A10 Heldstadel
- A11 Wilen West

Ortsteil Plat

- A12 Platz
- A13 Klosterbach
- A14 Hasebrunnen

Ortsteil Dorf

- A15 Gütli Ost
- A16 Ruten
- A17 Kehr
- A18 Friedhof
- A19 Weid
- A20 Dorf
- A21 Halden
- A22 Grund

Ortsteil Dorf  
– A23 Sonnenberg  
– A24 Gütli Süd  
– A25 Grund West

*Festlegung / Sofortmassnahme*

---

**Beteiligte**

---

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

---

– Planungsbericht (Kap. C 2.2)

---

**Stand**

---

– Erlass: [Erlassdatum]

---

## N 2 Um- und Aufzonungen

---

### Erläuterung

Mehrere bestehende Baugebiete werden heute nicht oder nur teilweise gemäss der entsprechenden Nutzungsordnung genutzt. Die entsprechenden Gebiete sind zu überprüfen und unter Betrachtung der angestrebten Entwicklungsziele anzupassen. Im Sinn einer geordneten Entwicklung nach innen gilt es, die Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) anzupassen.

---

### Festlegung

Die Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) wird auf die angestrebte Entwicklung angepasst. Dies umfasst folgende Gebiete:

- U1 Rosenberg
- U2 Grund
- U3 Dorf
- U4 Dorf Nord
- U5 Almendsberg
- U7 Wilen
- U8 Sonnenberg
- U9 Lachen
- U10 Wilen Ost
- U11 Parkplatz Ledi

*Festlegung | Sofortmassnahme*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat

---

### Grundlage

- Planungsbericht (Kap. C 2.3)

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

### N 3 Baulandumlegung

---

**Erläuterung**

Die Gemeinde möchte sich insbesondere im Dorf entwickeln. Um an zentraler und gut erschlossener Lage eine Entwicklung zu ermöglichen, gilt es das vorgesehene Entwicklungsgebiet im Abtausch mit ungeeignetem Bauland einer Bauzone zuzuweisen.

---

**Festlegung**

Ungeeignetes Bauland wird umgelegt und in der Nutzungsplanung an eine geeignete Lage verlegt. Dies betrifft folgendes Gebiet:

E1 Dorf

*Festlegung / Sofortmassnahme*

---

**Beteiligte**

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

– Planungsbericht (Kap. C 2.4)

---

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

---

## N 4 Freihaltegebiet

---

### Erläuterung

Freihaltegebiete umfassen Flächen, die aus Gründen der Ortsplanung, des Natur- und Heimatschutzes sowie des Umweltschutzes freizuhalten sind. Über die Freihaltegebiete sollen die Siedlungsgebiete mit der freien Landschaft vernetzt werden und die Vernetzung innerhalb der Kulturlandschaft, vor allem entlang der Fließgewässer, sichergestellt werden. Die Freihaltegebiete dienen in diesen Fällen auch zur Anlage von Fuss- und Veloverkehrsverbindungen. Auch um Schutzgebiete kann mit grossen festgelegten Freihaltegebieten sichergestellt werden, dass ihre Umgebung von Bauten (auch landwirtschaftlichen) freigehalten wird.

---

### Festlegung

Die Freihaltegebiete werden in der Rahmennutzungsplanung einer Grünzone zugewiesen. Die Grünzonen sind nach ihrer Lage inner- oder ausserhalb des Siedlungsgebietes zu differenzieren. Dabei gilt folgender Grundsatz:

- Nimmt die Grünzone am Siedlungscharakter Teil, oder ist Bestandteil einer Sondernutzungsplanung, erfolgt die Zuweisung zur Grünzone innerhalb des Siedlungsgebiets.

*Festlegung | Sofortmassnahme*

Die Freihaltegebiete werden in der Rahmennutzungsplanung, ihrem Zweck entsprechend, Grünzonen zugewiesen. (vgl. Art. 28 BauG)

*Festlegung | Sofortmassnahme*

---

### Beteiligte

– Gemeinderat

---

### Grundlage

– Art. 28 BauG  
– Planungsbericht (Kap. C 2)

---

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

# S Schutz

- 
- S 1 Schützenswerte Objekte und Gebiete
  - S 2 Erhaltenswerte Objekte
  - S 3 Aussichtspunkte / Aussichtslagen

---

## S 1 Schützenswerte Objekte und Gebiete

---

**Erläuterung**

In Walzenhausen werden eine Vielzahl von Objekten und Gebieten durch den kantonalen Schutzzonenplan oder den kommunalen Zonenplan Schutz geschützt.

---

**Festlegung**

Innerhalb der Bauzone sind die Objekte und Gebiete über den kommunalen Zonenplan zu schützen.

*Festlegung | Daueraufgabe*

Ausserhalb der Bauzone sind die Objekte über den kantonalen Schutzzonenplan zu schützen.

*Festlegung | Daueraufgabe*

---

**Beteiligte**

- Gemeinderat
- Bauverwaltung

---

**Grundlage**

–

---

**Stand**

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## S 2 Erhaltenswerte Objekte

---

**Erläuterung** Als erhaltenswerte Objekte werden jene Natur und Kulturobjekte bezeichnet, bei welchen eine Unterschutzstellung geprüft werden soll.

**Festlegung** Bei erhaltenswerten Objekten ausserhalb der Bauzone wird unter Federführung der Gemeinde eine kantonale Unterschutzstellung überprüft.

*Zwischenergebnis / Mittelfristig*

Bei erhaltenswerten Objekten innerhalb der Bauzone prüft die Gemeinde die Unterschutzstellung nach Art. 80, Abs. 3 BauG.

*Zwischenergebnis / Mittelfristig*

**Beteiligte** – Gemeinderat

**Grundlage** –

**Stand** – Erlass: [Erlassdatum]



---

### S 3 Aussichtspunkte / Aussichtslagen

---

**Erläuterung**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets ist der Schutz von Aussichtspunkten und aussichtslagen von grosser Bedeutung.

---

**Festlegung**

Aussichtspunkte und Aussichtslagen sind vor Über- und Verbauung der Aussicht zu schützen.

*Zwischenergebnis | Mittelfristig*

Für die Aussichtspunkte / -lagen, welche noch nicht im kant. Richtplan verzeichnet sind, wird beim Kanton die Aufnahme in den kant. Richtplan beantragt.

*Zwischenergebnis | Mittelfristig*

---

**Beteiligte**

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

# G Gestaltung

- 
- G 0 Allgemein
  - G 1 Gebiete von öffentlichem Interesse
  - G 2 Ortseingänge
  - G 3 Strassenraumgestaltung / Verkehrsberuhigung
  - G 4 Erhöhung Sicherheit im Strassenverkehr
  - G 5 Hochstammkulturen
  - G 6 Übergang zur Landschaft

---

## G 0 Allgemein

---

### Erläuterung

Im Rahmen der Innenentwicklung erhalten die Siedlungsqualität und -gestaltung eine hohe Bedeutung. Ebenso ist den Freiräumen eine zentrale Rolle zuzuschreiben. Das Sachgebiet «Gestaltung» setzt sich, gestützt auf die Potenziale der Gemeinde, mit dieser Frage auseinander, wo und auf welche Weise die Gemeinde die Innenentwicklung steuern kann. Walzenhausen verfügt über viel ältere Bausubstanz. Grossteile dieser Gebäude sind zentral gelegen und gut erschlossen. Einige dieser Gebäude entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen und stehen deshalb leer. Eine Aktivierung und Umnutzung ist meist anspruchsvoll und übersteigt die Kompetenzen mancher Eigentümer.

Für das Siedlungsgebiet sind die Strategien zur Innenentwicklung «Erhalten», «Aufwerten», «Erneuern» und «Überbauen» im Planungsbericht dargestellt (vgl. Planungsbericht Kap. C 5.1).

---

### Festlegung

Die Entwicklung der Gemeinde erfolgt anhand der Strategien der Innenentwicklung.

*Festlegung | Daueraufgabe*

Die Gemeinde unterstützt betroffene Grundeigentümer bei der Lösungsfindung z.B. über die vom Kanton geförderten Hausanalysen oder Vorfinanzierung von Entwicklungsplanungen.

*Festlegung | Daueraufgabe*

Die Regelbauweise wird im Hinblick auf eine moderate Entwicklung, die sich an den bestehenden Strukturen und der Körnigkeit orientiert, festgelegt.

*Festlegung | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Bauverwaltung

---

### Grundlage

- Art. 17, 43 BauG
- kant. Richtplan S.2.1
- Siedlungsinventar

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## G 1 Gebiete von öffentlichem Interesse

---

### Erläuterung

Für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Siedlung sind in gewissen Gebieten die Vorschriften der Regelbauweise ungenügend für die Wahrung des Quartierscharakters. Für Gebiete, in denen ein öffentliches Interesse an einer speziellen Bauweise besteht, steht der Gemeinde das Werkzeug des Überbauungs- oder Erneuerungsplanes zur Verfügung. Gebiete, bei denen deren Erlass zwingend ist, können mit einer Sondernutzungsplanpflicht (Art. 35 BauG) belegt werden (z.B. für Gebiete, deren Erschliessung, Überbauung oder Erneuerung für die Entwicklung der Gemeinde besonders bedeutsam ist oder besondere Themen wie z.B. der Lärmschutz besondere Vorschriften benötigen). Abgestimmt auf die Strategien der Innenentwicklung (vgl. Planungsbericht Kap. 3.2.3) können dabei Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bestimmt werden.

---

### Festlegung

Die Gemeinde sichert nach Bedarf über Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht die Entwicklung von Gebieten, welche im öffentlichen Interesse liegen. Der Zweck des Sondernutzungsplans wird im Zonenplan bezeichnet.

In den übrigen Fällen prüft der Gemeinderat den Erlass von Sondernutzungsplänen bei Bedarf.

*Festlegung | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

- Gemeinderat
- Bauverwaltung

---

### Grundlage

- Art. 35 BauG
- kantonaler Richtplan B.1

---

### Stand

- Erlass: [Erlassdatum]

---

## G 2 Ortseingänge

---

**Erläuterung**

Die Strassenzüge von Walzenhausen gleichen sich vielfach. Sie sind hauptsächlich auf den motorisierten Verkehr ausgelegt. Die Sicherheit für den Langsamverkehr ist damit beeinträchtigt.

**Festlegung**

«Ortseinfahrt Zentrum»

Die Ortseingänge sind gestalterisch so aufzuwerten, dass der Beginn des Dorfkerns klar erkennbar und damit ortsgerechtes Verkehrsverhalten gefördert wird.

«Ortseingänge Aussengebiete»

Die Ortseingänge der Aussengebiete sollen auf ihr Aufwertungspotenzial hin überprüft werden. Klar ersichtliche Einfahrten in bewohnte Gebiete sowie eine Temporeduktion sind anzustreben.

*Zwischenergebnis | Mittelfristig*

**Beteiligte**

– Gemeinderat

**Grundlage**

–

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

---

### G 3 Verkehrsberuhigung / Strassenraumaufwertung

---

**Erläuterung**

Die Strassen im Zentrum erscheinen heute vielerorts aus objektiver Sicht für den Langsamverkehr zu wenig sicher. Zudem soll der Dorfkern seine Zentrumsfunktion vermehrt wahrnehmen und somit auch gestalterisch diesen Eindruck vermitteln.

---

**Festlegung**

Mit einer Aufwertung des Strassenraums durch bauliche Massnahmen im Dorfzentrum kann die Attraktivität der angrenzenden Liegenschaften und des gesamten Dorfes gesteigert werden. Zusätzlich wird die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer erhöht.

*Zwischenergebnis | Mittelfristig*

---

**Beteiligte**

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

–

---

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

---

## G 4 Erhöhung Sicherheit Langsamverkehr

---

**Erläuterung**

Das Schulhaus Gütli befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet der HBB. Aus objektiver Sicht ist die Situation für den Langsamverkehr zu wenig sicher.

---

**Festlegung**

«Erhöhung Sicherheit im Gütli (HBB)»  
Durch bauliche oder organisatorische Massnahmen soll die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den Langsamverkehr (Schulkinder) im Zusammenhang mit Ablade- und Ladevorgängen von Lastwagen, verbessert werden.

*Zwischenergebnis | Kurzfristig*

---

**Beteiligte**

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

–

---

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

---

## G 5 Hochstammkultur

---

### Erläuterung

Vereinzelt sind rund um die Ortsteile noch Reste einst stattlicher Obstbaumhaine zu erkennen. Diese prägten insbesondere den Ortsteil Wilen-Platz und den Weiler Almendsberg. Dieses charakteristische Element soll wieder aufgenommen werden und wo sinnvoll erweitert werden. Die Hochstammanlagen um die Siedlungen sorgen für eine gute Einbettung und Vernetzung des Siedlungsgebiets in die Kulturlandschaft.

---

### Festlegung

Die Gemeinde strebt auf dem Weg der Information, Motivation und organisatorischen Unterstützung die Förderung von Hochstammkulturen um die Siedlungsgebiete an. Landwirte und Grundeigentümer sollen motiviert werden zum Erhalt der Kulturlandschaft Hochstämme zu erhalten und anzupflanzen.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

– Gemeinderat

---

### Grundlage

– Direktzahlungsverordnung DZV  
– Broschüre Landschaftsqualitätsbeiträge (2015)

---

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]



---

## G 6 Übergang zur Landschaft

---

**Erläuterung**

Walzenhausen wird geprägt von einer starken Verflechtung von Siedlung und Landschaft. Der ländliche Charakter ist ein Qualitätsmerkmal der Gemeinde, welches es zu erhalten gilt.

---

**Festlegung**

Die Gemeinde setzt sich im Baubewilligungsverfahren über das Einfügungsgebot (gemäss Art. 112 Abs. 1 BauG), die Regelbauweise sowie in der Sondernutzungsplanung für einen hochwertigen Übergang von der Siedlung zur Landschaft ein. Grundlage bildet die Arbeitshilfe „Umgebungsgestaltung ausserhalb Bauzone“ des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

---

**Beteiligte**

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

– Art. 112 Abs. 1 BauG,  
– Umgebungsgestaltung ausserhalb Bauzone (2013)

---

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

# V Verkehr

- 
- V 1 Strassennetz
  - V 2 Rad- und Mountainbikestrecken
  - V 3 Fuss- und Wanderwege
  - V 4 Parkierung
  - V 5 Öffentlicher Verkehr

---

## V 1 Strassennetz

---

### Erläuterung

Die Hierarchie des Verkehrsnetzes des Kantons stützt sich auf die Strassentypen nach der Schweizer Norm (VSS). Das kommunale Strassenverzeichnis wird zurzeit überarbeitet. Die dargestellten Typen werden nach aktuellem Stand dargestellt. Folgende Typen sind als kantonale Ausgangslage dargestellt:

- Regionalverbindungsstrasse RVS (SN 640 043)
- Lokalverbindungsstrasse LVS (SN 640 043)
- Sammelstrasse SS (SN 640 044)
- Erschliessungsstrasse ES (SN 640 045)

---

### Festlegung

Die Gemeinde prüft das bestehende Kantons- und Gemeindestrassennetz periodisch auf bedeutende Sanierungs- oder Ausbaupläne.

*Festlegung | Daueraufgabe*

Markierung von Radstreifen auf wichtigen Schulwegen / Velorouten unter Berücksichtigung des Raumbedarfs aller Verkehrsteilnehmer. Koordination der baulichen Massnahmen mit dem Strassenbauprogramm.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

– Gemeinderat

---

### Grundlage

– SN VSS  
– Strassenverzeichnis (pendent)

---

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

---

## V 2 Rad- und Mountainbikestrecken

---

**Erläuterung**

Der Richtplan stellt die Rad- und Mountainbikestrecken gemäss kantonalem Langsamverkehrsnetz dar.

**Festlegung**

Die Sicherheit für den Radverkehr soll erhöht werden.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

Die Bikestrecken und deren Benützung sind rechtlich sicherzustellen.

*Zwischenergebnis | Daueraufgabe*

**Beteiligte**

– Gemeinderat

**Grundlage**

– kantonaler Richtplan V.1.3

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

---

### V 3 Fuss- und Wanderwege

---

**Erläuterung**

Das Wanderwegnetz wird gemäss dem kant. Wanderwegnetz dargestellt. Das Fusswegnetz wird gemäss dem kommunalem Richtplan «Fusswegnetz» dargestellt.

---

**Festlegung**

Zusätzliche bedeutende Fusswegverbindungen, welche noch Handlungsbedarf haben, sind in den kommunalen Richtplan Fusswegnetz aufzunehmen.

*Zwischenergebnis / Daueraufgabe*

---

**Beteiligte**

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

- Kant. Wanderwegnetz
- VFW (Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege)

---

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

---

## V 4 Parkierung

---

<b>Erläuterung</b>	Der Richtplan verortet die bestehenden Parkplätze von öffentlicher Bedeutung.
<b>Festlegung</b>	Zusammen mit der Zentrumsentwicklung ist das Parkierungsregime und der Bau einer Tiefgarage zu prüfen. <i>Zwischenergebnis   Mittelfristig</i>
<b>Beteiligte</b>	– Gemeinderat
<b>Grundlage</b>	–
<b>Stand</b>	– Erlass: [Erlassdatum]

---

## V 5 Öffentlicher Verkehr

---

**Erläuterung**

Walzenhausen wird mit Bahn und Bus (Postauto) mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

**Festlegung**

Die Qualität der bestehenden Versorgung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist zu verbessern.

Appenzeller-Bahn: Der langfristige Bestand der Bahn ist anzustreben.

*Festlegung | Daueraufgabe*

**Beteiligte**

– Gemeinderat

**Grundlage**

– kantonaler Richtplan B.1, V.3.1

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

# VE Ver- und Entsorgung

---

## VE 1 Ver- und Entsorgungsanlagen



---

## **VE 1 Ver- und Entsorgungsanlagen**

---

**Erläuterung**

Zurzeit sind keine grösseren Infrastrukturvorhaben im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung vorgesehen. Die bestehenden Anlagen werden in der Richtplankarte dargestellt.

---

**Beteiligte**

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

–

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

# U Umwelt

- 
- U 1 Biodiversität
  - U 2 Grundwasserschutz
  - U 3 Wasserbau

---

## U 1 Biodiversität

---

<b>Erläuterung</b>	Das Thema der Biodiversität soll vermehrt stärker gewichtet werden.
<b>Festlegung</b>	<p>Die Gemeinde prüft bei der nächsten Revision des Baureglements ergänzende Festlegungen, welche die Biodiversität und die ökologische Gestaltung im Baugebiet fördern.</p> <p><i>Festlegung   Mittelfristig</i></p> <p>Bei Gemeindeeigenen Projekten nimmt die Gemeinde ihre Vorbildfunktion wahr und fördert die Biodiversität und eine ökologische Gestaltung.</p> <p><i>Festlegung   Daueraufgabe</i></p>
<b>Beteiligte</b>	– Gemeinderat
<b>Grundlage</b>	–
<b>Stand</b>	– Erlass: [Erlassdatum]

---

## U 2 Grundwasserschutz

---

### Erläuterung

Im kantonalen Richtplan sind die Grundwasserschutzgebiete bezeichnet, zusammen mit den Gewässerschutzbereichen werden diese in der Richtplankarte als Ausgangslage dargestellt und dienen als Hinweis:

- Gewässerschutzberieche
- Definitives Grundwasserschutzgebiet
- Provisorisches Grundwasserschutzgebiet

---

### Beteiligte

- 
- Gemeinderat

---

### Grundlage

---

–

### Stand

- 
- Erlass: [Erlassdatum]

---

### U 3 Wasserbau

---

**Erläuterung**

Gemäss Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes über Wasserbau und Gewässernutzung (WBauG) sind die Gemeinden verpflichtet, die Ergebnisse der Gefahrenkarte sowie den Raumbedarf der Gewässer in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.  
Die offenen und eingedolten Gewässer werden in der Richtplankarte als Hinweise dargestellt.

---

**Festlegung**

Die Revitalisierung der Gewässer erfolgt auf Basis der kantonalen Planung. Eingedolte Fließgewässer sind, wenn immer möglich, offen zu legen.

*Zwischenergebnis / Daueraufgabe*

---

**Beteiligte**

– Gemeinderat

---

**Grundlage**

–

**Stand**

– Erlass: [Erlassdatum]

# E Eigentum

- 
- E 0 Vertragsraumplanung
  - E 1 Gebiet mit Kaufrecht

---

## E 1 Vertragsraumplanung

---

### Erläuterung

Die Gemeinde ist befugt, Verträge mit den Grundeigentümern abzuschliessen. Einzonungen können an Bedingungen geknüpft werden. Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland kann eingeräumt werden. Es soll über einzelne, unbebaute Grundstücke, mit den Grundeigentümern eine vertragliche Vereinbarung angestrebt werden. Dadurch können ungenutzte Baugebiete einer zweckmässigen Bebauung zugeführt werden. Verweigert ein Grundeigentümer einen solchen Vertrag, ist bei marktgängigen Parzellen das Kaufrecht (vgl. E 2) auszuüben. Mutmasslich nicht marktgängige Parzellen sind auszuzonen.

---

### Festlegung

Bei Entwicklungen über mehrere Parzellen sowie bei Einzonungen und bei unbebauten Grundstücken sind in 1. Priorität vertragliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern zu treffen, welche die zeitgerechte Erschliessung und Bebauung aufzeigen (2. Priorität).

*Festlegung | Sofortmassnahme*

Werden gemeindeeigene Grundstücke veräussert, sind vertragliche Vereinbarungen mindestens bezüglich der Überbauungsfrist zu treffen.

*Festlegung | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

– Gemeinderat

---

### Grundlage

– Art. 56 BauG

---

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]

---

## E 2 Gebiet mit Kaufrecht

---

### Erläuterung

Die Gemeinde kann nach Art. 56 BauG, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine angemessene Frist für eine bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Wenn diese gesetzte Frist verstreicht, steht der Gemeinde ein Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Damit können diese Grundstücke wieder dem Markt zugeführt werden. Das Kaufrecht eignet sich insbesondere für marktgängige Parzellen, für die keine individuellen vertraglichen Vereinbarungen getroffen wurden.

---

### Festlegung

Zur Sicherung der Verfügbarkeit des Baulandes soll das gesetzliche Kaufrecht, insbesondere über marktgängige Parzellen und Grundstücke, in denen keine individuellen Lösungen über vertragliche Vereinbarungen (vgl. E 1) getroffen werden, verfügt werden.

*Festlegung | Daueraufgabe*

---

### Beteiligte

– Gemeinderat

---

### Grundlage

– Art. 56 BauG

---

### Stand

– Erlass: [Erlassdatum]



