

Appenzell AI

Planungsbericht

8. Mai 2011

Revision der Ortsplanung

Inhaltsverzeichnis

Appenzell AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

1 Ausgangslage	3
1.1 Bestehende Ortsplanungsinstrumente	3
1.2 Planungsablauf	3
1.3 Planungsorganisation	4
1.4 Information und Mitwirkung	4
2 Grundlagen	6
2.1 Konzeptionelles	6
2.2 Rechts- und Planungsgrundlagen	8
3 Entwicklungsstrategien	10
3.1 Allgemeines	10
3.2 Entwicklungsziele	10
4 Nutzung	11
4.1 Meistersrüte	11
4.2 Brenden	14
4.3 Kau	15
4.4 Landwirtschaftszone	16
4.5 Überlagernde Zonen	16
4.6 Waldrandfestlegung	17
5 Schutz	19
5.1 Allgemeines	19
5.2 Landschaft	19
5.3 Natur	20
5.4 Kulturobjekte	23
6 Baurechtliche Bestimmungen	25
6.1 Baureglement	25
7 Vorprüfung	26
8 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	29
8.1 Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG):	29
8.2 Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG):	30
8.3 Anforderungen des übrigen Bundesrechts	30
8.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan	31
9 Kapazität Siedlungsgebiet	32
9.1 Kapazitätsnachweis	32
Anhang	36
A1 Vision Meistersrüte	37
1 Siedlungsstruktur	37
2 Strukturkonzept	38
A2 Erschliessungsprogramm	39
Impressum	40

1 Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanungs- instrumente

1.1.1 Stand der Ortsplanungsinstrumente

Der Bezirk Appenzell verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1993. Die Ortsplanungsinstrumente bestehen aus folgenden Erlassen:

- Bezirksrichtplan mit Bericht, vom 28.09.1993
- Bezirkszonenplan mit Bericht, vom 28.09.1993
- Bauzonenplan Brenden, vom 28.09.1993
- Inventar der Kulturobjekte, vom 28.09.1993
- Inventar der schützenswerten Naturobjekte, vom 28.09.1993

Seit der Genehmigung des Zonenplans sind auch verschiedene Teilzonenpläne in den Gebieten Meistersrüte, Langweid-Hannebuebes, Eischen/Kau, Steig und Sonnhalde/Meistersrüte in Kraft getreten. Auch existieren verschiedene Sondernutzungspläne. Der überwiegende Teil des Baugebietes liegt innerhalb des Feuerschauperimeters und wird im Rahmen dieser Planung überprüft.

Bislang konnte eine sinnvolle Nachfrage nach Bauland stets befriedigt werden. Die künftige räumliche Entwicklung soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision wieder im Zusammenhang geprüft werden.

1.2 Planungsablauf

Die materielle Bearbeitung der Planung erfolgte im Jahr 2007. Die Arbeiten erfolgten in folgenden Teilschritten:

1. Problemerkennung und Grundlagenerfassung
 - Festlegung Bearbeitungstiefe und Projektorganisation
 - Auswertung der massgeblichen Planungsgrundlagen
2. Grobkonzept
 - Festlegung von räumlichen Entwicklungsstrategien
 - Ergänzung der Planungsgrundlagen aufgrund der Entwicklungsschwerpunkte
3. Zonenplan Teil Schutz
 - Beratung und Ergänzung der Naturobjekte
 - Übernahme der Kulturobjekte aus der Inventarliste
4. Zonenplan Teil Nutzung
 - Beratung Detailkonzepte Meistersrüte
 - Grundeigentümergegespräche zur Erhältlichkeit
5. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Vernehmlassung

- Einreichung der Ortsplanungsunterlagen zur Vorprüfung im Oktober 2008; Vorprüfungsbericht der Standeskommission vom 20. Januar 2009.
- (wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt)

6. Bereinigung für das Rechtsverfahren
- (wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt)

7. Rechtsverfahren
- (wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt)

8. Genehmigung | Schlussdokumente
- (wird dem Verfahrensstand entsprechend ergänzt)

1.3 Planungsorganisation

Die Strittmatter Partner AG, St. Gallen, wurde vom Bezirksrat mit der Revision der Ortsplanung betraut und übernahm die fachliche Beratung. Der Bezirksrat hat die Ortsplanung in mehreren Sitzungen beraten; sie setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Bezirksrat

- Albert Streule, regierender Hauptmann (Vorsitz)
- Erich Fässler, stillstehender Hauptmann
- Werner Luchsinger, Bezirksrat
- Josef Koster, Bezirksrat
- Marlis Koller-Räss, Bezirksrätin
- Franz Fässler, Bezirksrat
- Lydia Hörler-Koller, Bezirksrätin

Fachberatung (Strittmatter Partner AG)

- Armin Meier, Projektleitung
- Edna Tiedemann, Fachbearbeitung Nutzung und Städtebau
- Andreas Brunner, Fachbearbeitung Schutz
- Nathalie Chambaz, Planungsassistentin und Planbearbeitung auf GIS

1.4 Information und Mitwirkung

Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden sind gemäss Art. 4 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) verpflichtet, die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu orientieren und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen.

Die Bevölkerung des Bezirks Appenzell wurde bisher wie folgt in die laufende Ortsplanung einbezogen:

- Einzelbesprechungen mit Grundeigentümerinnen und -eigentümern
- Vernehmlassung: Sommer 2009
- 18. Juni 2009: öffentliche Sprechstunde in Meistersrüte
- 19. Juni 2009: öffentliche Sprechstunde im Dorf Appenzell

2 Grundlagen

2.1 Konzeptionelles

2.1.1 Nutzung

Die Schwerpunkte der Planung ergeben sich aufgrund der kantonalen Richtplanung und der bereits bestehenden Ortsplanung von 1993. Im Bereich Nutzung sind die für die künftige Entwicklung des Bezirks notwendigen Spielräume zu schaffen. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von erhaltlichem Bauland für die Weiterentwicklung von Meistersrüte als attraktiver und wirtschaftlich leistungsfähiger Wohn- und Arbeitsstandort. Ein stärkeres Gewicht ist auf die Sicherung der Erhältlichkeit und die landschaftlich gute Einpassung der Entwicklungsflächen zu legen.

Gemäss Raumplanungsrecht darf nur dasjenige Land eingezont werden, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Die Dimensionierung des Baulandes hat sich an diese Randbedingungen zu halten. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der überwiegende Teil der Entwicklung innerhalb des Feuerschaugebietes erfolgt.

Aufgrund des umfangreichen Landschaftsgebietes nimmt die Ausscheidung der Landwirtschaftszone einen grösseren Stellenwert ein.

2.1.2 Schutz

Der Bereich Schutz im Sinne der Erhaltung der wertvollen und touristisch bedeutenden Kulturlandschaft geniesst einen hohen Stellenwert. Die bestehenden Schutzobjekte müssen überprüft werden. Die Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung sind umzusetzen. Dies ist nicht nur Pflicht, sondern von strategischer Bedeutung im Standortwettbewerb. Dabei sind nicht die Menge der Schutzobjekte wichtig, sondern die Fokussierung auf die wichtigsten Objekte und deren konsequenter Schutz, sowie die Weiterführung der bisherigen Schutzfestlegungen.

2.1.3 Gestaltung

Während der Bereich Nutzung einen passiven und der Bereich Schutz einen statischen Charakter hat, geht es im Bereich Gestaltung um die Frage, mit welchen Massnahmen der Bezirk seinen Lebensraum bewusst aufwerten kann.

In der Regel werden diese Ideen über die kommunalen Richtpläne festgelegt. Dieses Instrument steht in Appenzell Innerrhoden nicht zur Verfügung. Entsprechende Überlegungen zur langfristigen Siedlungsentwicklung wurden daher in den Planungsbericht aufgenommen. Sie sollen im Rahmen von Erschliessungs- oder Quartierplanungen berücksichtigt werden.

Siedlung

Die Gestaltung im Bereich Siedlung fokussiert sich auf Meistersrüte und dort vor allem auf den öffentlichen Raum, der durch die Hauptstrasse und die parallel verlaufende Bahnlinie geprägt ist. Die zahlreichen von der Hauptstrasse ab-

zweigenden Nebenstrassen und Wege, die von der Bevölkerung und von Touristen genutzt werden, machen das Siedlungsgebiet durchlässig. Aus dem Siedlungsgebiet wird stets der Blick auf die umliegende Landschaft frei gegeben. Die Gestaltung des Strassenraums hat dadurch einen grossen Einfluss auf das Siedlungsbild.

Die Siedlungsbegrünung stellt, bei zunehmender Dichte der Bebauung, einen ebenfalls wichtigen Bereich der Siedlungsgestaltung dar. Sie findet häufig auf privatem Grund statt, wo die Planung ihre Grenzen hat. Dafür kann hier mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit vieles erreicht werden. Entscheidend bleibt aber die Einbettung der Siedlungsgebiete in die Landschaft. Hier soll die stete Präsenz der Landschaft als wichtiges Merkmal des Wohnens in Appenzell Innerrhoden erhalten bleiben, indem Siedlung und Landschaft vernetzt und Sichtbezüge zu Hügeln und der Landschaft erhalten bleiben.

Die Gestaltung von Bauten und Anlagen wird im Weiteren auch über das Baurecht gesteuert.

Landschaft

Im Fokus der Landschaftsgestaltung steht die Betrachtung der Landschaft als Naherholungs- und Freizeitraum. Aber auch die Erhaltung von charakteristischen kleinräumigen Landschaftsformen ist von Bedeutung. Diese gestalterischen Ziele spielen bei der Siedlungsabgrenzung eine wichtige Rolle.

Das Thema «ökologische» Vernetzung liegt unter der Federführung des Kantons und ist nicht Gegenstand der Bezirksplanung. Auch die Umsetzung weiterer gestalterischer Vorgaben hat weitgehend mit konzeptionellen Instrumenten (Landschaftsentwicklungs- oder Vernetzungskonzept usw.) zu erfolgen.

2.1.4 Infrastruktur

Der Bereich Infrastruktur behandelt alle durch die öffentliche Hand bereitgestellten, öffentlichen Ausstattungen (Schule, Verwaltung, Sport, Freizeit etc.), die Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrsinfrastruktur. Die Entwicklung beruht auf folgenden Akzenten:

Öffentliche Ausstattung

In Meistersrüte ist der Bau einer öffentlichen WC-Anlage zu prüfen. Ebenfalls sind die öffentlichen Parkplätze bei schönem Wetter oft überfüllt. Besondere Beachtung ist den Anforderungen des Tagestourismus einzuräumen.

Ver- und Entsorgung

Konkrete Massnahmen sind derzeit nicht angedacht.

Verkehr

Schiene

Es ist zu beachten, dass in Meistersrüte eine künftige Tieferlegung der Bahn zur Diskussion steht. Damit könnte die Bahn besser in den Siedlungskörper integriert und die Übergänge verbessert werden. Dies würde auch eine allfällige Entwicklung östlich des Gleises im Sinne einer langfristigen Entwicklungsstrategie begünstigen (vgl. Anhang A1). In diesem Zusammenhang wäre ebenfalls die Frage zu klären, ob auf der Staatsstrasse durch Verschiebung des Gleiskörpers Raum für spätere Linksabbiegespuren zu schaffen ist.

Strasse

Lange Zeit blieb die Betrachtung beim Strassenverkehr fast ausschliesslich auf den motorisierten Individualverkehr fokussiert. Dieser ist auch künftig zu beachten, muss aber vor allem auch im Zusammenspiel mit dem Langsamverkehr und der Bedeutung des Strassenraums als Kommunikationsraum gesehen werden. Für den Bezirk Appenzell von Bedeutung sind:

- Erschliessung der Neubaugebiete und Wohnlichkeit der Quartiere;
- Verbesserung der funktionalen Gliederung der Hauptstrasse als Teil des Siedlungsgebiets.

Zur Aufwertung des Langsamverkehrs (Velo- und Fussverkehr sowie "fahrzeugähnliche Geräte") und des öffentlichen Verkehrs sind zu beachten:

- die Sicherung der Durchlässigkeit der Quartiere für den (ortstreuen) Langsamverkehr
- die Anbindung für Fussgänger an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

2.2 Rechts- und Planungsgrundlagen

In den letzten Jahren sind verschiedene, für die kommunale Raumplanung relevante Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungsinstrumente in Kraft getreten oder geändert worden. Die wichtigsten planungsrelevanten Erlasse, Pläne und Inventare sind:

2.2.1 Eidgenössische Ebene

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) mit Verordnung
- Umweltschutzgesetz (USG)
mit Lärmschutzverordnung (LSV) und Luftreinhalteverordnung (LRV)
- Sachpläne und Inventare des Bundes
- Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Waldgesetz (WaG) mit Verordnung (WaV)

2.2.2 Kantonale Ebene

- Baugesetz 1985 und Bauverordnung 1986
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (VNH) 1989
- Einführungsgesetz zum Waldgesetz (EG WaG) und Verordnung 1998
- Kantonaler Richtplan Appenzell Innerrhoden vom 18.11.2002
- Liste schützenswerter Bauten im Kanton Appenzell I.Rh., März 2005
- Naturschutzzonen mit privaten Verträgen
- Inventar der schützenswerten Naturobjekte, 1989
- Inventar der Trockenwiesen und -weiden von nat. Bedeutung, Stand 2006
- Geotopinventar 2006
- kantonale Naturgefahrenkarte

3 Entwicklungsstrategien

3.1 Allgemeines

Im Bezirk Appenzell befindet sich der überwiegende Teil des Baugebiets auf dem Gebiet der Feuerschaugemeinde Appenzell, welche auf ihrem Gebiet die Planungshoheit hat. Die Aussagen zur Ortsplanung des Bezirks Appenzell beschränken sich somit auf die verbleibenden Gebiete ausserhalb der Feuerschaugemeinde Appenzell. Dabei soll die Bauentwicklung künftig auf den Teil Meistersrüte konzentriert werden. Hier sind öffentliche Infrastrukturen (insbesondere Schule) vorhanden. Der Ort verfügt über ein minimales Angebot für die Versorgung des täglichen Bedarfs und wird direkt durch die Appenzellerbahn erschlossen.

3.2 Entwicklungsziele

Im Rahmen der Koordination der Bezirksplanungen wurden die Schwerpunkte der Entwicklung für Meistersrüte definiert. Für den Bezirk Appenzell ergeben sich somit die nachfolgenden Entwicklungsziele:

3.2.1 Wohnen

Meistersrüte weist ein Potenzial an Wohnen mit gehobenem Standard, in einer attraktiven Landschaft mit traditionell geprägter Umgebung, auf. Das Marktpotenzial als Wohnstandort (bezogen auf die Preislage) ist vergleichbar mit demjenigen im Dorf Appenzell. Es soll deshalb der Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern im oberen Segment ermöglicht werden.

Die übrigen Bauzonen (Gebiete Kau und Brenden) sollen sich nicht weiter ausdehnen.

Die Revision der Ortsplanung erfolgt unter der Zielsetzung eines qualitativen Bevölkerungswachstums. Durch ein angemessenes Wachstum soll die Überalterung gemildert werden.

3.2.2 Gewerbe

Meistersrüte verfügt über verschiedene Gewerbebetriebe, die von der guten Verkehrslage profitieren. Es gilt, die Entwicklung und mögliche Neuansiedlung von Betrieben weiterhin zu ermöglichen. Anzustreben ist dabei eine ortsbaulich gute Eingliederung und eine dem Ort angepasste Struktur.

3.2.3 Verkehr

Meistersrüte ist weitgehend ein Strassendorf. Die Ansprüche an die Strasse gehen somit über die reine Dorfdurchfahrt hinaus und umfassen auch Bedürfnisse der Anwohner, der Betriebe oder der Gäste. Stichworte sind:

- Strassenraumgestaltung
- Aufenthaltsqualität und Funktion als Begegnungsfläche
- Betonen der Ortseingänge (Unterscheidung von inner- und ausserorts)
- Fussgängerübergänge an geeigneter Stelle im Zusammenhang mit ÖV
- Einbezug der Bahnhaltestelle

4 Nutzung

4.1 Meistersrüte

4.1.1 Entwicklungspotenziale

- Gemischt genutztes Siedlungsgebiet entlang der Verbindung zu Gais
- Gut erschlossen mit Bahn und Hauptstrasse
- Ausgangspunkt für Erholungssuchende
- Gastronomie und Lebensmittelgeschäfte
- Auf gute Zulieferung angewiesenes Gewerbe
- Attraktive Wohnlagen

4.1.2 Siedlungsstruktur

Siedlungsstruktur

Das Landschaftsbild ist geprägt von Einzelhöfen, welche sich auf topographisch markanten Erhebungen oder Senken befinden. Diese Struktur hat zur bestehenden Ausformung und Ausdehnung des Siedlungsgebiets und zu siedlungsgliedernden Freiräumen geführt. Diese topografisch prägenden Strukturen sind freizuhalten.

Der Autohandel am nördlichen Siedlungsrand und die Parkierung (Sammelplatz) stehen einem gestalterisch adäquaten Ortseingang für Meistersrüte entgegen. Ziel ist eine bauliche Eingliederung dieser Nutzungen in den Siedlungskörper und eine Ausbildung des Ortseinganges als Teil des Siedlungsgebiets und als Beginn des innerörtlichen Bereichs.

Im Süden und Westen stellt der Lauftenbach mit seiner waldförmigen Uferbestockung eine natürliche Entwicklungsgrenze dar. Diese Bachbestockung soll weiterhin als Siedlungsbegrenzung dienen; mit der Durchquerung dieses grünen Bands soll der Ortseingang klar markiert sein.

Wohnnutzung

Die Wohnnutzung soll sich weiterhin auf die attraktiven Hanglagen konzentrieren. An topographisch empfindlichen Lagen soll dabei zu Gunsten des Ortsbilds auf Geschosswohnungsbau verzichtet werden. Eine mehr verdichtete Bauweise kann hingegen, unter Beachtung der Wohnhygiene, im zentralen Bereich angestrebt werden. Die Schaffung des zusätzlichen Segments des Wohnungsbaus, als Ergänzung zu Einfamilienhäusern, dient der Stärkung der Siedlungsstruktur und einer gesunden Durchmischung der Bevölkerung.

Wohn- und Gewerbenutzung

Der zentrale Bereich westlich der Gaiserstrasse ist klar als der ursprünglich gewachsene Siedlungskern erkennbar.

Öffentliche Nutzung

Das Areal des Primarschulhauses liegt rückseitig der Hauptstrasse. Seine relativ zentrale Lage passt gut zur Siedlungsstruktur.

Östlich der Bahnlinie befinden sich umfangreiche Parkplatzanlagen, die teilweise für die Autoausstellung genutzt werden. Basis dieser Nutzung ist ein privatrechtliches Servitut. Über diese Nutzung besteht eine Feststellungsverfügung. Weil diese Nutzung weder erweitert noch sonst in irgendeiner Weise intensiviert werden soll, der Bestand aber gesichert ist, soll diese zonenfremde Nutzung in der Landwirtschaftszone bestehen bleiben und folglich nur Bestandesschutz geniessen.

4.1.3 Zonenplan

Nördlicher Siedlungsrand

Im Gebiet Brogers-Sammelplatz am nördlichen Siedlungsrand wurde eine Erweiterung der Bauzone geprüft. Aufgrund der Abklärungen wird diese zur Zeit nicht weiterverfolgt.

Erweiterung Wagners-Grund

Die Wohnzone im Gebiet Wagners-Grund soll gegen oben erweitert werden. Im Vordergrund stehen der Erhalt des bestehenden, dörflichen Strassenraums und die Freihaltung eines angemessenen Abstandes zur Liegenschaft Grund.

An der Weesenstrasse sind aus topographischen Überlegungen auch 3 Geschosse denkbar. Diese sollten aber nur mit flankierenden Bestimmungen über einen Quartierplan ermöglicht werden. Themen dabei wären ein rückwärtiger Wohnhof in Verlängerung der Stichstrasse am Wendepunkt und variierende Gebäudestellungen im dörflichen Sinne (Wechsel von trauf- und giebelständigen Bauten).

Konzeptskizze Wagners-Grund, ohne Massstab



Wohnen

- Im revidierten Zonenplan wird eine Erweiterung der Wohnzone an der Sonnhalde, westlich der bestehenden Bebauung, vorgenommen.
- Die Wohnzone im Gebiet Wagners-Grund wird nach Norden erweitert.
- Längerfristig ist auch eine Entwicklung östlich der Gaiserstrasse denkbar und einem weiteren Ausgreifen in westliche Landschaftskammern allenfalls vorzuziehen. Dafür wäre jedoch die Anpassung des Siedlungstrennungsgürtels erforderlich.

Wohnen und Gewerbe

- Auf eine Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone wird verzichtet.

Freihaltung

- Wo Wald an die Bauzone grenzt, wird der Waldabstandsbereich der Freihaltzone zugewiesen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Schulhaus bleibt unverändert.
- Die alte Kläranlage Nollisweid auf der Parzelle Nr. 800, welche sich in Privatbesitz befindet, wird in die Wohn- und Gewerbezone umgezont.

4.1.4 Gestaltung | Erschliessung

Heute nimmt die Hauptstrasse den Durchgangsverkehr auf und erschliesst die an sie angrenzenden Parzellen. Die Quartierstrassen weisen reine Erschliessungsfunktion auf.

Für die östlich neu vorgesehenen Quartiere sind die geeigneten Erschliessungen, unter Berücksichtigung des Langsamverkehrs und des Zugangs zum öffentlichen Verkehr, zu schaffen.

Bei der Gestaltung der Quartiere ist jeweils der Funktion der Quartierstrassen als Wanderwege besondere Beachtung zu schenken. Mindestens aber ab dem Übergang in die offene Landschaft, d.h. ab der Grenze des Siedlungsgebiets, sollte die Strassengestaltung den Bedürfnissen der Wandernden angepasst werden.

Während der südliche Siedlungsrand durch eine durchlaufende Hecke beidseitig der Strasse gegenüber der Landschaft abgeschlossen wird, fehlt am nördlichen Ortseingang ein adäquater Abschluss.

4.2 Brenden

4.2.1 Entwicklungspotenziale

- Ruhige Wohnlage
- Wegen seiner Distanz zu zentraleren Gebieten wird für das Gebiet Brenden keine weitere Entwicklung vorgesehen.

4.2.2 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur | Wohnen

Die Ausscheidung einer vom übrigen Siedlungsgebiet isolierten Bauzone, wie hier im Gebiet Brenden, entspricht nicht mehr den gültigen Zielen der Raumplanung. Wohl deckt die bestehende Bauzone ein Bedürfnis nach einem eigenen Heim im Grünen ab und ist in diesem Sinn auch für die Öffentlichkeit mit einem bestimmten Gewinn (Steuereinnahmen, Auslastung der Schule) verbunden. Dennoch führt die disperse Siedlungsstruktur anerkanntermassen auch zu höheren Infrastrukturkosten des Gemeinwesens (Strassenbau und -unterhalt, Werkleitungen, Schulbus, usw.) und einem Verlust an freier Landschaft, welche wiederum das Kapital des Appenzellerlandes als Tourismusregion ist.

4.2.3 Zonenplan

Wohnen

- Die Wohnzone bleibt unverändert bestehen.

4.3 Kau

4.3.1 Entwicklungspotenziale

- Wohnen in attraktiver Landschaft
- Touristische Nutzungen (Gasthaus, Camping, Wandergebiet)

4.3.2 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur

Für die Erfüllung der heute gültigen Ziele der Raumplanung gilt bezüglich der Wohnnutzung das unter 4.2 (Brenden) Gesagte.

Die Campingnutzung stellt in der Landschaft zwar einen Fremdkörper dar; sie ist aber als touristisches Angebot grundsätzlich erwünscht.

Nachteilig ist die fehlende Anbindung der Bauzonen an den öffentlichen Verkehr.

Wohnen

Beide Wohngebiete, Eischen und Langweid-Hannebuebes, sind für eine längerfristige Entwicklung nicht geeignet. Sie sollen lediglich in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Campingnutzung

Die Campingnutzung und der Betrieb des Restaurants Eischen sollen weiterhin möglich sein.

4.3.3 Zonenplan

Wohnen

- Das Wohnhaus bzw. die Parzelle Nr. 447 wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone umgezont.
- Die restliche Ausdehnung der Wohnzone bleibt wie bis anhin bestehen.

Campingzone

- Die Campingzone bleibt unverändert bestehen.

4.4 Landwirtschaftszone

Im Sinne des Erhaltes zusammenhängender und somit gut nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen erfolgt die Ausscheidung von Zonen des Baugebietes möglichst kompakt am Rand der bestehenden Siedlungsgebiete. Damit bleibt die Landwirtschaftszone grossflächig erhalten.

Der Bund hat den Kanton App. I.Rh. angewiesen, mindestens 330 ha Frucht-
folgeflächen (FFF) für Notlagen zu sichern. Die als FFF geeigneten Gebiete wurden in Zusammenarbeit mit dem Landes- und Forstdepartement insgesamt überprüft. Die neu abgegrenzten FFF-Gebiete befinden sich alle innerhalb der bezeichneten Landwirtschaftszone.

4.5 Überlagernde Zonen

4.5.1 Wintersportzonen

Das Skigebiet Sollegg ist der Wintersportzone zugewiesen.

4.5.2 Gefahrenzonen

Die kantonal erhobenen Gefahrenzonen sind in den drei Kategorien hohe, mittlere und geringe Gefährdung als überlagernde Zonen in den Zonenplan aufgenommen. Die Zuweisung zu den einzelnen Kategorien ergibt sich aus der Wahrscheinlichkeit eines Ereignisses und dessen Intensität. Die Konflikte zwischen den Naturgefahren (vorliegend nur die gravitative Gefahr Hochwasser) und baulicher Nutzung sind hinsichtlich der Ufererosion und der Überschwemmungswirkung zu berücksichtigen. Die drei Gefahrenstufen haben folgende raumplanerische Bedeutung:

Kategorie	raumplanerische Bedeutung
Zone hoher Gefährdung	Verbotsbereich
Zone mittlerer Gefährdung	Gebotsbereich
Zone geringer Gefährdung	Hinweisbereich
keine Gefahrenzone	keine Einschränkung

Für die einzelnen Kategorien gelten dabei mit Blick auf Wohngebäude folgende Grundsätze gemäss Art. 27a BauG:

Zone hoher Gefährdung

Soweit nicht bereits baulich genutzt, sollen Bereiche innerhalb Gefahrenzonen hoher Gefährdung einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Auch innerhalb von Bauzonen sind Neubauten unzulässig. Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen bleiben gewährleistet.

Zone mittlerer Gefährdung

Soweit möglich, sollen Bereiche innerhalb der Zone mittlerer Gefährdung ebenfalls einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Innerhalb der Bauzone sind Erweiterungen und Neubauten nur zulässig, wenn die für das Objekt notwendigen Objektschutzmassnahmen nachgewiesen werden können.

Zonen geringer Gefährdung

Für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Nutzungen für grosse und/oder schlecht geschützte Menschenansammlungen, hohen Sachwerten oder hohem Folgeschadenpotenzial sind Objektschutzmassnahmen nachzuweisen. Für alle übrigen Nutzungen gelten Objektschutzmassnahmen nach Empfehlung.

Keine Gefahrenzone

In diesem Bereich bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine oder vernachlässigbare Gefährdungen.

Für alle anderen Nutzungen sind die Konsequenzen der Naturgefahrenzone im Einzelfall zu prüfen (z.B. Campingplätze, Lagerplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen). Generell bedürfen alle Vorhaben innerhalb einer Gefahrenzone der Zustimmung des Departements.

4.6 Waldrandfestlegung

Die an die Bauzonen angrenzenden Waldränder werden gemäss Bundesgesetz über den Wald verbindlich festgelegt. Diese Waldränder bleiben dann - unabhängig von der tatsächlichen Bestockung - bestehen.

4.6.1 Bestehende Festlegungen des Waldrandes

Die an die bestehenden Bauzonen angrenzenden Waldränder wurden von der Stadeskommission am 27. Februar 2006 genehmigt.

4.6.2 Neue Festlegungen des Waldrandes

Im Bereich des Gebiets Sonnalde in Meistersrüte grenzt Wald neu an die Bauzone an. Mit Datum vom 27. Februar 2006 wurden grundsätzlich alle Waldränder neu bestimmt. Basierend auf diesem Beschluss kann jetzt für die neu an den Wald angrenzenden Bauzonen der Waldrand in diesem Verfahren definitiv festgelegt werden. Die im Plan bezeichneten Waldränder unterstehen parallel zur Auflage des Zonenplanes dem Einspracheverfahren.

5 Schutz

5.1 Allgemeines

Die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz verlangt, dass die Bezirke die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte in einem Schutzregister aufführen und im Zonenplan als geschützte Objekte bezeichnen. Ebenso sind Natur- und Landschaftsschutzzonen zu bezeichnen.

Aus rechtlichen Gründen muss sich der Zonenplan auf die Bezeichnung der eigentlichen Schutzgegenstände beschränken. Weitere Aussagen mit Konzept- oder Hinweischarakter können im Zonenplan nicht dargestellt werden. Dazu sind die Sachplanungen (wie z.B. die Waldentwicklungsplanung, Vernetzungskonzepte und dergleichen) im Einzelnen zu konsultieren.

Die Naturobjekte wurden dem bestehenden Zonenplan entnommen, nachdem das entsprechende Inventar von 1989 bereits im Rahmen der letzten Ortsplanung umgesetzt wurde. Ergänzungen (Hecken) wurden aufgrund von Vorschlägen des Planers und von Kenntnissen der Bezirksbehörden vorgenommen.

Die Landschaftsschutzzonen konnten einerseits dem bestehenden Zonenplan entnommen werden, andererseits aber auch noch ergänzt werden.

5.2 Landschaft

5.2.1 Landschaftsschutz | Geotopschutz

Besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften oder Landschaftsteile sind als Landschaftsschutzzonen zu bezeichnen.

In Landschaftsschutzzonen soll auf das charakteristische Landschaftsbild, die ökologische Bedeutung und den Erholungswert Rücksicht genommen werden. Die für das Gebiet charakteristischen Merkmale oder Eigenschaften sollen erhalten und vor Beeinträchtigung geschützt werden. Es gelten die Bestimmungen von Art. 4 bis 6 der Natur- und Heimatschutzverordnung.

Das kantonale Bau- und Umweltdepartement hat den Bezirken die Ergebnisse des kantonalen Geotopinventars vom 17. Mai 2006 zur Verfügung gestellt. In diesem Geotopinventar sind Einzelobjekte, Konglomerate und Geotoplandschaften bezeichnet, welche wegen ihrer Einmaligkeit besondere Beachtung verdienen. Die betroffenen Landschaften werden der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Hinter Lehn – Weesen

Der südliche Bereich dieser Landschaftsschutzzone umfasst die Glaziallandschaft "Clanx – Weesen" gemäss Geotopinventar. Sie ist geprägt durch nagelfluhreiche Rippen, die vom Eis überformt wurden, und durch Rundhöcker.

Im nördlichen Teil schliesst eine Rippenlandschaft von grossem Formenreichtum und mit ökologischer Vielfalt an.

Es ist weiterhin Sorge zu dieser Landschaft zu tragen, damit die typischen Landschaftsformen erhalten bleiben. Durch die landwirtschaftliche Pflege und

den Erhalt der prägenden Feldgehölze wird der Landschaftscharakter verstärkt. Dabei ist auch in Zukunft Wert auf eine hohe ökologische Vielfalt zu legen.

Kaubad – Chlosterspitz

Bei dieser Landschaftsschutzzone handelt es sich um die Glazialmulde „Kaubad“ gemäss Geotopinventar, eine Molasse-Karmulde mit Zeugen der Lokalvergletscherung (Moränenmassen, Wälle). Die zerfurchte Landschaft wird gegliedert durch Bäche, Tobel, Waldteile mit Ausläufern und durch Feldgehölze. Dadurch bildet sich ein reichhaltiges Landschaftsmosaik, das angrenzend an die touristisch intensiver genutzten Gebiete Kau und Sollegg für eine extensivere touristische Nutzung (Wanderungen, Schneeschuhwandern, usw.) von Interesse ist. Die natürliche Vielfalt soll erhalten bleiben.

5.3 Natur

5.3.1 Naturschutzzonen

Im Bereich Naturschutz bestehen verschiedene Schutzgebiete, für welche der Bezirk Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen hat. Diese wurden von der kantonalen Fachstelle genehmigt. Diese Flächen sind bereits heute unter Schutz gestellt und sollen dies auch bleiben. Die Naturschutzzonen sind unterteilt in Naturschutzzonen „Kerngebiet“ und „Puffer“. Dabei handelt es sich gemäss kantonalem Baugesetz um Grundnutzungszonen, d.h. um Gebiete, in welchen der Naturschutz Vorrang vor anderen Bodennutzungen hat.

Die Naturschutzzonen „Kerngebiet“ umfassen die eigentlichen, schützenswerten Biotope. In Gebieten, für welche Verträge bestehen, gelten im Wesentlichen die in diesen Vereinbarungen festgelegten Bewirtschaftungsvorschriften. Die allgemeinen Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind dabei immer zu beachten.

Die Naturschutzzonen „Puffer“ umfassen die Umgebungsbereiche der Biotope, welche diese vor störenden Einflüssen schützen sollen. In ihnen sind gemäss den Bewirtschaftungsverträgen im Wesentlichen Düngebeschränkungen zu beachten.

Aus dem kürzlich den Kantonen unterbreiteten Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden (TWW) ergeben sich für den Bezirk Appenzell keine neuen Schutzgebiete.

5.3.2 Naturobjekte

Die im Inventar der Naturobjekte von 1989 beziehungsweise im Schutzregister des Bezirks Appenzell von 1993 bezeichneten Hecken und Baumreihen sowie eine spezielle Waldformation (Brenden-Stäggelen) stehen unter Schutz und sollen weiterhin geschützt bleiben. Der Schutz wird ausgedehnt auf zahl-

reiche Hecken, insbesondere in der reichstrukturierten Rippenlandschaft Hinter Lehn – Weesen.

Die in nachfolgender Übersicht enthaltenen Naturobjekte sind unter Schutz gestellt.

**Aus dem bestehenden Inventar (1989) bzw. dem Schutzregister 1993
übernommene Objekte**

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
1051	Biotop	Hütten	Inventar 1993: Nr. 31
1052	Biotop	Nollisweid	Inventar 1993: Nr. 32
1053	Biotop	Rässenau	Inventar 1993: Nr. 33
1101	Baumhecke	Obere Webern	Inventar 1989: Nr. 101, 1993: Nr. 11
1104	Hecke	Rütirain	Inventar 1989: Nr. 104, Südteil
1106	Baumhecke / Ufergehölz	Pfuser	Inventar 1989: Nr. 106, 1993: Nr. 12
1107	Baumhecke / Ufergehölz	Kaubach, Biberenmoos	Inventar 1989: Nr. 107 Teil Süd, 1993: Nr. 13
1111	Niederhecke	Mittler Lehn	Inventar 1989: Nr. 111, 1993: Nr. 15
1112	Baumhecke	Ober Lehn	Inventar 1989: Nr. 112, 1993: Nr. 16
1113	Baumhecke / Ufergehölz	Lauffenbach	Inventar 1989: Nr. 113, 1993: Nr. 17
1114	Baumreihe / Allee	Mendle	Inventar 1989: Nr. 114, 1993: Nr. 18
1115	Hecke / Ufergehölz	Mäder	Inventar 1989: Nr. 115, 1993: Nr. 19
1117	Baumhecke	Blatten	Inventar 1989: Nr. 117, 1993: Nr. 20
1310	Baumgruppe	Wohn- und Werkheim Steig	Inventar 1989: Nr. 110, 1993: Nr. 14
1320	Föhre	Hirschberg	Inventar 1989: Nr. 120, 1993: Nr. 21
1930	Stechpalmenwald	Boden	Inventar 1989: Nr. 130, 1993: Nr. 51

Aus anderen Quellen oder aufgrund eigener Erhebungen aufgenommene Objekte

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung
1120	Hecke	Hintere Gehrschwende
1121	Hecke	Neuenalp
1122	Hecke	Steig
1123	Hecke	Steig
1124	Hecke	Steig
1125	Hecke	Langheimat
1126	Hecke	Langheimat
1127	Hecke	Rässenau
1128	Hecke	Lank
1129	Hecke	Lank
1130	Hecke	Mittler Lehn
1131	Hecke	Hinter Lehn, Mittlere Schlepfen
1132	Hecke	Hinter Lehn, Obere Schlepfen
1133	Hecke	Hinter Lehn, Schopf
1134	Hecke	Ober Lehn
1135	Hecke	Ober Lehn
1136	Hecke	Ober Lehn
1137	Hecke	Unterer Acker
1138	Hecke	Unterer Acker
1139	Hecke	Brenden
1140	Hecke	Boden
1141	Hecke	Schutz
1142	Hecke	Mendlegatter
1143	Hecke	Mendle, Schützenmatt
1144	Hecke	Möser
1145	Hecke	Möser
1146	Hecke	Forren
1147	Hecke	Hüsli
1148	Hecke	Hüsli
1149	Hecke	Schächeners
1150	Hecke	Mendlebach

5.4 Kulturobjekte

5.4.1 Ortsbildschutzzone

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat 2005 die kantonalen Ergebnisse des Inventars der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS), mit Aufnahmen aus dem Jahr 2000, dem bearbeitenden Planungsbüro abgegeben. Eine kritische Durchsicht hat ergeben, dass sich daraus für das Bezirksgebiet von Appenzell ausserhalb der Feuerschaugemeinde Appenzell keine weiteren Schutzfestlegungen ergeben.

5.4.2 Kulturobjekte

Wertvolle Kulturobjekte sind zu schützen. Dazu zu zählen sind die Sakralbauten (Kirchen, Kapellen) und die wertvolleren Profanbauten (Bauernhäuser usw.).

Die Kulturobjekte wurden auf Grundlage des 2005 durch den Kanton erarbeiteten Inventars bezeichnet. Dabei sind auch die früheren Inventare berücksichtigt, insbesondere das Kulturobjektinventar aller Bezirke aus dem Jahr 1992, beziehungsweise das durch den Bezirk Appenzell erlassene Schutzregister 1993.

Die in nachfolgender Übersicht enthaltenen Kulturobjekte sind im Zonenplan unter Schutz gestellt.

Geschützte Kulturobjekte, gemäss bisherigem Inventar 1992 bzw. dem Schutzregister 1993

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
1601	Ruine Clanx	Vorder Lehn	Inventar 1992: Nr. 1/01, 1993: Nr. 52
1602	Kapelle Maria zur Sonne	Lehn	Inventar 1992: Nr. 1/02, 1993: Nr. 1
1603	Kapelle St. Karl Borromäus	Steig	Inventar 1992: Nr. 1/04, 1993: Nr. 7
1604	Bauernhaus Kuenzes	Under Lehn	Inventar 1992: Nr. 1/24
1606	Bauernhaus Fritsches auf der Egg	Egg	Inventar 1992: Nr. 1/22
1607	Lank-Brücke	Lank	Inventar 1992: Nr. 1/12, 1993: Nr. 53
1608	Zungbach-Brücke	Lank	Inventar 1992: Nr. 1/12, 1993: Nr. 53
1609	Chesselismühle-Brücke	Rinkenbach	Inventar 1992: Nr. V/11
1610	Kapelle St. Verena	Lank	Inventar 1992: Nr. 1/06, 1993: Nr. 4
1611	Kapelle Maria Hilf im oberen Acker	Hinter Lehn, Gehrenberg	Inventar 1992: Nr. 1/07, 1993: Nr. 2
1613	Bauernhaus Enzlersepes	Steig	Inventar 1992: Nr. 1/23

Geschützte Kulturobjekte, neu aufgenommen

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkung
1605	Bauernhaus Fuchsenbartlis	Ober Lehn	gemäss Inventar 2005, Nr. 1.05
1614	Bauernhaus Berg	Vorder Lehn	gemäss Inventar 2005, Nr. 1.14
1615	Bauernhaus Ackergnazis	Sammelplatz	gemäss Inventar 2005, Nr. 1.15
1616	Bauernhaus Grafenhansjockes	Kau	gemäss Inventar 2005, Nr. 1.16

Nicht mehr geschützte Kulturobjekte des bisherigen Schutzregisters 1993

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkung
3	Bildstock Burgstock	Parz. 628	Bildstöcke, Wegkreuze usw. sollen nicht mehr unter Einzelschutz gestellt werden
5	Bildstock St. Laurentius	Parz. 647	
6	Kaukreuz	Parz. 506	

5.4.3 Schutzvorschriften

Für die Schutzgegenstände gelten die in der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz enthaltenen Bestimmungen, auf welche in der Legende zum Zonenplan verwiesen wird.

6 Baurechtliche Bestimmungen

6.1 Baureglement

Der Bezirk verfügt über kein Baureglement. Bei der vorliegenden Revision kann in Übereinstimmung mit den Ortsplanungsrevisionen der anderen Bezirke auf ein Baureglement verzichtet werden. Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts von Bund und Kanton sind ausreichend.

7 Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden verschiedene Hinweise zu notwendigen Ergänzungen und Korrekturen angebracht. Diese wurden im Rahmen der Überarbeitung wie folgt berücksichtigt:

Vorprüfungsentscheid 1: Stand der Erschliessung

Stand der Erschliessung bis zur Genehmigung nachführen.

- Erwägung 1.1: Übersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV nach der öffentlichen Auflage nachführen.

Der Stand der Erschliessung wird erstellt, wenn die definitive Zonierung feststeht.

Vorprüfungsentscheid 2:

Industrie- und Gewerbeland: Anregung des Volkswirtschaftsdepartements hinsichtlich des Gebiets Forren überprüfen und Resultat im Planungsbericht aufführen.

- Erwägung 1.3: Gemäss Projekt „Erhältlichmachung von Gewerbe- und Industrieland“ wäre Forren als Gewerbe- und Industriestandort geeignet; im Bericht abzuhandeln.

Auf eine Einzonung im Gebiet Forren wird verzichtet, da es sich um eine noch unberührte Landschaftskammer handelt. Bedingung wäre zudem eine Erschliessung über Gebiet der Gemeinde Gais AR; diese ist nicht realisierbar, da Gais auf seine ursprünglich geplante Umfahrungsstrasse verzichtet. Auch liegt das Gebiet Forren in einem überflutungsgefährdeten Gebiet und hat einen sehr schlechten Baugrund.

Vorprüfungsentscheid 3:

Resultate der Abklärungen betr. Fruchtfolgeflächen im Planungsbericht erwähnen.

- Erwägung 1.5: Vgl. kantonalen Richtplan, Abstimmungsanweisung 2 des Objektblatts L1.

Die Fruchtfolgeflächen wurden mit den Bauzonen abgeglichen; es ergeben sich daraus keine Konflikte.

Vorprüfungsentscheid 4:

Empfehlung der Fachkommission Heimatschutz betreffend Qualität der Siedlungsentwicklung prüfen und allenfalls eine entsprechende Anpassung vornehmen.

- Erwägung 1.6 und 7: Innerhalb der Siedlung mehr Grünflächen freihalten; Zentrumscharakter in den Quartieren realisieren.

Das Siedlungskonzept (Anhang 2) basiert darauf, beidseits der Hauptstrasse je zwei grosse Grünflächen freizuhalten, um welche sich die Siedlung schmiegt. Die Forderung nach genügend Grünflächen ist damit erfüllt.

Bezüglich Zentrumsbildung beschränkt sich das Konzept auf das bestehende Dorfzentrum, auf welches die Wohngebiete ausgerichtet sind. Die Schaffung von weitergehenden Zentrumsstrukturen erscheinen als kaum durchführbar.

Vorprüfungsentscheid 5:

Zonierung im Bereich der Nollisweid, direkt westlich der Gaiserstrasse, im Sinne der Erwägungen (Lärmempfindlichkeit) überprüfen.

- Erwägung 2.1.3: Wohn- und Gewerbezone prüfen, um die Immissionswerte zu reduzieren.

Auf eine weitere Ausscheidung von Wohn- und Gewerbezone anstelle von Wohnzone wird verzichtet, da hier nur Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zugelassen werden soll.

Die Lärmimmissionen sollen sinnvollerweise mit Massnahmen an der Quelle gesenkt werden, bevor die Zonenordnung angepasst wird.

Vorprüfungsentscheid 6:

Landschaftsschutzperimeter im Gebiet Neuenalp-Wasserschaffen im Sinne der Anregung der landwirtschaftlichen Fachstelle nochmals überprüfen

- Erwägung 3.1: Beschränkung des Perimeters auf die landwirtschaftliche Nutzfläche (ohne Sömmerungsgebiet).

Der vorgesehene Schutz des Landschaftsbilds bis zur Krete (Bezirksgrenze zu Schwende) ist sinnvoll, auch wenn der obere Teil (Sömmerungsgebiet) einen anderen Charakter aufweist als der untere. Die Krete bildet eine natürliche Grenze der Landschaftskammer. Die Vorschriften (Art. 4-6 VNH) beeinträchtigen die landwirtschaftliche Nutzung des Gebiets nicht; sie beschränken lediglich die Eingriffe ins Terrain und verlangen eine sorgfältigere Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie die Erhaltung von landschaftsprägenden Hecken und Baumgruppen. Letztere werden in diesem Fall zusätzlich unter Schutz gestellt (Naturobjekte Nrn. 1120 und 1121).

Vorprüfungsentscheid 7:

Genauere Abgrenzung der Naturschutzzonen und Pufferflächen gemäss aktuellstem Datensatz der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz korrigieren.

- Erwägung 6.2: Die Naturschutzzonen und Pufferzonen stimmen nicht vollständig mit den Unterlagen der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz überein.

Pufferzonen: Widerspruch zwischen Plan (Bezeichnung als Grundnutzung) und Bericht (Bezeichnung als Überlagerung).

Für den überarbeiteten Plan wurde der neueste Datensatz verwendet.

Die Pufferzonen werden als Grundnutzungszonen behandelt.

Vorprüfungsentscheid 8:

In Planungsbericht aufzeigen, wie der Mitwirkung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG nachgelebt wurde.

- Erwägung 6.1: Behörden sind verpflichtet, die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu orientieren und sie in geeigneter Form mitwirken zu lassen.

Die Art der Mitwirkung ist unter Kap. 1 aufgeführt.

Vorprüfungsentscheid 9:

Die Entscheide des Bezirks Appenzell hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einzonungs- und Umzonungsbegehren betr. Parz. 771 seien zu schützen.

- Erwägung 6.3: Die Gründe für den ablehnenden Entscheid des Bezirks Appenzell (unverhältnismässiger Aufwand bei der Offenlegung des eingedolten Gewässers und Überschwemmungsgefahr) werden von der Fachstelle für Naturgefahren geteilt.

Vorprüfungsentscheid 10:

Anliegen der Fachkommission Heimatschutz prüfen.

- Erwägung 7: Keine Erweiterung des Siedlungsgebiets östlich der Bahnlinie. Die langfristig mögliche Erweiterung des Siedlungsgebiets Meistersrüte gegen Osten ist als „Vision“ im Berichtsanhang aufgeführt und hat keinerlei Verbindlichkeit; diese Vision wird in Kap. 4.1.3, „Wohnen“ und 4.1.4 „Gestaltung | Erschliessung“ als langfristige Option erwähnt. Bevor weitere Festlegungen getroffen werden, benötigt es noch vertiefte Abklärungen betr. der Eignung des Gebiets als Siedlungsfläche.

Weitere Bemerkungen der Vorprüfung:

Weitere Bemerkungen (ohne direkte Anweisungen im Entscheid) sind:

- Erwägung 1.4: Schutzregister bis zur öffentlichen Auflage ausarbeiten. Das Schutzregister liegt im Entwurf vor, wurde dem BUD aber nicht zur Vorprüfung eingereicht (sondern nur der Zonenplan Schutz sowie eine Auflistung der bisherigen und neuen Schutzobjekte im Planungsbericht); dem Kanton wird das Schutzregister noch nachgereicht werden.
- Erwägung 2.1.4 und 4.1: Keine Ausscheidung von Gefahrenzonen nötig, solange auf die Bauzone im Gebiet Brogers verzichtet wird.

Ein kleinerer Bereich von Gefahrenzone bleibt im Gebiet Brogers innerhalb der bestehenden Bauzone gemäss neuerer Auskunft des Landesbauamtes dennoch zu beachten; auch im Gebiet Brenden wird eine kleine Gefahrenzone ausgeschieden.

8 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

Gemäss Art. 2 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes (RPV) sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen - bei allfälligen Handlungsspielräumen sind die Interessen gemäss Art. 3 RPV gegeneinander abzuwägen. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie die übergeordnete Planung und Gesetzgebung sind zu beachten.

8.1 Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG):

Die Ziele der Raumplanung sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt.

Haushälterische Nutzung des Bodens

- Anpassung der Bauzonendimensionierung an den tatsächlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre

Ordnung der Besiedelung

- Konzentration der Siedlungsschwerpunkte an den gut erschlossenen, zentralen Lagen, soweit es sich nicht um erhaltenswerte Weiler handelt
- Siedlungstrennung und -gliederung

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

- Ausscheidung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten
- Bezeichnung zusammenhängender Landwirtschaftsgebiete
- Schutz von Hecken, Feld- / Ufergehölzen und Weihern

Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

- Eignung und Verkehrslage der Baugebiete bei der Zonenausscheidung und bei der Verteilung auf die Bezirksteile berücksichtigt.

Sicherung einer einheitlichen Versorgungsbasis

- Erhalt von zusammenhängenden Landwirtschaftszonen, Berücksichtigung der hochwertigen Fruchtfolge.

Gewährleistung der Gesamtverteidigung

- Planerisch nicht relevant.

8.2 Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG):

Die Grundsätze der Raumplanung sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt:

Schonung der Landschaft

- Schutz von Einzelobjekten und Naturschutzgebieten
- Bezeichnung von Landschaftsschutzgebieten
- Einordnung der Siedlungen, Bauten und Anlagen durch entsprechende Zonierung, Schutzüberlagerungen und Zonenvorschriften
- Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume durch Begrenzung des Baugebiets

Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen/-begrenzung

- Wohn- und Arbeitsgebiete sind, soweit beeinflussbar, zweckmässig zugeordnet.
- Erschliessung öffentlicher Verkehr konzeptionell berücksichtigt

Sachgerechte Standorte für "öffentliche" Bauten und Anlagen

- Sichergestellt mit Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen inkl. erforderlichen Reserveflächen.

8.3 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

Die Anforderungen des übrigen Bundesrechtes sind mit den vorgängig erläuterten Festlegungen wie folgt erfüllt:

Umweltschutz; Immissionen

- Keine Anordnung empfindlicher Neubaugebiete (reine Wohnzonen) entlang stark belasteter Strassen

Natur- und Heimatschutz

- Schutz wertvoller Gebiete und Objekte

Sachplan Fruchtfolgeflächen

- Die im kantonalen Übersichtsplan enthaltenen Fruchtfolgeflächen wurden berücksichtigt.

8.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Gemäss Art. 8 BauG ist der kantonale Richtplan für die Ortsplanung behördenverbindlich. Die darin enthaltenen Vorgaben wurden wie folgt berücksichtigt:

Siedlung

- Objektblatt S. 1
Ausschöpfung der bestehenden Baulandreserven vor Neueinzonungen
- Objektblatt S.2
Schaffung von Arbeitsplatzgebieten im Bereich des Siedlungsschwerpunktes
- Objektblatt S. 6
Überprüfung der Schutzgegenstände auf der Basis des revidierten, kantonalen Inventars

Natur und Landschaft

- Objektblatt L. 1
Es werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.
- Objektblatt L.9
Auf die Bezeichnung von zusätzlichen Geotopen konnte verzichtet werden.
- Objektblatt L.11
Es sind im Zonenplan Landschaftsschutzzonen ausgeschieden.
- Objektblatt L.12
Die Naturgefahren sind, soweit vorliegend, berücksichtigt.
- Objektblatt L.13
Die Abstimmung der Planung mit den Interessen des Tourismus und der Freizeitnutzung sind durch geeignete Zonenausscheidungen grundsätzlich erfolgt.

Verkehr

- Gesamtverkehr durch die Beschränkung zusätzlicher Entwicklungsflächen auf Meistersrüte berücksichtigt.

Boden, Luft und Lärm

- Objektblatt U.1
Festlegung von Lärmempfindlichkeitsstufen für Bauzonen;
Verzicht auf lärmempfindliche Nutzungen in lärmvorbelasteten Gebieten.

9 Kapazität Siedlungsgebiet

9.1 Kapazitätsnachweis

9.1.1 Methodik

Der Kapazitätsnachweis erfolgt gemäss der SIA Norm 422 über die Einwohnerdichte pro Hektare. Die nach Zonen gegliederten Einwohnerdichten wurden durch das Amt für Raumentwicklung AI für die bestehenden Bauzonen erhoben.

Die Sichtweise des Bezirkes hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist eine zweifache. Einerseits sichert das Wachstum den Zuzug junger Personen und wirkt damit der Überalterung entgegen. Andererseits soll sichergestellt werden, dass Meistersrüte als Dorf sich angemessen weiter entwickeln kann.

9.1.2 Bezirk inkl. Feuerschauggebiet

Der Verschnitt der georeferenzierten Einwohnerzahlen mit den bebauten Bauzonen ergibt folgende Kennwerte (Einwohnerdichten / Bevölkerung innerhalb der 2006 bereits bebauten Zonen):

Kennwerte bebaute Bauzonen

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	43.43	42.58	1'849
Wohnzone 3 Vollgeschosse	4.10	146.27	599
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	1.10	38.20	42
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse red.	0.00		0
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	21.01	49.75	1'045
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse red.	0.95	33.53	32
Kernzone	17.27	61.62	1'064
Landwirtschaftszone	1'137.25	0.72	819
Total übrige Zonen (Schätzung)			230
Total bebaute Bauzonen + Landw.zonen			5'680
«unbebaute» Bauzonen			20
Total 2006			5'700

Fassungsvermögen unbebaute Bauzonen (inkl. Einzonungen)

Es ist davon auszugehen, dass die neuen Baugebiete mit Ausnahme der Wohnzonen W₂ (gehobenes Wohnen) und W₃ (altrechtliche, sehr dichte MFH-Bebauungen) höhere Bevölkerungsdichten aufweisen werden. Dies aus folgenden Gründen:

- gegenüber der Vergangenheit höhere Baulandpreise führen insbesondere im kommerziellen Hochbau zur besseren Ausnützung der Grundstücke
- Die Wohnungsbelegung von Neubauten ist höher als von Altbauten

Aus diesem Grund werden aufgrund der bisherigen Dichten und auf der Basis von Vergleichswerten teilweise höhere Werte verwendet. Ausgenommen davon ist die Wohnzone W3 deren heutige Bevölkerungsdichte mit den geltenden Ausnützungsziffern nicht mehr erreicht werden kann.

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	21.20	45	954.05
Wohnzone 3 Vollgeschosse	1.88	100	188.00
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	1.05	50	52.50
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse red.	2.09	25	52.25
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	4.66	65	302.90
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse red.	3.81	35	133.35
Kernzone	0.98	70	68.60
Total Fassungsvermögen neue Bauzone	35.67		1'751.65
Per 2006 bereits vorhandene Einwohner			20
Total 2009 berechnet			1'731.65

Fassungsvermögen Einwohner Zonenplan 2024

Gemäss den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik steigt der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner und Dekade um 4 m². Entsprechend reduziert sich die Wohnungsbelegung und die Bevölkerung nimmt bei unverändertem Gebäudebestand ab. Während des Zonenplanhorizonts von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG ist eine Entleerung der Bauzone um 13 % zu erwarten. Diese Entwicklung wird teilweise durch die innere Verdichtung (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der bebauten Zonen) kompensiert. In Nachachtung dieser gegenläufigen Entwicklung wird eine Bevölkerungsabnahme von 10 % innert 15 Jahren berücksichtigt. Aufgrund dieser Grundlagen ergibt sich das folgende Fassungsvermögen:

– Bevölkerungsbestand per 2006:	5'700
– Fassungsvermögen neue Bauzonen per 2009:	1'731
– Bevölkerungskapazität Total per 2009:	7'431
– Abnahme infolge sinkender Wohnungsbelegung bis 2024 (gerundet):	740
– Fassungsvermögen effektiv (per 2024):	6'691

9.1.3 Bezirk exkl. Feuerschauggebiet

Der Verschnitt von Einwohnern und Bauzonen ohne das Feuerschauggebiet ergibt folgende Werte:

Kennwerte bebaute Bauzonen

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	13.29	28.75	382
Wohnzone 3 Vollgeschosse	0.00		0
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	0.09	56.90	5
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse red.	0.00		0
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	2.14	38.27	82
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse red.	0.00		0
Kernzone	0.00		0
Landwirtschaftszone	1'006.74	0.59	594
Total übrige Zonen (Schätzung)			36
Total bebaute Bauzonen + Landw.zonen			1'099
«unbebaute» Bauzonen			5
Total 2006			1'104

Fassungsvermögen unbebaute Bauzonen (inkl. Einzonungen)

Für die ausserhalb des Feuerschauggebietes vorgesehenen, unbebauten Zonen ergibt sich folgendes Fassungsvermögen per 2009:

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	3.80	45	171.00
Wohnzone 3 Vollgeschosse	0.00	100	0.00
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	0.32	50	16.00
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse red.	0.00	25	0.00
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	0.04	65	2.60
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse red.	0.00	35	0.00
Kernzone	0.00	70	0.00
Total bebaute Bauzonen	4.16		189.60
Per 2006 bereits vorhandene Einwohner			5
Total 2009			184.60

Fassungsvermögen Einwohner Zonenplan 2024

Die Hochrechnung per 2024 zeigt folgendes Fassungsvermögen für die Bauzonen ausserhalb des Feuerschaugebietes:

– Bevölkerungsbestand per 2006:	1'100
– Fassungsvermögen neue Bauzonen per 2009:	185
– Bevölkerungskapazität Total per 2009:	1'285
– Abnahme infolge sinkender Wohnungsbelegung bis 2024 (gerundet):	130
– Fassungsvermögen effektiv (per 2024):	1'155

9.1.4 Fazit

Die vorstehende Berechnung basiert auf der nicht der Realität entsprechenden Annahme, dass sämtliche Bauzonen innerhalb der nächsten 15 Jahre auch tatsächlich überbaut werden. In diesem Falle würde ein mittleres Bevölkerungswachstum von 1.1 % pro Jahr ermöglicht. Bei einer Erhältlichkeit von 80 % reduziert sich dieser Wert auf 0.8 %.

Wird lediglich das Gebiet ausserhalb des Feuerschaugebietes betrachtet, resultiert ein Wachstum von 0.26 %, bzw. 0.07 %.

Das berechnete Fassungsvermögen per 2024 von 1'155 Einwohnern unterschreitet die Richtplanvorgabe von 1'180 Einwohnern per 2020.

Anhang

Appenzell AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

A1 Vision Meistersrüte

A2 Erschliessungsprogramm

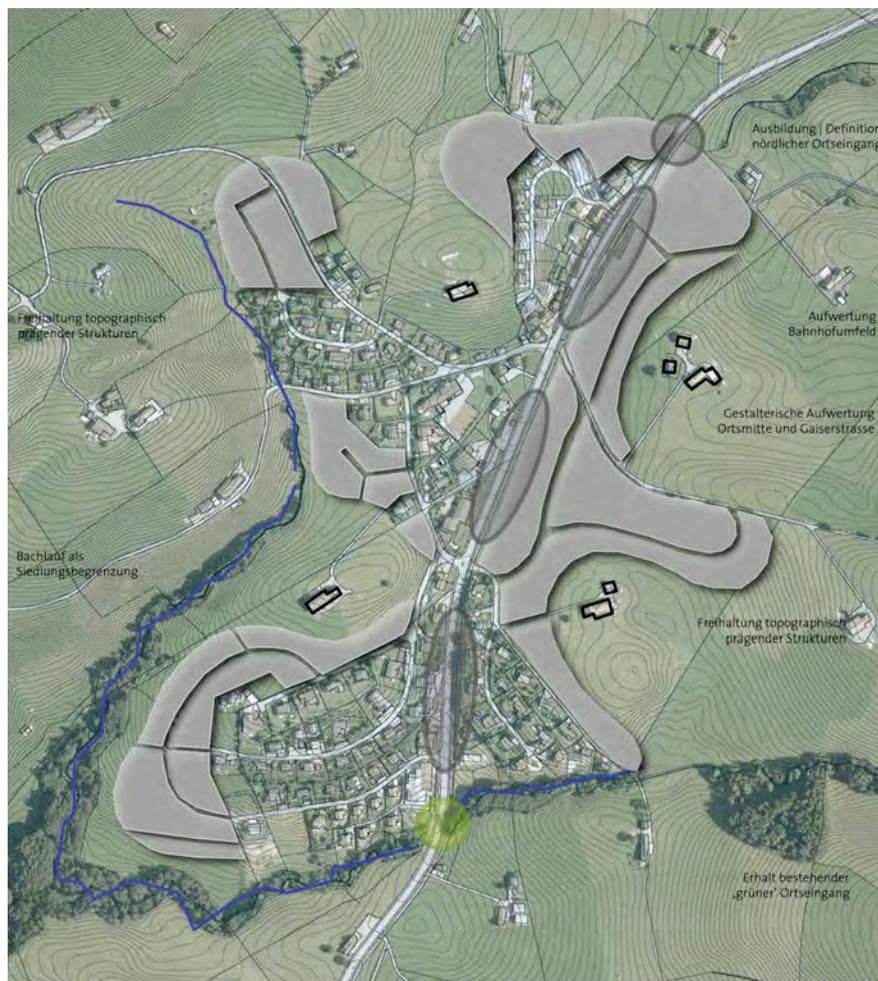
A1 Vision Meistersrüte

1 Siedlungsstruktur

Der Siedlungsschwerpunkt des Ortes liegt auf der Westseite der Gaiserstrasse, was massgeblich auf den Verlauf des Bahntrassées auf der östlichen Strassen- seite und die damit verbundene erschwerte Erschliessung zurückzuführen ist.

Mit dem Wohngebiet Mendlegatter im Süden von Meistersrüte ist ein er- ster Sprung über die Bahnlinie erfolgt. Zur langfristigen Entwicklung ist eine weitere Ausdehnung auf die Ostseite der Gaiserstrasse denkbar. Dazu müsste aber die kantonale Richtplanung in Bezug auf die Siedlungsbegrenzungslinie angepasst werden. In diesem Zusammenhang wäre auch die Bahnhofstestelle besser in den Siedlungskörper einzubeziehen. Die auf diese Weise gestärkte Siedlung könnte besser als eigenständiger Ort, vorgelagert zu Appenzell, wahr- genommen werden. Die gestalterische Aufwertung eines eigentlichen Zen- trums wäre dazu unabdingbar.

Siedlungsentwicklung, langfristig (ohne Massstab)



2 Strukturkonzept

Langfristig sollen vier topographische Punkte mit ihren Gebäuden freigehalten werden, um welche sich der Siedlungskörper schmiegt. Die eigene landschaftliche Identität soll erhalten und dem Ort ein eigenes Gesicht gegeben werden. Im Weiteren soll auch die Fortsetzung der traditionellen Streubauweise in der Landschaft weiterhin sichtbar bleiben.

Strukturkonzept, langfristig (ohne Massstab)



In Zukunft soll die Gaiserstrasse innerorts – insbesondere im zentralen Bereich – so gestaltet werden, dass sie als Bestandteil der Siedlung mit Aufenthaltsqualität, im Sinne einer Dorfstrasse, erlebbar ist. Dies erfolgt mit der längerfristig vorgesehenen Schaffung eines baulichen Gegenübers zur heutigen Bebauung an der Gaiserstrasse und durch begleitende gestalterische Massnahmen.

A2 Erschliessungs- programm

Erschliessungsprogramm und Kostenüberwälzung

Gemäss Art. 14 BauG haben die Bezirke zusammen mit der Zonenplanung festzulegen, in welcher zeitlichen Reihenfolge die Erschliessung der Bauzonen vorgesehen ist.

Die Kosten der Feinerschliessung werden vollständig den Grundeigentümern überwälzt. (vgl. Kant. Richtplan S.1). Vorliegend sind für die Erschliessung der Bauentwicklungsgebiete keine Groberschliessungen erforderlich. Die Nebenstrassen werden gemäss Art. 36 BauG vollständig auf die perimeterpflichtigen Grundeigentümer überwälzt. Damit resultieren für den Bezirk keine Kosten für die Erschliessung.

Die Erschliessung ist nach folgender Priorität vorgesehen, wobei die Erschliessungskosten dem Planungsstand entsprechend über Erfahrungswerte geschätzt sind: *vgl. separate Tabelle*

Erschliessungsprogramm des Bezirks Appenzell (ohne FSG)

2011

Wohnzone W2

Gebietsnr.	Parzellen Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil Bezirk	Kosten Bez. in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
1	743	Sonnhalde	26'400	2'112	0%	0	2'112	2011
2	778	Grund	5'500	440	0%	0	440	2011
3	1773	Obere Lauften	1'750	140	0%	0	140	2011
Total			33'650	2'692				

Impressum

Appenzell AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

dipl. Wirtschaftsingenieur FH

Sachbearbeitung

Andreas Brunner

dipl. Forsting. ETH, Raumplaner FSU

Natur- und Umweltfachmann

Edna Tiedemann

dipl. Ing. (Uni) Architektur +

Stadtplanung, Raumplanerin FSU

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

st.gallen@strittmatter-partner.ch