



Gemeinde Wald
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Projekt Nr. 2.025.3.008.01

15. November 2018

Ortsplanung

Planungszonen: Ausscheidungskriterien

Beilage zum Perimeter Planungszone

Ingress

L:\1 Projektdaten\025_wald\2_025_3_008_01_ausscheidung_planungszonen\2_berichte

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19
9001 St. Gallen
Telefon +41(0)71 227 62 62
st.gallen@err.ch
www.err.ch

Projektleitung: Christoph Lang

Inhaltsverzeichnis

1	Auftrag.....	4
2	Ausscheidungskriterien.....	4
3	Planungszonen.....	5
4	Weiteres Vorgehen.....	6

1 Auftrag

Gemäss dem revidierten kantonalen Richtplan verfügt die Gemeinde Wald über eine zu grosse Bauzone und ist angewiesen, die Bauzonenreserve der Wohn-, Misch- und Kernzonen um mindestens 0.8 ha zu reduzieren. Die Planungszone bezeichnet jene Gebiete, bei welchen im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Zuweisung zum Nichtbaugebiet geprüft wird.

Die Planungszone bezweckt als sichernde Massnahme die Wahrung der Planungs- und Beurteilungsfreiheit der Planungsbehörde im Hinblick auf die dargelegte Planungsabsicht. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren könnte. Baubewilligungen für neue Bauten, Anlagen oder Nutzungen gemäss der bisherigen Zonenordnung können nicht mehr erteilt werden (Art. 54 Abs. 1 BauG).

Die Planungszone tritt mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft und wird für die Dauer von 3 Jahren angeordnet. Eine Verlängerung nach Art. 55 Abs. 2 BauG bleibt vorbehalten. Werden Pläne oder Reglement (insbesondere Richt- und Nutzungspläne und dazugehörige Reglemente) während der Geltungsdauer der Planungszone öffentlich aufgelegt, so verlängert sich die Wirksamkeit der Planungszone bis zum Inkrafttreten der zugrunde liegenden Pläne oder Reglemente (Art. 55 Abs. 2 BauG).

2 Ausscheidungskriterien

Grundsatz: Es werden nur grössere zusammenhängende Flächen über 1'000 m² als potentielle Flächen für die Planungszonen definiert. Zur Gleichbehandlung werden alle potentiellen Flächen, die einer Zuweisung zur Nichtbauzone aufgrund der untenstehenden Kriterien unterstehen können, in die Planungszone aufgenommen.

Weitgehend überbautes beziehungsweise nicht weitgehend überbautes Gebiet: Die technischen Kriterien für die Zugehörigkeit zum weitgehend beziehungsweise nicht weitgehend überbauten Gebiet werden aufgrund der Flächengrösse des potentiellen Gebietes und dem Anschluss an die überbauten Flächen bestimmt. Ausgenommen davon sind Flächen, welche für Betriebserweiterungen und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen dienen (Ziel des kantonalen Richtplans).

Anteil der angrenzenden unüberbauten Fläche	< 25 %	25 bis 50 %	> 50 %
Flächengrösse	< 10'0000 m ²	< 3'000 m ²	< 1'000 m ²

Beispiel: Eine unüberbaute Fläche, bei der 30 % der angrenzenden Flächen unüberbaut sind (25 bis 50 %) und die 2'500 m² misst (< 3'000 m²), kommt in die Kategorie «weitgehend überbautes Gebiet».

3 Planungszonen

Um im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision (Entwicklungskonzept mit Strategie der inneren Entwicklung, kommunaler Richtplan, Revision Zonenplan und Baureglement) handlungsfähig zu sein, werden als sichernde Massnahme aufgrund der oben aufgeführten Kriterien Planungszonen über folgende Gebiete erlassen.

Gebiet Dorf:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche in m ²	Zone
101	Walser & Co. AG, Dorf, 9044 Wald	5'442	W2
101	Walser & Co. AG, Dorf, 9044 Wald	110	WG2
101	Walser & Co. AG, Dorf, 9044 Wald	952	GRiF

Gebiet Hölzli:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche in m ²	Zone
129	Thomas Nagel / Cornelia Walser Nagel, Allee 509, 9044 Wald	253	GRiF
131	Alfred Ebnetter, Gäbrisstrasse 23, 9056 Gais	5'013	W1
741	A. Bonaccio AG, Schillerstrasse 23, 9000 St. Gallen	5'997	W1
741	A. Bonaccio AG, Schillerstrasse 23, 9000 St. Gallen	480	GRiF

Gebiet Oberdorf:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche in m ²	Zone
509	Johann Böhi, Höhi 517, 9044 Wald	1'875	WG2

Gebiet Unterdorf:

Parz. Nr.	Grundeigentümer	Fläche in m ²	Zone
520	Brunner GmbH , Unterdorf 4, 9044 Wald	873	WG2
712	Einwohnergemeinde Wald, Dorf 37, 9044 Wald	959	WG2

4 Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird - aufgrund des kantonalen Richtplanauftrags - die Zuweisung der Flächen zum Nichtbaugebiet geprüft werden müssen. Als Kriterien können dannzumal die ÖV-Erschliessung, die Betroffenheit durch Naturgefahren, die zentrale Lage, das Einzugsjahr, etc. angedacht werden.