



Gemeinde Hundwil

PROJEKT NR. 040.3.006

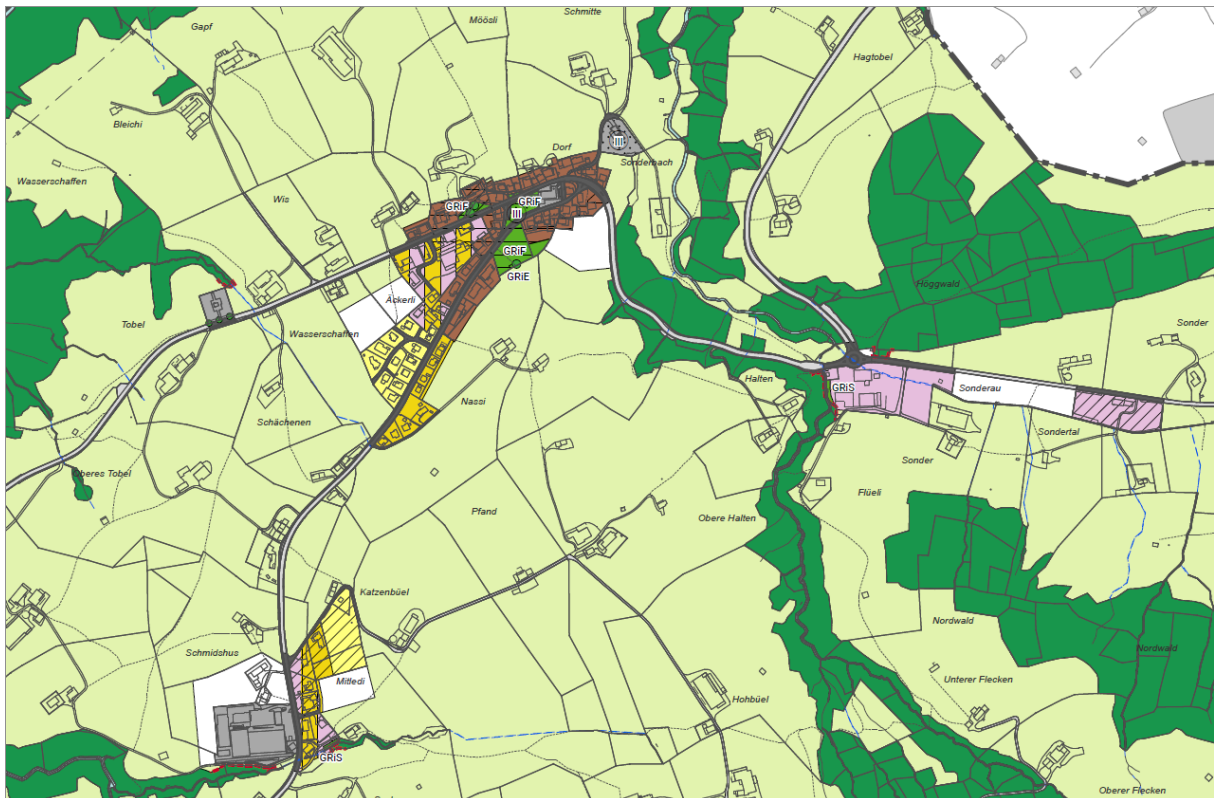
GESAMTREVISION ORTSPLANUNG

BAUREGLEMENT / ZONENPLÄNE / WALDFESTSTELLUNGEN / ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM

PLANUNGSBERICHT

17. MÄRZ 2026

MITWIRKUNG



Titelbild: Zonenplan

Quelle: Eigene Darstellung | 17. März 2026

INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62
info@err.ch
www.err.ch



INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	MASSGEBENDE RECHTSGRUNDLAGEN	6
1.2	BERICHTERSTATTUNG NACH RPV ART. 47	6
1.3	ORTSPLANUNGSKOMMISSION	7
1.4	EINORDNUNG IN DIE ORTSPLANUNG	7
1.5	VERFAHRENSABLAUF	8
1.6	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	8
1.7	UMGANG SONDERNUTZUNGSPLÄNE	8
2	BAUREGLEMENT	9
2.1	RECHTLICHES GEHÖR	9
2.2	STREICHUNGEN AUFGRUND ÜBERGEORDNETER GESETZGEBUNG	10
2.3	PUNKTUELLE ABSTIMMUNG DER BAUREGLEMENTE HUNDWIL UND URNÄSCH	10
2.4	ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG	10
2.5	NACHWEIS DER ÄNDERUNGEN	11
2.6	WEITERE BESCHLÜSSE	24
3	ZONENPLAN NUTZUNG UND SCHUTZ	24
3.1	GROBPRÜFUNG KARTENWERK	25
3.2	INTERESSENSABWÄGUNG BEI ZONENPLANÄNDERUNGEN	26
3.3	ZONENPLANÄNDERUNGEN ZONENPLAN NUTZUNG	26
3.4	SICHERUNG DES BESTANDES	40
3.5	VERKEHRSFLÄCHEN	45
3.6	ZONENPLANÄNDERUNG «SCHUTZ»	51
3.7	GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN ALLGEMEIN	56
4	ZONENPLAN GEFAHREN	56
5	BAUZONENDIMENSIONIERUNG	59
5.1	RAHMENBEDINGUNGEN	60
5.2	AUSWIRKUNGEN DER INNENENTWICKLUNGSMASSNAHMEN AUF DIE BAUZONENDIMENSIONIERUNG	60
5.3	WEITERE MASSNAHMEN	61
5.4	AUSZONUNGEN	61
5.5	AUSWERTUNG BAUZONENDIMENSIONIERUNG	61
6	WALDFESTSTELLUNGEN	62
6.1	WALDFESTSTELLUNGSLINIEN	62
6.2	NACHFÜHRUNG BODENBEDECKUNGEN	62
7	ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM	64
7.1	ZEITLICHE UMSETZUNG	67



8	VORPRÜFUNG	68
8.1	KANTONALE VORPRÜFUNG ARW	68
8.2	KANTONALE VOPRRÜFUNG RECHTSDIENST	71
9	INFORMATION UND MITWIRKUNG	71
10	RECHTSVERFAHREN	72
11	GENEHMIGUNG	73
11.1	BAUREGLEMENT UND ZONENPLANUNG	73
11.2	ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM	73
11.3	WALDFESTSTELLUNG	73
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	74
	TABELLENVERZEICHNIS	74
	BEILAGEN	75



1 AUSGANGSLAGE

Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz vom März 2013, hat sich das Stimmvolk klar für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen und für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wurde der kantonale Richtplan entsprechend angepasst (Inkrafttreten, 1. Januar 2019). Infolgedessen sind die Gemeinden aufgefordert, ihre kommunalen Planungsinstrumente innert fünf Jahren an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

In diesem Sinne wurde 2017 in der Gemeinde Hundwil mit der Ortsplanungsrevision begonnen. Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte gestaffelt. Somit richtet sich die vorliegende Nutzungsplanung an die Auszonungen vom 1. Dezember 2020, an die Gemeinderichtplanung vom 20. Dezember 2022 als auch an den parallel ausgearbeiteten Richtplan Fuss- und Wanderwege.

Der Zonenplan und das Baureglement wurden gesamthaft überarbeitet (Gesamtrevision). Sie werden zusammen mit dem Erschliessungsprogramm und mit den Waldfeststellungen koordiniert.

Folgende Planungsinstrumente werden durch die Gemeinde ausgearbeitet:

- Zonenplan Nutzung und Schutz
 - Zonenplan Nord, Mst. 1:10'000 / Mst. 1:5'000
 - Zonenplan Süd, Mst. 1:10'000 / Mst. 1:5'000
 - Änderungsplan Nord, Mst. 1:10'000 / Mst. 1:5'000
 - Änderungsplan Süd, Mst. 1:10'000 / Mst. 1:5'000
- Zonenplan Gefahren, Mst. 1:5'000
- Baureglement mit Anhang
- Erschliessungsprogramm, Mst. 1:5'000
- Waldfeststellungsplan; Mst. 1:500

Ausgehend von der haushälterischen Bodennutzung und der Innenentwicklung werden folgende Ziele angestrebt:

- Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente gemäss Baugesetz Art. 51 an die geänderten übergeordneten Gesetzgebungen
- Zonenplanrevision
- Punktuelle Abstimmung Baureglement Hundwil mit dem Baureglement von Urnäsch
- Erarbeitung Erschliessungsprogramm
- Ausweisung der Bauzonendimensionierung

Folgende Planungsinstrumente werden mit der Genehmigung aufgehoben:

- Zonenplan Nutzung und Schutz vom 02 November 1993 mit Nachführungen
- Zonenplan Gefahren vom 10. November 2009 mit Nachführungen
- Baureglement vom 10. November 2009



1.1 MASSGEBENDE RECHTSGRUNDLAGEN

Folgende Rechtsgrundlagen sind für die Planung von Bedeutung:

Tab. 1: Rechtsgrundlagen

KÜRZEL	GESETZ	ABKÜRZUNG
SR 101	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft	BV
SR 201	Schweizerisches Zivilgesetzbuch	ZGB
SR 700	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)	RPG
SR 700.1	Raumplanungsverordnung	RPV
SR 741.21	Signalisationsverordnung	SSV
SR 741.213.3	Verordnung des UVEK über die Tempo-30-Zonen und die Begegnungszonen	
SR 921.0	Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)	WaG
SR 814.41	Lärmschutz-Verordnung	LSV
NSG 725.11	Bundesgesetz über die Nationalstrassen (Nationalstrassengesetz)	NSG
bGS 111.1	Verfassung des Kantons Appenzell A.Rh. Kantonale Verfassung	KV
bGS 721.1	Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz)	BauG
bGS 721.11	Bauverordnung	BauV
bGS 931.1	Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz)	kWaG
bGS 931.11	Verordnung zum kantonalen Waldgesetz (Kantonale Walverordnung)	kWaV
bGS 731.11	Strassengesetz des Kantons Appenzell Ausserrhoden	StrG
bGS 750.1	Energiegesetz	kEnG
	Gemeindeordnung der Gemeinde Hundwil	
bGS 153.2	Gesetz über die Gebühren der Gemeinden (Gebührentarif für die Gemeinden)	

1.2 BERICHTERSTATTUNG NACH RPV ART. 47

Der Planungsbericht dient dazu, Interessierte, Betroffene und Behörden über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu informieren. Folgende Rechtsgrundlage gilt:

RAUMPLANUNGSVERORDNUNG (SR 700.1, RPV) ART. 47

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG)) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie die Reserven Haushälterisch genutzt werden können.



1.3 ORTSPLANUNGSKOMMISSION

Die Erarbeitung und Entscheidungen lagen bei der Ortsplanungskommission, die zuhänden des Gemeinderates die Planung vorantrieben. Die Fachberatung sowie die Erarbeitung der Pläne und Texte erfolgten durch das Planungsbüro ERR AG, Teufener Strasse 19, 9001 St.Gallen.

1.4 EINORDNUNG IN DIE ORTSPLANUNG

Aufgrund der Bauzonenreduktion gemäss kantonalem Richtplan von mindestens 0.7 Hektaren, entschied sich die Gemeinde für ein gestaffeltes Vorgehen der Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurden die Auszonungen sowie die Gemeinderichtplanung zusammen mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen vorgenommen. Der Regierungsrat genehmigte die Auszonungen am 01. Dezember 2020 und den Gemeinderichtplan am 20. Dezember 2022.

Die vorliegende Nutzungsplanung sowie das Erschliessungsprogramm wurde auf Basis der Gemeinderichtplanung erarbeitet.

Der Richtplan Fuss- und Wanderwege wird unabhängig von der vorliegenden Planung erarbeitet.

Phasen	Jahr / Quartal																																											
	2017				2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
Grundlagenerarbeitung																																												
Auszonungen																																												
Strategie Siedlungsentwicklung nach innen																																												
Gemeinderichtplan																																												
Richtplan Fuss- und Wanderwegnetz																																												
Zonenplan / Baureglement / Waldfeststellungen (bis Auflage)																																												
Erschliessungsprogramm																																												
Überprüfung Sondernutzungspläne																																												

Abb. 1: Grobfahrplan

Quelle: Eigene Darstellung | Januar 2026

Mit der Überarbeitung der Zonenplanung werden die Waldgrenzen zusammen mit dem Amt für Raum und Wald festgestellt und koordiniert. Die Zuständigkeit für Waldfeststellungen und deren Verfahren obliegen dem Amt für Raum und Wald. Die Koordination der Planungsinstrumente erfolgt durch die Gemeinde. Die Auflage der festgelegten Waldgrenzen wird zeitgleich mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung durchgeführt.

Das Erschliessungsprogramm ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Deshalb untersteht es der Mitwirkung, es muss jedoch kein rechtliches Gehör verschafft werden. Im Zusammenhang mit der Prüfung der Bauzonenreserven ist es sinnvoll, wenn das Erschliessungsprogramm und die Nutzungsplanung koordiniert erarbeitet und behandelt werden.

Die Überprüfung der Sondernutzungspläne erfolgt nach der baulichen Umsetzung der Überbauungspläne Katzenbühl und Lehen-Halde.



1.5 VERFAHRENSABLAUF

Für die planungsrechtliche Umsetzung des Zonenplans und des Baureglements ist das Baugesetz, Kapitel VI. Erlass und Änderung von Nutzungsplänen und Baureglementen Art. 45 ff. massgebend. Der Zonenplan und das Baureglement werden gesamthaft revidiert. Sie sind grundeigentümerverbindlich, weshalb das Auflageverfahren gemäss Baugesetz Art. 46 Anwendung findet.

Das Verfahren sieht wie folgt aus:

Tab. 2: Verfahren

VERFAHREN	BAUG	DATUM
Verabschiedung Planungsinstrumente z.H. der kantonalen Vorprüfung durch den Gemeinderat		15. August 2023
Vorprüfung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft	Art. 45	18. September 2024
Vorprüfung durch den kantonalen Rechtsdienst (Teil Baureglement)	Art. 45	08. Dezember 2025
Information der Bevölkerung	Art. 6	27. März 2026
Öffentliche Mitwirkung in geeigneter Weise	Art. 6	27. März bis 27. April 2026
Behandlung der Stellungnahmen gesamthaft oder einzeln (anonymisiert)	Art. 6	Sommer 2026
Verabschiedung Planungsinstrumente z.H. des Auflageverfahrens durch den Gemeinderat		Herbst 2026
Öffentliche Bekanntmachung und Auflageverfahren, 30 Tage und Einspracheverfahren	Art. 46 Art. 47	
Erlass Planungsinstrumente durch den Gemeinderat	Art.48	
Fakultatives Referendum	Art. 48	
Koordination Erlass Waldgrenzenplan gemäss kantonomer Waldverordnung Art. 7		
Genehmigung durch den Regierungsrat	Art. 49	
Inkraftsetzung	Art. 50	

Das Erschliessungsprogramm richtet sich nach dem Baugesetz Art. 59 und ist behördenverbindlich. Die vorliegenden Planungsinstrumente werden verfahrenstechnisch miteinander koordiniert.

Für das Verfahren der Waldfeststellungen ist die Verordnung zum kantonalem Waldgesetz Art. 6 und 7 massgebend. Das Verfahren wird parallel zur vorliegenden Zonenplanung koordiniert. Die Verantwortung liegt beim Amt für Raum und Wald (Abteilung Wald und Naturgefahren), welches die Waldfeststellungen verfügt. Gemäss Bundesgesetz über den Wald Art. 13 sind die Waldgrenzen spätestens im Genehmigungsverfahren in der Zonenplanung darzustellen.

1.6 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Die übergeordneten Vorgaben und die thematischen Aspekte wurden in der Gemeinderichtplanung eingehend behandelt. Da die Planungsinstrumente der Ortsplanung ineinandergreifen und aufeinander abgestützt sind, wird auf den Planungsbericht des Gemeinderichtplans und auf die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen verwiesen.

1.7 UMGANG SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Die Detailprüfung der Sondernutzungspläne wird vorgenommen, sobald die bauliche Umsetzung der Überbauungspläne Katzenbühl und Lehen-Halde erfolgt ist.

Die Zuständigkeit von kantonalen Überbauungsplänen liegt beim Kanton, weshalb auf den Überbauungsplan Brennern zur Deponieplanung nicht weiter eingegangen wird.



Der Quartierplan Befang wurde am 03. November 2021 aufgehoben, um den baulichen Entwicklungsspielraum (insbesondere Installationen von Solaranlagen) für die Grundeigentümerschaft zu verbessern.

Nachfolgend werden die heute rechtskräftigen Sondernutzungspläne und deren Umgang aufgelistet:

- Quartierplan Äckerli vom 13. April 1982 mit Änderungen vom 17. August 1982
→ Detailüberprüfung
- Quartierplan Katzenbühl, Mitledi vom 25. Juni 2002
→ Detailüberprüfung
- Quartierplan Schwägälp vom 03. Juni 2013
→ Beibehaltung (Aufgrund der Sonderbaubestimmungen)
- Überbauungsplan Katzenbühl vom 07. September 2022
→ Beibehaltung aufgrund der Planbeständigkeit
- Baulinienplan Säntis Schwebbahn vom 04. Dezember 2023
→ Beibehaltung aufgrund der Planbeständigkeit und den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben gemäss Seilbahngesetz (SebG; 743.01)

2 BAUREGLEMENT

Zweck und Inhalt des Baureglements richten sich nach dem Baugesetz Art. 15ff. Das Baureglement stellt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung das Regelwerk zur Verwirklichung der Ziele der Raumplanung und Gefahrenabwehr dar. Es beinhaltet die Regelbauvorschriften sowie spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften.

Bei den Änderungen des Baureglements ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Änderungen aufgrund der neuen übergeordneten Gesetzgebungen
- Änderungen aufgrund von neuen Bedürfnissen und Anforderungen
- Streichung von Artikeln oder Absätzen, die bereits in übergeordneten Gesetzen geregelt werden
- Streichung von Wiederholungen
- Punktuelle Angleichungen an das Baureglement der Gemeinde Urnäsch

In den nachfolgenden Kapiteln wird der Umgang und die Handhabung der einzelnen Artikel beschrieben. Aufgrund der Anzahl der Baureglementänderungen ist im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision eine Gesamtrevision vorgesehen. Das heute rechtskräftige Baureglement von 2009 wird durch das neue Baureglement abgelöst.

2.1 RECHTLICHES GEHÖR

Der Zonenplan und die Zonenvorschriften unterliegen der öffentlichen Auflage gemäss Art. 46 Baugesetz. Gegen diese Vorschriften können während 30 Tagen Einsprachen gemäss Art. 47 BauG eingereicht werden.

Allgemeinverbindliche Reglemente der Gemeinde, wie das Baureglement, unterliegen dem fakultativen Referendum gemäss Art. 48 BauG und Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung.



2.2 STREICHUNGEN AUFGRUND ÜBERGEORDNETER GESETZGEBUNG

Mit der Gesamtrevision hat sich die Gemeinde dazu entschieden Artikel und Verweise zu streichen, welche bereits übergeordnet geregelt werden. Dies soll das Baureglement verschlanken und Missverständnisse vermeiden.

Für eine freundlichere Anwendung werden neu Hinweise zu übergeordneten Gesetzgebungen als Randnotiz beim Artikel aufgeführt.

2.3 PUNKTUELLE ABSTIMMUNG DER BAUREGLEMENTE HUNDWIL UND URNÄSCH

Die Baugesuchbehandlung der Gemeinden Hundwil und Urnäsch erfolgt durch das Baugesuchsekretariat in Urnäsch. Folglich sollen die Baureglemente der beiden Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision punktuell abgeglichen werden. Einerseits soll damit die künftige Baugesuchprüfung einfacher und effizienter gestaltet werden können. Andererseits sollen, insbesondere bei neu eingeführten Gesetzesartikeln, Erfahrungswerte gemeinsam gesammelt und in der Praxis aufeinander abgestimmt werden können.

Für den Abgleich wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus den Mitgliedern der Baubewilligungskommissionen Hundwil und Urnäsch sowie aus Vertretern der Ortsplanungskommissionen, zusammengestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Ziele der Ortsplanungsrevision und aufgrund der Gemeindeautonomie von Hundwil und Urnäsch verzichtet man auf ein identisches Baureglement.

2.4 ÄNDERUNGEN AUFGRUND DER ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG

2.4.1 STRASSENGESETZGEBUNG

Das Gesetz über die Staatsstrassen wurde im Jahr 2010 durch das neue Strassengesetz des Kantons Appenzell Ausserrhoden ersetzt. Im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Hundwil befinden sich diverse Verweise auf das alte Gesetz über die Staatsstrassen. Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision werden diese Verweise, wenn möglich, durch die neuen Verweise auf das Strassengesetz ersetzt.

2.4.2 SYSTEMATIK BEI SONDERNUTZUNGSPLÄNEN

Das neue System der Sondernutzungsplanung fasst die Regelungsgehalte des Quartierplans und des Gestaltungsplans nach geltendem Recht zum Überbauungsplan zusammen. Zusätzlich wird die kommunale Sondernutzungsplanung mit dem Erneuerungsplan ergänzt. Dieser bezweckt die Erneuerung von mehreren Grundstücken, die bereits grösstenteils überbaut sind. Die Gemeinde verfügt neu über folgende Instrumente:

- Baulinienplan
- Überbauungsplan
- Erneuerungsplan

Aufgrund der neuen Begrifflichkeiten sind im Baureglement mehrere redaktionelle Anpassungen notwendig.

2.4.3 VERKEHRSFLÄCHEN

Die altrechtlichen Bestimmungen über die Zonenarten ordneten die Verkehrsflächen den Bauzonen zu. Mit dem neuen Recht wird die gesetzliche Grundlage für die Festlegung von Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen geschaffen. Entsprechend wird der Zonenkatalog der Gemeinde ergänzt.



2.4.4 UMGEBUNGSGESTALTUNG UND KLIMAANGEPASSTE PLANUNG

Gemäss Baugesetz kann das Baureglement nach Art. 15 Abs. 2 lit. e und f Anforderungen an die architektonische Gestaltung von Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone als auch Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung stellen.

Die Gemeinde Hundwil hat sich gemäss Gemeinderichtplan und der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen einige Zielsetzungen zur Nachhaltigkeit im Siedlungsgebiet gesetzt. Dabei ist eine klare Trennung zwischen den Themen nicht immer eindeutig. So geht eine Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsraum oft auch mit Massnahmen zur klimaangepassten Planung und mit der Siedlungsqualität einher. Zu nennen sind hier beispielsweise die Regelungen zur Dachbegrünung, die Verminderung von Lichtemissionen, die Beibehaltung der Durchlässigkeiten für Tiere als auch Bepflanzungsvorgaben.

Für Hundwil wurden Regelungen gewählt, die für die Grundeigentümerschaft verhältnismässig und in der Umsetzung als zumutbar erachtet werden.

2.4.5 QUALITATIVES BAUEN

Grundsätzlich haben sich Bauten und Anlagen gemäss Art. 112 BauG so in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen darüber hinaus das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf der Grundlage der heute bestehenden «erhöhten Gestaltungsanforderungen» und der «Umgebungsgestaltung» wurden neu die Gestaltungsanforderungen für die gesamte Gemeinde Hundwil festgelegt und konkretisiert.

Die heutige bauliche Charakteristik von Hundwil ist homogen zusammengesetzt. Dies soll auch künftig beibehalten werden und störende bauliche Entwicklungen gemindert werden. Deshalb wurde der Baubewilligungskommission mehr Handlungsspielraum für die Aussenraumgestaltung an die Hand gegeben. Zur Beurteilung der Einpassung kann die allgemeine Handlungshilfe der Strategie Siedlungsentwicklung zur Anwendung kommen, welche neu im Anhang angegliedert wird.

Mit dem Gestaltungsgebot kann die Baubewilligungskommission die für die Beurteilung notwendigen Unterlagen verlangen. Aufgrund des Art. 118 BauG können Ausnahmenbewilligungen unter anderem stattgegeben werden, wenn die durch den Zweck bestimmte besondere Form oder Stellung eines Bauwerkes dies nötig macht und öffentliche Interessen dadurch nicht verletzt werden.

Im heutigen Baureglement werden die Gestaltungsbestimmungen in diversen Artikeln wiederholend aufgeführt. Mit der Gesamtrevision des Baureglements wurden die Doppelspurigkeiten überprüft und auf der Grundlage von Art. 112 BauG gestrichen.

2.4.6 GEFAHRENZONEN

Mit der Inkraftsetzung des Gesetzes über den Gewässerraum und den Schutz von Naturereignissen wurde das Baugesetz per 01. Oktober 2025 entsprechend angepasst. Neu werden die Gefahrenstufen kantonal geregelt und können im Baugesetz gelöscht werden.

Die Ausscheidung der Gefahrenzonen und deren Gefahrenstufen erfolgen weiterhin kommunal im Zonenplan Gefahren.

2.5 NACHWEIS DER ÄNDERUNGEN

Nachfolgend werden die Änderungen dargelegt. Dabei werden folgende Kürzel zum besseren Verständnis verwendet:

BauRr = Baureglement rechtskräftig

BauRrev = Baureglementrevision



Tab. 3: Änderungen Baureglement

ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
-	Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Hinweis BauRr; Löschung.</i> Hinweise werden neu bei den jeweiligen Bestimmungen als Randbemerkung ergänzt. Es wird ein Ingress eingeführt.
	1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
1	Geltungsbereich	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Titel BauRr; wird umformuliert.</i> Im Artikel wird kein Zweck angegeben, weshalb dieser aus dem Titel gestrichen wird. • <i>Abs. 1 BauRr; wird teilweise übernommen und umformuliert.</i> Neu wird nur noch der Geltungsbereich geregelt. Zudem werden die Verweise auf die Rechtsgrundlagen neu im Ingress aufgeführt. • <i>Löschung.</i> Der ehemalige Abs. 2 BauRr wird gestrichen, da kein Regelungsbedarf besteht. • <i>Löschung.</i> Der ehemalige Abs. 3 BauRr wird gestrichen da dieser übergeordnet geregelt wird.
2	Vollzug	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Artikel BauRr; wird übernommen.</i> Die Kompetenzen sind weiterhin darzulegen.
-	Auskünfte	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Artikel BauRr; wird gelöscht.</i> Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen da er übergeordnet geregelt wird. Zudem hat die Grundeigentümerschaft neben dem Recht auf die Gemeinde zuzugehen, die Möglichkeit, den ÖREB-Kataster zu nutzen oder auf der Homepage Unterlagen zu beziehen.
	2 PLANUNG	
3	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Abs. 2 BauRr; wird übernommen.</i> Der ehemalige Abs. 2 BauRr wird als allgemeiner Grundsatz übernommen. • <i>Löschung.</i> Der ehemalige Abs. 1 BauRr wird im Baugesetz geregelt und deshalb gelöscht.
-	Sondernutzungspläne	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Artikel BauRr; wird gelöscht.</i> Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen, da er im Baugesetz Art. 48 und 50 geregelt wird.
	3 ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN	
	A) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	
4	Ausnützungsübertragung	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Artikel BauRr; wird übernommen.</i> Der Ausnützungstransfer soll auch künftig möglich bleiben, weshalb dieser im Baureglement weiterhin geregelt wird.
5	Nutzung bestehender Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert.</i> Die ehemaligen Abs. 1 und 2 BauRr werden zusammengeführt. Die Regelung hat sich bisher bewährt. Der bauliche Handlungsspielraum für Altbauten soll weiterhin bestehen bleiben. Somit ist beispielsweise der Ausbau des Dachgeschosses weiterhin möglich. • <i>Abs. 2 BauRr; neu.</i> Im Sinne der Nachhaltigkeit und der Innenentwicklung macht es Sinn, dass für Nachisolierungen Abweichungen um die Konstruktionsstärke zu Gebäude- und Grenzabständen sowie zu Baulinien zugelassen werden können.
6	Talseitig sichtbare Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Titel BauRr; wird umformuliert.</i> Der Titel wird präzisiert. • <i>Abs. 3 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs.1 BauRrev).</i> Der ehemalige Abs. 3 BauRr hat sich bewährt und soll weiterhin angewandt werden. Neu wird auf die Bauverordnung Art. 4 verwiesen in der die Geschosse definiert werden. • <i>Abs. 4 BauRr; wird teilweise übernommen und umformuliert (neu; Abs. 2 BauRrev).</i> Mit dem rechtskräftigen Baureglement ist heute die Freilegung von einem zusätzlichen Geschoss (insbesondere aufgrund von Garagen und Eingängen) nur möglich, wenn «spezielle Geländebeziehungen» vorliegen und diese sich gut

¹ BauRr = Baureglement rechtskräftig / BauRrev = Baureglement Revisionsatz



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<p>in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Neu ist ein zusätzliches Geschoss für eine Garagen- / Eingangsnutzung zulässig, wenn diese gegenüber der Hauptfassade 4.00 m vorgestaffelt wird. Damit sieht der Gemeinderat Hundwil im Sinne der Innenentwicklung und der haushälterischen Bodennutzung eine Lockerung der talseitig sichtbaren Geschosse vor.</p> <p>Die gestalterische Einfügung hat sich an das Gestaltungsgebot Art. 112 BauG zu halten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 1 BauRr wird gelöscht da der Ausbau des Dachs und der talseitig freiliegenden Untergeschosse zu Wohn- oder Arbeitsräumen gemäss Bauverordnung gestattet ist. • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 2 BauRr wird gelöscht, da kein Handlungsbedarf besteht Sockelgeschosse zusätzlich neben einem Untergeschoss im Besonderen zu reglementieren. Zumal Sockelgeschosse kein definierter Begriff aus der übergeordneten Gesetzgebung ist.
7	Grenzabstand	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; wird umformuliert</u>. Es gilt die gesetzliche Grundlage gemäss Art. 8 BauV, weshalb der Artikel entsprechend angepasst wird. Die Gemeinde erachtet den Artikel als wichtig, weshalb dieser weiterhin im Reglement aufzuführen ist. Neu bezieht sich Abs. 1 BauRev auf die übergeordnete Regelung in der Bauverordnung. Diese schreibt vor, dass sich der grosse Grenzabstand auf die Hauptwohnseite ausrichten hat und nicht auf die am stärksten nach Süden gerichtete Himmelshälfte. Die Regelung wird gemäss Bauverordnung angepasst. Zudem kann die Baubewilligungskommission gemäss Abs. 2 BauRev neu bei annähernd gleichwertigen Fassaden die Anordnung des grossen Grenzabstandes bestimmen. Zuvor hiess die Bestimmung in «Zweifelsfällen» könne der Grenzabstand durch die «Baubewilligungsbehörde» den grossen Grenzabstand bestimmen. Somit wird die Aussage präzisiert und die Bestimmungen im Allgemeinen vereinfacht.
-	Mehrlängenzuschlag	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen da dieser hinreichend über Art. 9 BauV und über die Regelbautabelle geregelt wird.
8	Strassenabstand	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; wird umformuliert</u>. Die Strassenabstände von öffentlichen Strassen sind übergeordnet im Strassengesetz festgelegt und werden deshalb im Baureglement künftig nicht mehr aufgeführt. Durch das Baureglement werden demnach noch Privatstrassen und private Wege reglementiert. In Anlehnung an Urnäsch betragen die Strassenabstände neu im Abs. 1 BauRev 3.00 m (zuvor 4.50 m bis 4.00 m). Eine Reduktion wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung als sinnvoll betrachtet. Betreffend Lärmbelastungen werden keine schwerwiegenden Konflikte erwartet, da es sich zumeist um Quartierstrassen handelt (die stark lärmbelasteten Gebiete befinden sich an Bundes- respektive Kantonsstrassen, welche grössere Strassenabstände verlangen). • <u>Abs. 3 BauRr; wird übernommen und angepasst (neu; Abs. 2 BauRev)</u>. Der ehemalige Abs. 3 BauRr wird übernommen. Die Bemessung wird übergeordnet geregelt und deshalb im Artikel weggelassen. • <u>Abs. 3 BauRrev; neu</u>. Am 1. Januar 2020 wurde die Hauptstrasse von der Kantonsstrasse zur Nationalstrasse N25 / 04 aufklassiert. Aufgrund der neuen Verantwortlichkeit wird im Baureglement auf das Bundesgesetz über die Nationalstrassen verwiesen, welches bei den Bundesbaulinien zum Tragen kommt.
9	Vorbauten	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Der Absatz wird übernommen, da er sich bewährt hat. Neu sind Dachvorsprünge explizit von der Regelung ausgenommen.



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<p>Vorbauten durften bisher am Boden abgestützt werden. Dies ist weiterhin möglich, wird jedoch neu in einem eigenen Absatz, Abs. 2 BauRrev, hervorgehoben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 2 BauRr; wird übernommen (neu; Abs. 3 BauRrev)</u>. Die Möglichkeit zu den Ausnahmeregelungen durch das Baugesuchsekretariat wird übernommen, da sich die Regelung bewährt hat.
10	An- und Nebenbauten (Kleinbauten), Kleinstbauten	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel BauRr; wird umformuliert</u>. Der Titel wird präzisiert. • <u>Artikel BauRr; wird umformuliert und präzisiert</u>. Neu gelten für An- und Nebenbauten differenzierte Regelungen. Zudem wird die schriftliche Zustimmung festgehalten. • <u>Abs. 1 BauRrev; neu</u>. Für Anbauten gilt weiterhin ein Grenzabstand von 3.00 m. Im Sinne der besseren Bodennutzung können diese jedoch mittels Dienstbarkeit auf 2.00 m reduziert werden. • <u>Abs. 2 BauRrev; neu</u>. Für Nebenbauten gilt weiterhin ein Grenzabstand von 3.00 m. Jedoch sollen neu unbewohnte Nebenbauten mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümerschaft an die Grenze gestellt oder über die Grenze zusammengebaut werden können. Dies soll den Handlungsspielraum für eine bessere Flächennutzung für die Grundeigentümerschaft vergrössern. Zudem wird die maximale Grundfläche von 50.00 m² von aneinanderggebauten Nebenbauten, welche über die Grenze hinweg gestellt werden, geregelt. • <u>Abs. 3 BauRrev; neu</u>. Wie bisher bereits im ehemaligen Artikel BauRr geregelt ist, gilt auch zukünftig gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück ein Gebäudeabstand von 2.00 m. Neu wird der Gebäudeabstand in einem eigenen Absatz geregelt. • <u>Abs. 4 BauRrev; neu</u>. Neu werden Kleinstbauten geregelt. Diese können bis zu 1.00 m an die Grenze gebaut werden. Die Regelung sorgt für Klarheit bei der Behörde und der Grundeigentümerschaft.
-	Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen. Die öffentlichen Anlagen werden im Strassengesetz Art. 52 geregelt.
-	Abstellflächen - Kehrbehälter	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen, da die Bestimmungen zu Abfallbewirtschaftung und -infrastruktur im Abfallreglement geregelt werden.
	B) ZONENVORSCHRIFTEN	
11	Zoneneinteilung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; wird aktualisiert</u>. Zonenarten und deren Zwecke werden aufgrund der übergeordneten Rechtsgrundlagen aktualisiert. Die Auflistung der Zonenarten wird übernommen, da sich der Artikel hinsichtlich des Abgleichs mit dem Zonenplan bewährt hat. • <u>Intensiverholungszone IE Sp BauRr, wird ergänzt</u>. Im Bömmeli werden die Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Neu sind neben Skisport und Gastronomie auch Camping möglich.
12	Tabelle der Regelbauvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; wird umformuliert und umstrukturiert</u>. Die Kernzone und die die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden aufgrund der Übersichtlichkeit neu in einem separaten Artikel geregelt. • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und aktualisiert</u>. Die Zoneneinteilung und die Tabelle der Regelbauvorschriften entsprechen im Wesentlichen weiterhin der gemeindebezogenen Situation und werden entsprechend beibehalten. Folgende Änderungen wurden in der Tabelle vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"> • Die Intensiverholungszone wird neu in der Tabelle der Regelbauvorschriften integriert (zuvor Art. 17 Abs. 2 BauRr). • In der Wohnzone W1 wird in Anlehnung an Urnäsch bei der Ausnützungsziffer (AZ) der Wert angeglichen. Im heute rechtskräftigen Baureglement ist die Ausnützungsziffer von 0.4 reglementiert. Neu kann eine AZ von 0.45 erfolgen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass die geringe Anhebung der AZ eine grosse Auswirkung auf das Ortsbild hat. Der bauliche Handlungsspielraum für



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<p>die Grundeigentümerschaft wird minimal vergrössert, was im Sinne der Innenentwicklung begrüsst wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Wohnzone W2 wird in Anlehnung an Urnäsch bei der Ausnützungsziffer (AZ) der Wert angeglichen. Im heute rechtskräftigen Baureglement ist die Ausnützungsziffer von 0.5 reglementiert. Neu kann eine AZ von 0.55 erfolgen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass die geringe Anhebung der AZ eine grosse Auswirkung auf das Ortsbild hat. Der bauliche Handlungsspielraum für die Grundeigentümerschaft wird minimal vergrössert, was im Sinne der Innenentwicklung begrüsst wird. • Der Mehrlängenzuschlag richtet sich neu nach Art. 9 BauV. Dieser beträgt 1/5 der Mehrlänge. Im heute rechtskräftigen Baureglement betrug die maximale Mehrlänge 4.0 m. In Anlehnung an Urnäsch beträgt diese neu maximal 5.0 m. Somit vergrössert sich der bauliche Handlungsspielraum für die Grundeigentümerschaft im Sinne der haushälterischen Bodennutzung. • <u>Abs. 5 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs. 2 BauRrev).</u> Künftig gilt weiterhin die offene Bauweise. • <u>Löschung.</u> Der ehemalige Absatz 3 BauRr wird gelöscht. Zu den Grünzonen kommen die Bebauungsbestimmungen von Art. 28 BauG zum Tragen.
13	Kernzone	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu.</u> Die Kernzonen wurden bisher in der Regelbautabelle als Verweis in der Fusszeile geregelt. Im Sinne einer besseren Übersicht werden die Zonierungen in einem eigenen Artikel festgehalten. • <u>Abs. 1 BauRrev; neu.</u> Der Verweis in der ehemaligen Regelbautabelle wird übernommen und umformuliert. Der Hinweis auf die Strassennamen wurde gestrichen, da dies zu Unklarheiten geführt hat. • <u>Abs. 2 BauRrev; neu.</u> Die Abbruchregelung besteht heute bereits in der kommunalen Ortsbildschutzzone. Die Bauten in der erweiterten Kernzone geben dem Ortsbild von Hundwil ein Gepräge, weshalb die Regelung ausgeweitet wird und neu in der gesamten Kernzone zur Anwendung kommt.
14	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu.</u> Der Absatz wurde im ehemaligen Art. 17 Abs. 4 BauRr geregelt. Im BauRrev werden die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen neu in einem eigenen Artikel aufgeführt. • <u>Abs. 1 BauRrev; neu.</u> Der Gemeinderat konnte bisher für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen Vorschriften oder Auflagen erlassen, um Zugänglichkeit und Benutzung sicherzustellen. Dieser Teilsatz wird nicht mehr übernommen, da die Sicherstellung von Interessen durch privatrechtliche Verträge gelöst werden können. • <u>Abs. 2 BauRrev; neu.</u> Die Abstimmung zu der angrenzenden Zonierung hat sich bisher bewährt und wird entsprechend übernommen und in einem eigenen Absatz aufgeführt.
15	Intensiverholungszone	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu.</u> Der Absatz wurde im ehemaligen Art. 17 Abs. 2 BauRr geregelt. Dieser wird übernommen und aktualisiert. Gemäss Baugesetz werden Quartier- und Gestaltungspläne neu als Überbauungs- und Erneuerungspläne definiert. Die Bezeichnungen werden angepasst. Des Weiteren wird die Intensiverholungszone neu in der Regelbautabelle aufgenommen. Grenzabstand und Lärmempfindlichkeitsstufe werden daher in der Regelbautabelle abgebildet.
	C) SCHUTZVORSCHRIFTEN	
16	Kommunale Schutzzonen und Schutzobjekte	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel; wird umformuliert.</u> Die Titel der Schutzthemen werden aufeinander abgestimmt. • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert.</u> Die Schutzvorschriften werden sinngemäss übernommen. Nur Schutzzonen sind Überlagerungen, weshalb Satz 1 umformuliert wird. Zudem wird die Auflistung der Überlagerungen präzisiert.



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Die Regelung des Schutzzumfangs gemäss dem ehemaligen Abs. 2 BauRr wird gelöscht. Verfügungen und Vereinbarungen sind ohnehin möglich und müssen nicht aufgeführt werden. • <u>Löschung</u>. Die Baubewilligungskommission kann vom Gesuchsteller alle für die Beurteilung des Baugesuches notwendigen Unterlagen verlangen. Die Wiederholung des ehemaligen Abs. 3 BauRr wird gelöscht.
17	Kommunale Ortsbildschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Allgemein Artikel BauRr</u>. Wiederholungen der Gestaltungsanforderungen wurden gestrichen. • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Der Absatz wird sinngemäss übernommen und präzisiert. Die für das Ortsbild prägende Charakteristik wird in der «Allgemeinen Handlungshilfe» festgehalten. Auf diese wird neu verwiesen. • <u>Abs. 3 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs. 2 BauRrev)</u>. Im Grundsatz wird der Absatz übernommen. Wiederholungen der Gestaltungsanforderungen wurden gestrichen. • <u>Abs. 5; wird übernommen (neu; Abs. 3 BauRrev)</u>. Die Regelung hat sich bisher bewährt. • <u>Abs. 6 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs. 4 BauRrev)</u>. Neu werden die Vorgärten nicht mehr in der Auflistung explizit erwähnt. Im Dorf bestehen mittlerweile keine klassischen Vorgärten mehr. Diese wieder zu erstellen, macht aufgrund der Parkplatzsituation keinen Sinn. • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Absatz 4 BauRr wird gelöscht. Die Ausnahmegenehmigungen sind übergeordnet geregelt. Es wird darauf verzichtet, auf kommunaler Ebene Ausnahmen zu definieren. • <u>Löschung</u>. Die Regelung des ehemaligen Abs. 7 BauRr wird gelöscht. Verfügungen sind im Rahmen der Baubewilligung möglich.
18	Kommunale Kulturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Neu wird explizit festgehalten, dass auch die Umgebung von bezeichneten Kulturobjekten in ihrer Charakteristik zu erhalten ist. Dabei hält sich die Formulierung an das Baugesetz Art. 86. • <u>Abs. 2 BauRrev; neu</u>. Neben dem Erhalt wird die Pflicht der Wiederherstellung reglementiert. • <u>Abs. 3 BauRrev; neu</u>. Neu sind Bauten und Anlagen, die sich in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten befinden, so zu gestalten, dass deren Wert nicht geschmälert wird. • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 2 BauRr wird gestrichen. Der explizite Verweis auf die kantonalen Bestimmungen wird gelöscht. Der Verweis wird in den Marginalien weiterhin bestehen bleiben. • <u>Löschung</u>. Die Gemeinde kann abweichende Bestimmungen verfügen oder genehmigen. Auf eine Wiederholung im ehemaligen Abs. 3 BauRr wird verzichtet.
19	Kommunale Naturobjekte	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Der Absatz wird sinngemäss übernommen. Der Text wird leicht angepasst damit die Aufzählung der Objekte nicht abschliessend, sondern offen ist. Gemäss Art. 87 Abs. 2 BauG kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes angeordnet werden, wenn Schutzobjekte zerstört oder beeinträchtigt werden. Eine explizite Regelung im BauRrev wird nicht nötig, es wird jedoch auf die Randnotizen verwiesen.
-	Umgebungsschutz	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Artikel 22 BauRr wird nicht übernommen, da der Umgebungsschutz gemäss Kanton nicht rechtskonform ist. Grundsätzlich würde ein Umgebungsschutz gleichgestellt mit einer Ortsbildschutzzone oder einem Strukturschutz, welche der Auflage unterliegen. Einzig Einzelobjekte dürfen durch Bebauungen in der Umgebung nicht geschmälert werden.
20	Naturgefahren	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 4 BauRr; wird übernommen und aktualisiert (neu; Abs. 1 BauRrev)</u>. Der ehemalige Absatz 4 BauRr wird aufgrund der neuen Gesetzgebung im Baugesetz angepasst.



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Die Bestimmungen zu den Gefahrenstufen werden neu im Baugesetz geregelt. Aufgrund der übergeordneten Regelung werden die ehemaligen Abs. 1 bis Abs. 3 BauRr gelöscht. Die Verantwortung für den Zonenplan Gefahren bleibt weiterhin bei der Gemeinde.
	<i>D) ERSCHLIESSUNGS-VORSCHRIFTEN</i>	
21	Sicherheit entlang von privaten Strassen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel BauRr; wird angepasst</u>. Der Titel wird präzisiert. Im Baureglement können nur private Strassen und Wege geregelt werden. Öffentliche Strassen werden im Strassengesetz geregelt. • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Die Sicherheit entlang von privaten Strassen wird als Grundsatz beibehalten. Neu werden das freizuhaltende Lichtraumprofil und die Sichtverhältnisse im Artikel zu Ausfahrten und Ausmündungen geregelt. • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 2 BauRr wird gelöscht. Es wird neu in den Marginalien auf die Strassengesetzgebung verwiesen.
22	Ausfahrten und Ausmündungen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel BauRr; wird umformuliert</u>. Vorplätze wird gestrichen und durch Ausmündungen ersetzt. • <u>Artikel; wird umformuliert</u>. • <u>Abs. 1 BauRrev; neu</u>. Neu wird klarer definiert, wie die Ausgestaltung von Ausfahrten und Ausmündungen zu erfolgen hat. Zudem werden die Sichtverhältnisse stärker gewichtet. Hierzu können die Normen zur Grundlage dienen. Zudem hat im Sinne der klimaangepassten Planung die Entwässerung auf dem privaten Grund zu erfolgen. Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse sind verboten. • <u>Abs. 2 BauRr; wird umformuliert (neu; Abs. 2 BauRrev)</u>. Neu werden die Vorplatztiefen losgelöst geregelt von den übrigen technischen Daten. Dabei wird nur noch die Vorplatztiefe von 5.00 m festgelegt, welche die Trottoir- oder die Fahrbahnfläche nicht beeinträchtigen darf. Ob dabei die Garage geöffnet oder geschlossen werden kann, liegt in der Verantwortung der Bauherren. • <u>Abs. 1; wird umformuliert (neu; Abs. 3 BauRrev)</u>. Die Formulierung der technischen Daten wird punktuell von Urnäsch übernommen. Zuvor erfolgte die Bemessung auf einer Länge von 6.00 m ab der Strassenlinie. Neu erfolgt die Messung auf einer Länge von 2.00 m ab Fahrbahnrand respektive von der Trottoirhinterkante.
23	Abstellplätze für Personenwagen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel BauRr; wird umformuliert</u>. Motorfahrzeuge sind gemäss Strassenverkehrsgesetz Motorwagen und Motorräder. Um Klarheit zu schaffen, wird im Titel Personenwagen verwendet. • <u>Artikel BauRr; wird umformuliert</u>. • <u>Artikel BauRrev; allgemein</u>. Gemäss VSS-Norm 40 281 kann eine Reduktion von Abstellplätzen für öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen je nach Standort-Typen in Betracht gezogen werden. Die Standort-Typen richten sich nach der Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs, nach der Erschliessungsgüte und nach dem Anteil des Fuss- und Veloverkehrs. Eine Reduktion von Abstellplätzen wird als wenig sinnvoll erachtet. Eine Verlagerung vom Auto auf alternative Fortbewegungsmittel ist im ländlichen Gebiet nur begrenzt möglich. Ferner hat die Gemeinde Hundwil bereits neue Parkierungsflächen beim Landsgemeindeplatz und bei der reformierten Kirche geschaffen, um die eingeschränkte Parkierungssituation im Dorf rund um die Ortsbildschutzzone zu entschärfen. Mit einer Reduktion der Abstellplätze würden neue Probleme einhergehen. In den anderen Ortsteilen Mitledi / Katzenbühl und im Inneren Bezirk Zürchersmühle sowie in den Gewerbe- und touristischen Gebieten stehen derzeit genügend (öffentliche) Parkierungsflächen zur Verfügung. Werden neue



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<p>öffentliche Nutzungen oder Dienstleistungen geschaffen, sind genügend Parkierungsflächen zu schaffen, da nicht von einer massgeblichen Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr ausgegangen werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Abs. 1 BauRr; wird teilweise übernommen.</i> Satz 1 BauRr wird übernommen, da sich dieser bewährt hat. Der Verweis in Satz 2 und 3 BauRr auf die übergeordnete Gesetzgebung werden gelöscht. Zudem ist der Verweis nicht mehr aktuell. Verweise werden neu in den Marginalien aufgeführt. • <i>Abs. 2 BauRrev; neu.</i> Neu wird die Mindestzahl von Parkflächen von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern reglementiert. Als Richtwert können die VSS-Normen dienen. • <i>Abs. 3 BauRrev; neu.</i> In Anlehnung an das Baugesetz Art. 117 sind Vorkehrungen für Personen mit Beeinträchtigungen zu treffen. Entsprechend ist pro Mehrfamilienhaus mindestens ein rollstuhlgerechter Parkplatz zu erstellen. Als Richtwert können die VSS-Normen dienen. • <i>Abs. 3 BauRr; übernommen und umformuliert (neu; Abs. 4 BauRrev).</i> Im Grundsatz wird der Artikel übernommen. Er wird jedoch gelockert, indem Besucherparkplätze neu auf Garagenvorplätzen angerechnet werden können. • <i>Abs. 4 BauRr; wird umformuliert (neu; Abs. 5 BauRrev).</i> Neu definiert die Gemeinde, wann ein Parkplatz nicht erstellt werden kann. Es wird davon abgesehen die Beteiligungspflicht zu reglementieren. Kann kein Parkplatz erstellt werden, sind Ersatzgaben zu leisten.
24	Ersatzabgabe für Personenwagen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Titel BauRr; wird umformuliert.</i> <i>Motorfahrzeuge sind gemäss Strassenverkehrsgesetz Motorwagen und Motorräder. Um Klarheit zu schaffen, wird im Titel Personenwagen verwendet.</i> • <i>Artikel BauRr; wird umformuliert.</i> • <i>Abs. 1 BauRrev; neu.</i> Die Gemeinde definiert, wann Ersatzabgaben geleistet werden müssen. Ist das Erstellen von Abstellplätzen wegen Schutzobjekten nicht möglich, kann das Baugesuchsekretariat neu ganz oder teilweise von der Pflicht der Ersatzabgabe befreien. • <i>Abs. 2 BauRr; wird umformuliert.</i> Die Ersatzabgaben von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sind zweckgebunden und werden von Fr. 5'000.- auf Fr. 8'000.- erhöht. Die Abgabe liegt weiterhin tief unter den Erstellungskosten eines realen Parkplatzes (ober- und unterirdisch). Jedoch wurde eine Konsenslösung zusammen mit Urnäsch gesucht, damit die Ersatzabgabe in beiden Gemeinden gleich hoch ausfällt. • <i>Abs. 3 BauRr; wird ergänzt.</i> Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Parkplatz. Neu begründet dies zudem auch keine Befreiung von Parkgebühren. • <i>Abs. 4 BauRrev; neu.</i> Werden nachträglich, innert 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, wird die Ersatzabgabe pro rata ab Bauabnahme neu zurückerstattet.
25	Abstellplätze für Velos	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Artikel BauRrev; neu.</i> Zur Förderung des Langsamverkehrs sind neu bei Mehrfamilienhäusern, publikumsorientierten Bauten sowie bei öffentlichen Nutzungen Veloabstellanlagen mit Witterungsschutz zu erstellen. Als Richtwert können die Verweise dienen. Die Gemeinde bestimmt jedoch Anzahl und Anforderungen.
	4 GESTALTUNGS- UND BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN	
	A) GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	
26	Gestaltungsanforderungen	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Abs. 2 BauRr, wird umformuliert (neu; Abs. 1 BauRrev).</i> Im heute rechtskräftigen Artikel werden die Gestaltungsbestimmungen in einzelnen Gebieten definiert. Auch in Gebieten, die bereits durch den kommunalen Ortsbildschutz abgehandelt werden. Neu gelten die Gestaltungsbestimmungen über das



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<p>gesamte Gemeindegebiet, da das Erscheinungsbild von Hundwil erhalten bleiben soll. Als Richtlinie wird auf die «Allgemeine Handlungshilfe» verwiesen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Die Gestaltungsbestimmungen gehen über die Bestimmungen des Baugesetzes Art. 112 hinaus, da diese neu für das gesamte Siedlungsgebiet angewendet werden. Deshalb wird der ehemalige Abs. 1 BauRr gelöscht. Ein Verweis auf das Baugesetz bleibt bestehen. • <u>Löschung</u>. Mit dem neuen Artikel dieses Baureglements «Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch» wird zukünftig allgemein geregelt, dass die Gemeinde Möglichkeiten hat, zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch einzufordern. Der ehemalige Absatz 3 BauRr wird gelöscht.
27	Dachform	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; allgemein</u>. Die Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG und werden gelöscht. • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Grundsätzlich sind Schrägdächer zu erstellen. Mögliche Ausnahmen bei An- und Nebenbauten sowie Gewerbebauten werden für das Verständnis weiterhin aufgeführt. • <u>Abs. 2 BauRr; neu</u>. Im Sinne der Biodiversität und einer klimangepassten Planung sind Flachdächer neu ab 100 m² extensiv zu begrünen. Damit sollen insbesondere Flachdächer von Gewerbebauten ökologisch aufgewertet werden. Eine extensive Flachdachbegrünung stellt einen Ersatzlebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen dar. Das Erstellen von Solaranlagen ist nicht ausgeschlossen.
28	Dachaufbauten	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Bisher konnten Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen etc. nur 1/3 und Dachflächenfester höchstens 1/6 der Fassadenlänge einnehmen. Neu werden in Anlehnung an Urnäsch die baulichen Möglichkeiten gelockert. Dachaufbauten können neu gesamthaft 1/2 und Dachflächenfenster gesamthaft höchstens 1/5 betragen. Es wird davon ausgegangen, dass die Änderungen ortsverträglich sind. Die Gestaltung richtet sich nach Art. 112 BauG und wird gelöscht. • <u>Abs. 2 BauRr; wird übernommen</u>. Der Absatz hat sich bisher bewährt und wird übernommen. • <u>Abs. 4 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs. 3 BauRr)</u>. Der Absatz wird sinngemäss übernommen, da er sich bewährt hat. • <u>Löschung</u>. Die ortsbauliche Einpassung von Dachflächenfenster gemäss dem ehemaligen Abs. 3 BauRr werden gelöscht. Sonnenkollektoren und anderen Bauteile richten sich nach den Gestaltungsanforderungen nach Art. 112 BauG.
-	Aussenantennen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Artikel 31 BauRr wird gesamthaft gelöscht. Heute sind Aussenempfangsanlagen auf das bauliche und auf das technisch notwendige Mindestmass zu beschränken. Das technisch notwendige Mass wird in der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) festgelegt. Zudem richten sich die Gestaltungsbestimmungen nach Art. 112 BauG.
-	Reklameeinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Artikel 32 BauRr wird nicht übernommen da die ortsbauliche Anpassung sich nach den Gestaltungsbestimmungen Art. 112 BauG richtet. Regelungsbedarf besteht nur, wenn sie Lichtemissionen emittieren. Dann richten sie sich nach dem Artikel Lichtemissionen.
29	Lichtemissionen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; neu</u>. Durch die kontinuierliche Zunahme künstlicher Lichtemissionen wird der Lebensraum von nachtaktiven Tieren beeinträchtigt, ihr Aktionsradius eingeschränkt und das Nahrungsangebot reduziert. Folglich sollen mit den vorgesehenen Bestimmungen im Baureglement die Lichtemissionen im Gemeindegebiet reduziert werden. Die Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen des Bundesamts für Umwelt (BAFU) und die Gesetzesgrundlage aus dem Umweltschutzgesetz sollen bei der Erstellung von neuen Lichtquellen richtungsgebend sein. Zusätzlich werden Beleuchtungsanlagen, wie Skybeamer oder starke Objektbestrahlungen, verboten und die übermässige Beleuchtung des Naturraumes untersagt.



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten (mit Ausnahme von Restaurantschildern während der Öffnungszeiten).
30	Umgebungs- und Terraingestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert.</u> Die Regelung hat sich bisher bewährt. Gestaltungsbestimmungen richten sich nach Art. 112 BauG und werden gelöscht. • <u>Abs. 2 BauRrev; neu.</u> Neu wird geregelt, dass Stützmauern zu vermeiden sind. Wenn Stützmauern angelegt werden, sind diese feingliedrig zu gestalten, beispielsweise durch Staffelung. • <u>Abs. 3 BauRrev; neu.</u> Neu ist der Aussenraum als Bestandteil von Bauten und Anlagen zu verstehen und muss ausgestaltet werden. • <u>Löschung.</u> Im heute rechtskräftigen Abs. 2 BauRr dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich von Grenzen nicht steiler als 2:3 sein. Zudem wurde ein Bankett von 0.5 m Breite bestimmt. Neu wird die Handhabung bei Aufschüttungen und Abgrabungen gelockert. Sie haben sich künftig dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. • <u>Löschung.</u> Im heute rechtskräftigen Abs. 3 BauRr werden die Strassenabstände von Böschungen geregelt. Diese werden in der kantonalen Strassengesetzgebung Art. 58 geregelt. Der Verweis erfolgt über den Artikel der Strassenabstände dieses Baureglements. • <u>Löschung.</u> Der ehemalige Abs. 4 BauRr wird gelöscht. Abgrabungen Zur Freilegung von Untergeschossen durften unter bestimmten Voraussetzungen vorgenommen werden. Die Freilegung von weiteren Geschossen wird im Artikel «Talseitig sichtbare Geschosse» geregelt. Eine zusätzliche Regelung ist nicht notwendig.
31	Einfriedungen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu.</u> In Appenzell Ausserrhoden gehören die fließenden Übergänge zwischen den Parzellen und eine gewisse Einsichtigkeit auf die Grundstücke zum ortstypischen Baustil respektive Bild. Um einer zunehmenden Abschottung durch blickdichte Materialien zu minimieren, werden Einfriedungen neu reglementiert. • <u>Abs. 1 BauRrev; neu.</u> Die maximal zulässigen Höhen von Einfriedungen werden im Zivilgesetzbuch reglementiert. Darauf wird im Reglement verwiesen. • <u>Abs. 2 BauRrev; neu.</u> Damit Kleintiere sich in einem genügend grossen Lebensraum bewegen können, sind Barrieren und Fallen zu minimieren. Einfriedungen sind in diesem Sinne durchlässig zu gestalten, so dass der Durchlauf für Kleintiere gewährleistet bleibt (gemäss Pro Natura sind Lücken und Bodenabstände bei Zäunen von 15 cm oder Strauchstrukturen zu wählen). Zugrunde liegt der kantonale Ratgeber «Natur im Siedlungsraum». • <u>Abs. 3 BauRrev; neu.</u> In privaten Gärten haben sich in den letzten Jahren vermehrt Steinkörbe als Einfriedungen durchgesetzt. Obwohl der Wunsch nach Privatsphäre verstanden wird, sind Steinkörbe einerseits aus optischer (ortsuntypisch) und andererseits aus ökologischer Sicht problematisch (wenn keine Überwindung von Lebensräumen mehr möglich ist). Mit der Veröffentlichung des Leitfadens «Gestaltungsrichtlinien und Empfehlungen für die Aussenräume in der Gemeinde Heiden» wurde die Diskussion in Hundwil angeschoben. Da eine Einfriedung durch Steinkörbe nicht dem ortstypischen Bild entspricht und ökologisch wenig wertvoll ist, werden diese verboten. Davon ausgenommen sind Steinkörbe, welche als Ersatz für Mauerwerk oder als Einzelelemente verwendet werden.
32	Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu.</u> Gemäss Art. 15 Abs. 2 lit. f können die Gemeinden Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und an die Bepflanzung stellen. Hinsichtlich der klimaangepassten Planung und einer nachhaltigen Biodiversität, hat sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Gemeinderichtplanung die Aufgabe gestellt ihr Baureglement dahingehend zu prüfen und entsprechend zu ergänzen. Ferner unterstützt die Gemeinde Hundwil mit der Ergänzung die Ziele



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<p>des kantonalen Regierungsprogramms 2024 – 2027 zur Erhöhung der Biodiversität.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 1 BauRrev; neu.</u> Neu sind bei der Aussenraumgestaltung einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu wählen. Diese bereichern die Lebensräume von einheimischen Tierarten und erhöhen die Biodiversität. Für die sinnvolle Auswahl von Pflanzen wird auf die kantonalen Leitfäden verwiesen. • <u>Abs. 2 BauRrev; neu.</u> Wenn sich Neophyten (gebietsfremde Organismen, die nach der Entdeckung Amerikas, 1492 bei uns eingeführt wurden) auf Kosten anderer einheimischen Pflanzen sehr stark und grossräumig ausbreiten, gelten sie als invasive Neophyten. Diese mindern die Artenvielfalt und fördern Erosionen, z.B. bei Ufer- und Strassenböschungen. Invasive Neophyten werden durch den Kanton bekämpft, weshalb die Pflanzung von invasiven Neophyten explizit im Baureglement verboten wird. • <u>Abs. 3 BauRrev; neu.</u> Bei Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten sind neben einer qualitativen Aussenraumgestaltung eine klimangepasste Planung darzulegen. Somit sind beispielsweise Hitzeinseln durch eine geeignete Bepflanzung zu mindern / vermeiden und das Meteorwasser über versickerungsfähige Flächen entsprechend zu sammeln und abzuleiten. • <u>Abs. 4 BauRrev; neu.</u> Im Sinne der Artenvielfalt und der klimaangepassten Planung sind Steingärten nur noch in Form von biodiversen Anlagen erlaubt (z.B. Ruderalflächen). Zugrunde liegt der kantonale Ratgeber «Natur im Siedlungsraum».
33	Siedlungsrandgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu.</u> In der Regel ist in Hundwil die erste Bautiefe bebaut (Strassendorf-Struktur). Deshalb stossen die Bauzonen zumeist direkt an die Landwirtschaftszone. Aus diesem Grund erachtet es die Gemeinde als wichtig, dass die Siedlungsränder gesondert geregelt werden und die Bedeutung somit bewusst erhöht wird. Neu sind die Übergänge an den Siedlungsrändern mit der Umgebung abzustimmen Die Formulierung richtet sich nach den Musterbestimmungen des BAFU's.
34	Kinderspielplätze und Begegnungsplätze	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel BAuRr; wird umformuliert.</u> Neu heisst der Titel Kinderspielplätze und Begegnungsplätze. • <u>Artikel BauRrev; allgemein.</u> Die Begrifflichkeit von Kinderspielplätzen ist neu in einem erweiterten Sinne zu verstehen. Dabei geht es um den Grundgedanken, eine Treffpunktsituation zu schaffen, welche für die Nutzenden verschiedenen Alters einen Mehrwert erbringen kann (z.B. für Jugendliche Nischen, für ältere Menschen Sitzmöglichkeiten schaffen usw.). Somit können neu neben Spielplätzen auch Begegnungsplätze geschaffen werden. • <u>Abs. 1 BauRr; wird ergänzt und umformuliert.</u> In Anlehnung an die Gemeinde Urnäsch sind neu bei Mehrfamilienhäusern ab fünf (zuvor ab vier) Wohneinheiten Kinderspiel- und Begegnungsplätze zu erstellen. Kinderspiel- und Begegnungsplätze müssen neu mindestens 20% der Bruttogeschossfläche entsprechen und sind so zu gestalten respektive auszurüsten, dass sie den altersgerechten Bedürfnissen der Benutzerinnen und Benutzer entsprechen. • <u>Abs. 2 BauRrev; neu.</u> Neu sind Ersatzabgaben für fehlende Kinderspiel- und Begegnungsflächen zu leisten. Pro fehlendem Quadratmeter Spiel- und Begegnungsfläche ist künftig eine Ersatzabgabe von Fr. 300.- zu entrichten. • <u>Abs. 2 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs. 3 BauRrev).</u> Erschliessungsstrassen und Zufahrten mit dem Charakter einer Begegnungszone können weiterhin bis zur Hälfte der geforderten Kinderspiel- und Begegnungsfläche angerechnet werden. Neu können auch Tempo-30-Zonen dazugezählt werden.
	B) BAUVORSCHRIFTEN	
35	Grundsatz	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 2 BauRr; wird übernommen und angepasst (neu, Abs. 1 BauRrev).</u> Der ehemalige Abs. 2 BauRr wird übernommen und als Einleitungssatz für die Bauvorschriften beibehalten.



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
-	Behebung von Mängeln	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 1 BauRr wird gelöscht, da dieser überflüssig ist. • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen, da grundsätzlich die Werkseigentümerhaftung nach Art. 58 Obligationenrecht sowie nach Art. 116 Baugesetz gilt. Bezüglich möglicher Massnahmen gelten übergeordnet Art. 59 Obligationenrecht sowie Art. 108 Abs. 5 Baugesetz.
36	Mindestmasse	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel BauRr; wird umformuliert</u>. Neu heisst der Titel nur noch Mindestmasse, da nur noch die wichtigsten Masse festgehalten werden. Wohnhygienische Anforderungen werden neu den Bauherren überlassen. • <u>Abs. 3 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs. 1 BauRrev)</u>. Es gelten weiterhin die lichte Breite von Zugängen und Treppen zu Wohnungen von Mehrfamilienhäusern von 1.20 m. Die Ausnahmen können gemäss Art. 118 BauG weiterhin genehmigt werden und müssen nicht explizit im Baureglement geregelt werden. • <u>Abs. 1 BAuRr; wird übernommen (neu; Abs. 2 BauRrev)</u>. Fensterflächen haben weiterhin mindestens 10% der Nettobodenfläche zu betragen. • <u>Abs. 4 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs. 3 BauRrev)</u>. In Hundwil gilt künftig bei Schrägdächern eine lichte Raumhöhe von 2.2 m über 2/3 der Bodenfläche. Im rechtskräftigen Baureglement galt bisher die Regelung von 3/5 der Bodenfläche. Der Angleich erfolgt in Anlehnung an Urnäsch. Ein Angleich des Wertes an Urnäsch ist sinnvoll und wird als verträglich eingestuft. Wohn- und Schlafräume in Mehrfamilienhäusern dürfen neu nicht kleiner als 12.00 m² sein (zuvor 10.00 m² Mindestmass). • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 2 BauRr wird gelöscht. Ausnahmen können gemäss Art. 118 BauG ohnehin genehmigt werden. • <u>Löschung</u>. Die Regelung zur minimalen lichten Raumhöhe von 2.20 m gemäss ehemaligen Abs. 4 lit. a BauRr wird gelöscht. In Hundwil besteht eine hohe Anzahl alter Bausubstanz, welche eine niedrigere Raumhöhe aufweisen.
-	Energie	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen, da das neue Energiegesetz seit dem 1. Januar 2023 in Kraft ist. Damit soll eine sichere und umweltschonende Energieversorgung langfristig gewährleistet werden. Gewinnung von Sonnenenergie, Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen wird bereits hinreichend durch das Energiegesetz oder durch die Bewilligungspflicht und / oder die Bauverordnung Art. 38 geregelt. Des Weiteren regeln Art. 18a Raumplanungsgesetz und Art. 32a Raumplanungsverordnung die Einpassung von Solaranlagen sowie die Wertung von Stromproduktion und Ästhetik. Nachdämmungen werden neu im Artikel «Nutzungen bestehender Bausubstanz» geregelt.
	C) BAUARBEITEN	
-	Benützung von öffentlichem Boden	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BAuRr; Löschung</u>. Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen, da der gesteigerte Gemeingebrauch von öffentlichem Grund und Boden (Strassen, Plätze) in Art. 17 StrG geregelt wird. Für eine kommunale Regelung besteht kein Raum. Für Privatstrassen ist dies bereits in der übergeordneten Gesetzgebung zum Eigentum geregelt. Zudem regelt der Art. 14 StrG die Folgen bei Verunreinigung und Beschädigung.
-	Sicherung von Baustellen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Artikel wird nicht übernommen, da die Sicherheit von Baustellen übergeordnet geregelt und mit der Baubewilligung verfügt wird. Auf eine unvollständige Übernahme des Artikels wird verzichtet.
37	Werkleitungen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Grundsätzlich wird der Inhalt übernommen, jedoch vereinfacht. Die Auflistung in der Klammer wurde gelöscht, da die Auflistung abschliessend wirkt. • <u>Abs. 2 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Neu sind unbekannte Werkleitungen am Baugesuchsekretariat zu melden und nicht mehr der Gemeindeverwaltung.



ART. REV.	TITEL REVISION	ÄNDERUNGEN ¹
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 3 BauRr wird gelöscht. Fremdes Eigentum darf gemäss übergeordneter Gesetzgebung nicht beschädigt werden.
	5. VERFAHRENS-ABSTIMMUNGEN	
38	Gesuchseinreichung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel BauRr; wird umformuliert</u>. Neu heisst der Artikel «Gesuchseinreichung» und nicht mehr Baugesuche. • <u>Abs. 1 BauRr; wird übernommen und umformuliert</u>. Die Baugesuche sind nicht mehr der Gemeindeverwaltung, sondern der zuständigen Behörde der Gemeinde Hundwil einzureichen. Die zuständigen Behörden können aus der Homepage entnommen werden. • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 2 BauRr wurde gelöscht, da die Gesuchseinreichung durch die Bauverordnung Art. 47 geregelt ist.
39	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu</u>. Das Mitspracherecht der Gemeinde Hundwil wird im Sinne des Gestaltungsgebots des Baugesetzes Art. 112 gestärkt. Hundwil ist befugt, weitere Unterlagen zu verlangen (z.B. Fachgutachten, Bemusterungen, weitere Nachweise usw.). Der Artikel wurde bewusst neu aufgeführt, um klare Verhältnisse zu schaffen und die Gemeinde bei der täglichen Arbeit zu unterstützen. Wiederholungen in anderen Artikeln wurden gelöscht.
-	Baukontrolle	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Art. 43 BauRr wird nicht übernommen, da die Baukontrolle in Art. 54 und Art. 55 BauV geregelt wird.
-	Verfügungen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Art. 44 BauRr wird nicht übernommen, da die Verfahrensvorschrift im Baureglement nicht geregelt werden darf (Art. 97 Abs. 5 BauG). Die Gemeinde Hundwil hat mit der Baubewilligung die Möglichkeit der aufschiebenden Wirkung.
40	Gebühren, Kosten	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Abs. 2 BauRr; wird übernommen und umformuliert (neu; Abs. 1 BauRrev)</u>. Der Absatz wurde sinngemäss übernommen. Da jeweils die aktuellen Gemeindegebühren zum Tragen kommen, wird das Datum gelöscht. • <u>Abs. 3 BauRr; wird übernommen (neu; Abs. 2 BauRrev)</u>. • <u>Abs. 3 BauRrev; neu</u>. In der Praxis hat sich herausgestellt, dass es betreffend der Kostenübernahme bei Sondernutzungsplänen immer wieder zu Missverständnissen gekommen ist. Durch die Ergänzungen wird davon ausgegangen, dass künftig die Kostenfrage klar geregelt ist. • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Abs. 1 BauRr wurde gelöscht. Es gilt das Verursacherprinzip gemäss Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) Art. 19.
-	Verantwortung, Haftung	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRr; Löschung</u>. Der ehemalige Art. 46 BauRr wird nicht übernommen, da die Haftung in Art. 262ff. zum EG zum ZGB geregelt wird.
	6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
41	Übergangsbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Titel BauRr; wird umformuliert</u>. Der Titel wird auf den Inhalt abgestimmt. • <u>Artikel BauRr; allgemein</u>. Der bisherige Artikel wird neu in drei Artikel aufgeteilt: Übergangsbestimmungen, Aufhebung bisheriges Recht, Inkrafttreten. • <u>Abs. 1 BauRr; wird umformuliert</u>. Der Absatz wird aktualisiert und das Datum des Baureglements vom 02. November 1993 gelöscht. • <u>Löschung</u>. Der ehemalige Art. 47 Abs. 2 BauRr wird gelöscht, da dieser gemäss Art. 123 BauG übergeordnet geregelt ist. Altrechtliche Quartier- und Gestaltungspläne gelten als Überbauungspläne gemäss Art. 39 und bleiben bis zu ihrer Anpassung in Kraft.
42	Aufhebung bisherigen Rechts	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu</u>. Die Aufhebung des bisherigen Rechts wird gemäss dem bisherigen Art. 47 Abs. 1 BauRr im Grundsatz übernommen und aktualisiert.
42	Inkrafttreten	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Artikel BauRrev; neu</u>. Bei Änderungen des Baureglements gibt die Gemeinde Hundwil das Inkrafttretungsdatum bekannt.



2.6 WEITERE BESCHLÜSSE

2.6.1 AUSNÜTZUNGSZIFFER

Die Ausnützungsziffer wird nicht in Frage gestellt und bleibt beibehalten.

2.6.2 MINIMALE AUSNÜTZUNGSZIFFER

Auf eine minimale Ausnützungsziffer wird derzeit verzichtet, da kein Handlungsbedarf besteht. Die Mehrheit der Parzellen ist klein geschnitten und die heutige Dichte ist bereits hoch. Es wird davon ausgegangen, dass der Boden von Reserven, Ersatz- und Neubauten ohne minimale Ausnützungsziffer haushälterisch genutzt wird.

2.6.3 MEHRWERTABGABE

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem Baugesetz Art. 56a ff. Weitere Regelungen werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen.

2.6.4 KERNZONE K

Die Benennung der Kernzone K wird beibehalten und nicht Kernzone K3 genannt. Für eine Änderung besteht kein Handlungsbedarf, da es keine unterschiedlichen Nutzungsregelungen für Kernzonen gibt.

3 ZONENPLAN NUTZUNG UND SCHUTZ

Der Zonenplan richtet sich nach dem Baugesetz Art. 18ff und bestimmt die Art und das zulässige Mass der Nutzung des Bodens im gesamten Gemeindegebiet. Zonenänderungen mit räumlichen Auswirkungen wurden in der Gemeinderichtplanung vorab angezeigt. Folgende massgebliche Themen führen zu Zonenänderungen:

- Zuweisung vom übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone, wenn keine langfristigen, baulichen Entwicklungsabsichten bestehen.
- Kernzonenerweiterungen im Sinne der Innenentwicklungsstrategie.
- Abstimmung der kommunalen und nationalen Ortsbildschutzzone.
- Sicherung von bestehenden Grünflächen, Platzsituationen und Parkplätzen.
- Einheitliche Zonierung von Verkehrsflächen (Bundes-, Kantons, und Gemeindestrassen) gemäss der Strassengesetzgebung.
- Anpassung des Zonenplans an Gewässer- und Walddaten der amtlichen Vermessung (AV-Daten).
- Waldfeststellungen
- Kleinere Zonenanpassungen und Arrondierungen.

Der Zonenplan wird gesamthaft aufgelegt. Dies begründet sich aufgrund der Totalrevision des Baureglements sowie der Datenaufbereitung der kommunalen Nutzungsplanung für den ÖREB-Kataster im Jahr 2022 und der Anzahl der Zonenänderungen.



3.1 GROBPRÜFUNG KARTENWERK

Bei den massgeblichen Zonenänderungen wurde eine Grobprüfung des Kartenwerks vorgenommen. Diese liegt der Interessensabwägung zugrunde und gibt einen Überblick über die vorliegenden raumplanerischen Instrumente und die wichtigsten thematischen Aspekte.

Die Grobprüfung des Kartenwerks erfolgen nur bei Zonenänderungen, bei denen die Nutzungsänderungen im Vordergrund steht. Bereinigungen aufgrund von zeichnerischen Ungereimtheiten, Sicherung des Bestandes und Kleinanpassungen werden nicht dargelegt.

Folgende Grundlagen wurden geprüft:

- Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Kantonaler Richtplan und Lebensraumverbund AR
- Kantonaler Schutzzonenplan
- Kommunaler Richtplan
- Strassenklassierung
- Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr und den Fuss- und Velo-verkehr
- Naturgefahren
- Fruchtfolgeflächen
- Oberflächenabfluss
- Gewässernetz und Gewässerraum
- Grundwasserschutz
- Wald
- Altlasten
- Lärm
- Verfügbarkeit Land
- Weitere Besonderheiten (z.B. topographische Verhältnisse usw.)

Für die Bewertung wurden folgende Kriterien verwendet:

+	Betroffen, mit Auswirkungen auf eine Zonenplanänderung gemäss Zonenplan
-	Betroffen, ohne Auswirkungen auf eine Zonenplanänderung gemäss Zonenplan
x	Nicht betroffen



3.2 INTERESSENSABWÄGUNG BEI ZONENPLANÄNDERUNGEN

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessensabwägung vorzunehmen. Dabei ist die Ermittlung, die Beurteilung und die Abwägung der Interessen sowie die damit verbundenen Argumente und Entscheidungsgrundlagen im Planungsbericht darzulegen.

Die Interessensabwägungen erfolgen nur bei Zonenänderungen, bei denen die Nutzungsänderungen im Vordergrund steht. Bereinigungen aufgrund zeichnerischer Ungereimtheiten, Sicherung des Bestandes und Kleinstanpassungen werden nicht durch eine vertiefte Interessensabwägung beurteilt.

Die Bewertung der Interessensabwägung wird im Anhang aufgeführt. Die Auswertung wird nachfolgend dargelegt.

3.3 ZONENPLANÄNDERUNGEN ZONENPLAN NUTZUNG

3.3.1 ZUORDNUNG ÜBRIGES GEMEINDEGEBIET



Übriges Gemeindegebiet (ÜG) umfasst gemäss Art. 33 BauG dasjenige Gebiet welches ausserhalb der Bau- und Landwirtschaftszonen liegt, das für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen oder für keine bestimmte Nutzung geeignet ist.

In der Zonenplanrevision wurde das Übrige Gemeindegebiet geprüft. Es sind vornehmlich Umzonungen in das Landwirtschaftsgebiet oder in den Wald vorgesehen. Einzonungen in eine kapazitätsrelevante Zone wurde nicht vorgenommen.

Bei den Gebieten, in denen das ÜG weiterhin bestehen bleibt, ist eine bauliche Entwicklung gemäss Gemeinderichtplan längerfristig denkbar oder es handelt sich um Gemeindegebiet, welches nicht eingezont werden kann (z.B. Säntis Felsmassiv).



Tab. 4: Zuordnung übriges Gemeindegebiet

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
01	797		

GROBPRÜFUNG KARTENWERK

ISOS	KANTONALER RICHTPLAN	KANTONALER SCHUTZZONENPLAN	LEBENSRAUMVERBUND AR	GEMEINDERICHTPLAN	STRASSENVERZEICHNIS	ERSCHLIESSUNG ÖV	ERSCHLIESSUNG MIV / LV	NATURGEFAHREN	FRUCHTFLUGFLÄCHEN	OBERFLÄCHENABFLUSS	GEWÄSSERNETZ UND -RAUM	GRUNDWASSERSCHUTZ	WALD	ALTLASTEN	LÄRM	VERFÜGBARKEIT LAND	BESONDERHEITEN
-	-	X	X	+	X	+	X	X	-	-	X	X	X	X	-	X	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurant: Landgasthof Rössli • Bildet mit dem Gegenüber eine Torsituation

AUSWERTUNG GROBPRÜFUNG KARTENWERK

ISOS

- Umgebungsrichtung I mit Bedeutung und Erhaltungsziel A
- Assek. Nr. 65, Eintrag Landgasthaus Rössli, Hinweis

KANTONALER RICHTPLAN

- Umfahrungsstrasse
- Landwirtschaftsgebiet
- Fruchtfolgeflächen

LEBENSRAUMVERBUND

- 2. Priorität Förderungsgebiet
- Das Gebiet ist nach Möglichkeit aufzuwerten. Der Bestand ist ungeschmälert zu erhalten.

GEMEINDERICHTPLAN

- Gebiet, welches nicht der baulichen Entwicklung der nächsten 15 Jahre dient, ist zu überprüfen und einer geeigneten Zone zuzuweisen (siehe L 1.2.3)
- Die Gemeinde verfolgt Entwicklungsgebiete an besser geeigneten Lagen.

ÖV-GÜTEKLASSE

- Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse D = geringe Erschliessung.

PRIVATE INTERESSEN

- Die Parzelle ist bebaut. Bei vorgesehenen, baulichen Entwicklungen ist der Kanton zuständig.
- Bei baulichen Entwicklungen bleibt die Gesetzgebung für die Grundeigentümerschaft gleich.
- Nachbarschaftsinteressen werden nicht tangiert.



MASSGEBENDE INTERESSEN

- Aus raumplanerischer Sicht wird derzeit von einer Einzonung entlang der Hauptstrasse abgesehen (z.B. Lärmproblematik). Gemäss Gemeinderichtplan sind bauliche Entwicklungen an besser geeigneten Lagen vorgesehen. Deshalb wurde in der Gemeinderichtplanung die Zuordnung in das Übrige Gemeindegebiet respektive die Erweiterung der Landwirtschaftszone angezeigt.
- Eine mögliche Einzonung kann derzeit nur mit einem flächengleichen Abtausch erfolgen. Hierfür werden besser geeignete Standorte bevorzugt.
- Eine Einzonung der Parz. Nr. 797 würde eine Inselzonierung bedeuten, welche gemäss kantonalem Richtplan nicht mehr möglich ist (Stichwort kompaktes Siedlungsgebiet und haushälterische Bodennutzung).
- Der Landgasthof im Übrigen Gemeindegebiet richtet sich heute bereits nach der Bundesgesetzgebung im RPG. Der Kanton ist bei baulichen Entwicklungen zuständig. Bei einer Umzonung in die Landwirtschaftszone bleiben die Zuständigkeiten beibehalten.
- Gemäss Art. 16a RPG sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau notwendig sind, zonenkonform. Ausnahme können nach Art. 24 RPG bei Bauten und Anlagen die Standortgebunden oder keine überwiegenden Interessen entgegenstehen gesprochen werden. Da der Landgasthof vor 1919 erstellt wurde gilt die Baute als Altbaute und ist Standortgebunden. Für die Grundeigentümer- und für die Nachbarschaft entstehen keine planungsrechtlichen Änderungen, ausser, dass die Gemeinde am Standort keine Siedlungsentwicklung respektive Einzonung vorsieht.
- Die Kulturlandschaft wird erweitert respektive gesichert. Dies entspricht der übergeordneten Planungsinstrumenten wie dem ISOS, dem kantonalen Richtplan und dem Lebensraumverbund.

INTERESSENSABWÄGUNG

DARLEGUNG DER MASSGEBENDEN ENTGEGENSTEHENDEN INTERESSEN

Mit der Zuweisung vom Übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone gemäss Art. 1 RPG wird die kompakte Siedlungsstruktur im Dorf langfristig beibehalten und die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet eingehalten. Mit der Zuweisung wird die Erhaltung von Landwirtschaftsflächen als auch von Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 3 RPB als öffentliches Interesse gewichtet. Dies hat zur Folge, dass die Landschaft zukünftig ungeschmälert beibehalten und das ISOS von weiteren Beeinträchtigungen freigehalten werden kann.

Gegenüber den öffentlichen Interessen liegen die privaten Interessen. So bleiben die Zuständigkeiten des Übrigen Gemeindegebiets und der Landwirtschaftszone gleichermassen beim Kanton. Eine mögliche bauliche Entwicklung richtet sich weiterhin nach dem Bauen ausserhalb der Bauzone gemäss Raumplanungsgesetz. Die Grundeigentümerschaft wird einzig darin eingeschränkt, indem die Gemeinde signalisiert, dass sie in den kommenden 15 Jahren keine Aussichten auf eine mögliche Siedlungsentwicklung ausstellen wird.

Weitere private Interessen der Nachbarschaft werden nicht tangiert.

VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT DER MASSNAHME

Die Überführung vom Übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone wird als geeignete Massnahme gewertet. Eine mögliche Siedlungserweiterung am vorliegenden Ort ist aus öffentlicher Sicht ungeeignet.

→ Aus raumplanerischer Sicht stehen einer Zuweisung vom Übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone keine übergeordneten Interessen entgegen.



Tab. 5: Zuordnung übriges Gemeindegebiet

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
02	66, 63, 64, 65, 940		

PRÜFUNG KARTENWERK

ISOS	KANTONALER RICHTPLAN	KANTONALER SCHUTZZONENPLAN	LEBENSRAUMVERBUND AR	GEMEINDERICHTPLAN	STRASSENVERZEICHNIS	ERSCHLIESSUNG ÖV	ERSCHLIESSUNG MIV / LV	NATURGEFAHREN	FRUCHTFLGEBLÄCHEN	OBERFLÄCHENABFLUSS	GEWÄSSERNETZ UND -RAUM	GRUNDWASSERSCHUTZ	WALD	ALLLASTEN	LÄRM	VERFÜGBARKEIT LAND	BESONDERHEITEN
-	x	x	-	+	+	+	+	x	x	-	x	x	x	+	-	x	<ul style="list-style-type: none"> • Autogarage mit Tankstelle • Bildet mit dem gegenüber eine Torsituation

AUSWERTUNG GROBPRÜFUNG KARTENWERK

ISOS

- Umgebungszone II mit Bedeutung und Erhaltungsziel A
- Assek. Nrn. 67 und 818, Tankstelle vor Wohn- / Gewerbebau

KANTONALER RICHTPLAN

- Landwirtschaftsgebiet

LEBENSRAUMVERBUND

- 2. Priorität Förderungsgebiet
- Das Gebiet ist nach Möglichkeit aufzuwerten. Der Bestand ist ungeschmälert zu erhalten.

GEMEINDERICHTPLAN

- Gebiet, welches nicht der baulichen Entwicklung der nächsten 15 Jahre dient, ist zu überprüfen und einer geeigneten Zone zuzuweisen (siehe L 1.2.3)
- Die Gemeinde verfolgt Entwicklungsgebiete an besser geeigneten Lagen.

ERSCHLIESSUNG

- Gemäss Bundesamt für Strassen (ASTRA) werden keine neuen Verkehrserschliessungen an die Nationalstrasse bewilligt, welche den Verkehrsfluss auf der Nationalstrasse behindern oder beeinträchtigen.

STRASSENVERZEICHNIS

- Öffentliche Fusswege im privaten Eigentum, auf der Parz. Nr. 64 und 63.

ÖV-GÜTEKLASSE

- Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse D = geringe Erschliessung.



ALTLASTEN

- Die Tankstelle wird im Kataster der belasteten Standorte nicht aufgeführt. Es ist jedoch trotzdem mit Altlasten zu rechnen. Die Tankstelle wurde 1979 erstellt. Sie wurde mit einem doppelwandigen Stahltank, einer eigensicheren Benzinleitung sowie einem öldichtem Betankungsplatz ausgerüstet. Daher rechnet das Amt für Umwelt nicht mit einer Belastung im Untergrund.

PRIVATE INTERESSEN

- Das Gebiet ist teilweise bebaut. Bei baulichen Entwicklungen ist der Kanton zuständig.
- Bei baulichen Entwicklungen bleibt die Gesetzgebung für die Grundeigentümerschaft gleich.
- Nachbarliche Interessen werden nicht tangiert.

MASSGEBENDE INTERESSEN

- Aus raumplanerischer Sicht wird derzeit von einer Einzonung entlang der Hauptstrasse abgesehen (z.B. Lärmproblematik). Gemäss Gemeinderichtplan sind bauliche Entwicklungen an besser geeigneten Lagen vorgesehen. Deshalb wurde in der Gemeinderichtplanung die Umzonung respektive die Erweiterung der Landwirtschaftszone angezeigt.
- Eine mögliche Einzonung kann derzeit nur mit einem flächengleichen Abtausch erfolgen. Hierfür werden besser geeignete Standorte bevorzugt.
- Die Garage und die Tankstelle richten sich bereits heute nach der Bundesgesetzgebung im RPG. Der Kanton ist bei baulichen Entwicklungen zuständig. Bei einer Umzonung in die Landwirtschaftszone bleiben die Zuständigkeiten beibehalten.
- Gemäss Art. 16a RPG sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau notwendig sind, zonenkonform. Ausnahmen können nach Art. 24 RPG bei Bauten und Anlagen die Standortgebunden oder keine überwiegenden Interessen entgegenstehen gesprochen werden. Die Wohnbaute Assek. Nr. 67 wurden vor 1919 erstellt und gilt als Altbaute. Die Garage und die Tankstelle sind Standortgebunden. Für die Grundeigentümer- und für die Nachbarschaft entstehen keine planungsrechtlichen Änderungen, ausser, dass die Gemeinde am Standort keine Siedlungsentwicklung respektive Einzonung vorsieht.
- Die Kulturlandschaft wird erweitert respektive gesichert. Dies entspricht der übergeordneten Planungsinstrumenten wie dem ISOS, dem kantonalen Richtplan und dem Lebensraumverbund.

INTERESSENSABWÄGUNG**DARLEGUNG DER MASSGEBENDEN ENTGEGENSTEHENDEN INTERESSEN**

Mit der Zuweisung vom Übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone gemäss Art. 1 RPG wird die kompakte Siedlungsstruktur im Dorf langfristig beibehalten und die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet eingehalten. Mit der Zuweisung wird die Erhaltung von Landwirtschaftsflächen als auch von Fruchtfolgeflächen gemäss Art. 3 RPB als öffentliches Interesse gewichtet. Dies ermöglicht, dass die Landschaft zukünftig ungeschmälert beibehalten und das ISOS von weiteren Beeinträchtigungen freigehalten werden kann.

Die planungsrechtlichen Zuständigkeiten des Übrigen Gemeindegebiets und der Landwirtschaftszone liegen gleichermaßen beim Kanton. Eine mögliche bauliche Entwicklung richtet sich weiterhin nach dem Bauen ausserhalb der Bauzone gemäss Raumplanungsgesetz. Die Grundeigentümerschaft wird einzig darin eingeschränkt, indem die Gemeinde signalisiert, dass sie in den kommenden 15 Jahren keine Aussichten auf eine mögliche Siedlungsentwicklung vorsieht.

Nachbarschaftsinteressen werden nicht tangiert.

Das Interesse der Bevölkerung aufgrund der Fusswegnutzung wird nicht tangiert.

Grundsätzlich stehen Altlasten im Konflikt mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Tankstellennutzung ist gemäss Art. 16a RPG nicht standortgebunden. Jedoch steht eine Briefmarkenzonierung gegen das öffentliche Interesse. Die Tankstelle wird im ISOS vermerkt und ist eine Altbaute. Es gilt die Bestandesgarantie.

Die Abgrenzung der Landwirtschaftszone richtet sich nach den ehemaligen Entwicklungsabsichten (Quartierplan Wies von 2015), welche bisher nie rechtskräftig wurden. Damals wurden bereits die Erschliessungsmöglichkeiten über das Äckerli als sinnvoll betrachtet (keine weitere Belastung über Einfahrten in die Bundesstrasse). Eine kompakte Siedlungsentwicklung und die Zusammenhänge Landwirtschaftszone kann gewahrt werden.

Eine mögliche bauliche Entwicklung auf der Parz. Nrn. 63 und 64 ist abhängig vom Landerwerb. Dies kann zu einer Neubewertung des Perimeters und zu einer Richtplananpassung führen.



VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT DER MASSNAHME

Die Überführung vom Übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone wird als geeignete Massnahme gewertet. Eine mögliche Siedlungserweiterung am vorliegenden Ort ist aus öffentlicher Sicht ungeeignet und soll durch den Zonenplan nicht mehr angezeigt werden.

→ Aus raumplanerischer Sicht steht einer Zuweisung vom Übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone nichts entgegen.

3.3.2 INNENENTWICKLUNGSMASSNAHMEN - KERNZONENERWEITERUNG

Gemäss Art. 20 BauG können Kernzonen Ortsteile bezeichnen, die bestehende oder neu zu schaffende Zentrumsfunktionen aufweisen oder dem Ort ein «Gepräge» geben. Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig.

Kernzonen sind kapazitätsrelevant.



Die Kernzonenerweiterungen sollen in jenen Gebieten erfolgen, welche in ihrer Ausprägung die typische appenzellisch ausserrhodische Strassensiedlung verkörpern. So richtet sich die Bauweise an das nationale Ortsbildschutzgebiet, welches eine hohe Dichte und kleine Grenz- und Gebäudeabstände aufweisen.

Der Perimeter der kommunalen Ortsbildschutzzone wird in ihrer Ausdehnung beibehalten. Die Einpassung von Bauten und Anlagen in den Bestand ist über die Kernzone und über die Gestaltungsvorschriften geregelt. Die Baubewilligungskommission kann Richtlinien zu Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie Aussenfreiräume verlangen (z.B. Material- und Farbmuster usw.). Weitere Massnahmen zur Qualitätssicherung sind nicht vorgesehen.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und der besseren Ausnutzungsmöglichkeiten der Parzellen sind im Rahmen der Zonenplanrevision folgende Kernzonenerweiterungen im Dorf vorzunehmen:



Tab. 6: Innenentwicklungsmassnahme – Kernzonenerweiterung

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
03	27, 29, 30, 31, 32, 272, 7		

PRÜFUNG KARTENWERK

ISOS	KANTONALER RICHTPLAN	KANTONALER SCHUTZZONENPLAN	LEBENSRAUMVERBUND AR	GEMEINDERICHTPLAN	STRASSENVERZEICHNIS	ERSCHLIESSUNG ÖV	ERSCHLIESSUNG MIV / LV	NATURGEFAHREN	FRUCHTFLGEBLÄCHEN	OBERFLÄCHENABFLUSS	GEWÄSSERNETZ UND -RAUM	GRUNDWASSERSCHUTZ	WALD	ALTLASTEN	LÄRM	VERFÜGBARKEIT LAND	BESONDERHEITEN
+	x	x	x	+	x	+	x	x	x	-	x	x	x	x	+	x	<ul style="list-style-type: none"> • Innenentwicklungsmassnahme • Teileinzonung Parz. Nr. 272 von L in K

AUSWERTUNG GROBPRÜFUNG KARTENWERK

ISOS

- Gebiet 2, Gebiet mit Bedeutung und Schutzziel B

KANTONALER RICHTPLAN

- Siedlungsgebiet

GEMEINDERICHTPLAN

- Im Gemeinderichtplan wird die Kernzonenerweiterung angezeigt (S 1.3.6).
- Nördlich der Parz. Nr. 29 und 30 besteht auf der Teilparzelle Nr. 28 ein ca. 6.0 m breiter Streifen. Kann eine Verlagerung des Streifens an einem besser geeigneten Standort ermöglicht werden, ist dies zeitgerecht zu prüfen. Ein möglicher Zonenabtausch wird von der Grundeigentümerschaft derzeit nicht weiterverfolgt (Gemeinderichtplan S 1.3.4).
- In der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ist die Weiterentwicklung gemäss Handlungshilfe vorgesehen.

ÖV-GÜTEKLASSE

- Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse D = geringe Erschliessung.

LÄRM

- Gemäss Strassenlärnkataster befindet sich der Beurteilungspegel der Häuserzeile mit der Assek. Nrn. 38, 63 und 64 über dem Immissionsgrenzwert, jedoch nicht über dem Alarmwert. Informationen zu Lärmsanierungen sind gemäss Geoportal teilweise vorhanden.
- Aufgrund der Zonenplanänderungen sind keine Anpassungen der Empfindlichkeitsstufen notwendig. In der Kern- als auch in der Wohn- und Gewerbezone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.



INNENENTWICKLUNG

- Grösserer baulicher Spielraum in der Kernzone vorhanden.

MEHRWERTABSCHÖPFUNG

- Bei der Einzonung im Bereich Parz. Nrn. 272 ist gemäss Art. 56b BauG eine Mehrwertabschöpfung zu entrichten. Diese dient dem angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen durch die Planungsmassnahme und muss mindestens einen Mehrwert von Fr. 20'000.- betragen.

EINZONUNG

- Eine Einzonung von rund 13.0 m² wird auf der Parz. Nr. 272 notwendig. Die Fläche dient der privaten Parkierung des Gebäudes Assek. Nr. 64.

PRIVATE INTERESSEN

- Mit der Umzonung erhöht sich der bauliche Spielraum. Somit kann die Grundfläche besser genutzt werden (z.B. keine AZ, geringere Grenzabstände, Gebäudehöhe usw.).
- Nachbarschaftsinteressen werden nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich diese in derselben Bauzone befinden.

MASSGEBENDE INTERESSEN

- Der heutige bauliche Charakter ist beizubehalten. Dazu zählen eine hohe bauliche Dichte und geringe Grenzabstände. Künftige Ersatz- respektive Neubauten, die nach der Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG2 gebaut werden, könnten den Ortsbaulichen Ausdruck verändern.
- Im Sinne der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ist die Dichte zumindest beizubehalten. Künftige Ersatz- und Neubauten, welche sich an die Regelbauweise der Kernzone K halten, haben grössere bauliche Entwicklungsmöglichkeit.
- Die Zonenplanänderung hat keinen Einfluss auf den Immissionsgrenzwert. Dieser ist in der Kernzone und in der Wohn- Gewerbezone identisch (ES III).
- Der 6.0 m Streifen auf der Parz. Nr. 27 wird auch in die Kernzone umgezont. Wird ein flächengleicher Abtausch notwendig, gelten die übergeordneten Gesetzgebungen.
- Die Einzonung der Parz. Nr. 272 von der Landwirtschaftszone L zur Kernzone K macht dahingehend Sinn, da die parzelleneigene Erschliessung gesichert wird. Der Bestand wird nutzungsplanerisch gesichert. Aufgrund der Flächengrösse von 13.0 m² wird nicht von einem erheblichen Vorteil ausgegangen. Es ist keine Mehrwertabgabe zu entrichten.
- Gemäss den historischen Luftbildern besteht die Parkierungsfläche auf der Parz. Nr. 272 bereits seit ca. 1960. Mit der Anpassung der Zonierung an die Parzellengrenze wird der Bestand zonenkonform.
- Die Einpassung in den Bestand (Qualitätssicherung) wird über das Baureglement geregelt. Die Handlungshilfe dient als Grundlage.

INTERESSENSABWÄGUNG**DARLEGUNG DER MASSGEBENDEN ENTGEGENSTEHENDEN INTERESSEN**

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1 RPG wird die Kernzone erweitert. Ziel ist es, die dichte Bauweise und den Ortsbaulichen Charakter, welche teilweise bereits vorherrscht, beizubehalten.

Die Umzonung tangiert weder die Empfindlichkeitsstufe noch die Schutzanliegen gemäss ISOS negativ. Aufgrund der Nähe zur Bushaltestelle Dorf, macht die Entwicklung nach Innen am Standort Sinn. Es werden keine Interessen festgestellt, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

Eine geringfügige Einzonung von rund 13.00 m² schmälert aufgrund der heutigen Nutzung die Landwirtschaftszone nicht. Der Vorplatz wird bereits als solcher genutzt. Es werden keine Interessen festgehalten, welche dem Vorhaben entgegenstehen.

VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT DER MASSNAHME


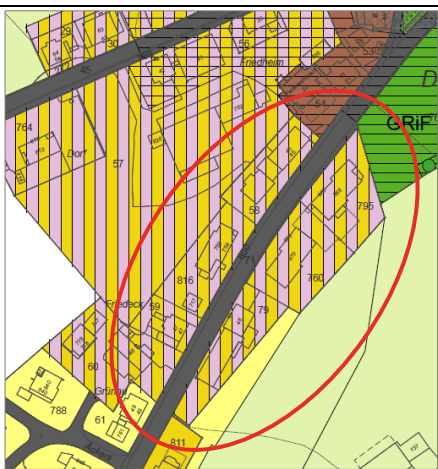
Die Erweiterung der Kernzone wird als geeignete Massnahme gewertet. Die übergeordneten Ziele wie die Innenentwicklung und die Beibehaltung des Ortsbaulichen Charakters gehen einher.

Auf eine Erweiterung der kommunalen Ortsbildschutzzone wird verzichtet. Die Gemeinde geht aufgrund des Baureglements davon aus, dass die Qualitäten hinreichend gesichert sind.

→ Aus raumplanerischer Sicht stehen einer Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Kernzone K und der Einzonung von der Landwirtschaftszone L in die Kernzone K keine übergeordneten Interessen entgegen.



Tab. 7: Innenentwicklungsmassnahme – Kernzonenerweiterung

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
04	58, 75, 79, 760, 795, 816		

RÜFUNG KARTENWERK

ISOS	KANTONALER RICHTPLAN	KANTONALER SCHUTZZONENPLAN	LEBENSRAUMVERBUND AR	GEMEINDERICHTPLAN	STRASSENVERZEICHNIS	ERSCHLIESSUNG ÖV	ERSCHLIESSUNG MV / LV	NATURGEFAHREN	FRUCHTFOLGEFLÄCHEN	OBERFLÄCHENABFLUSS	GEWÄSSERNETZ UND -RAUM	GRUNDWASSERSCHUTZ	WALD	ALTLASTEN	LÄRM	VERFÜGBARKEIT LAND	BESONDERHEITEN
+	x	x	-	+	x	+	+	x	x	-	x	x	x	x	x	+	<ul style="list-style-type: none"> • Innenentwicklungsmassnahme • Umzonung der Teilparzelle Nr. 75 (Auszonungsfläche Nassi)

AUSWERTUNG GROBPRÜFUNG KARTENWERK

ISOS

- Gebiet 2, Gebiet mit Bedeutung und Schutzziel B
- Assek. Nr. 758, Eintrag, Störend
- Assek. Nr. 46, Eintrag, ehemaliges Fabrikgebäude, Hinweis

KANTONALER RICHTPLAN

- Siedlungsgebiet

LEBENSRAUMVERBUND

- 2. Priorität Förderungsgebiet
- Das Gebiet ist nach Möglichkeit aufzuwerten. Der Bestand ist ungeschmälert zu erhalten.

GEMEINDERICHTPLAN

- Im Gemeinderichtplan wird die Kernzonenerweiterung angezeigt (S 1.3.6).
- Die Parz. Nr. 79 ist besser zu nutzen. Grundsätzlich ist eine Neuentwicklung respektive eine Umstrukturierung durch einen Ersatzbau denkbar. Vor einer möglichen Neuüberbauung respektive Sanierung muss die Gebäudeschutzwürdigkeit zwingend geklärt werden (S 1.3.4).



-
- Bereits im Auszonungskonzept wurden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der ehemaligen Fabrik Assek. Nr. 46 berücksichtigt. Deshalb wurde bei der Auszonung durch den Teilzonenplan Dorf Nassi nur ein Teil der Wohnzone W1 ausgezont.
 - Die Fuss- und Wanderwege sind bei einer baulichen Entwicklung zu berücksichtigen.
 - In der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ist die Weiterentwicklung gemäss Handlungshilfe vorgesehen.

ÖV-GÜTEKLASSE

- Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse D = geringe Erschliessung.

ERSCHLIESSUNG LANGSAMVERKEHR

- Es führen Fuss- und Wanderwege durch das Gebiet.

LÄRM

- Aufgrund der Zonenänderungen sind keine Änderungen der Empfindlichkeitsstufen vorgesehen. In der Kern- als auch in der Wohn- und Gewerbezone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

INNENENTWICKLUNG

- Grösserer baulicher Spielraum in der Kernzone vorhanden.
- Ermöglichung einer zeitgemässen Weiterentwicklung der Parz. Nr. 79, durch die Umzonung der Teilparzelle Nr. 75 von der Wohnzone W1 in die Kernzone.

VERFÜGBARKEIT LAND

- Mit der Umzonung der Teilparzelle Nr. 75 ist die grundbuchrechtliche Sicherung zu gewähren. Die Weiterentwicklung der ehemaligen Fabrik ist mit der Zonenänderung zu koordinieren und zu sichern.

PRIVATE INTERESSEN

- Mit der Umzonung erhöht sich die bauliche Entwicklungsmöglichkeit. Somit kann die Fläche besser genutzt werden (z.B. keine AZ, geringere Grenzabstände, Gebäudehöhe und Firsthöhe sind unabhängig von der gewerblichen Nutzung höher usw.).
- Mit der Umzonung der Parz. Nr. 75, von der Wohnzone W1 in die Kernzone werden Entwicklungsmöglichkeiten für das ehemalige Fabrikgebäude geschaffen.
- Aufgrund der Kernzonenerweiterung gibt es keine Regelung zur AZ und die Grenzabstände fallen geringer aus. Dies kann das nachbarliche Interesse auf der Parz. Nr. 811 beeinträchtigen.

MASSGEBENDE INTERESSEN

- Der heutige bauliche Charakter ist beizubehalten. Dazu zählen eine hohe bauliche Dichte und geringe Grenzabstände. Künftige Ersatz- und Neubauten, die nach der Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG2 gebaut werden, könnten den Ortsbaulichen Ausdruck verändern.
 - Im Sinne der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ist die Dichte zumindest zu halten. Künftige Ersatz- und Neubauten, welche sich an die Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG2 halten, haben einen kleineren baulichen Spielraum.
 - Die Zonenplanänderung hat keine Änderung des Immissionsgrenzwert ES III zur Folge.
 - Die Umzonung der Teilparzelle Nr. 75 von Wohnzone W1 in die Kernzone K dient der Erhöhung des Spielraumes für eine Weiterentwicklung der ehemaligen Fabrik (insbesondere Einhaltung von Grenzabständen). Dies wurde bereits mit dem Auszonungskonzept und der Gemeinderichtplanung angedacht und wird mit der Zonenplanrevision umgesetzt.
 - Die Einpassung in den Bestand wird über das Baureglement geregelt. Die Handlungshilfe aus der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen ist bei baulichen Entwicklungen anzuwenden.
-



INTERESSENSABWÄGUNG

DARLEGUNG DER MASSGEBENDEN ENTGEGENSTEHENDEN INTERESSEN

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1 RPG, wird die Kernzone erweitert. Ziel ist es die dichte Bauweise und den Ortsbaulichen Charakter, die bereits vorherrschen, beizubehalten und nicht zu schmälern.

Die Umzonung tangiert weder die Empfindlichkeitsstufe, die Erschliessung noch die Schutzanliegen gemäss ISOS negativ. Aufgrund der Nähe zur Bushaltestelle Dorf, macht die Entwicklung nach Innen Sinn. Des Weiteren wird für die ehemalige Fabrik eine geeignete Zonierung geschaffen, welche eine künftige bauliche Entwicklung zulässt. Dies wurde bereits im Rahmen der Auszonungen und in der Gemeinderichtplanung angedacht und wird nun umgesetzt. Entgegen dem stehen einzig nachbarliche Interessen der Parz. Nr. 811. Neu hat die Grundeigentümerschaft mit geringeren Grenzabständen zu rechnen. Die positiven Auswirkungen der haushälterischen Bodennutzung werden jedoch höher gewichtet.

VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT DER MASSNAHME

Die Erweiterung der Kernzone wird als geeignete Massnahme gewertet. Die übergeordneten Ziele wie die Innenentwicklung und die Beibehaltung des Ortsbaulichen Charakters gehen einher.

Auf eine Erweiterung der kommunalen Ortsbildschutzzone wird bewusst verzichtet. Die Gemeinde geht aufgrund des Baureglements davon aus, dass die baulichen Qualitäten hinreichend gesichert sind.

→ Mittels Zonenplanänderung sichert die Gemeinde im Sinne der haushälterischen Bodennutzung, das Potential zur baulichen Entwicklung des ehemaligen Fabrikgebäudes. Der Grundeigentümerschaft der Parz. Nr. 79 und der Teilparzelle Nr. 75 wird die Möglichkeit geschaffen, privatrechtliche Schritte vorzunehmen (z.B. Verträge, Landkauf, Parzellenmutation, o.ä.) Bei einer Nichtumsetzung einer Vereinbarung respektive eines Verkaufes, ist die Fläche im kommenden Richtplanhorizont neu zu bewerten und allenfalls auszuzonen.

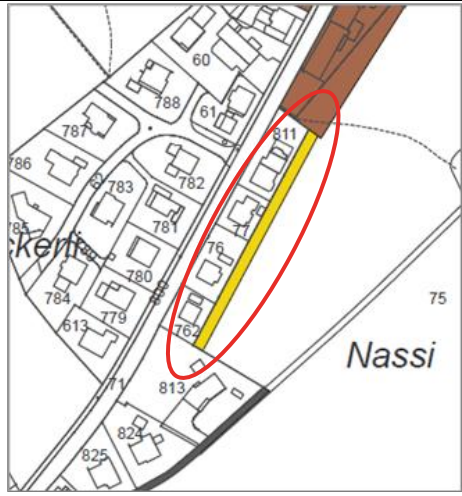
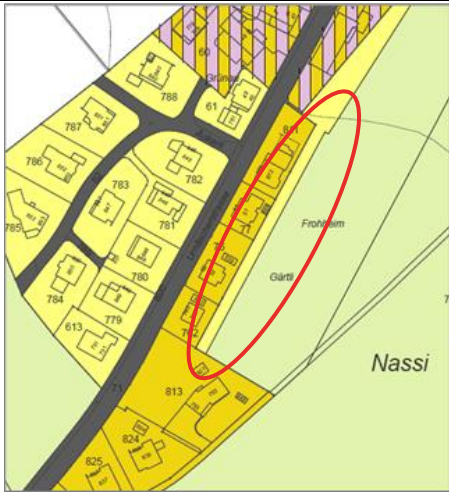
→ Aus raumplanerischer Sicht stehen einer Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Kernzone K und der Umzonung von der Wohnzone W1 in die Kernzone K keine übergeordneten Interessen entgegen.

→ Bevor eine bauliche Massnahme bei der alten Fabrik getroffen werden kann, sind die Schutzwürdigkeit respektive die baulichen Möglichkeiten im Bestand zu prüfen. Es wird auf eine gemeinsame Lösungsfindung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft gesetzt.



3.3.3 WEITERE INNENENTWICKLUNGSMASSNAHMEN

Tab. 8: Innenentwicklungsmassnahmen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
05	75 im Zusammenhang: 76, 77, 762, 811		

PRÜFUNG KARTENWERK

ISOS	KANTONALER RICHTPLAN	KANTONALER SCHUTZZONENPLAN	LEBENSRAUMVERBUND AR	GEMEINDERICHTPLAN	STRASSENVERZEICHNIS	ERSCHLIESSUNG ÖV	ERSCHLIESSUNG MIV / LV	NATURGEFAHREN	FRUCHTFLGELÄCHEN	OBERFLÄCHENABLUSS	GEWÄSSERNETZ UND -RAUM	GRUNDWASSERSCHUTZ	WALD	ALLLASTEN	LÄRM	VERFÜGBARKEIT LAND	BESONDERHEITEN
+	x	x	-	+	x	+	+	x	x	-	x	x	x	x	-	+	<ul style="list-style-type: none"> • Innenentwicklungsmassnahme • Umzonung der Teilparzelle Nr. 75 (Auszonungsfläche Nassi)

AUSWERTUNG GROBPRÜFUNG KARTENWERK

ISOS

- Umgebungsrichtung I mit Bedeutung und Erhaltungsziel A
- Betrifft: Gebiet 2, Gebiet mit Bedeutung und Schutzziel B
- Betrifft: Assek. Nr. 740, Eintrag, Störend
- Betrifft Assek. Nr. 872, Eintrag, Störend

KANTONALER RICHTPLAN

- Siedlungsgebiet

LEBENSRAUMVERBUND

- 2. Priorität Förderungsgebiet
- Das Gebiet ist nach Möglichkeit aufzuwerten. Der Bestand ist ungeschmälert zu erhalten.



GEMEINDERICHTPLAN

- Im Gemeinderichtplan wird die bessere Nutzung der inneren Reserven durch eine Umzonung angezeigt (S 1.3.4).
- Die Parz. Nrn. 76, 77, 762, 811 unterschreiten die Grenzabstände gemäss Baureglement. Um künftige Weiterentwicklungen zu ermöglichen und die Konflikte zwischen Landwirtschaft und Bauzone zu minimieren, soll ein 5.0 m Landstreifen umgezont werden.
- Bereits im Auszonungskonzept wurden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Parzellen berücksichtigt. Deshalb wurde bei der Auszonung durch den Teilzonenplan Dorf Nassi nur ein Teil der Wohnzone W1 ausgezont.
- Die Fuss- und Wanderwege sind bei Weiterentwicklungen zu berücksichtigen.

ÖV-GÜTEKLASSE

- Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse D = geringe Erschliessung.

ERSCHLIESSUNG LANGSAMVERKEHR

- Es führen Fuss- und Wanderwege durch das Gebiet.

INNENENTWICKLUNG

- Ermöglichung einer zeitgemässen baulichen Weiterentwicklung.
- Einhaltung der Grenzabstände.

VERFÜGBARKEIT LAND

- Mit der Umzonung der Teilparzelle Nr. 75 ist der Benutzung grundbuchrechtlich zu sichern.

PRIVATE INTERESSEN

- Für die Grundeigentümerschaft wird der bauliche Handlungsspielraum erweitert.
- Konflikte mit dem Landwirtschaftsgebiet werden minimiert.
- Nachbarliche Interessen werden nicht negativ tangiert.

MASSGEBENDE INTERESSEN

- Bei der Häuserzeile wird die rund 17.00 m Parzellentiefe bis an die Grenze ausgeschöpft. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten sind derzeit aufgrund des Grenzabstandes eingeschränkt. Dies soll künftig mit dem 5.00 m Streifen entschärft werden.
- Der harte Siedlungsrand zwischen Bau- und Landwirtschaftszone soll mit dem 5.00 m Streifen mehr Raum erhalten.

INTERESSENSABWÄGUNG**DARLEGUNG DER MASSGEBENDEN ENTGEGENSTEHENDEN INTERESSEN**

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Art. 1 RPG, wurde für die Grundeigentümerschaft ein 5.00 m Streifen beibehalten. Die Massnahme wurde bereits im Rahmen der Auszonungen und in der Gemeinderichtplanung angedacht und wird nun umgesetzt. Ziel ist es, dass die dichte Bauweise sowie der Ortsbauliche Charakter unter Einhaltung der Grenzabstände erhalten bleibt.

Die Umzonung tangiert keine entgegenstehenden Interessen.

VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT DER MASSNAHME

Die Erweiterung der Wohnzone W2 wird als geeignete Massnahme gewertet. Die übergeordneten Ziele wie die Innenentwicklung und die Beibehaltung des Ortsbaulichen Charakters gehen einher.

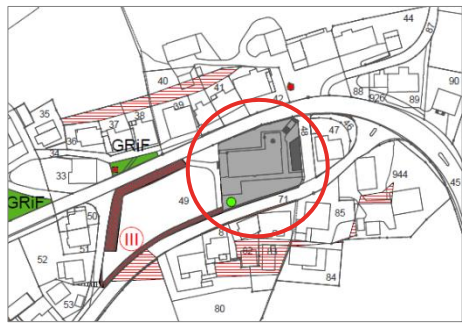

Die Gemeinde Hundwil bietet so die Möglichkeit einer vertraglichen Sicherung oder einer Parzellenmutation zugunsten der Parzellen Nrn. 811, 77, 76 und 762, damit künftige Ersatzbauten nach der Regelbauweise entstehen können.

→ Mittels Zonenplanänderung sichert die Gemeinde im Sinne der haushälterischen Bodennutzung, das Potential zur baulichen Entwicklung der entsprechenden Liegenschaften. Der Grundeigentümerschaft der Parz. Nrn. 811, 77, 76 und 762 und der Teilparzelle Nr. 75 werden Möglichkeiten geschaffen, privatrechtliche Schritte vorzunehmen (z.B. Verträge, Landkauf, Parzellenmutation, o.ä.). Bei einer Nichtumsetzung eines Vertrages respektive eines Verkaufes, ist die Einzonungsfläche in der nächsten Zonenplananpassung neu zu bewerten und allenfalls auszuzonen.

→ Aus raumplanerischer Sicht stehen einer Umzonung von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2 keine übergeordneten Interessen entgegen.



Tab. 9: Innenentwicklungsmassnahmen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
06	49		

PRÜFUNG KARTENWERK

ISOS	KANTONALER RICHTPLAN	KANTONALER SCHUTZZONENPLAN	LEBENSRAUMVERBUND AR	GEMEINDERICHTPLAN	STRASSENVERZEICHNIS	ERSCHLIESSUNG ÖV	ERSCHLIESSUNG MIV / LV	NATURGEFAHREN	FRUCHTFOLGEFLÄCHEN	OBERFLÄCHENABFLUSS	GEWÄSSERNETZ UND -RAUM	GRUNDWASSERSCHUTZ	WALD	ATLASTEN	LÄRM	VERFÜGBARKEIT LAND	BESONDERHEITEN
+	-	-	X	X	-	-	+	X	X	-	X	X	X	X	-	X	<ul style="list-style-type: none"> • Reformierte Kirche • Innenentwicklungsmassnahme

AUSWERTUNG GROBPRÜFUNG KARTENWERK

ISOS

- Gebiet 1, Aufnahmekategorie A, Räumliche Qualität, Archäologische Qualität, Bedeutung, Erhaltungsziel A
- Assek. Nr. 1, Eintrag, Erhaltungsziel A

KANTONALER RICHTPLAN

- Siedlungsgebiet
- Ortsbilder von nationaler Bedeutung

KANTONALER SCHUTZZONENPLAN

- Nationale Ortsbildschutzzone
- Einzelnes Kulturobjekt

STRASSENVERZEICHNIS

- Klassierter Gemeinde Fussweg
- Gemeinde Parkplatz

ÖV-GÜTEKLASSE

- Das Gebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse D = geringe Erschliessung.

ERSCHLIESSUNG LANGSAMVERKEHR

- Es führen Fuss- und Wanderwege durch das Gebiet.

LÄRM

- Durch die Umzonung von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ändert sich die Lärmempfindlichkeitsstufe von III auf II.



INNENENTWICKLUNG

- Umzonung einer öffentlichen Baute in eine nichtkapazitätsrelevante Zone.
- In der Öffentlichen Zone OE beträgt der kleine Grenzabstand 5.0 m, derjenige in der Kernzone beträgt 3.0 m. Ein grosser Grenzabstand ist in beiden Zonen nicht festgelegt. Es besteht Bestandesgarantie.

PRIVATE INTERESSEN

- Es werden keine Nachbarschaftsinteressen tangiert.

MASSGEBENDE INTERESSEN

- Gemäss Art. 26 BauG sind Kirchen öffentliche Bauten als auch den öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen. Entsprechend wird die Kirche in ihre rechtskonforme Zonierung übertragen.
- Mit einer Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden keine Grenzabstände unterschritten. Gegenüber der Hauptstrasse gelten die Strassenabstände gemäss Art. 58 StrG.
- Durch die Zonenplanänderung erfolgt eine Umzonung von einer kapazitätsrelevanten in eine nichtkapazitätsrelevante Zonierung.

INTERESSENSABWÄGUNG**DARLEGUNG DER MASSGEBENDEN ENTGEGENSTEHENDEN INTERESSEN**

Im Sinne der Zonenkonformität, wird die reformierte Kirche der Öffentlichen Zone OE zugewiesen. Die Umzonung von einer kapazitäts- in eine nichtkapazitätsrelevante Zone begünstigt die Bauzonkapazität. Deshalb wird die Umzonung auch als Innenentwicklungsmassnahme gewertet.

Es stehen keine Interessen entgegen.

VERHÄLTNISSÄSSIGKEIT DER MASSNAHME

Die Umzonung der Kirche in die öffentliche Zone wird als geeignete Massnahme gewertet. Die übergeordneten Ziele wie die Innenentwicklung gehen mit der Zonenkonformität einher.

→ *Aus raumplanerischer Sicht stehen einer Umzonung von der Kernzone K in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE keine übergeordneten Interessen entgegen.*

3.4 SICHERUNG DES BESTANDES

Bei der Sicherung des Bestandes werden in erster Linie Zonenplanänderungen notwendig, welche die heutige Nutzung sichern. Dazu zählen auch Bereinigungen von zeichnerischen Ungereimtheiten und Kleinstanpassungen.

Die Zonenplanänderungen werden nachfolgend dargelegt.

(Hinsichtlich der zeichnerischen Anpassungen wird keine Interessensermittlung notwendig.)

3.4.1 SICHERUNG VON BESTEHENDEN GRÜNFLÄCHEN UND PLATZSITUATIONEN



Im Artikel 28 BauG werden Grünzonen als Gebiete bezeichnet, welche nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen den folgenden Zwecken:

- Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, der Freihaltung von Aussichtslagen und von Waldrändern;
- Erhaltung und Schaffung von Erholungsanlagen;
- Erhaltung von schutzwürdigen Gegenständen nach Art. 79 ff.;
- Sicherung von Grundwasserschutzzonen und -arealen.

Bebauungen sind nur unter bestimmten Anforderungen möglich. Die genaue Zweckbestimmung ist im Zonenplan zu bezeichnen.



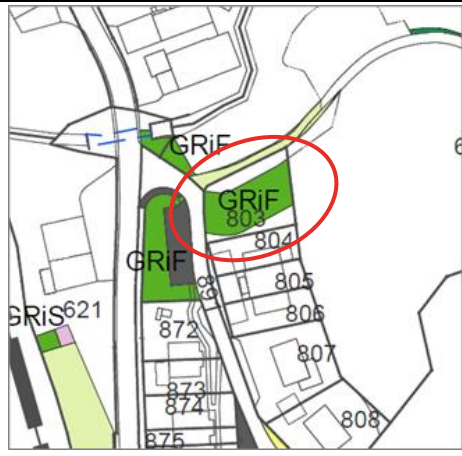
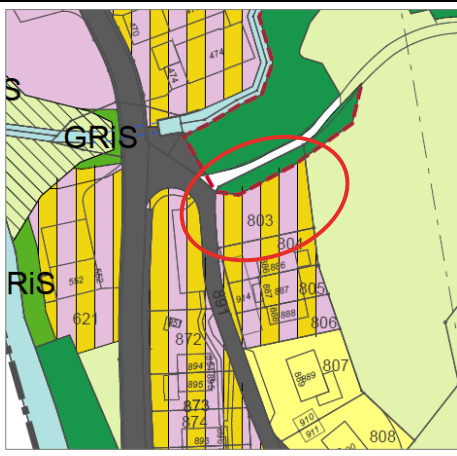
Tab. 10: Sicherung von bestehenden Grünflächen und Platzsituationen


GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
07	31, 34		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Gemäss ISOS (2. Fassung, vom Oktober 2006, S. 152) werden die räumlichen Qualitäten so beschrieben, dass neben den Häuserreihen das Wechselspiel des Landsgemeindeplatzes und der kleinen, flankierenden Platzräumen mit ihren auf den Dorfkern hinführenden Einfallstrassen aussergewöhnlich sind. Dies auch, weil dies der Eindruck von Weitläufigkeit bewirkt.
- Im Gemeinderichtplan wurden die zentrumsprägenden Plätze und Freiräume definiert (S 5.2.5). Es wurde somit geprüft, bei welchen Flächen mit einer Zonenänderung reagiert werden muss, um die Plätze und Freiräume langfristig zu sichern.
- Der Böschungsbereich beim Restaurant Bären und der Landsgemeindebrunnen werden in die Grünzone im Baugebiet GRIF mit Zweck Freihaltung umgezont.

Tab. 11: Sicherung von bestehenden Grünflächen und Platzsituationen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
08	803		

			<p>Ausnutzungsgrad auf Zonierungsebene</p> <p>Legende</p> <p>Ausnutzungsgrad in Prozent</p> <ul style="list-style-type: none"> keine AZ Beschränkung < 40 % 41 bis 60 % 61 bis 80 % 81 bis 100 % > 100 % <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> Bauzone gemäss Zonenplan Gewässer gemäss Zonenplan Wald gemäss Zonenplan Gebäude ohne Angabe zur AZ-Berechnung ²
--	--	---	---

² Auszug Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, Ausnutzungsgrad auf Zonierungsebene, Eigene Darstellung, Juli 2018



ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

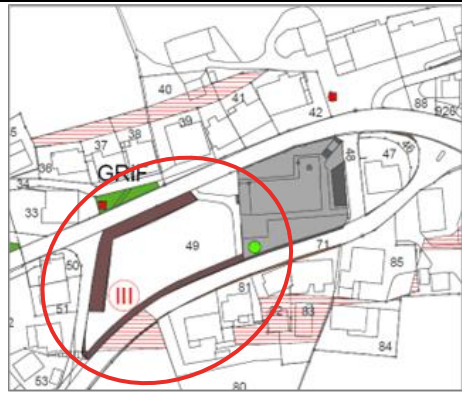

- Grundsätzlich ist nach Art. 113 BauG ein Waldabstand von 20.00 m einzuhalten. Eine Reduktion des Waldabstandes kann beantragt werden. Nach Abklärungen mit der Abteilung Wald und Naturgefahren ist eine Reduktion des Waldabstandes auf 12.00 m möglich. Die Darstellung der reduzierten Waldabstandslinie erfolgt im Zonenplan. Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat und wird mit dem Zonenplan koordiniert (keine Koordination mit den Walfeststellungen).
- Im Sinne der Transparenz wird der reduzierte Waldabstand von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Grünzone GRiF umgezont. Da die Fläche nicht sinnvoll bebaut und die Ausnützung nicht genutzt werden kann, ist die Zonierung der Wohn- und Gewerbezone WG2 auf der Parz. Nr. 803 irreführend und suggeriert eine Reserve.
- Bauten und Anlagen sind aufgrund des Waldabstandes auszuschliessen. Deshalb wird im Sinne der Innenentwicklung die Bauzone einer nichtkapazitätsrelevanten Bauzone zugewiesen.
- Aus der GIS-Analyse der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, ist die Mehrheit der Parzellen nicht vollständig ausgenützt.

→ Die reduzierten Waldabstände werden im Zonenplan unter den «weiteren Festlegungen» dargestellt. Die Prüfung erfolgte bereits durch die Abteilung Wald und Naturgefahren.

3.4.2 SICHERUNG ÖFFENTLICHE PARKIERUNGSFLÄCHEN

Gemäss Art. 30 BauG werden öffentliche Parkierungsflächen als Verkehrsflächen ausgeschieden.

Tab. 12: Sicherung öffentliche Parkplätze

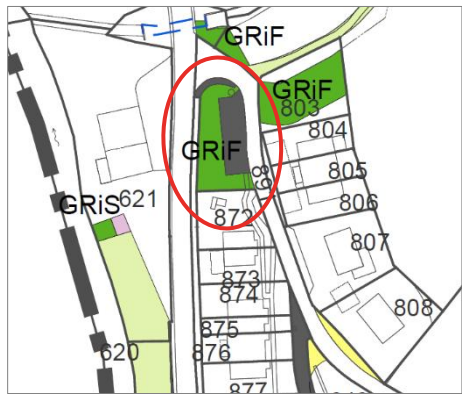
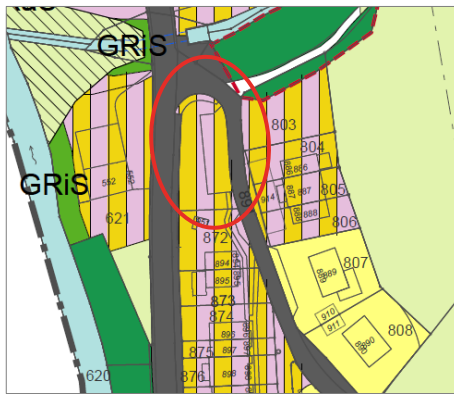
GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
09	49		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Im Gemeinderichtplan wird, dass die heutigen Parkierungsanlagen zu erhalten sind (V 1.2.1). Können im Dorf Alternativen durch unterirdische Parkierungsanlagen geschaffen werden, sind die vorhandenen Parkierungsflächen auf dem Landsgemeindeplatz neu zu beurteilen (S 5.2.4).
- Die heute öffentliche Parkierung wird in die Verkehrsfläche VF_i aufgenommen. Mit der Umzonung ist die abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe aufzuheben. Für Verkehrsflächen bestehen keine Empfindlichkeitsstufen.



Tab. 13: Sicherung öffentliche Parkplätze

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
10	648		

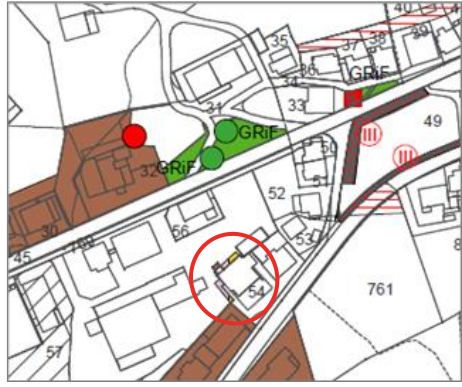
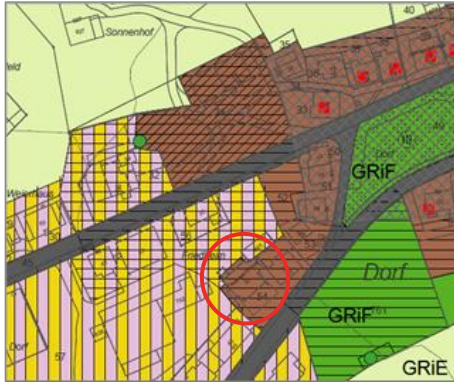
ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Im Inneren Bezirk Zürchersmühle dient der öffentliche Parkplatz als Ausgangspunkt für die Naherholung und für Besuchende. Die Fläche ist als Verkehrsfläche im Baugebiet VFi und als Grünzone im Baugebiet GRiF auszuweisen (V 1.2.2). Die Umzonung wurde bereits im Auszonungskonzept (Genehmigungsdatum 21. Mai 2019) angezeigt.
- Mit der Aufhebung des Quartierplans Befang vom 03. November 2021 war das Hauptziel, dass die baulichen Rahmenbedingungen für alternative Energieversorgungen ermöglicht, werden können. Das Freihalten der Teilparzellen. Nr. 648 zugunsten der öffentlichen Parkierung wird nicht in Frage gestellt und ist mit der Zonenplanrevision festzulegen.



3.4.3 ZONEPLANARRONDIERUNGEN

Zonenplanarrondierungen erfolgen aufgrund von raumplanerisch sinnvollen und notwendigen Abgrenzungen . Folgende Landflächen werden arrondiert:

Tab. 14: Arrondierungen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
11	54, 57		



12	182		
----	-----	---	--

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG


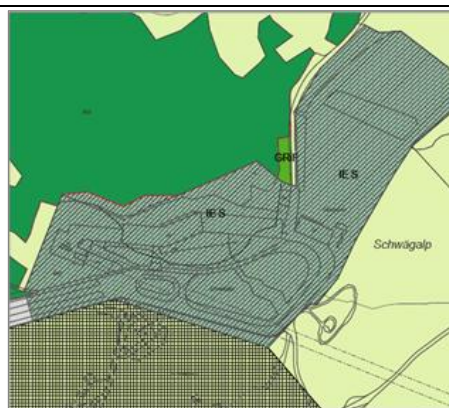
- Zonenplanmässige Kleinanpassungen.
- Die Zonenänderung auf der Parz. Nr. 182 (beim Schulhaus Mitedli) ist mit dem Bodenabtretungsvertrag vom 05. Januar 2017 zu begründen. In den Dienstbarkeiten, Punkt 7 wurde festgehalten, dass im Rahmen einer nächsten Zonenplanrevision die Restfläche von 49.00 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zone Übriges Gemeindegebiet unentgeltlich auszuzonen sei. Die Gemeinde kommt nun hiermit ihrer Vertragspflicht nach.

3.4.4 AUFHEBUNG WEITERE ÜBERLAGERENDE FESTLEGUNGEN

Grundnutzungszonen können nach Art. 19 Abs. 3 BauG durch Zonenarten überlagert werden.

Zu der Überlagerung «Weitere überlagernde Flächenfestlegung wüF» wird im Baureglement vom 10. November 2009 keine Regelung getroffen. Mit der Revision des Baureglements werden auch künftig keine Regelungen festgelegt.

Tab. 15: Aufhebung weitere überlagernde Festlegungen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
13	860		





ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Da es keine Bestimmungen zu den weiteren Festlegungen wüF gibt, werden diese in den Intensiverholungszone IE gesamthaft aufgehoben. Die Intensiverholungszone werden abschliessend über das Baureglement gesichert.
- In der Intensiverholungszone gilt die Sondernutzungsplanungspflicht, weshalb dies im Bömmeli neu zeichnerisch dargestellt wird.

3.5 VERKEHRSFLÄCHEN

3.5.1 ALLGEMEIN

In Hundwil wurde die Unterscheidung der Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone mit der Teilrevision vom 10. November 2009 vorgenommen. Diese wurden mit der vorliegenden Zonenplanrevision, abgestützt auf die neusten Anforderungen, überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass diverse zeichnerische Anpassungen sowie weitere Ergänzungen von Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone notwendig werden.

3.5.2 AUSSCHIEDUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN

Gemäss Art. 30 BauG sind Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen als Verkehrsflächen zu bezeichnen.

Zur Verkehrsfläche sind alle Elemente der Strasse miteinzubeziehen, so z.B. auch die Belagschalen, dazugehörige Stützmauern und Bankette.

Strassen sind unabhängig der Strassenklassierung und dem Eigentum aufgrund ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Bauzone sowie in ihrer jeweiligen Funktion der Verkehrsfläche zuzuordnen. Strassenflächen ab Klassierung Zufahrtsstrasse (Unterkategorie des Typs Erschliessungsstrasse gemäss Norm VSS 40 045) sind der Verkehrsfläche zuzuweisen. Es wird somit Art. 6 und 7 Abs. 1 lit. a und b des Strassengesetzes (StrG) (Kantons, Sammel- und Erschliessungsstrassen) in Verbindung mit Art. 1, 2 und 3 der Strassenverordnung (StrV) entsprochen. Beim Typ Zufahrtsweg gemäss Norm besteht ein Ermessensspielraum für die Gemeinden.

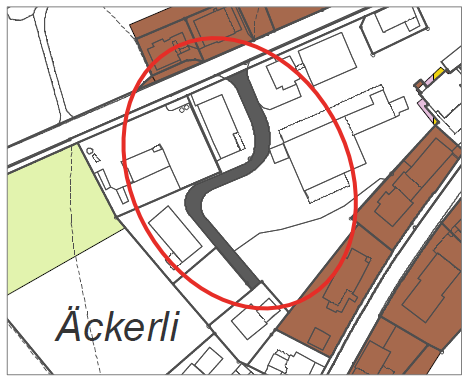

3.5.3 ÄNDERUNGEN VERKEHRSFLÄCHEN IM BEREICH VON BAUZONEN

Nachfolgend werden Verkehrsflächen aufgeführt, welche in einer Bauzone oder in unmittelbarer Nähe einer Bauzone ausgeschieden wurden.

Grundsätzlich galt bei der Überprüfung, dass jede erschlossene Wohneinheit mit einer Verkehrsfläche definiert wird. Bei Sackgassen kann die letzte Parzelle weiterhin einer Bau- oder Landwirtschaftszone zugewiesen werden.




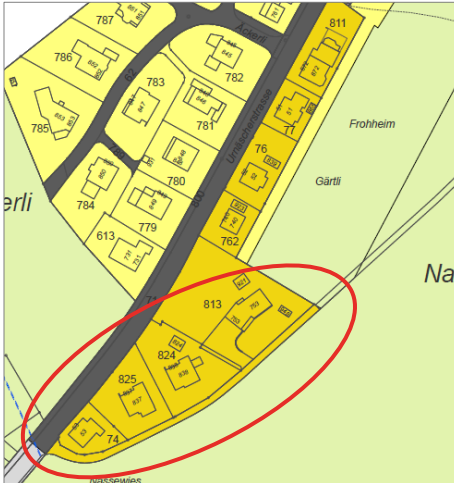
Tab. 16: Verkehrsflächen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
15	57		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Mit der Überbauung der Parz. Nr. 57 wird die Erschliessungsstrasse als Verkehrsfläche im Baugebiet VFi ausgeschieden.



Tab. 17: Verkehrsflächen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
16	75		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Die Nasse Strasse dient zur Erschliessung der Parzellen Nr. 813, 824 und 825. Deshalb wird die Teilparzelle Nr. 75 als Verkehrsfläche im Baugebiet VFi ausgewiesen.

Tab. 18: Verkehrsflächen



GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
17	166		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Mit dem Ausbau des Einlenkers der Pfandstrasse wird eine Umzonung in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFi notwendig.



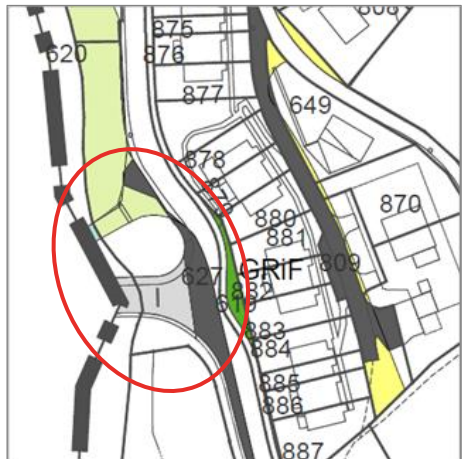
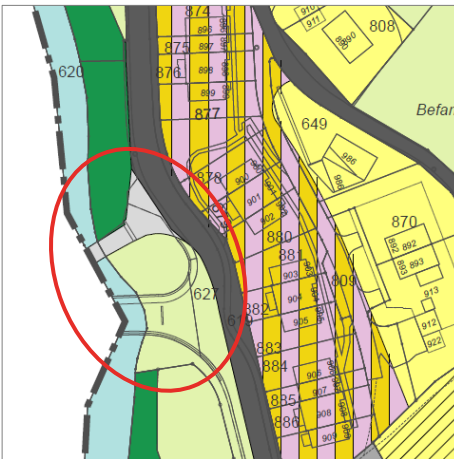
Tab. 19: Verkehrsflächen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
18	200		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Die Parz. Nr. 200 dient zur Erschliessung der Parz. Nr. 913. Die Einfahrt wird in die Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VF_i umgezonzt.

Tab. 20: Verkehrsflächen

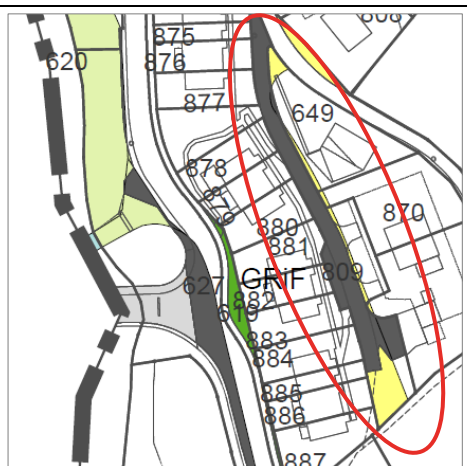

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
19	627		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Beim Ersatzbau der Brücke Zürchersmühle – Urnäsch wurde die Zonierung nicht geändert. Dies erfolgt nun im Rahmen der Gesamtrevision. Zudem wird die Grünrabatte Parz. Nr. 619 in die Grünzone im Baugebiet GRiF umgezonzt.




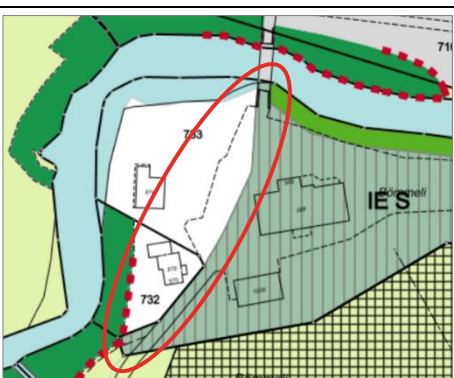
Tab. 21: Verkehrsflächen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
20	649, 809		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Die Erschliessung von diversen Parzellen wurde bis zur Aufhebung am 03.November 2021 durch den Sondernutzungsplan Befang gesichert. Neu wird die Quartierstrasse Befang als Verkehrsfläche im Baugebiet VFi ausgeschieden.

Tab. 22: Verkehrsflächen

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
21	733		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Die Intensiverholungszone, das Kläranlagegebäude, das hinten liegende Landwirtschaftsgebiet als auch der Wald wird über die Parz. Nr. 733 erschlossen. Deshalb wird die Verkehrsfläche VFiB in der Intensiverholungszone ausgeschieden. Weitere Verkehrsflächen werden nicht ausgeschieden.
- Mit der Ausscheidung der Verkehrsfläche gehen Anpassungen des Bauzonenperimeters einher. Die Intensiverholungszone wird an den Strassenverlauf angepasst.
- Mit der Ausscheidung der Verkehrsfläche wird ein Teilbereich der Intensiverholungszone südöstlich ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die Grundeigentümerschaft bedeutet dies eine Verkleinerung der Fläche von rund 33.00 m². Neben der Verkleinerung gibt es keine weiteren Einschränkungen für die Grundeigentümerschaft. Aufgrund des Waldabstandes sind keine Bauten oder Anlagen in diesem Bereich möglich. Zudem werden in der Intensiverholungszone keine Ausnutzungsziffern geregelt die mit der Auszonung verringert wird.





3.5.4 ERGÄNZUNGEN VERKEHRSFLÄCHEN AUSSERHALB VON BAUZONEN VFA

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben werden Ergänzungen von Verkehrsflächen notwendig. Mit der Prüfung des Gemeindegebietes wurden weitere Sammelstrassen (wie z.B. im Bereich der Schwägalp) als auch weitere Zufahrtswege ergänzt.

Die Ausscheidung von Zufahrtswegen liegt im Ermessenspielraum der Gemeinde. Da jedoch bereits rechtskräftige Zufahrtswege als Verkehrsflächen ausgeschieden sind, wurden sämtliche Strassen im Sinne der Gleichbehandlung übergeprüft. Alle Zufahrtswege, welche mehr als 5 Wohneinheiten erschliessen, wurden gemäss Strassengesetzverordnung neu als Verkehrsfläche VFa ausgeschieden.

Nachfolgend werden die Strassen aufgezeigt, welche neu als Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone FVa ausgeschieden werden.

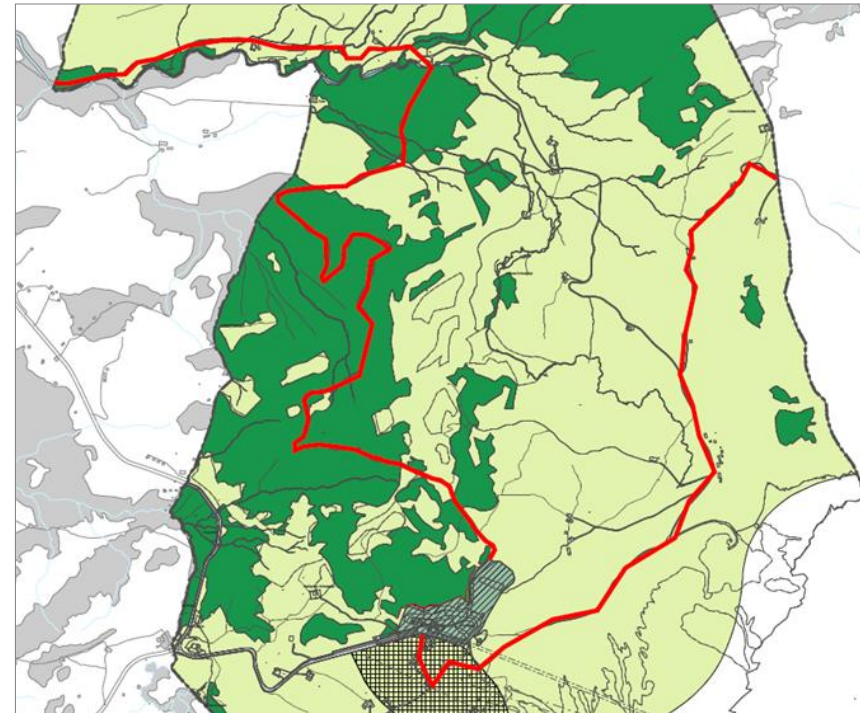
Tab. 23: Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone FVa

GEBIET	PARZ. NR.	VERORTUNG
22 Pfand bis Flecken	165, 383, 382, 252, 240, 239, 242, 243, 245, 249, 256, 209	
23 Auen	426, 441, 444,	



<p>24</p> <p>Befang bis Horn</p>	<p>369, 368, 765, 377, 378, 252,</p>	<p>This map shows a red boundary line starting from the village of Befang on the left, moving north and then east towards the village of Horn. The area includes fields, some buildings, and a small stream. Labels on the map include 'Lattenbach', 'Befang', 'Horn', 'Fussen', 'Matten', 'Kastelen', and 'Schulzberg'. The terrain is mostly green, indicating agricultural or forested land.</p>
<p>25</p> <p>Hempfen bis Scheibe</p>	<p>585, 791, 586, 588, 596, 594, 593, 591, 526, 528</p>	<p>This map shows a red boundary line starting from the village of Hempfen on the left, moving south and then east towards the village of Scheibe. The area includes fields, buildings, and a stream. Labels on the map include 'Ober Aachen', 'Hempfen', 'Scheibe', 'Horn', and 'Matten'. There are also some green dots scattered in the area, possibly representing specific points of interest or markers.</p>
<p>26</p> <p>Helchen bis Nassi</p>	<p>710, 711, 618, 917, 622, 709, 663, 672, 673, 912</p>	<p>This map shows a red boundary line starting from the village of Helchen on the left, moving south and then east towards the village of Nassi. The area includes fields, buildings, and a stream. Labels on the map include 'Schnecken', 'Ober Aachen', 'Liedgut', 'Zung', 'Grossgassen', 'Ober Nassi', 'Mittlere Nassi', 'Nassi', and 'Matten'. The terrain is mostly green, indicating agricultural or forested land.</p>



27 Alte Schwägalp- strasse / Schwägalp	849, 853, 860	
---	------------------	--

3.5.5 GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN VERKEHRSFLÄCHEN

Im Sinne der Gleichbehandlung wurden alle Verkehrsflächen geprüft und zeichnerisch an die AV-Daten angepasst. Somit wurde sichergestellt, dass die Zonenplanung den Ist-Zustand darstellt.

Die zeichnerischen Anpassungen haben zahlreiche geringfügige Änderungen zur Folge. Ausserhalb der Bauzone betreffen diese insbesondere Abgleiche von Verkehrsflächen und Landwirtschaftszonen.

Gemäss Art. 52 Baugesetz gelten geringfügige Änderungen, wenn:

- keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden,
- keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht,
- davon eine kleine Fläche betroffen ist.

Mit der Zonenplanrevision werden unwesentliche zeichnerische Anpassungen zu tragen kommen, welche weder öffentliche noch nachbarliche Interessen negativ verletzen.

3.6 ZONENPLANÄNDERUNG «SCHUTZ»

Gemäss Art. 80 BauG ist die Gemeinde zuständig für den Schutz der Natur-, Landschafts- und Kulturwerte innerhalb der Bauzonen. Ausgenommen sind die Ortsbilder von nationaler Bedeutung.


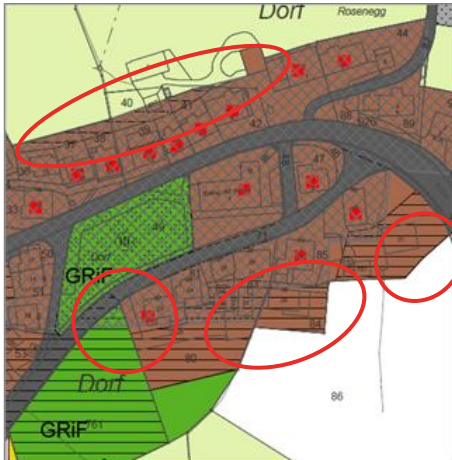


3.6.1 ANPASSUNGEN ABGRENZUNGEN NATIONALER UND KOMMUNALER ORTSBILDSCHUTZ

Entlang der nationalen und kommunalen Schutzzone besteht bei den Abgrenzungen ein Anpassungsbedarf. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden diese wie folgt bereinigt:

- Bei einer Überlagerung des nationalen und kommunalen Ortsbildschutzes wird der kommunale Schutz zurückgestuft.
- Zonierungen mit fehlenden kommunalen Ortsbildschutzüberlagerungen werden auf die jeweilige Parzellengrenze abgestimmt.
- Die nationale Ortsbildschutzzone stimmt teilweise nicht mit der Parzellenabgrenzungen überein. Es wurde davon abgesehen, dort den Perimeter der kommunalen Ortsbildschutzzone anzupassen. Somit können mögliche Perimeteranpassungen durch den Kanton unabhängig erfolgen.

Tab. 24: Ortsbildschutzzone

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
28	37, 38, 40, 41, 49, 82, 83, 84, 86, 71, 761		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

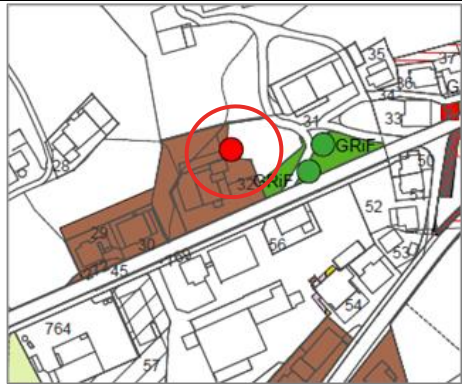

- Zeichnerische Anpassungen.

→ Die Gemeinde stellt zur Überprüfung einen Antrag dem Kanton, um die Perimeterabgrenzung der nationalen Ortsbildschutzzone zu überprüfen.



3.6.2 AUFHEBUNG GESCHÜTZTE NATUROBJEKTE DER GEMEINDE

Tab. 25: Aufhebung geschützte Naturobjekte

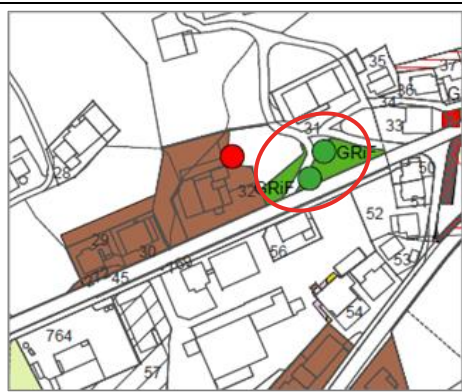

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
29	31		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Der bis anhin geschützte Lindenbaum auf der Parz. Nr. 31 war krank und musste aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Der Baumstumpf wurde verziert und als Spielelement in den Spielplatz integriert.
- Die Gemeinde hat von einer Ersatzpflanzung abgesehen, da die Grundeigentümerschaft im Gegenzug vor Ort ein privat unterhaltener Spielplatz errichtet hat, welcher der öffentlichen Nutzung im Dorf zur Verfügung steht.
- Das öffentliche Interesse des Spielplatzes überwiegt die Ersatzpflanzung der Linde, weshalb der Baumschutz aufgehoben wird. Im Gegenzug sollen die Lindenbäume im Osten als schützenswerte Naturobjekte aufgenommen werden (siehe Begründung nachfolgend).

3.6.3 SICHERUNG NATUROBJEKTE DER GEMEINDE

Tab. 26: Sicherung Naturobjekte

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
30	31		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

- Die beiden Lindenbäume beim Restaurant Bären sind als kommunale Naturobjekte zu schützen. Aufgrund ihres Standortes und ihrer Ausprägung sind die beiden Bäume identitätsstiftend und bedeutend für das Ortsbild von Hundwil Dorf. Der dicht bebaute Raum, wird aufgebrochen und bildet eine Freifläche in unmittelbarer Nähe des beengten Strassenraumes und des Landsgemeindeplatzes. Die Bäume sind von beiden Strassenseiten her gut einsehbar und prägen die Dorfsilhouette.
- Die Bepflanzungen im Bereich des Sitzplatzes des Restaurant Bärens wird als eigenständig betrachtet und bewusst nicht für eine Schutz vorgesehen. Der Handlungsspielraum für die Aussenraumgestaltung ist, dem Restaurantbetreiber überlassen (Vorbehalt: Ortsbildschutz).




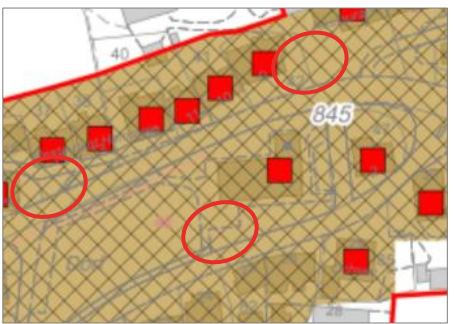
3.6.4 ANTRÄGE FÜR KANTONALE NATUR- UND KULTUROBJEKTE

Im Sinne von Art. 86 BauG sind Naturobjekte als ökologisch oder naturgeschichtlich bedeutsame Baumgruppen, Hecken, markante Einzelbäume, (...) und dergleichen zu bezeichnen.

Als Kulturobjekte sind Kulturdenkmäler sowie andere historische wertvolle Einzelbauten, Baugruppen und Bauteile sowie Anlagen wie Wege, Trockensteinmauern und dergleichen zu bezeichnen.

Die Anträge werden nur im Änderungsplan des Zonenplans dargestellt. Im Zonenplan selbst werden keine nationalen Schutzgegenstände aufgeführt.

Tab. 27: Anträge für kantonale Natur- und Kulturobjekte

GEBIET	PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	KANTONALER SCHUTZZONENPLAN
31	43, 49, 829		

ÄNDERUNGSBEGRÜNDUNG

LANDSGEMEINDEBRUNNEN

- Der Landsgemeindebrunnen ist als kantonales Kulturobjekt auszuscheiden. Der Brunnen hatte im Zusammenhang mit der Landsgemeinde eine wichtige Bedeutung. Die Männer konnten sich am Brunnen waschen und erfrischen.
- Eine Neuinterpretation des Landsgemeindebrunnen wurde zur Landsgemeinde von 1959 erstellt. Initiiert wurde der Auftrag von Paul Signer. Die Ausführung erfolgte durch den Bildhauer Wilhelm Meier aus St.Gallen. Die damalige Finanzierung erfolgte durch den Kanton, den Heimatschutz Appenzell Ausserrhoden, die Brunnenkooperation Hundwil und einigen privaten Gönner. Der Landsgemeindebrunnen ist mit Bildreliefs geziert. Es sind dies nebst dem Gemeinde- und Kantonswappen als Zeitzeichen der Landsgemeinde der Spiessenträger, ein schwörender Landsgemeindemann, sowie Landsgemeindemänner eiligen Schrittes auf dem Weg. Des Weiteren zeigt das Relief einen Fabrikanten im Frack und Zylinder diskutierend mit einem Bauern. Dies soll ein Sinnbild der Gleichberechtigung der Appenzeller darstellen. Zudem sind Tiere abgebildet. Es sind dies ein ruhendes Kälblein und ein Appenzeller Bläss.
- Im ISOS wird das Plätzlein beim «Gasthof Krone» mit dem Brunnen als kleinräumige Antwort auf die grosse Fläche des Landsgemeindeplatzes bezeichnet.
- Ferner wird der Landsgemeindebrunnen von der Bevölkerung heute als «Dorfbadi» bezeichnet. So ist es für Einheimische beliebt sich im Sommer darin abzukühlen. Zudem gilt der Brunnen auch als beliebter Rastplatz primär für Velo- und Motorradfahrer, die von Richtung Sonder her herauffahren, um sich beim Brunnen für kurze Pausen zu erfrischen.
- Heute gilt auf der Parz. Nr. 43 die grundbuchrechtlich gesicherte Last: Baurecht für eine Brunnenanlage und Wasserbezugsrecht mit der Gemeinde Hundwil zugunsten der Einwohnergemeinde Hundwil.



Abb. 2: Landsgemeindebrunnen

Quelle: Eigene Fotos | 2024



DORFBRUNNEN

- Der Dorfbrunnen ist als kantonales Kulturobjekt aufzunehmen. Dieser steht im Zusammenhang mit der Landsgemeinde und hat eine wichtige Bedeutung. Hier konnten sich die Männer an der Landsgemeinde waschen und erfrischen.
- Heute gilt auf der Parz. Nr. 34 die grundbuchrechtliche Last: Wasserbezugsrecht zugunsten Hundwil.

**Abb. 3: Dorfbrunnen**

Quelle: Eigene Fotos | 2024

LINDE BEI DER REFORMIERTEN KIRCHE

- Die Linde bei der Kirche ist als kantonales Naturobjekt aufzunehmen. Aufgrund seiner Grösse und seines Standortes, wirkt der Baum identitätsstiftend und gehört zum Bild des Landsgemeindeplatzes respektive zur Kirche dazu.

**Abb. 4: Lindenbaum bei der reformierten Kirche**

Quelle: Google Street View | Februar 2026

→ Die Gemeinde stellt im Genehmigungsverfahren der Zonenplanung einen entsprechenden Antrag zuhanden des Kantons zur Aufnahme der Natur- und Kulturobjekte.

3.6.5 GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG NATUROBJEKT

Im Bereich der Landsgemeindewiese, Parz. Nr. 761, befindet sich ein geschützter Einzelbaum (Thuja). Grundsätzlich ist die Thuja nicht ortstypisch. Es war jedoch eine Schenkung, welche für Hundwil eine geschichtliche Bedeutung hat.

Zeichnerisch wurde der Einzelbaum nicht am richtigen Ort verortet, was mit der vorliegenden Revision korrigiert wird (leichte Verschiebung nach Osten). Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



3.7 GERINGFÜGIGE ÄNDERUNGEN ALLGEMEIN

Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden Gewässer- und Walddaten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) angepasst.

Diese gelten als geringfügige Änderungen nach Art. 52 BauG. Es werden weder wesentliche öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt. Die Harmonisierung der Daten soll klare Verhältnisse schaffen.

4 ZONENPLAN GEFAHREN

Mit dem Beschluss des Regierungsrates über den Gewässerraum und den Schutz von Naturereignissen, ist am 01. Oktober 2025 das angepasste Baugesetz in Kraft getreten. Neu werden Naturgefahren in Art. 36 und Art. 115 BauG geregelt und können daher aus dem Baureglement gelöscht werden. Der Zonenplan Gefahren bleibt jedoch weiterhin in der Verantwortung der Gemeinden, weshalb die Koordination mit dem Zonenplan Nutzung und Schutz koordiniert wird.

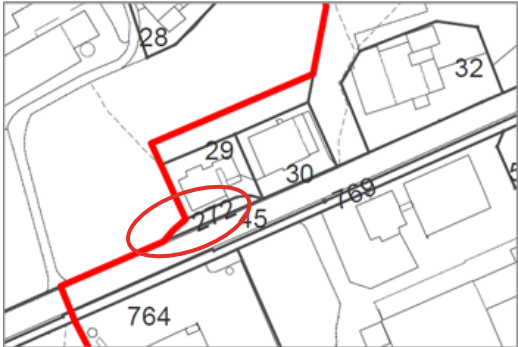

Als Vereinfachung der Darstellung werden neu im Zonenplan Gefahren nur die jeweiligen höchsten Gefahrenstufen synoptisch ohne Prozesse dargestellt. Die jeweiligen Prozesse, auch überlagernde, sind in der Gefahrenkarte auf dem Geoportal digital abrufbar. Auf dem Titelblatt wurde ein entsprechender Hinweis hinzugefügt.

Aufgrund der neuen vorliegenden Verhältnisse löst der revidierte Zonenplan Gefahren den bisher rechtskräftigen Zonenplan Gefahren vom 10. November 2009 mit allen Nachführungen ab.

4.1.1 ABGLEICH ZONENPLAN NUTZUNG UND ZONENPLAN GEFAHREN

Der Zonenplan Gefahren wurde mit der vorliegenden Nutzungsplanung abgestimmt, weshalb minime Änderungen der Bauzonengrenze erfolgten:

Tab. 28: Abgleich Zonenplan Nutzung und Zonenplan Gefahren

PARZ. NR.	ZONENPLAN GEFAHREN REVISION	ZONENPLAN GEFAHREN RECHTSKRÄFTIG
272		



PARZ. NR.	ZONENPLAN GEFAHREN REVISION	ZONENPLAN GEFAHREN RECHTSKRÄFTIG
182		
733		

4.1.2 ÄNDERUNGEN GEFAHREN

Im Zonenplan Gefahren wurden die aktualisierten Datengrundlagen der kantonalen Gefahrenkarte übernommen.

Bei den Gewässergrundlagen haben sich aufgrund der geänderten Berechnungsgrundlagen Veränderungen ergeben. Folgende Bereiche sind davon betroffen:

ERHÖHUNG VON GERINGER IN MITTLERE GEFÄHRDUNG DURCH HOCHWASSER ENTLANG DES SONDERBACHS

Tab. 29: Gefährdung durch Hochwasser

PARZ. NR.	ZONENPLAN GEFAHREN REVISION	ZONENPLAN GEFAHREN RECHTSKRÄFTIG
132		



ERHÖHUNG GERINGER IN MITTLERE UND HOHE GEFÄHRDUNG DURCH HOCHWASSER ENTLANG DES FLECKENBACHS (PERIMETER RUTSCHUNG BLEIBT UNVERÄNDERT).

Tab. 30: Gefährdung durch Hochwasser

PARZ. NR.	ZONENPLAN GEFAHREN REVISION	ZONENPLAN GEFAHREN RECHTSKRÄFTIG
150, 151		

ERHÖHUNG GERINGER IN MITTLERE UND HOHE GEFÄHRDUNG DURCH HOCHWASSER ENTLANG DES MITLEDIBACHES.

Tab. 31: Gefährdung durch Hochwasser

PARZ. NR.	ZONENPLAN GEFAHREN REVISION	ZONENPLAN GEFAHREN RECHTSKRÄFTIG
71, 179, 197, 180, 801, 830, 831		

ERHÖHUNG GERINGER IN MITTLERE UND HOHE GEFÄHRDUNG DURCH HOCHWASSER ENTLANG DES RISERENBACHES UND DER URNÄSCH (KEINE VERÄNDERUNG PERIMETER RUTSCHUNG).

Tab. 32: Gefährdung durch Hochwasser

PARZ. NR.	ZONENPLAN GEFAHREN REVISION	ZONENPLAN GEFAHREN RECHTSKRÄFTIG
541, 579, 627		



ERHÖHUNG GERINGER IN MITTLERE UND HOHE GEFÄHRDUNG DURCH HOCHWASSER ENTLANG DER URNÄSCH. TEILWEISE AUFHEBUNG DER GERINGEN GEFÄHRDUNG DURCH HOCHWASSER AUF PARZ. NR. 621.

Tab. 33: Gefährdung durch Hochwasser

PARZ. NR.	ZONENPLAN GEFAHREN REVISION	ZONENPLAN GEFAHREN RECHTSKRÄFTIG
218, 619, 621, 627		

ANPASSUNG PERIMETER GEFAHREN RUTSCHUNG GEMÄSS KANTONALEN DATENGRUNDLAGEN.

Tab. 34: Gefährdung durch Rutschung

PARZ. NR.	ZONENPLAN GEFAHREN REVISION	ZONENPLAN GEFAHREN RECHTSKRÄFTIG
628, 650, 931		

Die Deponie Brennern liegt ausserhalb der Bauzone. Insofern werden dort die Gefahren nicht nachgetragen.

5 BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Bauzonen sind nach Art. 15 RPG so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahre entsprechen. Die Berechnung erfolgt durch das kantonale Bauzonendimensionierungs-Tool.

Folgende Datengrundlagen wurden dazu verwendet:

- Grundnutzungsflächen gemäss rechtskräftigem Zonenplan
- Beschäftigte (Vollzeitäquivalent) gemäss Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT)
- Einwohner gemäss Statistik der Bevölkerung und Haushalte (STATPOP)



5.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Bauzonendimensionierung werden ausschliesslich die kapazitätsrelevanten Zonen betrachtet. Dazu zählen alle Wohn-, Misch- und Kernzonen – auch WMK genannt.

Zu den wichtigsten Kennwerten zählen:

- Kapazitäten der Einwohner und Beschäftigten innerhalb der WMK
- Prognostiziertes Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum im Nutzungsplanungshorizont
- Bauzonenauslastung
- Dichte der Einwohner und Beschäftigten pro Hektar innerhalb der WMK

KAPAZITÄT

Mit Kapazität ist die potenzielle Anzahl Einwohner und Beschäftigte gemeint, die innerhalb der WMK Platz haben.

BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENWACHSTUM

Das gemäss kantonalem Richtplan für Hundwil prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum liegt bei 0.36 % pro Jahr. Das Bevölkerungswachstum findet künftig hauptsächlich innerhalb der WMK statt. Die Beschäftigtenentwicklung findet sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der WMK (z.B. in der Gewerbezone) statt.

AUSLASTUNG

Die IST-Dichte ergibt sich aus dem Verhältnis der aktuellen Einwohner und Beschäftigten zur bebauten Fläche innerhalb der WMK gemäss rechtskräftigem Zonenplan. Gemäss Bauzonendimensionierungstool lag die IST-Dichte in Hundwil im Jahr 2015 bei 58 E+B/ha.

Der kantonale Richtplan gibt für Hundwil das Ziel vor, die IST-Dichte zu halten. Die Zieldichte entspricht somit der IST-Dichte.

Die Revisions-Dichte ergibt sich aus dem Verhältnis der Kapazität an potentiell möglichen Einwohnern und Beschäftigten (inkl. Kapazität durch Innenentwicklung) zur gesamten Fläche der WMK (bebaut und unbebaut) gemäss revidiertem Zonenplan.

Um die Kapazität der heute eingezonten aber unbebauten Flächen zu berechnen, wird von der durchschnittlichen IST-Dichte der entsprechenden Nutzungszone ausgegangen.

Bei Innenentwicklungs-Massnahmen müssen zur Berechnung der dadurch geschaffenen Kapazität Annahmen zur erwarteten Dichte getroffen werden.

5.2 AUSWIRKUNGEN DER INNENENTWICKLUNGSMASSNAHMEN AUF DIE BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Bei der Kernzonenerweiterung wird davon ausgegangen, dass die Dichten in Zukunft beibehalten werden. Ziel der Umzonung ist die Vergrösserung des baulichen Spielraumes und somit das Wahren des baulichen Charakters und nicht das Schaffen von weiteren Kapazitäten.

Im Gebiet Katzenbühl wurde aufgrund des genehmigten Überbauungsplanes respektive aufgrund der Machbarkeitsstudie die Einwohner- und Beschäftigten-Dichten angenommen. Dabei wurde bei den möglichen Geschossflächen der Durchschnittswert von 50 m² pro Person angenommen.

Im Gebiet Lehen-Halde läuft derzeit die Erarbeitung eines Überbauungsplans und eines Richtprojektes. Aufgrund des Vorprojektes werden ca. 35 Personen erwartet.



5.3 WEITERE MASSNAHMEN

In der Bauzonendimensionierung können weitere Innenentwicklungsmassnahmen aufgeführt werden, deren Einfluss auf die Kapazität nicht quantifizierbar sind.

In Hundwil erhöhen sich aufgrund der Revision des Baureglements die Ausnützungsziffern der Wohnzone W1 und W2 von 0.4 auf 0.45 respektive von 0.5 auf 0.55. Gleichzeitig erhöht sich der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W2 und in der Wohn- und Gewerbezone von 6.0 m auf 8.0 m. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Massnahmen die Auswirkungen auf die Bauzonendimensionierung nicht markant sind (ca. plus 5 Personen pro Zonierung).

5.4 AUSZONUNGEN

Die Gemeinde Hundwil hat gemäss den kantonalen Vorgaben über 0.7 ha ausgezont und ihre Aufgabe als Auszonungsgemeinde erfüllt. Durch folgende Teilzonenpläne wurden die Auszonungen am 1. Dezember 2020 rechtskräftig.

Mit dem Richtplan der Revision sind die Auszonungsflächen bereits einberechnet und müssen nicht mehr zusätzlich aufgeführt werden.

Dorf Bären Parz. Nr. 7	326 m ²	0.03 ha
Dorf Nassi Parz. Nr. 75	7'753 m ²	0.77 ha
Mitledi Parz. Nr. 197	577,87 m ²	0.06 ha
TOTAL AUSZONUNGENSFLÄCHEN	8'655 m²	0.86 ha*

* Die Rundungen richten sich nach dem Auszonungskonzept, dat. 16. Mai 2019

5.5 AUSWERTUNG BAUZONENDIMENSIONIERUNG

Aufgrund der Bauzonendimensionierung können zum heutigen Zeitpunkt keine Einzonungen erfolgen, da:

- die Auslastung des revidierten Zonenplans Potential innerhalb der Bauzone zulässt.
- die Dichten des revidierten Zonenplans unter den Dichten gemäss den Berechnungen des kantonalen Richtplans liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Flächengrösse von rund 8.4 Hektaren Wohn-, Misch- und Kernzonen kleine Veränderungen oder schlecht ausgenutzte Parzellen einen verhältnismässig grossen Einfluss auf die Bauzonendimensionierung haben. Auch kann eine Bevölkerungsabnahme- oder Zunahme innerhalb der Bauzone mit wenigen Veränderungen starke Schwankungen in der Dichte ausmachen. Ferner ist festzuhalten, dass die bauliche Dichte in Hundwil zu anderen vergleichbaren, ländlichen Gemeinden hoch ist. Trotzdem gibt es unternutzte Flächen, die grosse Auswirkungen auf die Auswertungen der Bauzonendimensionierung und auf die durchschnittliche Zonenkapazität haben. Dazu zählt das Gebiet rund um das Restaurant Bären, welches aufgrund des Parzellenschnittes, der Nutzung und der historischen Entstehung voraussichtlich in Zukunft so erhalten bleibt. Des Weiteren wurden ca. 0.2 Hektaren Wohn- und Gewerbezone mit einer tieferen durchschnittlichen Dichte nach Zonentyp bebaut, was die Gesamtdichteverschlechtert.

In Hundwil kann die Zieldichte erhöht werden, wenn die heute unbebaute WMK-Fläche dichter bebaut wird als mit den durchschnittlichen Dichtewerten des jeweiligen Zonentyps. Mit den Überbauungsplänen Katzenbühl und Lehen-Halde zeigt die Gemeinde Hundwil, dass eine haushälterische Bodennutzung angestrebt wird und dass eine Annäherung respektive die Erreichung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung möglich ist. Zudem laufen derzeit einige Bauprojekte im Dorf, welche grössere Auswirkungen auf die Einwohner- und Beschäftigtendichte haben werden. Dementsprechend wird nach der Umsetzung der Sondernutzungspläne eine Neubewertung der Situation mittels Bauzonendimensionierungstool empfohlen.

(Siehe Anhang für die Kapazitätsberechnung durch das Bauzonendimensionierungstool.)



6 WALDFESTSTELLUNGEN

6.1 WALDFESTSTELLUNGSLINIEN

Mit der Zonenplanrevision werden die Waldfeststellungen koordiniert. Die Zuständigkeit für Waldfeststellungen und dessen Verfahren obliegen dem Amt für Raum und Wald. Sie richten sich nach der kantonalen Waldverordnung Art. 7 und werden zusammen mit der Nutzungsplanung 30 Tage aufgelegt. Über Rechtseinsprachen entscheidet das Amt für Raum und Wald. Zudem erlässt das Amt für Raum und Wald die Pläne.

Die Koordination der verschiedenen Planungsinstrumente erfolgt durch die Gemeinde. Die Planaufgabe der festgelegten Waldgrenzen hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung zu erfolgen.

Im Zonenplan werden die Waldfeststellungen als Hinweis übernommen.

6.2 NACHFÜHRUNG BODENBEDECKUNGEN

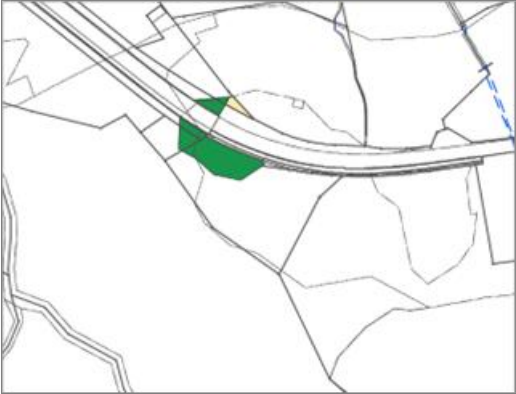
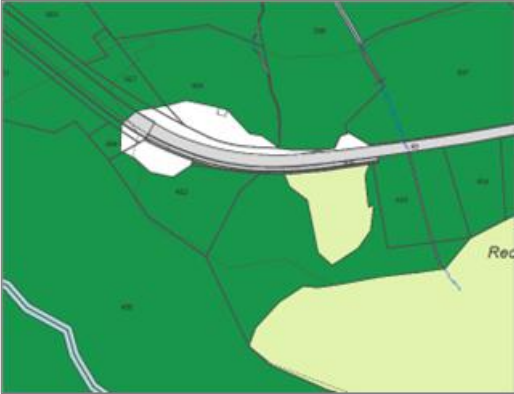
Neben den Waldfeststellungen wurden nachfolgende Bodenbedeckungen geprüft. Diese werden im Grunddatensatz des AV-Waldes mit den Abschlussarbeiten angepasst und spätestens vor der Auflage in den Zonenplan übernommen.

UMZONUNG VON ÜBRIGEN GEMEINDEGEBIET IN WALD

Tab. 35: Umzonungen von übrigen Gemeindegebiet in Wald

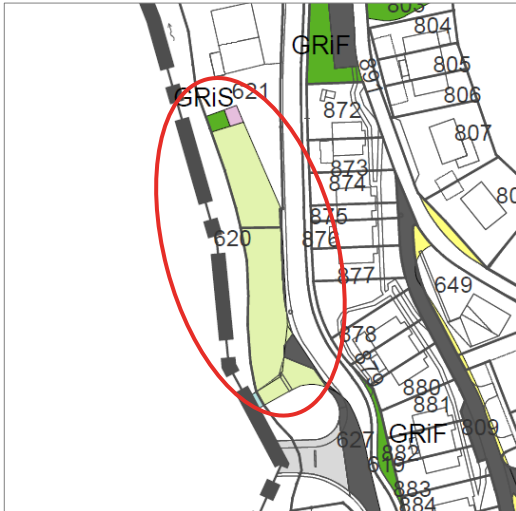

PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
10		
78, 147		



PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
400, 402		

ÜBERFÜHRUNG VON WALD IN DIE LANDWIRTSCHAFTSZONE

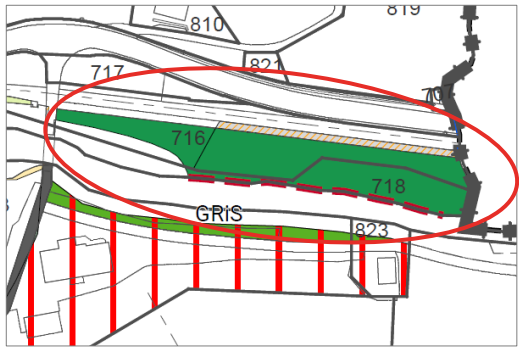
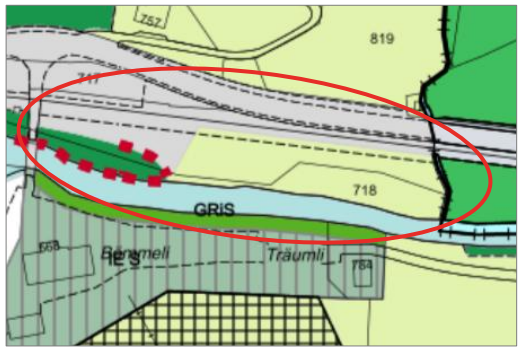
Tab. 36: Überführung Wald in die Landwirtschaftszone

PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
621, 627		



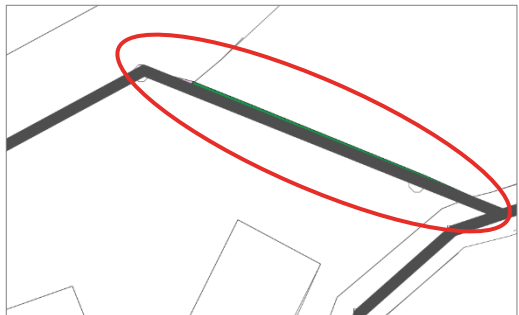

ÜBERFÜHRUNG VON DER LANDWIRTSCHAFTSZONE L IN WALD

Tab. 37: Überführung von Landwirtschaftszone in Wald

PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
716, 718		

ÜBERFÜHRUNG VON WOHN-GEWERBEZONE WG2 IN WALD

Tab. 38: Überführung von Wohn- Gewerbezone WG2 in Wald

PARZ. NR.	ZONENÄNDERUNG	RECHTSKRÄFTIGER ZONENPLAN
920		

7 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM



Gemäss Baugesetz sorgen die Gemeinden für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen. Sie sind für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich. Die Erschliessungspflicht umfasst mindestens die Verkehrsanlagen und die Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasseranlagen.

Gemäss Art. 59ff BauG erstellt der Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm, welches die zeitliche Abfolge der Erstellung aller für die Bauzonenerschliessung notwendigen Anlagen aufzeigt. Das Erschliessungsprogramm ist behördenverbindlich und wird vom Regierungsrat genehmigt. Es unterliegt nicht der öffentlichen Auflage.

Als Grundlage für die Erstellung des Erschliessungsprogramms dient die Flächenpotentialanalyse des Raum+. Gemäss dieser sind drei Gebiete noch nicht erschlossen.



Tab. 39: Erschliessungsprogramm

PARZ. NR.	GEBIET / PRIORITÄT 1	ERSCHLIESSUNGS- UND BEBAUUNGSVARIANTE
168, 169, 778	KATZENBÜHL POTENTIALTYP: AUSSENRESERVE	ÜP KATZENBÜHL
		

GRUNDLAGEN

- ÜP Katzenbühl, genehmigt vom Departement Bau- und Volkswirtschaft vom 07. September 2022
- Der Einlenker in die Pfandstrasse und die Ausweichstelle auf der Pfandstrasse wurden bereits 2024 umgesetzt. Der Kostenpunkt belief sich auf rund Fr. 350'000.-.



WERKLEITUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

- Die Sanierung der Pfandstrasse wird im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung ÜP Katzenbühl koordiniert. Die Budgetierung erfolgte bereits für das Jahr 2027.

→ Kostenschätzung Sanierung Pfandstrasse ca. = Fr. 250'000.-



Tab. 40: Erschliessungsprogramm

PARZ. NR.	GEBIET / PRIORITÄT 2	ERSCHLIESSUNGS- UND BEBAUUNGSVARIANTE
931	<p>LEHNEN-HALDE POTENTIALTYP: AUSSENRESERVE</p> 	<p>ÜP LEHNEN-HALDE (STAND MITWIRKUNG, DAT. 12. DEZEMBER 2025)</p> 

GRUNDLAGEN

- Nach der Wiederaufnahme der sistierten Planung von 2017, wurde der ÜP Lehnen-Halde aufgrund der geänderten Gesetzesgrundlagen und des Besitzerwechsels angepasst. Der ÜP soll voraussichtlich im Jahr 2026 aufgelegt werden.
- Ein zusätzlicher Einlenker ist zu erstellen.
- Die Ortseingangstafel wird gegen Süden verschoben. Das Temporegime ist entsprechend anzupassen.

WERKLEITUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

- Die Sach- und die Terminplanung wurden ergänzt. Der Realisierungszeitpunkt ist derzeit offen. Die Koordination erfolgt mit dem ÜP Lehnen-Halde.
- Die Kosten werden aufgrund des Referenzwertes des ÜP Lehnen-Halde approximativ geschätzt.

→ Kostenschätzung Einlenker ca. = Fr. 100'000.-



Tab. 41: Erschliessungsprogramm

PARZ. NR.	GEBIET / PRIORITÄT 3	ERSCHLIESSUNGS- UND BEBAUUNGSVARIANTE
80	HUNDWIL DORF, PARZ. NR. 80 POTENTIALTYP: BAULÜCKE	VARIANTE STICHSTRASSE
GRUNDLAGEN		
<ul style="list-style-type: none"> Die Entwicklung der Parz. Nr. 80 wird als mittel- bis langfristiges Projekt betrachtet. Bevor die Erschliessung angedacht werden kann, ist zu klären inwiefern das hinterliegende Bauentwicklungsgebiet Parz. Nr. 86 miterschlossen werden soll / kann. Dabei spielt die Erhältlichkeit des Bodens respektive die Einzonungsmöglichkeiten eine entscheidende Rolle. Bei einer baulichen Entwicklung ist die Erschliessungsstudie, Gebiet Nassi Schiessstand, dat. 19. Juni 2007 als Grundlage zu überprüfen. Bei einer Erschliessung sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des ehemaligen Restaurant Traube Assek. Nr. 23 zu koordinieren. 		
WERKLEITUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN		
<ul style="list-style-type: none"> Die Kosten werden aufgrund des Referenzwertes des ÜP Lehen-Halde geschätzt. <p>→ Kostenschätzung Stichstrasse ca. = Fr. 100'000.-</p>		

7.1 ZEITLICHE UMSETZUNG

In Hundwil wird die jeweilige Erschliessungsentwicklung an konkrete Überbauungen geknüpft. Neue bauliche Entwicklungen sind entweder bereits erschlossen oder können bei Einzonungen nur realisiert werden, wenn die Erschliessung mit einer Teilzonenänderung einhergeht.

Kurzfristig = bis 5 Jahre

Mittelfristig = 5 bis 10 Jahre

Langfristig = mehr als 10 Jahre

Tab. 42: Zeitliche Umsetzung Erschliessung

PRIO.	GEBIET	PARZ. NR.	EINZONUNGSJAHR	ERSCHLIESSUNGSZEITPUNKT
1	Katzenbühl	168, 169, 778	10. November 2009	Kurz- bis mittelfristig (ca. 2030)
2	Lehen-Halde	931	10. November 2009	Kurz- bis mittelfristig (ca. 2030)
3	Parz. Nr. 80	80	02. November 1993	Mittel- bis langfristig (ca. ab 2038)



8 VORPRÜFUNG

Gemäss Baugesetz Art. 43 und 45 sind das Baureglement und der Zonenplan dem Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden zur Vorprüfung einzureichen.

Das Erschliessungsprogramm wird mit dem Zonenplan koordiniert und ebenfalls zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Der Gemeinderat verabschiedete am 15. August 2023 die vorliegende Nutzungsplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

8.1 KANTONALE VORPRÜFUNG ARW

Mit dem Schreiben vom 14. Februar 2024 stellte die Abteilung Raumentwicklung der Gemeinde eine summarische Zusammenstellung zu. Die konsequente Fortführung der Ortsplanung wurde begrüsst. Zudem wurde die vertiefte Auseinandersetzung gewürdigt und die inhaltlichen Stossrichtungen als zweckmässig eingestuft. Aufgrund der positiven Rückmeldung wurde die definitive kantonale Vorprüfung, ohne Zwischenschritt, angefordert.

Mit Schreiben vom 18. September 2024 erhielt die Gemeinde den definitiven Vorprüfungsbericht. Die kantonale Vorprüfung des Baureglements erfolgte separat durch den kantonalen Rechtsdienst. Die wichtigsten Änderungen werden nachfolgend dargelegt:

Tab. 43: Auswertung kantonale Vorprüfung

KANTONALE VORPRÜFUNG VOM 18. SEPTEMBER 2024 (ARW)	UMSETZUNG
<i>KANTONALER RICHTPLAN</i>	
<i>BAUZONENDIMENSIONIERUNG</i> Gemäss Regelbautabelle ist eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in der W1 und in der W2 vorgesehen. Dies ist in der Bauzonendimensionierung einzuberechnen. Neben der Beurteilung der Bauzonendichte sind im Planungsbericht die Spielräume von Art. 47 RPV und der kantonalen Richtplanung mit einzubeziehen.	Die Bauzonendimensionierung als auch das Kapitel im Planungsbericht wurden entsprechend überarbeitet.
<i>KANTONALER SCHUTZZONENPLAN</i>	
Zwischen der kantonalen und kommunalen Ortsbildschutzzone bestehen Lücken und Überlappungen. Der Kanton wird die Überprüfung des Ortsbildschutzperimeters zu einem späteren Zeitpunkt angehen. Weitere Prüfungen der kantonalen Kulturobjekte (Brunnen, Linde bei der reformierten Kirche) werden zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
<i>ZONENZUORDNUNG</i>	
<i>VERKEHRSFLÄCHEN</i> Die Strassenflächen sind gemäss Art. 30 BauG auszuscheiden. Die vorgenommene Zuteilung gemäss revidiertem Zonenplan entspricht demnach nicht der Gesetzgebung. Strassen sind unabhängig der Strassenklassierung, dem Eigentum aufgrund ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Bauzone ihrer jeweiligen Funktion der Verkehrsflächen	Die Verkehrsflächen wurden gesamtheitlich geprüft und gemäss übergeordneter Gesetzgebung im Zonenplan ausgeschieden.



KANTONALE VORPRÜFUNG VOM 18. SEPTEMBER 2024 (ARW)	UMSETZUNG
<p>zuzuordnen. Strassenflächen ab Klassierung Zufahrtsstrasse (Unterkategorie des Typs Erschliessungsstrasse gemäss Norm VSS 40 045) sind der Verkehrsfläche zuzuweisen. Es wird somit Art. 6 und 7 Abs. 1 lit. a und b des Strassengesetzes (StrG) (Kantons, Sammel- und Erschliessungsstrassen) in Verbindung mit Art. 1, 2 und 3 der Strassenverordnung (StrV) entsprochen. Beim Typ Zufahrtsweg gemäss Norm besteht ein Ermessensspielraum für die Gemeinden.</p>	
<p><i>UMZONUNG PARZ. NR. 803</i> Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, dass mit der Umzonung der Parzelle Nr. 803 in die Grünzone die bestehenden Bauten nicht in einen unrechtmässigen Zustand gebracht werden.</p>	<p>Die Gemeinde hält an der Umzonung in die Grünzone fest. Im Planungsbericht wurde die Begründung und Motivation entsprechend angepasst.</p>
<p><i>INTERESSENSABWÄGUNG</i> Alle Nutzungsplanänderungen sind im Plan zu bezeichnen und im Planungsbericht aufzuführen. Für alle Änderungen ist eine spezifische Interessensabwägung im Planungsbericht zu ergänzen.</p>	<p>Die Interessensabwägung wurde ergänzt. Die Gewichtung der Interessen wird im Anhang dargestellt. Das Fazit wurde im Planungsbericht abgebildet.</p>
<p><i>MEHRWERTABGABE</i> Im Bereich Parz. Nr. 272 wird eine Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Kernzone festgehalten. Gemäss Art. 56b BauG unterliegen Einzonungen der Mehrwertabschöpfung. Auch wenn mit der Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 272 kein Mehrwertabgabe zu erwarten ist, muss der Aspekt der Mehrwertabgabe im Planungsbericht abgehandelt werden. Es ist ein offizielles Verfahren zur Feststellung des Mehrwertes durchzuführen.</p>	<p>Der Planungsbericht wird mit der Thematik der Mehrwertabschöpfung ergänzt. Von einem offiziellen Verfahren zur Festlegung der Mehrwertabschöpfung wird abgesehen. Da es sich lediglich um eine Arrondierung handelt, welche den Ist-Zustand planungsrechtlich festhält. Die Zonenänderung von rund 13.0 m² generiert keinen entstanden Mehrwert von mehr als Fr. 20'000.-. Es besteht kein Handlungsbedarf.</p>
<p><i>ZONENPLAN GEFAHREN</i> Der Zonenplan Gefahren ist auf die Nutzungen abzugleichen. Insbesondere dort, wo es zu Veränderungen der Bauzonenabgrenzung kommt. Als Vereinfachung der Darstellung sind neu, nur noch die jeweiligen höchsten Gefahrenstufen synoptisch ohne Prozess, darzustellen.</p>	<p>Der Zonenplan Gefahren wurde auf den Zonenplan Nutzung abgeglichen. Es werden die aktuellen kantonalen Datengrundlagen verwendet. Die empfohlenen Darstellungsrichtlinie werden angewendet. Das Kapitel im Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p>
<p><i>ZONENPLAN SCHUTZ</i> <i>ENTLASSUNG DER LINDE AUS DEM SCHUTZZONENPLAN</i> Die Linde westlich des Restaurant Bären soll aus dem Schutz entlassen werden. Es ist zu begründen, weshalb keine Ersatzpflanzung vorgenommen wurde.</p>	<p>Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p><i>ÜBERARBEITUNG KOMMUNALER SCHUTZZONENPLAN</i> Der Kanton empfiehlt der Gemeinde, ihre Schutzobjekte von 1993 vollständig zu überarbeiten.</p>	<p>Die Gemeinde Hundwil hat sich bereits im Rahmen der Gemeinderichtplanung mit dem Thema Schutz auseinandergesetzt. Dabei wurde festgehalten, dass die Ortsbildschutzzone nicht ausgeweitet werden soll. Ausnahmen sind Perimeteranpassungen, welche zur Klarheit zwischen den Verantwortlichkeiten des nationalen und kommunalen Schutzes beitragen sollen. Die Gemeinde beantragte bereits im Rahmen der Gemeinderichtplanung die Anpassung der nationalen Ortsbildschutzzone damit die Abgleiche auf kommunaler Ebene im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgen kann.</p>



KANTONALE VORPRÜFUNG VOM 18. SEPTEMBER 2024 (ARW)	UMSETZUNG
	<p>Gemäss Vorprüfungsbericht erfolgt die Überprüfung durch den Kanton zu einem späteren Zeitpunkt. Mit der Vorprüfung platzierte die Gemeinde die Aufnahme der beiden Brunnen im Dorf als kantonale Kulturobjekte. Dies soll gemäss Vorprüfungsbericht nach der Genehmigung der Nutzungsplanrevision oder auf separatem Antrag der Gemeinde, im Rahmen der nächsten Überarbeitung des kantonalen Schutzzonenplans, erfolgen. Zur Aufnahme der Linde (neben der reformierten Kirche) als kantonales Schutzobjekt, wurde keine Aussage getätigt.</p> <p>Bei den Kulturobjekten handelt es sich mehrheitlich um kantonale Objekte. Eine bauliche Veränderung von Einzelobjekten erfolgt daher immer im Austausch mit dem Kanton. Aus diesem Grund wird von einer Neuerstellung eines Inventars abgesehen.</p> <p>Für die Einordnung von Objekten, kann die Allgemeine Handlungshilfe verwendet werden.</p>
<p><i>PRÜFUNG VON SCHUTZWÜRDIGKEITEN</i> Der Kanton empfiehlt die Schutzwürdigkeit der alten Dampfkäserei im Ortsteil Zürchersmühle zu prüfen.</p>	<p>Aufgrund der baulichen Veränderungen, der Bausubstanz und -qualitäten als auch aufgrund des Standortes sieht die Gemeinde davon ab, eine Unterschutzstellung der Dampfkäserei zu prüfen. Der Fokus bei den Schutzobjekten liegt im Dorf und soll nicht auf andere Ortsteile erweitert werden.</p>  <p>Abb. 5: Dampfkäserei, Innerer Bezirk Zürchersmühle Quelle: Eigenes Foto April 2024</p>
<p>Die Verschiebung der Prüfung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Assek. Nr. 46 auf der Parzelle Nr. 79 zum Zeitpunkt einer Planung ist nicht zweckmässig. Es wird empfohlen, die Abklärung der Schutzwürdigkeit im Rahmen der planerischen Umsetzung der Ortsplanung vorzunehmen.</p>	<p>Die Gemeinde sieht von einer Prüfung der Schutzwürdigkeit der ehemaligen Fabrik im Rahmen der Ortsplanung ab. Die Baute entspricht den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr. Eine Prüfung der baulichen Möglichkeiten ist vorzunehmen, wenn Entwicklungsvorhaben anstehen.</p>
<p>Die Umzonung im Bereich des Bären ist zweckmässig. Der Kanton empfiehlt in diesem Gebiet die Einpassung durch weitere Massnahmen zu gewährleisten beziehungsweise einfordern zu können.</p>	<p>Die Aussage wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Es werden keine weiteren Massnahmen festgelegt.</p>



KANTONALE VORPRÜFUNG VOM 18. SEPTEMBER 2024 (ARW)	UMSETZUNG
<p><i>SONDERNUTZUNGSPLÄNE</i></p> <p>Im Sinne einer koordinierten Planung sind die bestehenden Sondernutzungspläne aufzulisten und mit einer Ersteinschätzung zum Anpassungsbedarf zu ergänzen. Wo bereits Sondernutzungspläne bestehen, kann die Sondernutzungsplanungspflicht aufgehoben werden.</p>	<p>Der Planungsbericht wurde mit einem neuen Kapitel ergänzt. Darin werden die Sondernutzungspläne aufgelistet und deren Anpassungsbedarf behandelt.</p>
<p><i>ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM</i></p> <p>Das erstellte Erschliessungsprogramm ist zweckmässig und zeigt die notwendigen Inhalte gemäss Art. 59 auf.</p> <p>Der Kanton weist bei der Parz. Nr. 80 darauf hin, dass die Parzelle in den nächsten 15 Jahren erschlossen und bebaut werden sollte. Wenn dies nicht möglich sei, stellt sich in einer nächsten Revision der Nutzungsplanung die Auszonungsfrage.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

8.2 KANTONALE VOPRRÜFUNG RECHTSDIENST

Das Baureglement wurde durch den kantonalen Rechtsdienst geprüft. Am 12. und 19. August 2025 erfolgte ein bilateraler Austausch zwischen Kanton und der Gemeinde Hundwil. Aufgrund der Besprechung wurden die Inhalte angepasst und am 24. Oktober 2025 zur definitiven Vorprüfung eingereicht.

Der definitive Vorprüfungsbericht (2. Vorprüfung) erfolgte am 08. Dezember 2025. Grundsätzlich ist das Baureglement mit den Änderungsanmerkungen genehmigungsfähig.

Nach der Überarbeitung der Vorprüfung wurde das Baureglement zu einer informellen Prüfung dem Rechtsdienst am 03. März 2026 nochmals eingereicht. Somit kann sichergestellt werden, dass das Baureglement schnell und unkompliziert genehmigt werden kann.

Da es sich um eine Totalrevision handelt, hat das Departement Bau und Volkswirtschaft das Baureglement abschliessend gesamthaft geprüft. Damit wird sichergestellt, dass das Baureglement in sich schlüssig ist und keine Wiederholungen des übergeordneten Rechts vorhanden sind und damit den gesetzesmässigen Vorgaben entspricht.

Die Anpassungen des Baurelements sind im Anhang, in Form einer synoptischen Darstellung, aufgeführt.

Die Änderungsvorschläge des Rechtsdienstes wurden gesamtheitlich übernommen.

9 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Gemäss kantonalem Baugesetz Art. 6 informieren die Behörden die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planung. Sie lassen die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken. Zu den Planungsarbeiten kann die Bevölkerung Stellung nehmen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planaufgabe einzeln oder gesamthaft Stellung.

Die Waldfeststellungen werden in einem separaten Verfahren gemäss der Verordnung zum kantonalen Waldgesetz Art. 6 und 7 durchgeführt. Sie werden mit der Revision des Baurelements und des Zonenplans koordiniert.



Das Erschliessungsprogramm wird mit der Nutzungsplanung jeweils angepasst. Gemäss Baugesetz Art. 59 ist das Planungsinstrument behördenverbindlich und entsprechend zu veröffentlichen, weshalb die Koordination mit der Gesamtrevision des Zonenplans und des Baureglements erfolgt. Das Erschliessungsprogramm unterliegt keinem Auflageverfahren jedoch der Mitwirkung.

10 RECHTSVERFAHREN

Für die Revision des Zonenplans und des Baureglements wird das Verfahren nach Art. 46 BauG durchgeführt. Die geänderten Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat erlassen und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie unterstehen dem fakultativen Referendum. Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

Das Erschliessungsprogramm ist behördenverbindlich und richtet sich nach dem Baugesetz Art. 59. Das Erschliessungsprogramm wird vom Gemeinderat erlassen und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Das Erschliessungsprogramm unterliegt nicht dem Rechtsverfahren.



11 GENEHMIGUNG

11.1 BAUREGLEMENT UND ZONENPLANUNG

Das Baureglement und die Zonenplanung richten sich nach dem Rechtsverfahren gemäss Baugesetz Art. 46ff und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Folgende Instrumente werden ersetzt:

- Zonenplan Nutzung und Schutz vom 02 November 1993 mit Nachführungen
- Zonenplan Gefahren vom 10. November 2009 mit Nachführungen
- Baureglement vom 10. November 2009

Die Genehmigung durch den Regierungsrat:

11.2 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM

Das Erschliessungsprogramm richtet sich nach dem Rechtsverfahren gemäss Baugesetz Art. 59 und wird durch den Regierungsrat genehmigt.

Die Genehmigung durch den Regierungsrat:

11.3 WALDFESTSTELLUNG

Die Waldfeststellungen richtet sich nach der kantonalen Waldverordnung Art. 7. Die Gemeinde beantragt die Waldfeststellungen. Das Amt für Raum und Wald erlässt die jeweiligen Änderungen, welche in der Zonenplanung als Hinweis dargestellt werden.

Vom Amt für Raum und Wald erlassen am:



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Zonenplan.....	2
Abb. 1: Grobfahrplan.....	7
Abb. 2: Landsgemeindebrunnen.....	54
Abb. 3: Dorfbrunnen.....	55
Abb. 4: Lindenbaum bei der reformierten Kirche.....	55
Abb. 5: Dampfkäserei, Innerer Bezirk Zürchersmühle.....	70

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Rechtsgrundlagen.....	6
Tab. 2: Verfahren.....	8
Tab. 3: Änderungen Baureglement.....	12
Tab. 4: Zuordnung übriges Gemeindegebiet.....	27
Tab. 5: Zuordnung übriges Gemeindegebiet.....	29
Tab. 6: Innenentwicklungsmassnahme – Kernzonenerweiterung.....	32
Tab. 7: Innenentwicklungsmassnahme – Kernzonenerweiterung.....	34
Tab. 8: Innenentwicklungsmassnahmen.....	37
Tab. 9: Innenentwicklungsmassnahmen.....	39
Tab. 10: Sicherung von bestehenden Grünflächen und Platzsituationen.....	41
Tab. 11: Sicherung von bestehenden Grünflächen und Platzsituationen.....	41
Tab. 12: Sicherung öffentliche Parkplätze.....	42
Tab. 13: Sicherung öffentliche Parkplätze.....	43
Tab. 14: Arrondierungen.....	43
Tab. 15: Aufhebung weitere überlagernde Festlegungen.....	44
Tab. 16: Verkehrsflächen.....	46
Tab. 17: Verkehrsflächen.....	46
Tab. 18: Verkehrsflächen.....	46
Tab. 19: Verkehrsflächen.....	47
Tab. 20: Verkehrsflächen.....	47
Tab. 21: Verkehrsflächen.....	48
Tab. 22: Verkehrsflächen.....	48
Tab. 23: Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone FVa.....	49
Tab. 24: Ortsbildschutzzone.....	52
Tab. 25: Aufhebung geschützte Naturobjekte.....	53
Tab. 26: Sicherung Naturobjekte.....	53



Tab. 27: Anträge für kantonale Natur- und Kulturobjekte	54
Tab. 28: Abgleich Zonenplan Nutzung und Zonenplan Gefahren	56
Tab. 29: Gefährdung durch Hochwasser	57
Tab. 30: Gefährdung durch Hochwasser	58
Tab. 31: Gefährdung durch Hochwasser	58
Tab. 32: Gefährdung durch Hochwasser	58
Tab. 33: Gefährdung durch Hochwasser	59
Tab. 34: Gefährdung durch Rutschung	59
Tab. 35: Umzonungen von übrigen Gemeindegebiet in Wald	62
Tab. 36: Überführung Wald in die Landwirtschaftszone	63
Tab. 37: Überführung von Landwirtschaftszone in Wald	64
Tab. 38: Überführung von Wohn- Gewerbezone WG2 in Wald	64
Tab. 39: Erschliessungsprogramm	65
Tab. 40: Erschliessungsprogramm	66
Tab. 41: Erschliessungsprogramm	67
Tab. 42: Zeitliche Umsetzung Erschliessung	67
Tab. 43: Auswertung kantonale Vorprüfung	68

BEILAGEN

- B1 BAUZONENDIMENSIONIERUNG VOM 26. JANUAR 2026**

- B2 INTERESSENSABWÄGUNG VOM 08. JANUAR 2026**

- B3 BAUREGLEMENT, UMGANG KANTONALE VORPRÜFUNG,
 SYNOPTISCHE DARSTELLUNG VOM 17. MÄRZ 2026**

