



## **Mitwirkungsbericht**

Strategie Siedlungsentwicklung nach innen / Gemeinderichtplan / Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege / Teilzonenplan Auszonungen / Teilaufhebung Quartierplan Allee – Hölzli (neu Überbauungsplan Allee) vom 29. Februar 2016

---

## Ingress

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

---

# 1 Ausgangslage

Die Gemeinde Wald AR überarbeitet zurzeit ihre Ortsplanung. Vor diesem Hintergrund waren folgende Planungsinstrumente Gegenstand der in diesem Bericht abgebildeten öffentlichen Mitwirkung:

- Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, Stand 12. Mai 2023
- Gemeinderichtplan, Stand 12. Mai 2023
- Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege, Stand 12. Mai 2023
- Teilzonenplan Auszonungen, Stand 12. Mai 2023

In enger Abhängigkeit mit dem Teilzonenplan Auszonungen wurde parallel zur Erarbeitung der Ortsplanungsinstrumente eine Teilaufhebung des Quartierplans Allee – Hölzli (neu: Überbauungsplan Allee) vorgenommen. Die Planung wird im Verfahren auf den Teilzonenplan Auszonungen abgestimmt und war ebenfalls Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung.

- Überbauungsplan Allee, Stand 12. Mai 2023

Die Bevölkerung wurde am 19. Mai 2023 über das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde, die «Wanze», das kantonale Amtsblatt und die Webseite der Gemeinde über das Verfahren informiert. Die Mitwirkung wurde vom 22. Mai 2023 bis 07. Juli 2023 durchgeführt und dauerte 47 Tage.

---

# 2 Vorgehen Mitwirkung

## 2.1 Veranstaltungen

Im Rahmen einer öffentlichen Versammlung wurden am 08. Juni 2023 die verschiedenen Planungsinstrumente und die Möglichkeiten zur Mitwirkung erörtert. Zudem fanden am 14. Juni zwei Sprechstunden für die Einsichtnahme und Fragestellung statt (Nachmittag und Abend).

## 2.2 Auswertung

Die Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung wurden tabellarisch für den Mitwirkungsbericht zusammengestellt und mit einer durch die Raumplanungskommission definierten Reaktion ergänzt. Aus dem Beschrieb der Reaktion geht hervor, ob ganz oder teilweise auf den Antrag eingegangen wurde. Zudem ist ersichtlich, in welcher Art und Weise der Antrag in den Instrumenten berücksichtigt wurde oder ein kurzer Beschrieb, weshalb einem Antrag nicht Folge geleistet wird.

## 2.3 Publikation der Ergebnisse

Der Mitwirkungsbericht wird denjenigen persönlich zugestellt, welche einen Antrag verfasst haben. Für alle anderen Interessierten wird der Mitwirkungsbericht öffentlich auf der Gemeindefwebseite publiziert. Über das amtliche Publikationsorgan der Gemeinde, die «Wanze», wird darauf aufmerksam gemacht.

### 3 Auswertung Eingaben

Dok.-Nr.	Kap./S.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Reaktion
1	S 3.4	<p><u>Antrag der Arbeitsgruppe Alters- und Pflegeheim Obergaden / Pflege und Betreuung in Wald</u></p> <p>Es soll geprüft werden, ob das Gebiet Obergaden auch als Weilerzone ausgeschrieben werden kann.</p>	<p>Je nachdem, wie gross das Gebiet definiert wird, befinden sich viele Häuser in diesem Gebiet. Für die Entwicklung und Sicherung des Standorts des Alters- und Pflegeheims Obergaden ist eine Weilerzone und damit vereinfachte Nutzungsanpassungen von existentieller Bedeutung. Für die Definition der Weilerzone Obergaden soll dem Kanton ein offizieller Antrag gestellt werden.</p>	<p>Aufgrund vieler offenen Fragestellungen zu den Entwicklungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone und zu möglichen Um- und Einzonungen werden im Richtplanbeschluss S 2.4.2 "Alters- und Pflegeheim Obergaden" die Optionen für verschiedene Szenarien offengehalten. Da die im Artikel 33a des Baugesetzes festgeschriebene Mindestanzahl an bewohnten Gebäuden für Weilerzonen nicht eingehalten wird, wird vorerst auf die Aufnahme als Kleinsiedlung verzichtet.</p> <p>➔ Dem Antrag wird teilweise Folge geleistet</p>
1	S 3.4.1	<p><u>Antrag von Beat Bouquet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist darauf zu verzichten, die bestehenden Häusergruppen Rechberg, Birl, Büel im kantonalen Richtplan als „Kleinsiedlung“ zu bezeichnen und in der Folge im Sinne einer Weilerzone baulich weiterzuentwickeln. Diese Häusergruppen Rechberg, Birl, Büel sind in der heutigen Form zu belassen und je als Ensemble (gemäss D4, Seite 32) unter Schutz zu stellen.</li> <li>- Die Farenschwendi ist im kantonalen Richtplan als „Kleinsiedlung“ zu entlassen und wieder als Häusergruppe zu bezeichnen.</li> </ul>	<p>Sind die obengenannten Häusergruppen einmal als Kleinsiedlung bzw. Weilerzone deklariert, werden neue Bauten möglich und bilden ein Präjudiz, den heute historisch gewachsenen Charakter aufzuheben. Ein kontinuierliches Wachstum eines Weilers kann längerfristig dazu führen, dass die heutigen Häusergruppen zu einem separaten Ortsteil anwachsen bzw. mit dem Dorfkern zusammenwachsen. Zudem sind diese Häusergruppen von Landwirtschafts- und Fruchtfolgeflächen umgeben und liegen ausserhalb der Mobilitätsplanung. Jegliche neue bauliche Erweiterung ist ein Zielkonflikt mit den Vorgaben zu den referenzierten Dokumenten zum Erhalt von ländlicher Qualität, Ortsbild, Natur, und Biodiversität. Im Umkehrschluss sind diese landwirtschaftlich wertvollen Bodenstrukturen nicht zusätzlich durch neue Bauten und Infrastrukturen zu belasten und in ihrer heutigen Form zu belassen.</p>	<p>Bei der Weilerzone handelt es sich um eine Nicht-Bauzone. Neubauten sind nicht zulässig. Jedoch können Umnutzungen vorgenommen werden, welche in der Landwirtschaftszone zonenwidrig wären. Bei ausgewiesenem Bedarf, bzw. sofern keine geeigneten Reserveflächen innerhalb der Bestandsbaute vorhanden sind, darf die Bruttogeschossfläche um max. 30% erweitert werden.</p> <p>Die Einführung der Weilerzone hat zum Ziel, die bestehenden, traditionellen Strukturen zu erhalten und gleichzeitig eine massvolle Nutzungsflexibilität zu gewährleisten. Dies ist nach Einschätzung der Gemeinde ein Anliegen der Mehrheit der Bevölkerung. Gleichzeitig können dadurch potenzielle Leerstände vermieden werden – was sich wiederum positiv auf die langfristige Entwicklung der Kleinsiedlungen bzw. den Erhalt der Baustruktur auswirkt.</p> <p>➔ Dem Antrag wird nicht Folge geleistet</p>

Dok.-Nr.	Kap./S.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Reaktion
1 / 2	S 3.4.1	<p><u>Antrag von Familie Mettler</u></p> <p>Wir beantragen, die Parzelle 825 mit 1355 m<sup>2</sup>, in der das Gasthaus (Liegenschaft 123) steht, sowie den westlichen Teil, in der sich der Parkplatz und der Garten des Gasthauses befindet, rund 1500m<sup>2</sup> der Parzelle 638, in die Weilerzone oder in die Kurzzone umzuzonen.</p>	<p>Mit der Umzoning in die eine oder andere Zone hätten wir den notwendigen Spielraum, um den Hirschen Wald auch in Zukunft wirtschaftlich zu betreiben.</p> <p>Der Gemeinderichtplan wie auch der Richtplan des Kantons Appenzell Ausserrhoden liefern verschiedenen Argumente, die eine Umzoning begründen.</p>	<p>Da die Häusergruppe Büel weniger als 5 bewohnte Bauten aufweist, wird zumindest eine wichtige Voraussetzung für eine Umzoning in eine Weilerzone nicht erfüllt. Ausserdem wurde die in der Weilerzone erlaubte Erweiterung der Bruttogeschossfläche um 30% bereits bezogen.</p> <p>Um die dargelegten Entwicklungsabsichten zu ermöglichen, wird eine Einzoning in die Kurzzone angestrebt. Dem Nachtrag wird mit dem neuen Richtplanbeschluss I 1.1.2 "Gastwirtschaftsbetrieb Hirschen" Folge geleistet.</p> <p>Die Häusergruppe Büel wird als Kleinsiedlung aus dem Gemeinderichtplan entfernt.</p> <p>➔ Dem Antrag wird Folge geleistet</p>
2 / 7	generell	<p><u>Antrag von Jakob und Marlis Bänziger</u></p> <p>Wir unterstützen den Richtplanbeschluss mit der vorliegenden Formulierung und den beschriebenen Massnahmen.</p> <p>Ebenfalls unterstützen wir die Aus- und Umzoning der Teilflächen der Parzelle 520. Wie schon mitgeteilt bieten wir Hand zur Arrondierung der Parzellengrenze</p>	-	<p>➔ Der Antrag wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
1 / 2	V 1.1.2	<p><u>Antrag der Arbeitsgruppe Alters- und Pflegeheim Obergaden / Pflege und Betreuung in Wald</u></p> <p>Die Erschliessungsoption für Parzelle 80 ab der Kantonsstrasse muss präzisiert und geklärt werden, damit diese grosse und zentral gelegene Parzelle künftig verkehrstechnisch erschlossen werden kann. Die Alternativerschliessungen sind auf ihre Eignung zu prüfen.</p>	<p>Eine frequentierte Erschliessung zu bauen, ab der Strasse der Flurgenossenschaft Dorf-Büel-Grund-Farenschwendi ist nicht sinnvoll, dasselbe gilt für eine Erschliessung über die Quartierstrasse Allee.</p>	<p>Die beiden Erschliessungsrichtungen ab der Strasse der Flurgenossenschaft «Dorf-Büel-Grund-Farenschwendi» und der Strasse «Allee» wurden gelöscht. Der Richtplanbeschluss V 1.1.2 "Neue Erschliessungsstrassen / Erschliessungsrichtungen" wurde angepasst und mit dem Konfliktpotenzial mit dem Veloabbieger auf der Kantonsstrasse ergänzt. Die genaue Lage der Grundstückszufahrt ist im Rahmen eines konkreten Projekts frühzeitig zu klären.</p> <p>➔ Dem Antrag wird Folge geleistet</p>

1 / 2	L 1.1	<p><u>Antrag von Beat Bouquet</u></p> <p>Die bestehenden Fruchtfolgeflächen (FFF) sind nahtlos zu erweitern:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechberg südlich Strasse bis Nageldach Strassenverbindung zu Liegenschaft Knus (Parzelle Nr. 166)</li> <li>- Nageldach nördlich der Strasse zwischen Liegenschaften Künzler/Surber (Assek. 179)</li> <li>- Birlu westlich der Liegenschaften Schmucki (Bären) und Nord Steingruber (Assek. 188)</li> <li>- Birlu nördlich begrenzt Hofmühle Strasse zwischen Liegenschaften Bouquet und Ebni (Assek. 199 / 802)</li> <li>- Ebni westlich der Birlustrasse und nördlich Vordorf (Assek. 123)</li> </ul>	<p>Die topographische Lage (Hangneigung und Bodenqualität) dieser beantragten Bereiche sind identisch mit den bereits bezeichneten Fruchtfolgeflächen. Entsprechend sinnvoll ist es, Fruchtfolgeflächen aus betriebswirtschaftlicher Sicht örtlich möglichst zusammen zu führen.</p>	<p>Im Gemeinderichtplan (GRP) sind die bestehenden FFF gemäss dem aktuellen Datensatz des kantonalen Richtplans orientierungshalber dargestellt. Die Ausscheidung von FFF sowie die Koordination des zu erfüllenden Flächenkontingents ist eine Kantonsaufgabe und bedingt eine gesamthafte Betrachtung mit Einbezug der konkreten Bodenqualität. Die Gemeinde verzichtet aktuell auf einen solchen Prozess einzutreten.</p> <p>➔ Dem Antrag wird nicht Folge geleistet</p>
2	S 3.4.1	<p><u>Mündliche Eingabe von Bruno Mathis</u></p> <p>Auf die Erwähnung der Luftreinhalteverordnung in Beschluss S 3.4.1 sei zu verzichten.</p>	<p>Die Luftreinhalteverordnung gelte übergeordnet und ist entsprechend immer eine Grundlage.</p>	<p>Die Auswirkungen auf die Einhaltung der Luftreinhalteverordnung werden in der Nutzungsplanung im Detail geklärt. Entsprechend kann auf den Eintrag in Beschluss S 3.4.1 "Kleinsiedlungen" verzichtet werden.</p> <p>➔ Dem Antrag wird Folge geleistet</p>
1 – 3	S 1.8	<p><u>Antrag von Heimatschutz Appenzell Ausserrhoden</u></p> <p>Soweit sie noch vor einer solchen Abklärung durch einen Fachmann die Entlassung des Kulturobjektes «Haus Sonne, Assek. Nr. 2, Parzelle 710» in Aussicht stellen, beantragen wir, es sei auf diese Schutzentlassung zu verzichten. Dieses schöne Haus mit seiner SO-Fassade zur Hauptstrasse ist prägend für das Dorfbild, weshalb es auch weiterhin als Kulturobjekt geschützt bleiben muss.</p> <p>Soweit der Baum neben dem Objekt Unterdorf 10, Liegenschaft 3 aus dem Schutz entlassen werden soll, handelt es sich um eine schöne, grosse Rosskastanie, deren Entlassung fragwürdig ist.</p> <p>Soweit Sie eine Überprüfung der Ortsbildschutzzone in Aussicht stellen, ist auch dagegen nichts</p>	<p>In Text Antrag integriert.</p>	<p>Vorgängig zu der Entlassung von bestehenden oder der Erfassung von neuen Schutzobjekten wird durch eine Fachperson das Kultur- und Naturgüterinventar in einer Gesamtschau überprüft (vgl. Richtplantext S 1.7.1 "Überprüfung der Inventare"). Der definitive Entscheid über die Entlassung des «Haus Sonne» wird erst im Anschluss gefällt und dann im Zonenplan Schutz umgesetzt.</p> <p>Die Rosskastanie auf der Liegenschaft Nr. 3 ist zurzeit nicht als Naturobjekt im Zonenplan Schutz enthalten und soll gemäss Richtplantext L 3.1.2 "Naturobjekte (innerhalb Baugebiet) auf eine mögliche Aufnahme geprüft werden.</p>

		<p>einzuwenden, wenn diese von ausgewiesenen Fachleuten begleitet wird. Soweit Sie jetzt schon die Auszonung des Gebietes 3a in Aussicht stellen, ist dagegen nichts einzuwenden, handelt es sich doch um ein Einfamilienhaus aus den 60/70er Jahren ohne baukulturelle Bedeutung.</p> <p>Soweit Sie die Entlassung aus der Ortsbildschutzzone für das Gebiet 3b in Aussicht stellen, handelt es sich um derzeit noch unbebautes Bauland. Weil bei einer allfälligen Überbauung im Sinne eines Umgebungsschutzes höhere Anforderung zu stellen sind, erachten wir diese Schutzentlassung als fragwürdig, und beantragen, es sei darauf zu verzichten.</p>		<p>Der Umgang mit dem Ortsbildschutz wurde durch eine Fachperson beraten. Die Überarbeitung des Zonenplans Schutz und damit der Ortsbildschutzzone steht noch an und wird zum gegebenen Zeitpunkt vertieft mit einer Fachperson bearbeitet.</p> <p>➔ Der Antrag wird im Hinblick auf die bevorstehende Überarbeitung des Teilzonenplan Schutzes zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt werden keine Anpassungen vorgenommen.</p>
4	Kap. 7	<p><u>Antrag der Arbeitsgruppe Alters- und Pflegeheim Obergaden / Pflege und Betreuung in Wald</u></p> <p>Im Bereich der Parzelle 80 verläuft die Grenze der Ortsbildschutzzone mitten über die Parzelle. Der nordöstliche Bereich könnte aus der Ortsbildschutzzone entlassen werden</p>		<p>Die unbebaute Baulandfläche nordwestlich des Kindergartens wird aus der Ortsbildschutzzone entlassen und somit eine einheitliche Ausgangslage für eine zukünftige Entwicklung geschaffen.</p> <p>➔ Dem Antrag wird Folge geleistet</p>
4	Kap. 7	<p><u>Antrag von Beat Bouquet</u></p> <p>Folgende Gebäude sind im Dorf als Ensemble zusammen zu führen (Sichtweise dorfeinwärts von Trogen herkommend):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krone bis Schäfli (linke Strassenseite) inkl. Haus (Assek. 30)</li> <li>- Dorf 38, 37, 36 inkl. Liegenschaft Demarais (rechte Strassenseite)</li> </ul> <p>Folgende Gebäude sind ausserhalb Dorf als Ortschaftschutzzone zu belegen oder als Ensemble zusammen zu führen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Häusergruppe Rechberg, Birli (Schneider, Schmucki, Matter, Bouquet 2x, Schlesinger)</li> </ul>	<p>Diese Gebäude bilden in Bezug auf Alter, ehemaliger Verwendungszweck und Baustil eine gemeinsame appenzellische Historie und sollten deshalb in der bestehenden Form erhalten bleiben.</p>	<p>Nach Einschätzung der Raumplanungskommission, besteht durch die Ortsbildschutzzone ein angemessener Schutz für die genannten Häuserreihen entlang der Kantonsstrasse. Der Ensembleschutz wird für besondere Konstellationen vorbehalten, welche eine spezifische Regelung beanspruchen.</p> <p>Für die Häusergruppen Rechberg und Birli soll eine Weilerzone erlassen werden, innerhalb welcher eine gute ortsbauliche Eingliederung bei Baubewilligungen (Ausbau, Renovationen) einen hohen Stellenwert einnimmt.</p> <p>➔ Dem Antrag wird nicht Folge geleistet</p>

4	Kap. 7	<u>Antrag von Christian Frehner</u> Der Ensembleschutz 1b Unterdorf sollte auf das Haus Nr. 23 (Parzelle Nr. 99) ausgeweitet werden.		→ Dem Antrag wird Folge geleistet
5		<u>Antrag von Lukas Kreienbühl</u> Instandsetzung / Beschilderung folgender Fusswege: - Untere Tanne – Grund - Zelg 193 – Rest. Reutegg		Der Beschluss V 2.1.2 "Fuss- und Wanderwegnetzplanung" wurde dahingehend ergänzt, dass die Beschilderung periodisch überprüft und bei Bedarf angepasst/ergänzt wird. Zur gegebenen Zeit können konkrete Wegverbindungen auf den Bedarf für eine Beschilderung geprüft werden.  → Dem Antrag wird teilweise Folge geleistet
5	-	<u>Antrag von Daniel Rüttimann, VAW</u> Aufhebung Wanderwegverbindung Falkenhorst – Büel	Wir beantragen die Aufhebung der Wanderwegverbindung Falkenhorst – Farenschwendi – Büel, da auf dieser Verbindung keine Wanderroute liegt und sie asphaltiert und somit wenig attraktiv für Wandernde ist. Dieser Abschnitt hat keine sinnvolle Funktion im Wanderwegnetz. Die Aufhebung dieser Wegverbindung wurde bei einer Begehung mit den beiden Gemeinderäten Christian Frehner und Richard Weiss am 21.06.2023 bereits vorbesprochen. Sie haben sich zur Aufhebung zustimmend geäußert. Da die Verbindung als Querroute für den Fussverkehr wichtig ist, soll sie im Fusswegnetz enthalten bleiben. Für das Wanderwegnetz ist sie jedoch überflüssig.	Der Wanderweg ist gut begangen und soll als wichtiges Verbindungsstück erhalten und weiterhin beschildert bleiben.  → Dem Antrag wird nicht Folge geleistet
5		<u>Antrag von Jakob Bänziger</u> Der auf der Swisstopo-Karte gestrichelt eingezeichnete Verbindungsweg vom Wanderweg von Chozezen über Sitz nach Oberfeld ist gut begangen. Dieser Weg sollte gesichert und als kommunaler Weg aufgenommen werden. Weiter sollte im Gruenholz der Verbindungsweg vom Gruenholz zum Wanderweg Richtung Oberstall, auf Swisstopo gestrichelt eingezeichnet, ebenfalls als kommunaler Weg aufgenommen werden.		Die aufgezeigten Wegverbindungen werden im Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege ergänzt.  → Dem Antrag wird Folge geleistet

		Diese Verbindung wird häufig anstelle des Wanderweges begangen.		
8-10	generell	<p><u>Antrag von Marc Rittmeyer</u></p> <p>Kann das bisherige Bebauungskonzept mit Einfamilienhäusern in die Sonderbauvorschriften aufgenommen werden?</p>		<p>Die Sonderbauvorschriften des zukünftigen Quartierplans auf dem Areal Hölzli werden basierend auf einem Richtprojekt definiert. Zum heutigen Zeitpunkt können noch keine Aussagen zu allfälligen Einfamilienhäusern getroffen werden.</p> <p>➔ Der Antrag wird zur Kenntnis genommen</p>
8-10	generell	<p>Antrag von Rechtsvertretung A. Bonaccio AG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der geänderte Quartierplan ist auch von tecti ag zu unterzeichnen.</li> <li>- Die Teilaufhebung des Quartierplans Allee - Hölzli wird nur unter der Voraussetzung akzeptiert, dass die vorgesehene Auszonung im Gebiet Hölzli an die Aufzonung der verbleibenden Flächen in die Zone W2 geknüpft wird.</li> <li>- Die für eine Überbauung des Gebiets erforderlichen Massnahmen sind zügig an die Hand zu nehmen.</li> <li>- Der Quartierplan ist nur noch als «Quartierplan Allee» zu bezeichnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tecti ag ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 769</li> </ul>	<p>Die Unterschriften im Anschluss an die Sonderbauvorschriften beziehen sich auf die Zustimmung der bereits vollzogenen Aufhebung des Gestaltungsplans Hölzli und bilden die Besitzverhältnisse zum damaligen Zeitpunkt ab. Sie werden ganz aus den Sonderbauvorschriften gelöscht.</p> <p>Gemäss Art. 23 Abs. 1 Sonderbauvorschriften setzt die Teilaufhebung des Überbauungsplans Allee - Hölzli das Inkrafttreten der Auszonung und der Aufzonung im Bereich der Liegenschaften Nrn. 131 und 741 voraus. Dadurch wird eine hohe Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaft gewährt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Antrag zur Umbenennung wird unter Berücksichtigung der verwandten Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung Folge geleistet und der «Quartierplan Allee – Hölzli» neu als «Überbauungsplan Allee» bezeichnet.</p> <p>➔ Dem Antrag wird Folge geleistet</p>