

Traumhaftes Landstück mit Seesicht – Walzenhausen

Almendsberg 593, 9428 Walzenhausen, Appenzell Ausserrhoden



Mindestpreis

CHF 675'000.-

Kein Fixpreis

Preis ergibt sich aus (zweithöchstes Gebot + Bieterschritt von CHF 10'000 = Kaufpreis)

Gebühren

Grundbuchgebühren und Handänderungssteuern werden geteilt (sämtliche Gewinnsteuern wie bspw. Grundstückgewinnsteuer gehen zulasten des Verkäufers)

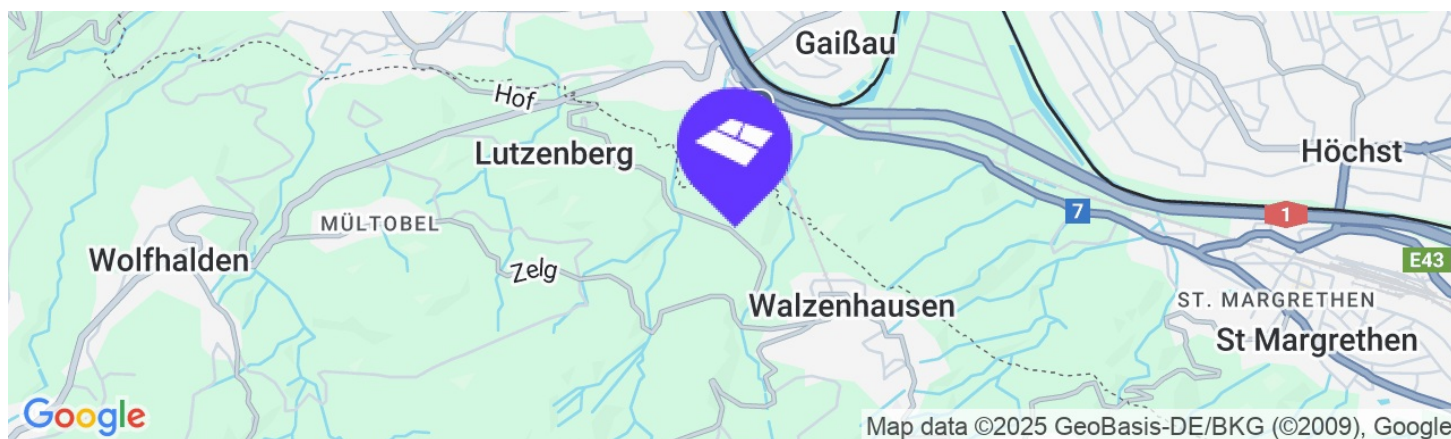
Wichtige Informationen

Sämtliche relevante Unterlagen stammen vom Verkäufer und wurden teilweise lediglich im Zuge der Anonymisierung bearbeitet.

Details

Grundstücksgrösse:	883 m ²
Parzellennummer:	119a
Zone:	WG2
Erschliessung:	Voll erschlossen
Kategorie:	Wohnbauland
Nächster Kindergarten in:	3'800 m
Nächste Primarschule in:	1'800 m
Nächster öffentlicher Nahverkehr in:	150 m
Nächste Einkaufsmöglichkeit in:	1'100 m

Standort



Beschreibung

Ein idealer Standort für Ihr exklusives Traumhaus oder ein attraktives Zweifamilienhaus-Projekt! Am Rande eines gehobenen Wohngebiets, eingebettet in idyllische Natur und mit herrlichem Blick auf den Bodensee, bietet dieses Grundstück die perfekte Grundlage, um Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen.

Das Grundstück im Überblick:

- Vielfältige Bebauungsmöglichkeiten: Die Firma schläpfer architektur & design ag plant und realisiert gemeinsam mit Ihnen Ihr individuelles Bauprojekt.
- Attraktive Parzelle: Ein mehrheitlich flaches, gut bebaubares Grundstück oberhalb einer leichten Hanglage.

Lage und Gemeinde:

- Hervorragende Erreichbarkeit: Die Bahnstation Walzenhausen ist in einigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Rheineck. Die Autobahnanschlüsse in Thal und St. Margrethen sind in ca. 10 Fahrminuten erreichbar.
- Erstklassige Schulbildung: Walzenhausen überzeugt mit einem attraktiven Schulangebot an mehreren Primarschulhäusern (Wilen, Bild, Gütli), einem Sekundarschulhaus (Dorf) sowie einem Kindergarten (Wilen). Ein Schulbus sorgt zudem für einen sicheren und bequemen Transport.
- Freizeitmöglichkeiten: In der Nähe befinden sich das Schwimmbad Ledi, abwechslungsreiche Wanderwege und ein spannender Abenteuerpfad.
- Umfassende Nahversorgung: Für den täglichen Bedarf und in unmittelbarer Nähe stehen Ihnen ein Kiosk in Walzenhausen, der Dorfladen in Lutzenberg oder der Volg in Wolfhalden zur Verfügung. Ein Raiffeisen-Bancomat sowie verschiedene Restaurants und eine Bäckerei runden das Angebot ab. Für Grosseinkäufe und Shoppingtouren bietet sich das Einkaufszentrum Rheinpark mit über 35 Fachgeschäften und Gastronomiebetrieben in St. Margrethen an.
- Attraktive Steuerbedingungen: Der Steuerfuss für natürliche Personen konnte seit 2016 von 3,8 auf 3,2 Einheiten (Gemeindesteuerfuss 2024) gesenkt werden. Damit verfügt die Gemeinde Walzenhausen nach Teufen über den zweittiefsten Steuerfuss für natürliche Personen im Kanton Appenzell Ausserrhoden.

Hier lohnt es sich, zu leben und zu investieren. Sichern Sie sich dieses Juwel in einer der gefragtesten Gemeinden des Appenzeller Vorderlandes.

Zusätzliche Informationen

- Entdecken Sie die Vorzüge dieser einzigartigen Lage und des exklusiven Grundstücks – eine Besichtigung ist jederzeit eigenständig möglich.
- Dem beiliegenden Kataster- bzw. Abparzellierungsplan kann die geplante Abparzellierung entnommen werden, die vor dem Verkauf der Parzelle durchgeführt wird.
- Dieses Grundstück ist an eine Architekturverpflichtung zu Standard-Konditionen an die schläpfer architektur & design ag gebunden.
- Bei den Anhängen zum Grundbuchauszug (Belege) ist die Auslegung der Wertrelevanz subjektiv. Aus ökologischen Gründen wurden die Belege nicht der Dokumentation beigelegt. Um sich entsprechend zu informieren, empfehlen wir Ihnen, diese bei spruchreifem Interesse und vor Gebotsabgabe bei der Landbörse AG (per Mail in Wortlauten) anzufordern.

Rechtliches

Sämtliche Dokumente wurden vom Verkäufer bereitgestellt und obliegen dessen Verantwortung. Gerne fordern wir Sie dazu auf, weitere Informationen direkt unseren gültigen Dienstleistungsbestimmungen (GDB) zu entnehmen. Zuführungsprovision von 1.5 % (exkl. 8.1 % MwSt.) pro Partei (Doppelmäkerei) bei erfolgreicher Vermittlung.

Inhaltsverzeichnis

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug

Katasterplan

Abparzellierungsplan

Orthofoto mit AV weiss

Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

Auszug aus dem Kataster der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Zusätzliche relevante Dokumente

Informationen zum Teilzonenplan

Informationen zum Quartierplan

Informationen zum Quartierplan



Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 119 EGRID CH907768784720

Almendsberg, Plan Nr. 23

Gesamtfläche 1'754 m²

Wohnhaus Vers.Nr. 593, Almendsberg 593 [79 m²]

Stallgebäude Vers.Nr. 594 [99 m²]

Strasse, Weg [1 m²], übrige befestigte Flächen [85 m²], Wiese, Weide [1'490 m²]

Verkehrswert: Fr. 750'000.00

Schätzungsdatum: 24.09.2024

2/11 subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1676 (119, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1684, 1703, 1706, 1732) EGRID CH146847778673

Begr.Subj.dingl.ME 12.04.2010 Beleg 65

Eigentümer

Erwerbstitel

Kauf 15.05.2024 Beleg 133

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19420112

Recht: Feuerweiherrecht

zulasten Grundstück Nr. 282 Lutzenberg

12.01.1942 Beleg E252

Grundpfandrechte

Pfandstelle 1

CHF

Register-Schuldbrief Nr. 6138

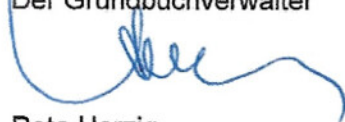
Gläubiger: Biene Bank im Rheintal Genossenschaft, mit Sitz in Altstätten SG, UID CHE-105.810.946, Altstätten SG

Höchstzinsfuss 10 %, Kündbar auf 3 Monate, 15.05.2024, Beleg 135

15.05.2024 Beleg 135

Walzenhausen, 04.06.2025

Grundbuchamt Walzenhausen
Der Grundbuchverwalter



Reto Herzig



Grundbuchauszug

Grundbuch Walzenhausen

Liegenschaft Nr. 1676 EGRID CH146847778673

subjektiv-dinglich verbunden mit Nr. 119

Almendsberg, Plan Nr. 23
Gesamtfläche 609 m²
Strasse, Weg [609 m²]

Eigentümer

Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 119 () EGRID CH907768784720, 2/11
subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1677 () EGRID
CH158647776809, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1678 () EGRID
CH167747688683, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1679 () EGRID CH276877864723,
1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1680 ()
EGRID CH288647687741, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1681 ()
) EGRID CH294777866819, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1684 ()
EGRID CH207768864740, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1703 () EGRID
CH307768804724, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1706 ()
EGRID CH49477766878, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum
Jeweiliger Eigentümer von Grundstück Nr. 1732 () EGRID
CH199477773706, 1/11 subjektiv-dingliches Miteigentum

Erwerbstitel

Begr.Subj.dingl.ME 12.04.2010 Beleg 65

Anmerkungen

ID 3082
Öffentlicher Fuss- und Fahrweg
12.04.2010 Beleg 63

ID 3083
Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
12.04.2010 Beleg 66

Vormerkungen

ID 788
Aufhebung des Vorkaufsrechts der Miteigentümer
12.04.2010 Beleg 65

ID 790
Ausschluss Aufhebungsanspruch der Miteigentümer
Frist bis: 12.04.2040
12.04.2010 Beleg 65

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 19970624
Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
zulasten Grundstück Nr. 1703
12.04.2010 Beleg 64

Grundpfandrechte

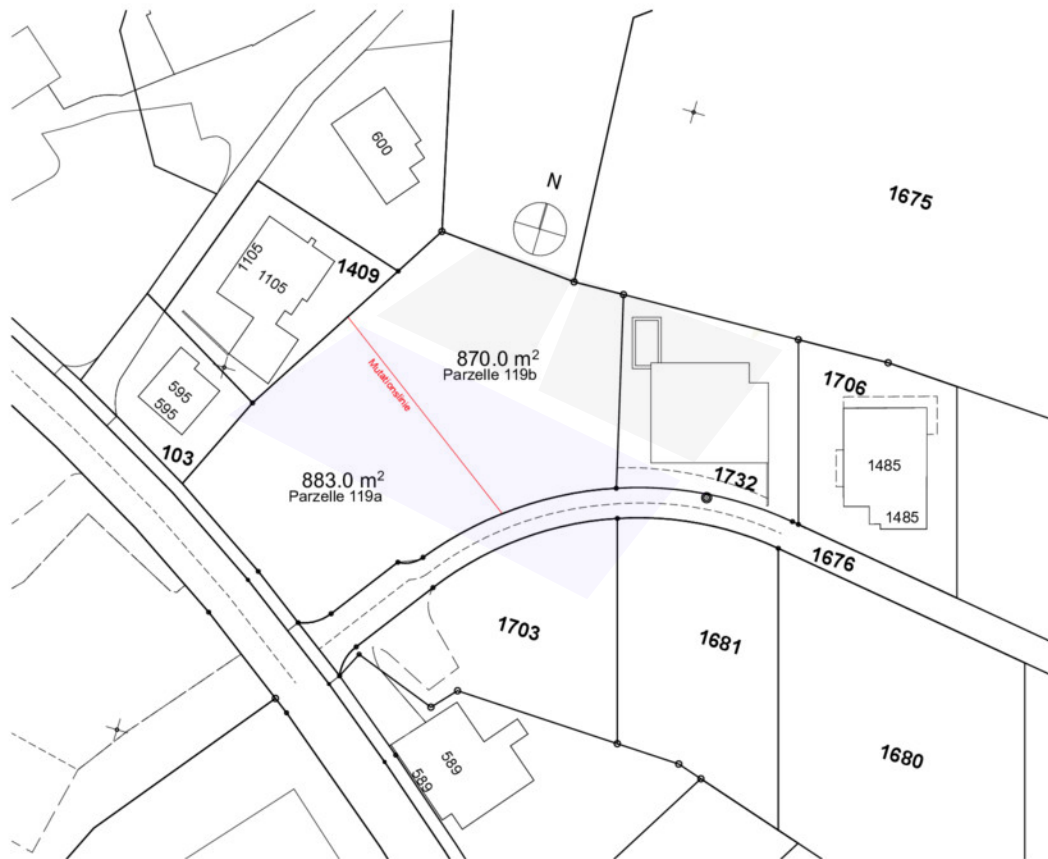
Keine

Walzenhausen, 04.06.2025

Grundbuchamt Walzenhausen
Der Grundbuchverwalter

Reto Herzig







Massstab 1:1'000

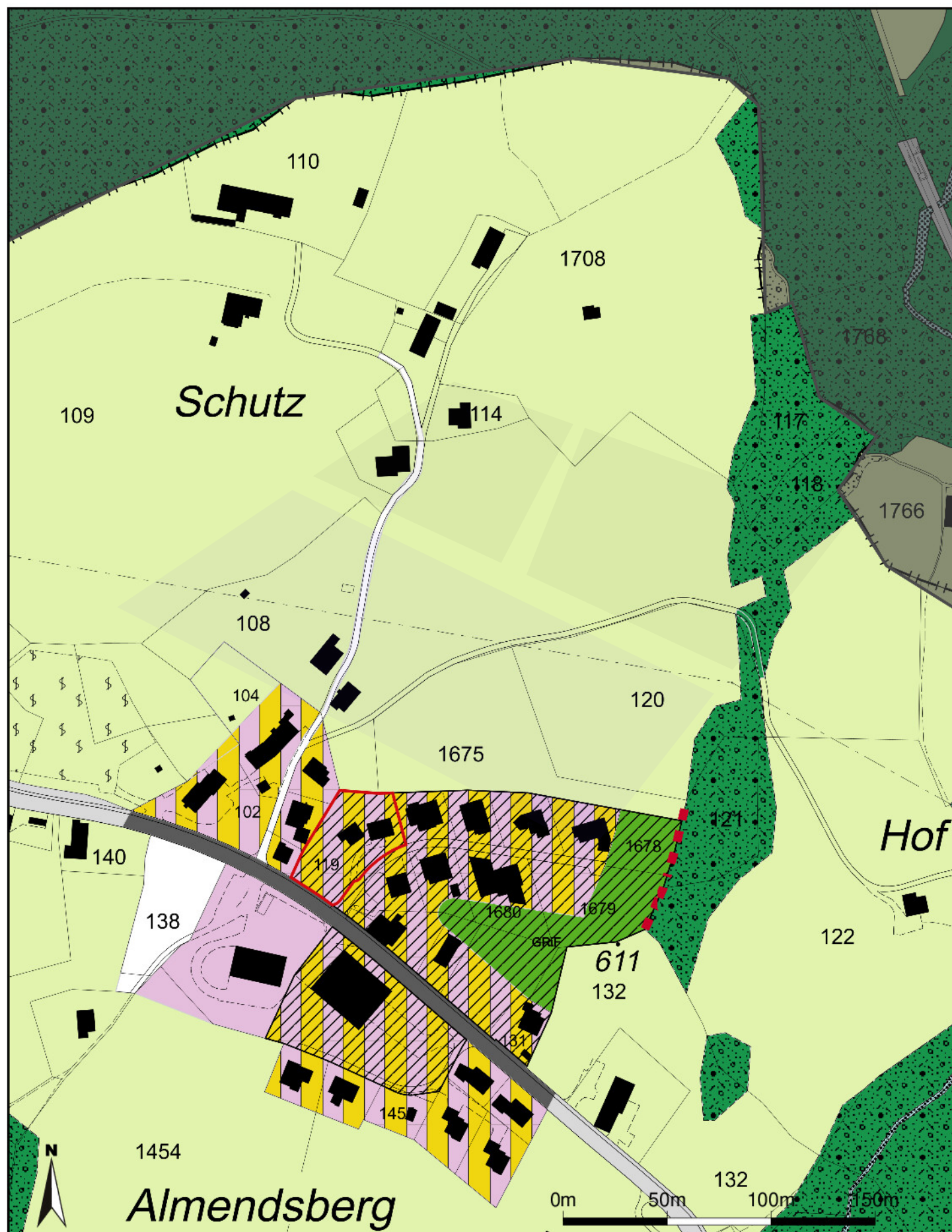
Zentrumskoordinaten: 2'762'527, 1'258'284

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

01.06.2025

Quelle: Amtliche Vermessung



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

03.06.2025

Quelle Grundlagedaten: Amtliche Vermessung

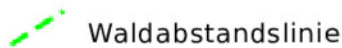
Massstab 1:2'400

Zentrumskoordinaten: 2'762'541, 1'258'406

Legende - Zonenplan, kantonale Darstellung Kt

AR_Nutzungsplanung_20191101

Baulinie AR



Waldabstandslinie

überlagerte Festlegung AR



Zone für Wintersport WS



Zone mit Quartierplanpflicht QPPF

Grundnutzungsfläche AR



Abweichende Empfindlichkeitsstufe (Nutzungszone)



Abweichende Empfindlichkeitsstufe (Lärmvorbelastung)



Wohnzone W1



Wohnzone W2



Wohnzone W3



Gewerbezone GE1 / GE2



Wohn- und Gewerbezone WG2



Wohn- und Gewerbezone WG3



Kernzone K2



Kernzone K3



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE



Grünzone GR / GRiF



Kurzone KU



Verkehrsfläche im Baugebiet VFiB



Landwirtschaftszone L



Gewässer GW



Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet VFaB



Übriges Gemeindegebiet ÜG



Wald WA

AR_Statische_Waldgrenzen_20191101

Statische Waldgrenzen AR



Statische Waldgrenzen



Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



Grundstück-Nr	119
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH907768784720
Gemeinde (BFS-Nr.)	Walzenhausen (3037)
Fläche	1754 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	27.05.2025

Auszugsnummer	7efeb9d9-d858-470c-abf8-73a7060dae49
Erstellungsdatum des Auszugs	27.05.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Raum und Wald Kasernenstrasse 17A 9102 Herisau https://ar.ch/verwaltung/departement-bau-und-volkswirtschaft/amt-fuer-raum-und-wald



Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 119 in Walzenhausen betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 4 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) |
| 5 | Sondernutzungspläne |
| 6 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Zonenplan Gefahren
Zonenplan Schutz (kommunal)
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Sonderbaulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Statische Waldgrenzen
Waldabstandslinien
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum



Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Massgeblich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter www.cadastre.ch

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

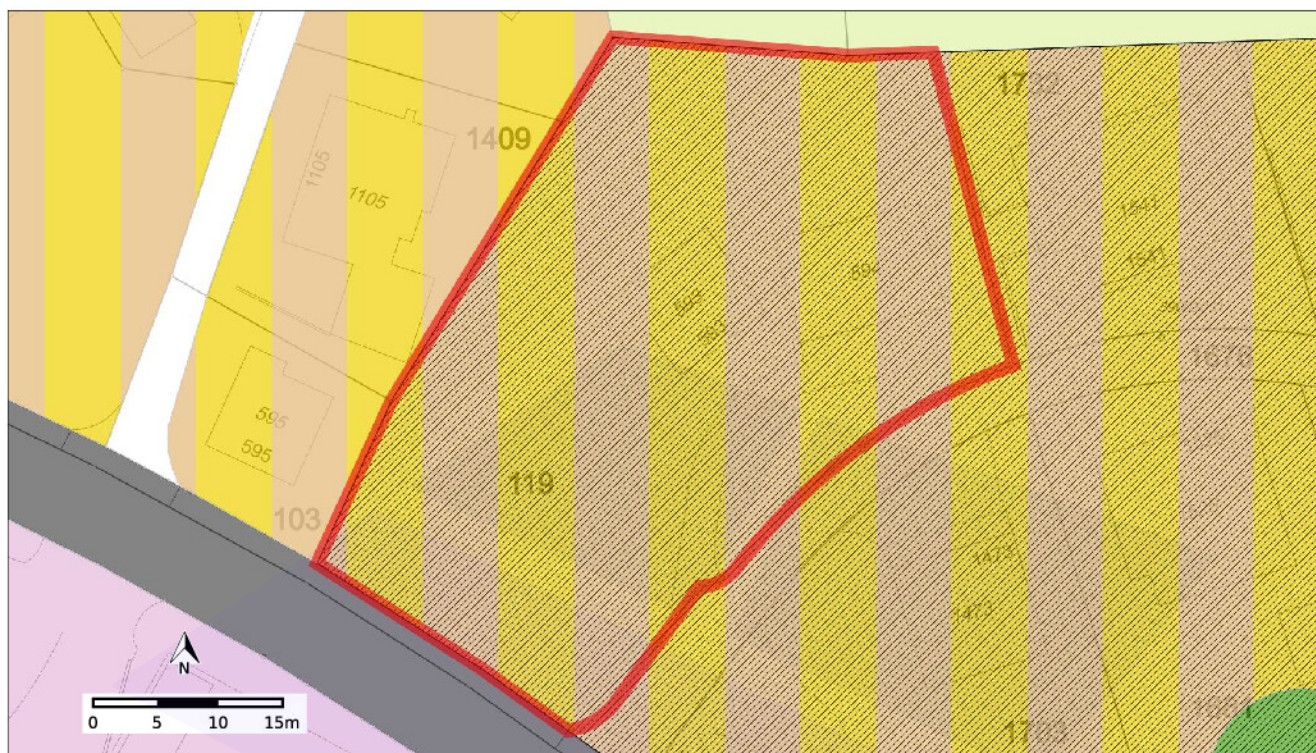
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Um einen aktualisierten
Auszug aus dem ÖREB-
Kataster zu erhalten,
scannen Sie bitte den QR-
Code.



Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

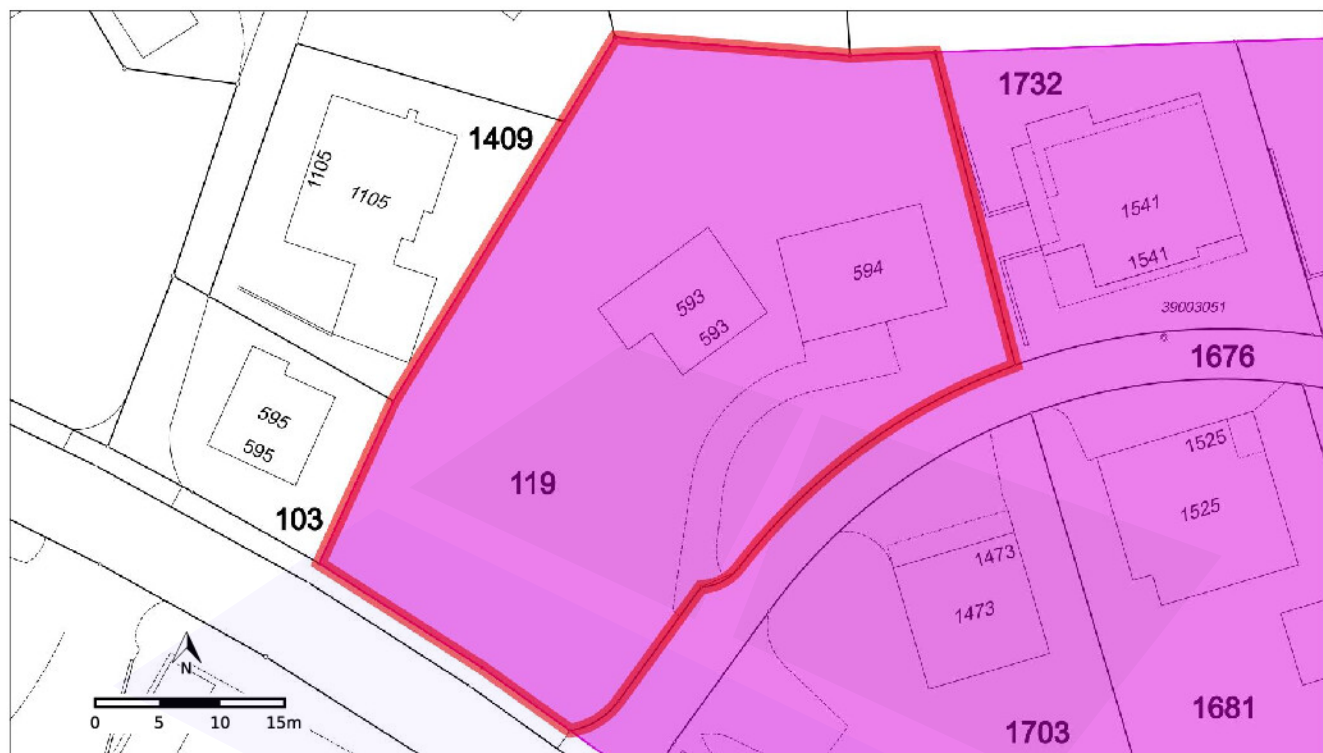
Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ		Anteil	Anteil in %
	Wohn- und Gewerbezone WG2		1754 m²	100.0%
	Zone mit Quartierplanpflicht QPPF		1754 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Gewerbezone GE1			
	Grünzone im Baugebiet GRiF			
	Landwirtschaftszone L			
	übriges Gemeindegebiet ÜG			
	Verkehrsfläche VFib			
Rechtsvorschriften	Walzenhausen, Baureglement			
	https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1457			
	Teilzonenplan Almendsberg Nord; 07.07.2009, RRB-2009-444			
Gesetzliche Grundlagen	https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de			
	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700			
	Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1			
Weitere Informationen und Hinweise	https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de			
	-			
Zuständige Stelle	Gemeinde Walzenhausen			
	https://www.walzenhausen.ch/			

Sondernutzungspläne

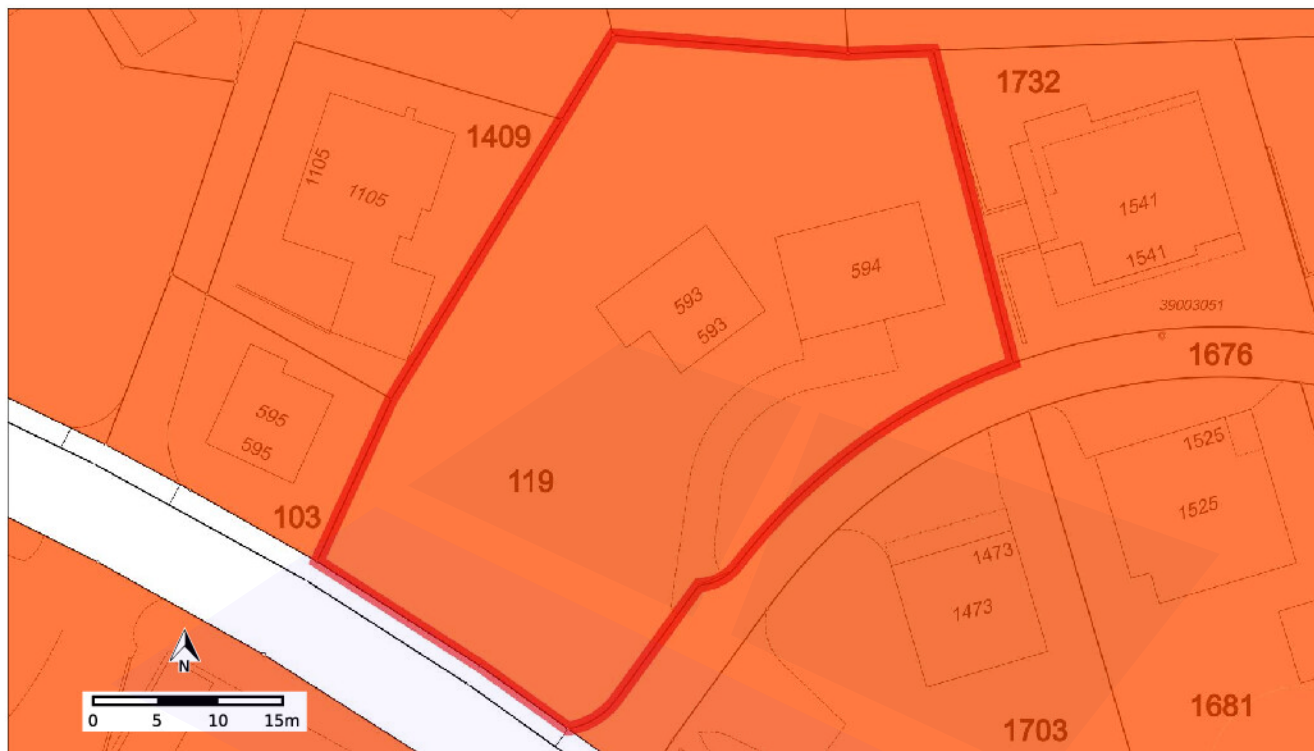
Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	
		Anteil	Anteil in %
	 Quartierplan	1754 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich) -			
Rechtsvorschriften			
Walzenhausen, Baureglement https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1457 Quartierplan Almendsberg Nord; 18.11.2009 https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1447 https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1448			
Gesetzliche Grundlagen			
Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1 https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de			
Weitere Informationen und Hinweise -			
Zuständige Stelle			
Gemeinde Walzenhausen https://www.walzenhausen.ch/			

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	1754 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Walzenhausen, Baureglement https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1457 Teilzonenplan Almendsberg Nord; 07.07.2009, RRB-2009-444 https://oereblex.ar.ch/api/attachments/1422		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz), bGS 721.1 https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1237?locale=de Gesetz über die Einführung der Bundesgesetze über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG), bGS 814.0 https://ar.clex.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1458?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Gemeinde Walzenhausen https://www.walzenhausen.ch/		



Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandegarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen



Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.



Gemeinde Walzenhausen; Teilzonenplan Almendsberg Nord; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 22. Juni 2009 ersucht das beauftragte Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde Walzenhausen um Genehmigung des obgenannten Planungsinstruments.

2. Der Teilzonenplan Almendsberg Nord beinhaltet folgende Zonierungen:

- Die Grundstücke Parzelle Nrn. 119, 130, 131 und 132 befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Walzenhausen in der Landwirtschaftszone L. Die Teilzonenplanänderung sieht vor, Teile des Grundstücks Nr. 119 sowie die Grundstücke Nr. 130 und Nr. 131 der Wohn- und Gewerbezone WG 2, resp. der Grünzone GRi zuzuweisen. Ein Teil des Grundstücks Nr. 132 soll in die Grünzone GRi eingezont werden. Das von der Einzonung betroffene Gebiet umfasst eine Fläche von 10'323m² (davon 2'693m² weitgehend überbaut sowie exklusive der Fläche in der Grünzone). Das neu eingezonte Land ist von einer Quartierplanpflicht überlagert.
- Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 102 soll neu ab der Landwirtschaftszone der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugeschlagen werden.
- Parz. Nr. 104 (im Halte von 958m²) soll von der Wohnzone WG2 in die Landwirtschaftszone ausgezont werden und dementsprechend aus der Ortsbildschutzzone entlassen werden.
- Im Gebiet Nord sollen die Grundstücke Parz. Nrn. 173, 1097 und 1120 bis 1126 von der Wohnzone W1 bzw. von der Grünzone in die Landwirtschaftszone bzw. in das übrige Gemeindegebiet umgezont werden. Das von der Auszonung betroffene Gebiet umfasst eine Fläche von 6'992m². Auf dem erwähnten Gebiet Nord liegt ein rechtskräftiger Quartierplan (Quartierplan Nord, vom Regierungsrat am 11. Januar 1983 genehmigt), dessen Perimeter darüber hinaus noch zusätzliches Land umfasst. Soweit mit der Zonenplanänderung das Quartierplangebiet neu in eine Landwirtschaftszone zu liegen kommt, verliert er seine Gültigkeit und soll im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung gänzlich formell aufgehoben werden.

3. Durch die neue Bauzonenabgrenzung im Gebiet Almendsberg Nord soll eine bauliche Entwicklung im Gebiet Almendsberg ermöglicht werden.

4. Das auszunehmende Gebiet Nord liegt in Zentrumsnähe und eignet sich grundsätzlich für eine Überbauung. Jedoch ist auf absehbarer Zeit nicht zu erwarten, dass in diesem Gebiet eine Bautätigkeit stattfinden wird.



5. Mit der Einzonung im Teilbereich der Parzelle Nr. 102 soll eine bessere Abrundung des unter Ortsbildschutz stehenden Ortsteiles erreicht werden. Zudem sollen der nordwestliche Siedlungsrand langfristig begrenzt und ein Ausufern des Siedlungsgebiets in diesem Teilbereich beschränkt werden.

6. Das von der Einzonung betroffene Gebiet im Almendsberg Nord befindet sich gemäss Kantonaalem Schutz-zonenplan in einer Landschaftsschutzzone. Das Verfahren für die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurde bereits initiiert. Es wird auf das parallele Verfahren (Entlassung aus dem Schutzzonenplan, Gebiet Almendsberg Nord) beim Regierungsrat verwiesen.

7. Der Quartierplan „Almendsberg Nord“, der eine landschaftsverträgliche Überbauung im landschaftlich heik-len Gebiet gewährleisten soll, wurde bereits erarbeitet, vom Planungsamt vorgeprüft und öffentlich aufgelegt.

8. Der Teilzonenplan „Almendsberg Nord“ wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

9. Am 21. November 2006 hat der Gemeinderat den Teilzonenplan „Almendsberg Nord“ erlassen.

9. Der Teilzonenplan (inklusive Festlegung der Waldgrenze) lag vom 20. April 2007 bis 21. Mai 2007 öffentlich auf. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

10. Am 17. Juni 2007 hat die Einwohnergemeinde Walzenhausen die Zonenplanänderung mit 321-Ja-Stimmen und 135-Nein-Stimmen angenommen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Die Teilzonenplanänderung im Gebiet Almendsberg Nord betrifft eine Kantonale Schutzzone. Nach Geneh-migung der Teilzonenplanänderung wird der Kantonale Schutzzonenplan, soweit das Land neu in die Bauzone zu liegen kommt, obsolet. Der Kantonale Schutzzonenplan wird gleichzeitig angepasst. Es wird auf das ent-sprechende Regierungsratsgeschäft, das an der gleichen Sitzung behandelt wird, verwiesen.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind im Übrigen erfüllt.

2. Materielles

a) Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden wei-testgehend berücksichtigt.

b) Nach kantonalem Richtplan (Richtplantext, Kapitel Siedlung S.1, Siedlungsgebiet, Richtungsweisende Fest-legung 3.1) bedürfen Neueinzonungen u.a. in der Regel entweder einer Flächenkompensation oder eines auf das kantonale Siedlungskonzept abgestimmten Bedarfsnachweises (gemäss Art. 15 RPG). Der Neueinzonung im Gebiet Almendsberg Nord steht eine grundsätzlich flächengleiche Auszonung im Gebiet Nord gegenüber.



c) Zum heutigen Zeitpunkt steht der vorliegende Teilzonenplanänderung nicht im Einklang mit der rechtskräftigen kommunalen Richtplanung. Die kommunale Richtplanrevision wurde ebenfalls zur Vorprüfung eingereicht, die Gemeinde strebt eine Entwicklung im Gebiet Almendsberg an. Insofern entspricht die Teilzonenplanänderung spätestens zum Zeitpunkt der Richtplangenehmigung der übergeordneten kommunalen Planung.

d) Die Gemeinde Walzenhausen kennt bisher in ihrem Baureglement noch keine Unterscheidung der Grünzonen im Baugebiet und der Grünzonen im Nichtbaugebiet gemäss kantonalem Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1). Dies führt unter Umständen zu einem Widerspruch zwischen kommunalen Reglement und Zonenplan. Da grundsätzlich das kantonale Baugesetz den Inhalt und die Wirkung der Grünzonen regelt und die Gemeinde zusammen mit der Ortsplanrevision auch das Baureglement anpasst, besteht kein dringender Handlungsbedarf.

e) Im Zuge der Entlassung des Gebiets Almendsberg Nord und der vorliegenden Teilzonenplanänderung wurde auf die heikle Lage (Kuppenschutz) hingewiesen. Nachdem das Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt ist und bereits ein vorgeprüfter Quartierplan ein Erlassverfahren durchläuft, kann im Rahmen des Quartierplanverfahrens entsprechend eingewirkt werden. Der Teilzonenplanänderung steht somit das empfindliche Landschaftsbild nicht grundsätzlich entgegen.

f) Die Auszonung im Gebiet Nord sowie die übrigen Zonenplanänderungen stehen nicht im Widerspruch zum übergeordneten Recht und sind nicht offensichtlich unzweckmässig.

g) Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Almendsberg Nord“ wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt



Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Sekretariat Departement Bau und Umwelt
Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Oberforstamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Walzenhausen (restl. Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Heimatschutz Appenzell A.Rh.

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 10. Juli 2009



Gemeinde Walzenhausen	
E 25. Nov. 2009	
☐ Kennnissnahme	
☐ Antragstellung	
☐ Erledigung	

Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 18. November 2009

Gemeinde Walzenhausen
Quartierplan Almendsberg Nord; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 6. November 2009 ersucht der Gemeinderat der Gemeinde Walzenhausen um Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes.
2. Das Planungsgebiet liegt im Almendsberg zwischen dem Dorf Walzenhausen und Brenden (Gemeinde Lutzenberg) in Richtung Rheineck SG. Es umfasst die Parzellen Nrn. 119 (teilweise), 130 und 131. Es befindet sich nördlich der Staatsstrasse. Die Bodenfläche wird durch eine Kuppe geprägt, die das betroffene Land in zwei Teile trennt: Das südlich der Kuppe entlang der Strasse liegende Stück (Parz. Nr. 130 und 131) sowie das nördlich der Kuppe in Richtung Bodensee abfallende (Parz. Nr. 119).
3. Das Quartierplangebiet wurde mit Entscheid des Regierungsrats vom 7. Juli 2009 eingezont. Zugleich wurde das Land aus dem kantonalen Schutz (Landschaftsschutzzone) entlassen.
4. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 3. April 2009 bis 4. Mai 2009. Während dieser Frist gingen diverse (Sammel-)Einsprachen ein. Aus den Verhandlungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern und -eigentümerinnen, Einsprechern und Einsprecherinnen sowie Vertreter und Vertreterinnen der Gemeinde resultierte eine gegenüber dem Vorprüfungsverfahren geänderte Überbauungsabsicht im südlichen Teil der Kuppe. Sämtliche Einsprecher und Einsprecherinnen erklärten sich mit dieser Änderung einverstanden und haben ihre Einsprachen unter gleichzeitiger Erklärung, auf eine erneute öffentliche Auflage zu verzichten, zurückgezogen.
5. Der Quartierplan soll der empfindlichen Landschaftslage und dem Kuppenschutz Rechnung tragen. Dem Quartierplan liegen zwei Konzepte zu Grunde. Nördlich der Kuppe sollen sieben Baukörper rückwärts und seitlich versetzt angeordnet werden. Im ursprünglichen Quartierplan sollten im südlichen Teil vier Baukörper in unterschiedlicher Ausrichtung entstehen mit relativ schmalen und hohen Baukörpern. Aufgrund der Änderungen im Verlaufe des Einspracheverfahrens soll südlich die Regelbauweise gelten und das Konzept soll drei Einfamilienhäuser ermöglichen. Die Firsthöhe ist gegenüber der Regelbauweise eingeschränkt.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.
3. In Abweichung von der Regelbauweise ist im Baubereich B ein zusätzliches Geschoss vorgesehen. In den Baubereichen B und C variiert die Höhe (Gebäude- bzw. Flach- /Pultdachhöhe) gegenüber den Regelbauvorschriften. Beides liegt in der Hanglage begründet. Mit den planerischen Vorgaben und den Gestaltungsvorschriften in den Sonderbauvorschriften sowie dem zu Grunde liegenden Konzept, das begleitend ist, kann eine Überbauung, die dem Landschaftsbild und der Hanglage Rechnung trägt, gewährleistet werden. Im südlichen Bereich kann dem Kuppenschutz mit den Regelbauvorschriften, der reduzierten Firsthöhe (11.5m statt 12.5m) sowie dem begleitenden Konzept Genüge getan werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage stellen.
4. Nachdem die Tempo-Reduktion auf der Staatsstrasse öffentlich aufgelegt ist, können auch die lärmschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Erschliessung erweist sich grundsätzlich als zweck- und rechtmässig. Zu fordern ist aber, dass im Bereich des Wendeplatzes am Ende der Stichstrasse dieser so ausgebildet wird, dass möglichst geringe Terrainveränderungen im sensiblen Kuppenbereich (Freihaltebereich) notwendig sind. In diesem Sinne ist auch Art. 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften auszulegen.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Almendsberg Nord erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Almendsberg Nord wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Walzenhausen (restl. Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat



einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **23. NOV. 2009**

Departement Bau und Umwelt

J. Brunnschweiler
Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat

