

Ortsplanung Feuerschaugemeinde

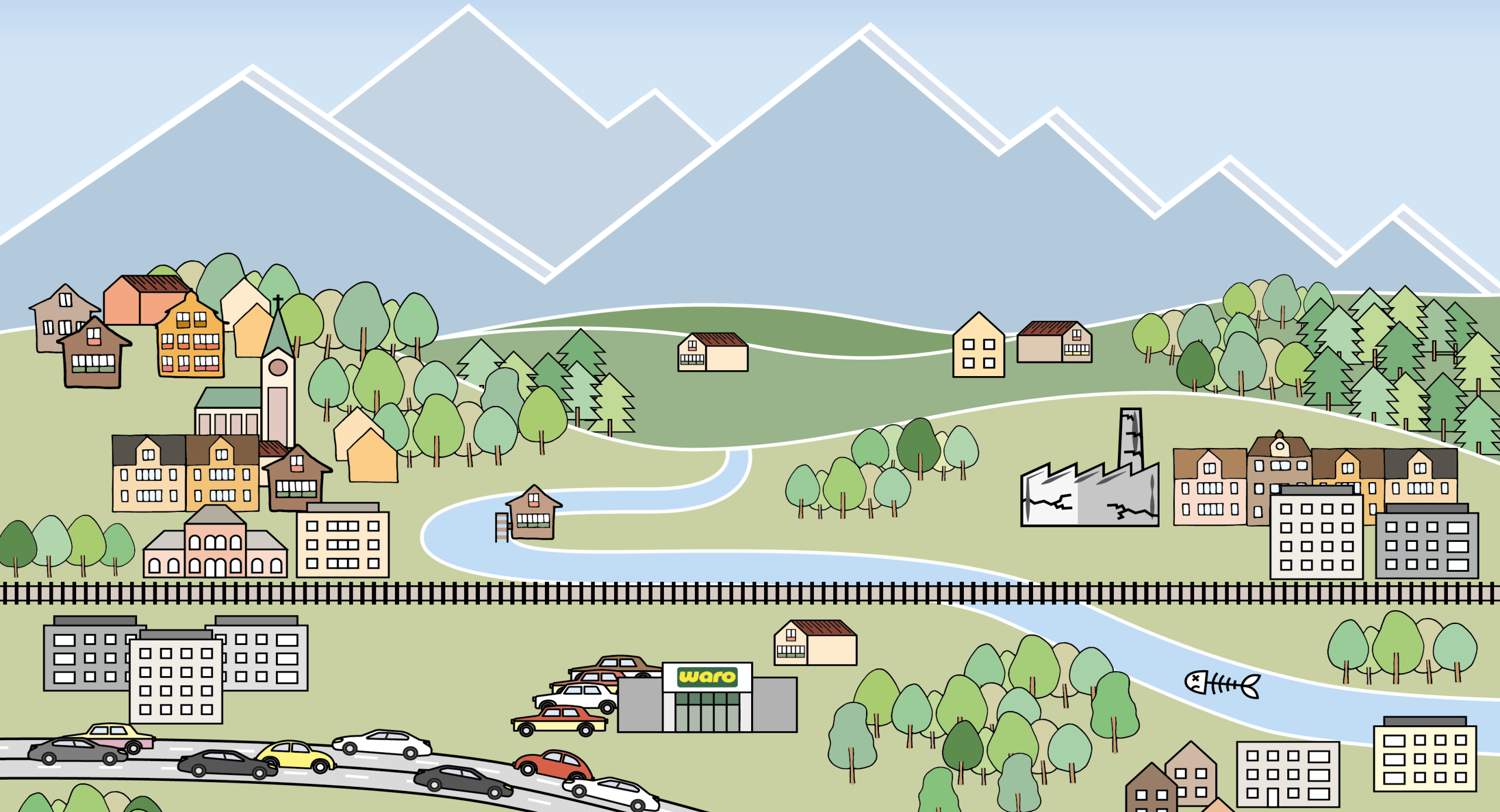
Bevölkerungsinformation

28. November 2022

Einführung | Entwicklungsvorstellungen | Zonenplan Nutzung / Baureglement | Baulandmobilisierung | Zonenplan Schutz / Schutzreglement | Listen der Natur- und Kulturobjekte | Weiteres Vorgehen

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

Feuerschaugemeinde  Appenzell



Einführung

Geänderte übergeordnete Grundlagen

- Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG) im Jahr 2014
- Kantonaler Richtplan AI im Jahr 2017
- Planungs- und Baugesetz AI im Jahr 2017



Raumplanung 2.0

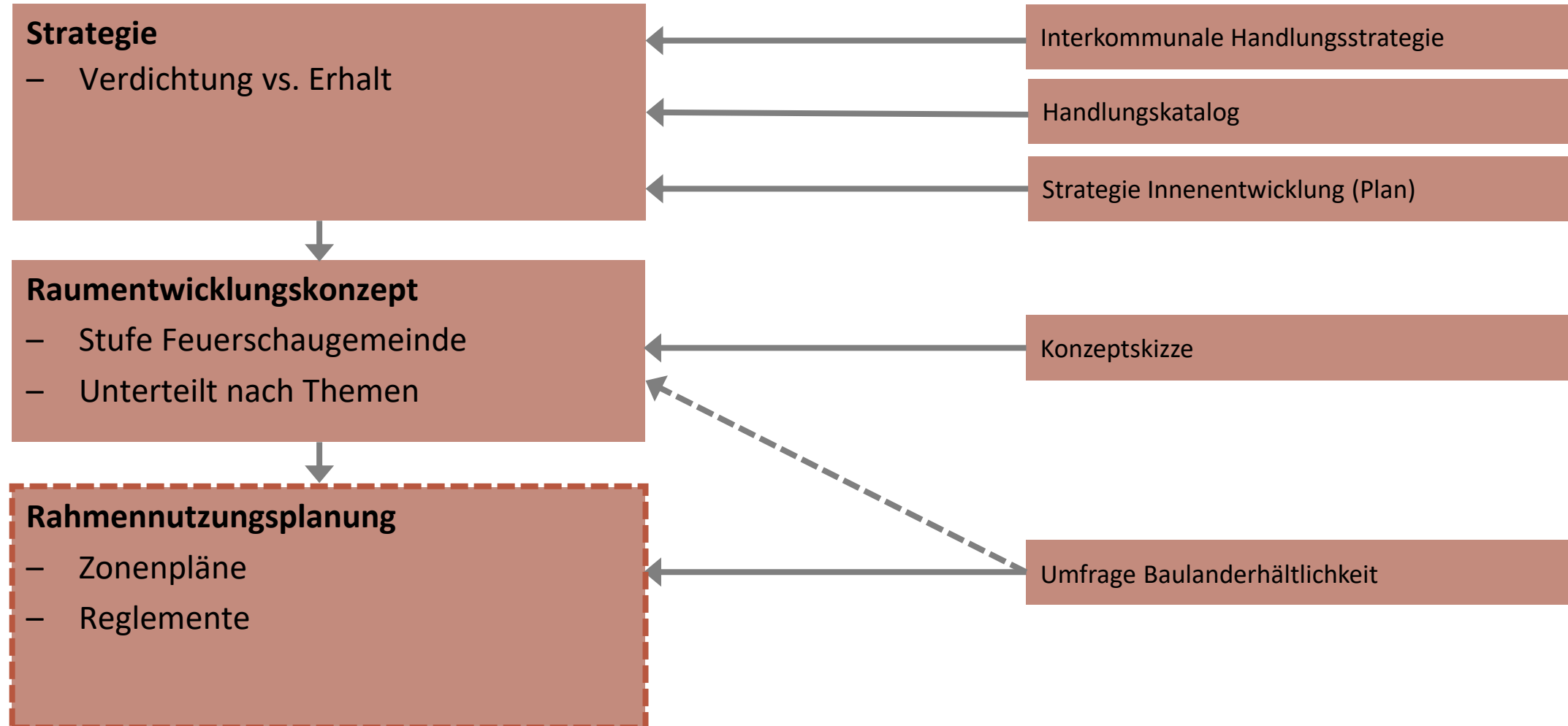
Grundkriterien Einzonzung

- Innerhalb Richtplangebiet
- Innerhalb ÖV – Einzugsgebiet
- Konsequente Mobilisierung der Reserven



Einführung

Was beinhaltet die Ortsplanung in der Feuerschaugemeinde?

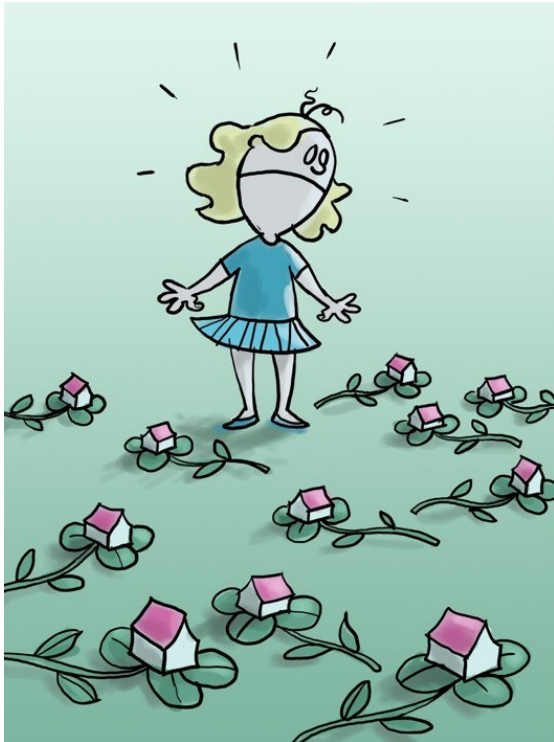


Entwicklungsvorstellungen

Strategie Innenentwicklung

Qualitäten

... erkennen ...



... erhalten ...



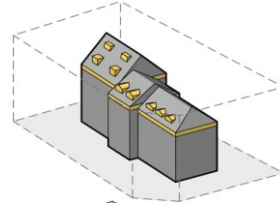
... verdichten.



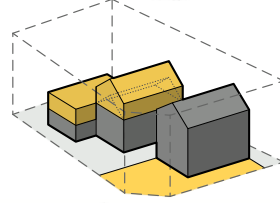
Entwicklungsvorstellungen

Strategieplan Innenentwicklung

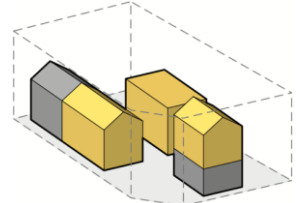
Bewahren | Veredeln



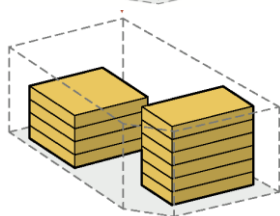
Fortschreiben | Aufwerten



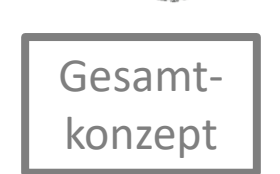
Ergänzen | Weiterentwickeln



Umstrukturieren



Überbauen



Gesamt-
konzept



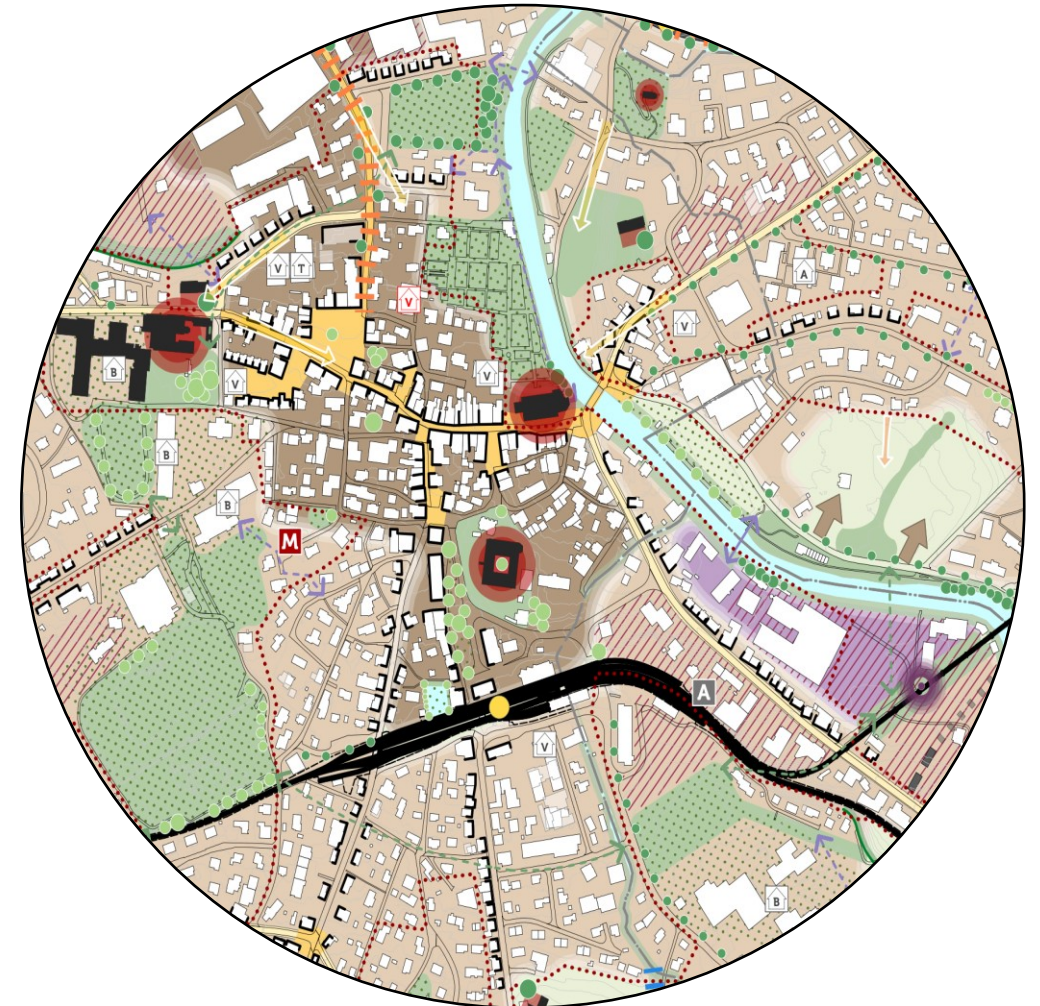
Entwicklungsvorstellungen

Raumentwicklungskonzept (REK)

- Zielbild ohne bestimmten Zeithorizont
- Konzeptionelle und strategische Ausrichtung Bezirk mit einer relativ hohen «Flughöhe»
- Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde (wegleitend)
- Keine eigentumsverbindliche Wirkung
- Dient als Basis für Erarbeitung des Zonenplans

Inhalt

- Räumliche Aussagen in einem Plan mit Beschrieb (Bericht)
- Themen gegliedert nach Verkehr, Siedlung, Landschaft, Infrastr.
- Fokus Innenentwicklung (qualitativ/quantitativ)



Entwicklungsvorstellungen

Raumentwicklungskonzept (REK)

Einzelnes Entwicklungsbeispiele

- **Gebiet Bahnhof**

Der Bahnhof Appenzell als zentraler Ankunftsort für den öffentlichen Verkehr ist künftig als attraktive Visitenkarte für die Ankunft in Appenzell mit multimodalen Angeboten zu gestalten.

Erarbeitung Nutzungskonzept (Poststrasse / Bahnhof / Hoferbad)



Entwicklungsvorstellungen

Raumentwicklungskonzept (REK)

Einzelnes Entwicklungsbeispiele

- **Gebiet Sandgrube-Ziel**

Gesamtheitliche und abgestimmte Entwicklung des Gebietes

Ziel / Sandgrube

- Einkaufen
- Arbeiten
- Wohnen
- Freiräume

Anpassungen der Nutzungszonen (Mischzonen)

Überarbeitung der Quartierpläne



Entwicklungsvorstellungen

Raumentwicklungskonzept (REK)

Einzelnes Entwicklungsbeispiele

- **Gebiet Bleiche**

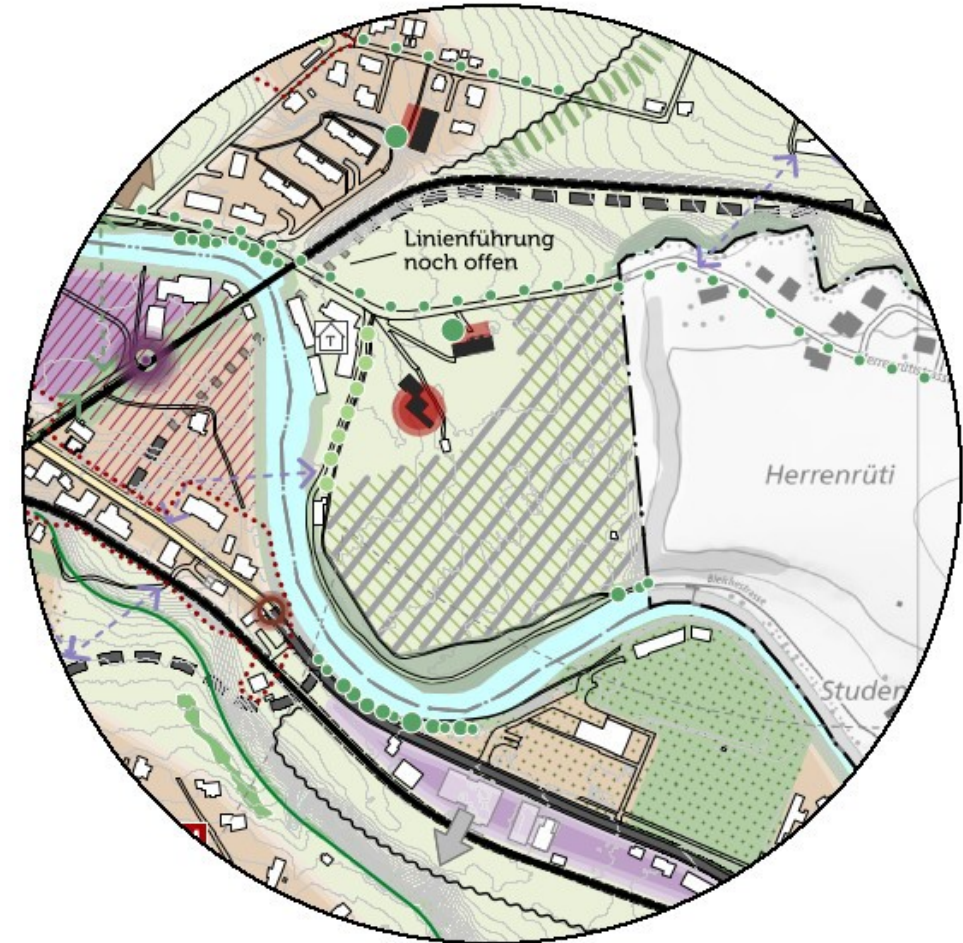
Soll temporär für grössere Anlässe von kantonaler Bedeutung zur Verfügung stehen (Bsp.: Schwingfest, Gewerbemesse) sowie allenfalls ein temporäres Abstellen von Campern ermöglichen.

Im Vordergrund steht:

- Die landwirtschaftliche Nutzung der «Bleiche» (Fruchtfolgefläche)

Temporäre Nutzungen von kantonaler Bedeutung:

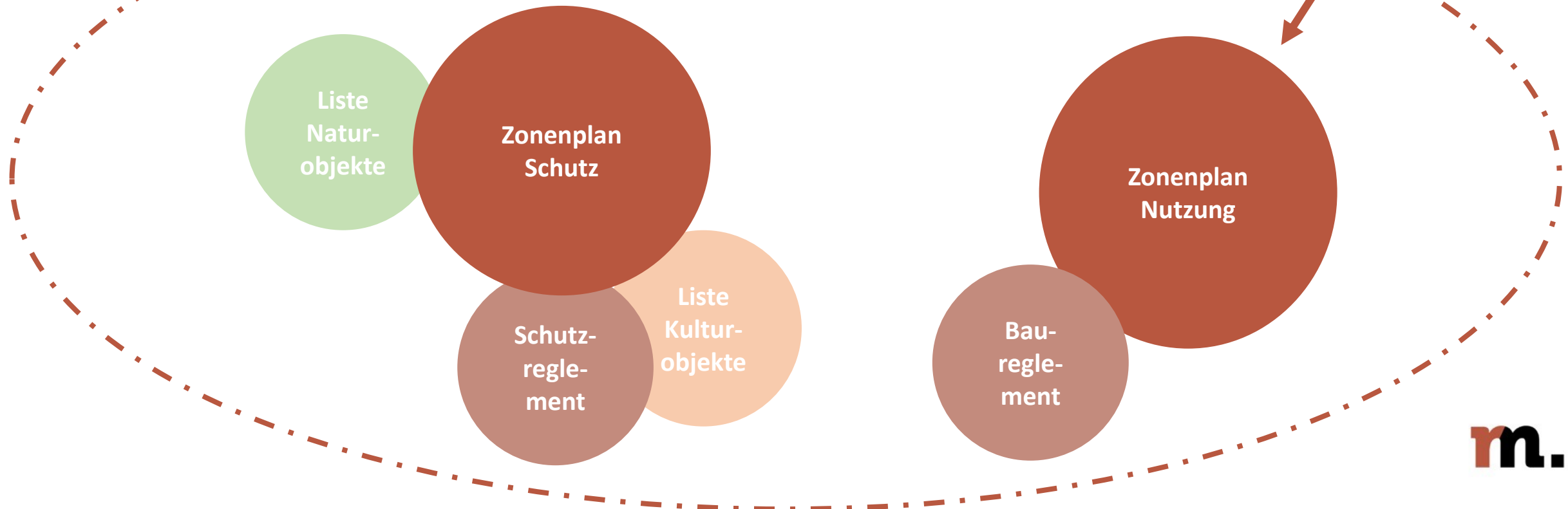
- Erarbeitung eines kantonalen Nutzungsplanes (KNP) nach Art. 12 ff. BauG
- Nutzungen im Einverständnis des Grundeigentümers
- Kein Nutzungszwang seitens der Öffentlichkeit



Rahmennutzungsplanung (RNP)

Was gehört zur Rahmennutzungsplanung?

Rahmennutzungsplanung (RNP)

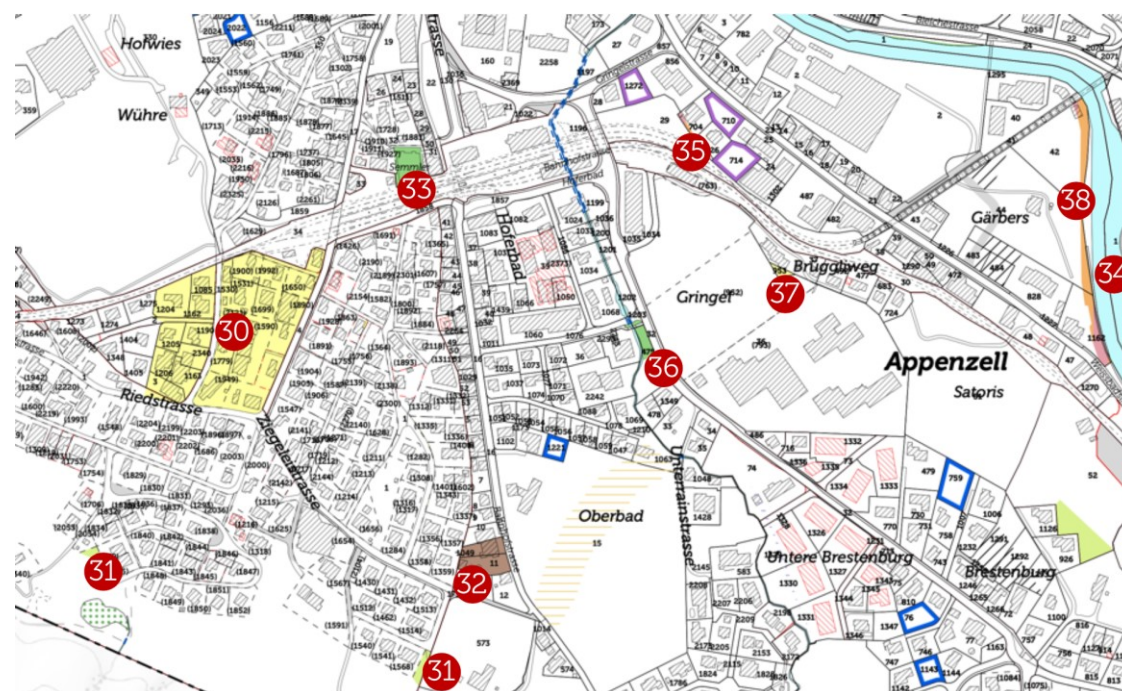


Zonenplan Nutzung

Hinweis Änderungen

- Alle relevanten Änderungen in Planungsbericht aufgelistet und erläutert

(vgl. Bsp. 30 Ried)

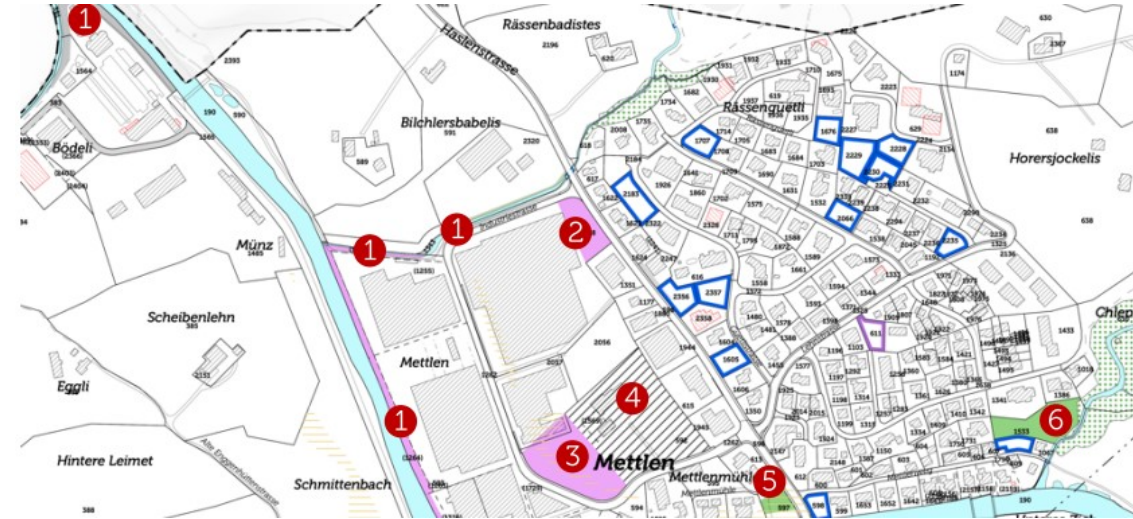


Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung / Begründung
30	WG2	W2	Anpassung an tatsächliche Nutzung (wenn Gewerbe nur stilles Gewerbe)
31	W2	L	Arrondierung an Baurechtsparzellen
32	W2	K	Arrondierung; Gleichbehandlung ähnlicher Bauten
33	OeBA	F	Sicherung Semmler als unbebautes Gebiet
34	Gew.	Oe	Korrektur aufgrund Veränderung Gewässer
35	K	W2	Anpassung an Parzellierung
36	W2	F	Nicht bebaubar aufgrund Gewässerraum Sicherung angemessene Dichte der Parzelle (F wird nicht angerechnet)
37	OeBA	W2	Anpassung an tatsächliche Nutzung
38	F	WG3	Freihaltezone zur Sicherung Gewässerraum nicht mehr benötigt

Zonenplan Nutzung

Hinweis Änderungen

- Alle relevanten Änderungen in Planungsbericht aufgelistet und erläutert
(vgl. Bsp. 3 Industriestrasse / Mettlen)



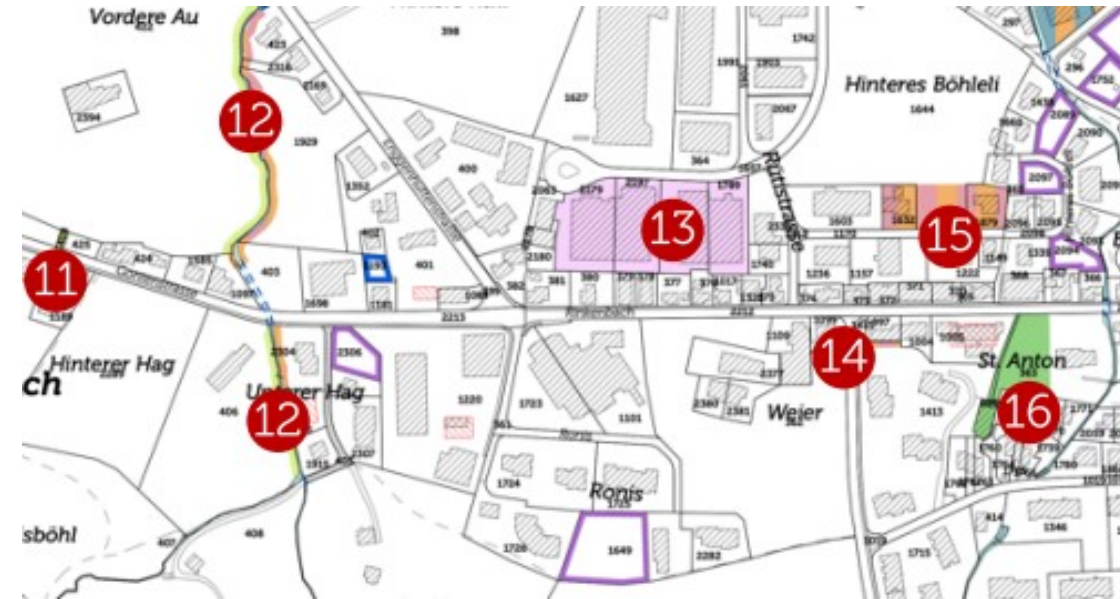
Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung / Begründung
1	F	Divers	Gewässerräume zur Sicherung nicht mehr auf Freihaltezone angewiesen (Gewässerräume in anderem Instrument festgelegt)
2	WG3	GI	Anpassung an Parzellengrenze; Angleich an vorhandene Nutzung
3	WG3	GI	Neustrukturierung Arbeitsgebiet; Trennung Wohnen und Arbeiten
4	WG3	WG3	Hinweisende Ergänzung QP-Pflicht zur Sicherung Erschliessung und Bebauung mit hoher Qualität
5	WG3	F	Anpassung an heutige Nutzung
6	W2	F	Anpassung an heutige Nutzung (Bestockung); aufgrund Topografie für Bebauung nicht geeignet

Zonenplan Nutzung

Hinweis Änderungen

- Alle relevanten Änderungen in Planungsbericht aufgelistet und erläutert

(vgl. Bsp. 13 Rütistrasse)



Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung / Begründung
11	WG3	L	Nicht bebaubar; Sicherung langfristige Zufahrt Vordere Au
12	Divers	Divers	Anpassung aufgrund angepasster Bodenbedeckung Gewässer Freihaltezone zur Sicherung Gewässerraum nicht mehr benötigt
13	WG3	G1a	Anpassung an heutige Situation mit reinem Gewerbe
14	W3	WG3	Arrondierung an Parzelle
15	WG3AW	WG3	Anpassung an heutige Nutzungen; Abstimmung auf gegenüberliegende Strassenseite
16	WG3/W3	F	Sicherung Blickbezug und Freiraum geschützte Kapelle

Neue Zone

Gewerbe- und Industriezone Gla

- In Höhe reduzierte GI-Zone
- Höhen analog 3-geschossiger Zonen (bisher WG3)
- Übergang zu Wohngebieten

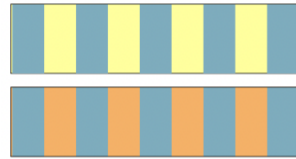
→ Betrifft Gebiet 13 südlich Rütistrasse



Anpassung Zonenbezeichnungen

WG2a / WG3a

(bisher: Ausnutzungsreduktion für Wohnen)

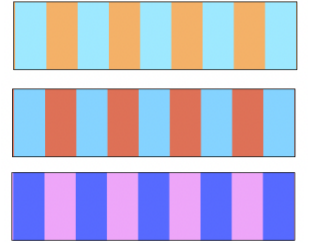


- Verkaufsfl. nur bis 500 m² mögl.

→ Schaies, Sandgrube, Hinteres Böhleli, etc.

WG3b / WG4b / G1b

(bisher: Ausnutzungsreduktion für Wohnen und ohne Sortimentsbeschränkung für Läden)



- Verkaufsfläche im QP geregelt

→ Sandgrube, Zielstrasse, Mettlenstrasse etc.

Baulandmobilisierung

Gesetzliche Vorgaben - Wie wird Bauland mobilisiert?

Verschiedene Möglichkeiten seitens Feuerschaugemeinde

Vertragsraumplanung
(Art. 49 BauG)



Bezeichnung Überbauungsfristen
(Art. 49a BauG)



Gesetzliches Kaufsrecht
(Art. 49b BauG)



Baulandmobilisierung

Baulandumfrage

- 72 befragte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
- Rücklauf ca. 85 %
- Anschliessend diverse Grundeigentümergegespräche durchgeführt

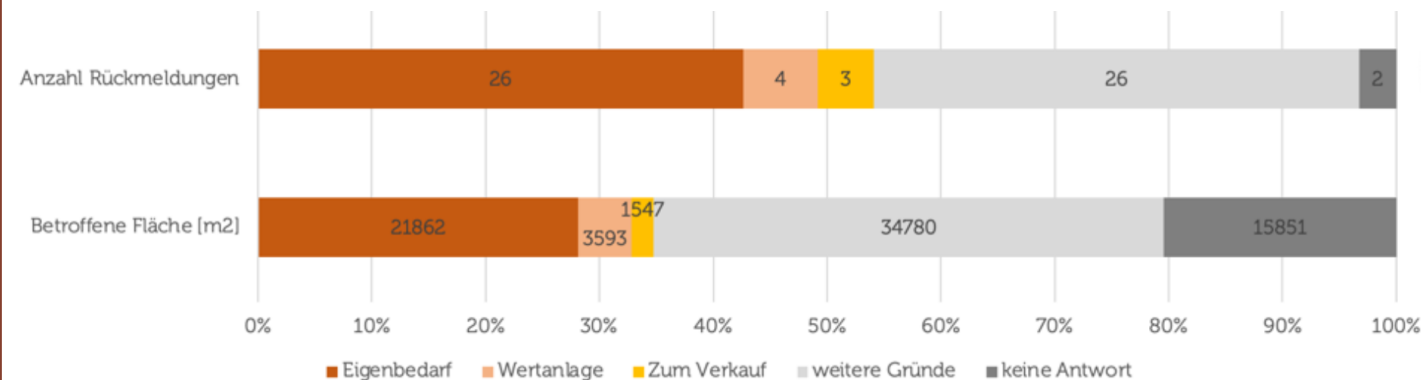
→ Mehrheitlich Eigenbedarf

→ Rund 60 % Absicht zu bebauen

Auswertung Bebauungsabsichten

Absicht	Anzahl Grundstücke	Betroffene Fläche (m ²)
Überbauung innert 2 Jahren	4	3'267
Überbauung in 2 bis 5 Jahren	6	7'523
Überbauung in 5 bis 8 Jahren	5	3'880
Überbauung in 8 bis 15 Jahren	18	18'142
Überbauung in mehr als 15 Jahren	10	18'289
Keine Bebauung	1	273
Keine (ausreichende) Angabe	17	26'259
Total	72	77'633

Gründe für Nicht-Bebauung



Baulandmobilisierung

- Fast alle Baulücken im Zonenplan bezeichnet
- 6 Grundstücke ohne Mobilisierung aufgrund QP-Gebiet, Betriebsreserve

Überbauungsverpflichtung nach
BauG Art. 49a (1. Prio)
(44 Grundstücke)



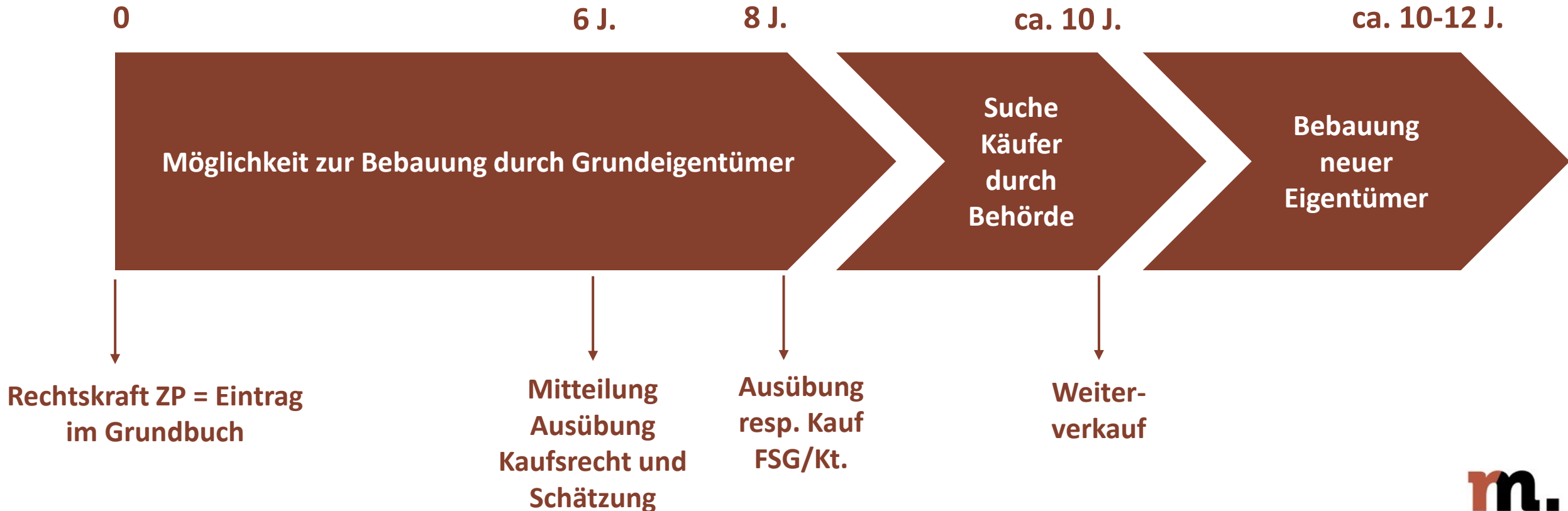
Überbauungsverpflichtung nach
BauG Art. 49a (2. Prio)
(23 Grundstücke)



Baulandmobilisierung

Ablauf bei Überbauungsverpflichtung

- Betrifft blau markierte Parzellen im Zonenplan



Baureglement Nutzung

Wurde zusammen mit allen Bezirken entwickelt

- Basis best. Reglement FSG | Muster AI
→ Resultat = 16 Artikel (bisher 19)
- Grösste Veränderungen:
 - Regelungen neuer resp. umbenannter Zonen
 - Anwendung Ausnützungsziffer (AZ)
 - Anforderungen Quartierplan (QP)
 - Vorgaben Ökologie
 - Vorgaben Entsorgungseinrichtungen



Baureglement Nutzung

Regelbaumass-Tabelle

- Kernzone = fallweise Betrachtung
- Entspricht im Grundsatz der BauV
- Regelung 4-geschossiger Zonen
- Regelung reduzierte GI
- Optimierung Anteil Wohnnutzung in WG-Zonen
- Tabelle betrifft Regel- und nicht Spezialfälle








		Verweis auf Artikel in diesem Baureglement	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäuelänge	Ausnutzungsziffer (max.)	Anteil Wohnnutzung an real- sierter anrechenbarer Ge- schossfläche (max.)
	Masseinheit		[m]	[m]	[-]	[m]	[m]	[m]	[-]	[%]
	Verweis Fusszeile					5)		4)		6)
Zone	Zonenbezeichnung									
1.	Bauzonen									
K	Kernzone	Art. 3	4.0	4.0	- 1)	- 1)	- 1)	- 1)	-	-
W2	Wohnzone W2		4.0	8.0	2	10.5	7.0	32.0	0.5	-
W3	Wohnzone W3		4.0	8.0	3	13.5	10.0	32.0	0.65	-
W4	Wohnzone W4		5.0	10.0	4	16.5	13.0	32.0	0.8	-
WG2	Wohn- und Gewerbezone WG2	Art. 4	4.0	6.0	2	10.5	7.0	-	0.8	65
WG2a	Wohn- und Gewerbezone WG2a	Art. 4	4.0	6.0	2	10.5	7.0	-	0.8	40
WG3	Wohn- und Gewerbezone WG3	Art. 4	4.0	6.0	3	13.5	10.0	-	1.0	65
WG3a	Wohn- und Gewerbezone WG3a	Art. 4	4.0	6.0	3	13.5	10.0	-	1.0	30
WG3b	Wohn- und Gewerbezone WG3b	Art. 4 Art. 9	4.0	6.0	3	13.5	10.0	-	1.0	30
WG4b	Wohn- und Gewerbezone WG4b	Art. 4 Art. 9	5.0	8.0	4	16.5	13.0	-	1.15	25
GI	Gewerbe- und Industriezone GI	Art. 5		- 2)	-	16.5	13.0	-	-	-
GIa	Gewerbe- und Industriezone GIa	Art. 5		- 2)	-	13.5	10.0	-	-	-
GIb	Gewerbe- und Industriezone GIb	Art. 5 Art. 9		- 2)	-	16.5	13.0	-	-	-
Sp	Sportzone		in separatem Reglement geregelt							
Oe	Zone für öff. Bauten und Anlagen	Art. 6	4.0	4.0	4	16.5	13.0	-		-

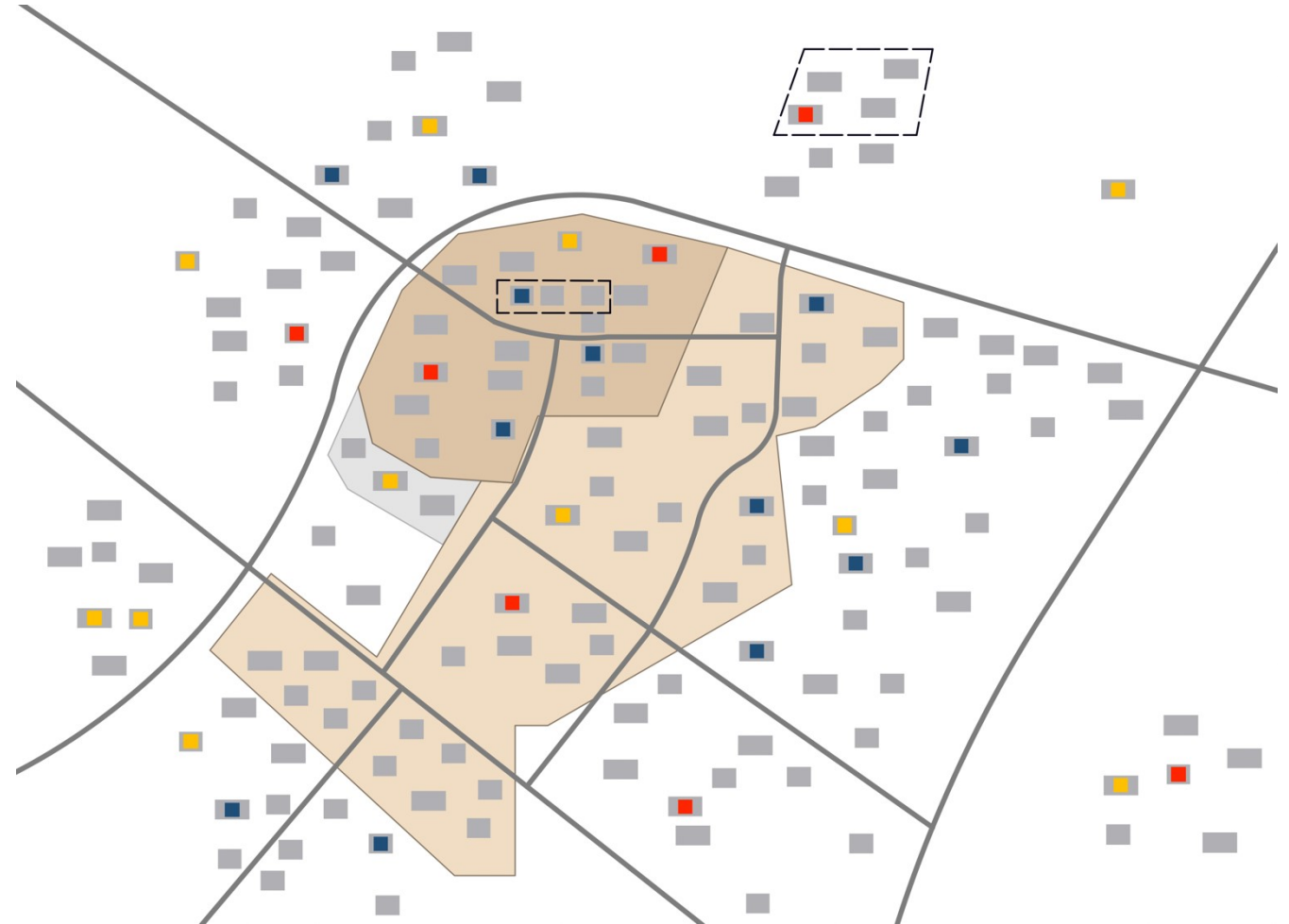
Kursiv und grau hinterlegt = hinweisend (entspricht BauV)

Zonenplan Schutz

Aufbau Schutzsystem

- Bisheriges System der FSG nicht komplett neu erfunden
- Differenzierung nach Kategorien

-  OS I
-  OS II
- ~~ OS Umgebung~~
- ( OS Baugruppe)
-  Kulturobjekt A
-  Kulturobjekt B
-  Kulturobjekt C



Zonenplan Schutz




- Allgemein:
 - Umsetzung Bundesinventar ISOS (Inv. schützenswerte Ortsbilder der Schweiz)
- Schutzobjekte:
 - Auf Basis von überprüften Inventarlisten FSG
 - Neuaufnahmen: 14 Objekte (13x «B» und 1x »C«)
 - Entlassungen: 5 Objekte
 - Umstufung: 1 Objekt
 - Naturobjekte Neuaufnahmen: 2 Einzelbäume
- Ortsbildschutzzonen:
 - Auf Basis von heutigem ZP und ISOS
- Archäologiezone:
 - Kleine Reduktion im Bereich Friedhof

→ Detaillierte Auflistungen im Anhang des Planungsberichts




Festlegungen Kulturobjekte

	Kulturobjekt A
	Kulturobjekt B
	Kulturobjekt C

Naturobjekte

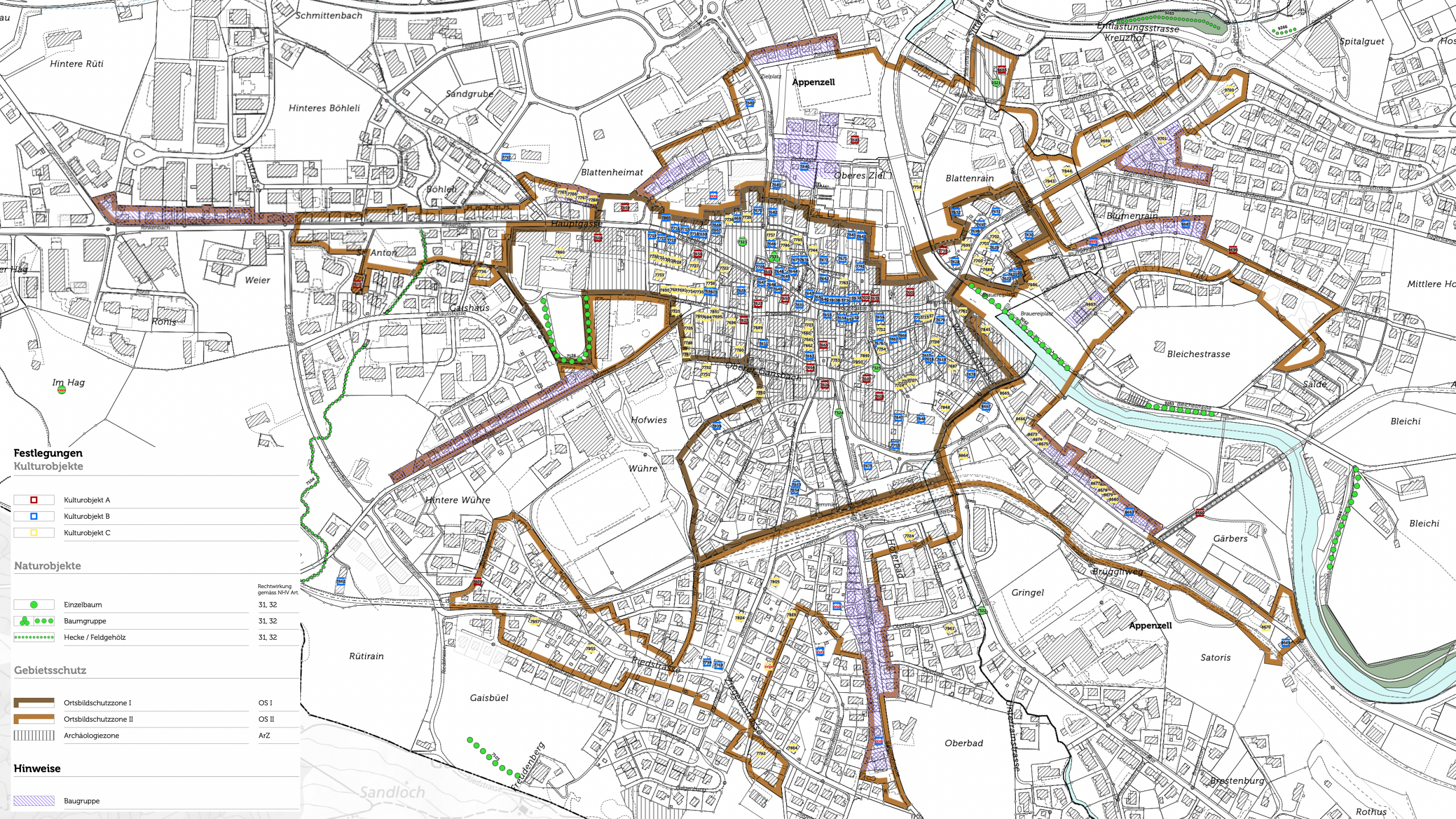
		Rechtwirkung gemäss NHV Art.
	Einzelbaum	31, 32
	Baumgruppe	31, 32
	Hecke / Feldgehölz	31, 32

Gebietsschutz

	Ortsbildschutzzone I	OS I
	Ortsbildschutzzone II	OS II
	Archäologiezone	ArZ

Hinweise

	Baugruppe
---	-----------



Festlegungen Kulturobjekte

- Kulturobjekt A
- Kulturobjekt B
- Kulturobjekt C

Naturobjekte

- Einzelbaum Rechtswirkung gemäss NHV Art. 31, 32
- Baumgruppe 31, 32
- Hecke / Feldgehölz 31, 32

Gebietsschutz

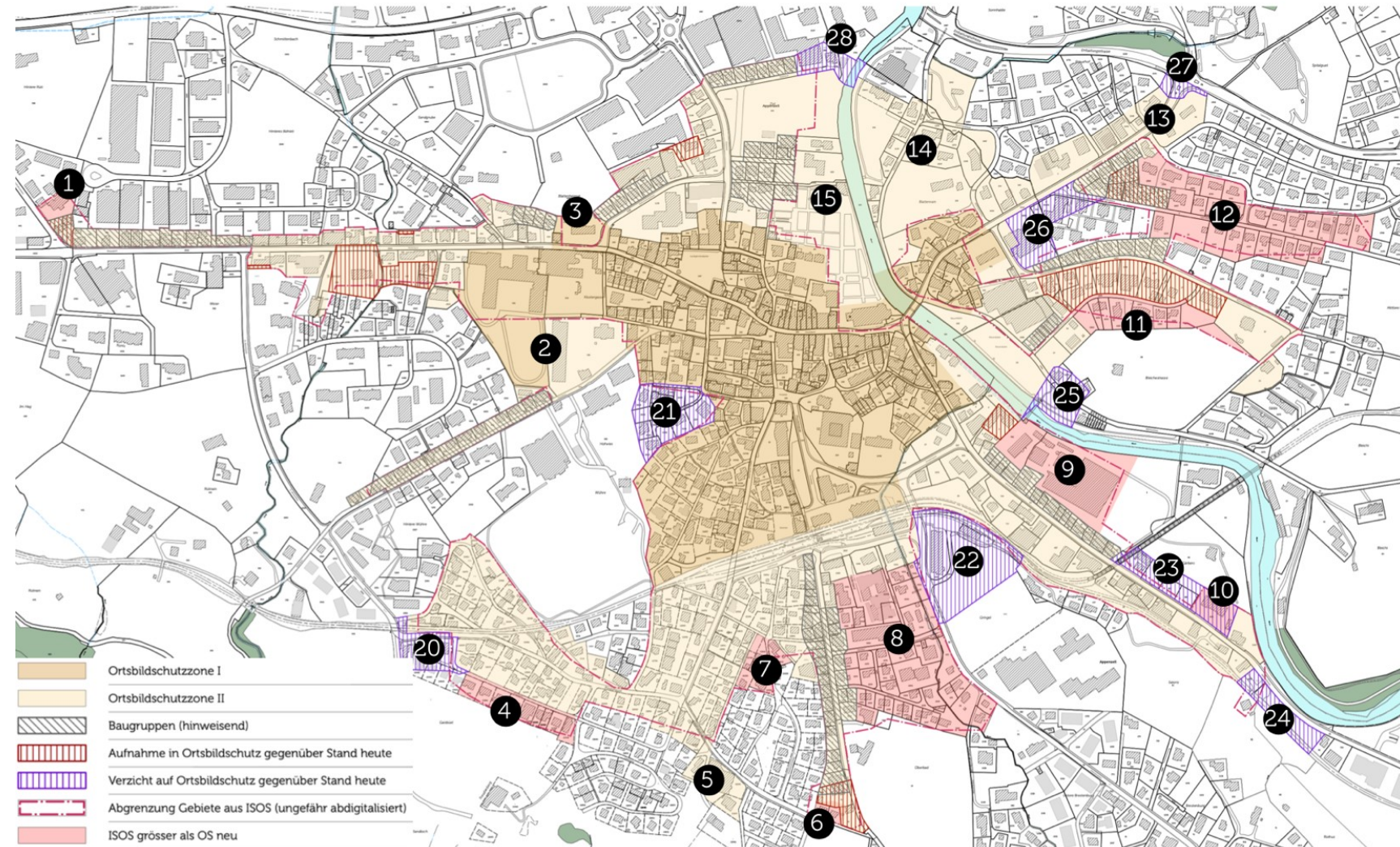
- Ortsbildungsschutzzone I OS I
- Ortsbildungsschutzzone II OS II
- Archäologiezone ArZ

Hinweise

- Baugruppe

Abweichungen Ortsbildschutz

- Darst. Abweichungen OS neu zu ISOS
- Darst. Abweichungen OS neu zu OS bisher
- Erläuterungen zu Nummern im Planungsbericht



Baureglement Teil Kulturschutz

Allgemeines

- Wurde zusammen mit allen Bezirken entwickelt
→ Resultat = 14 Artikel
- Orientiert sich am ISOS
- Enthält Vorgaben zum Gebiets- und Objektschutz



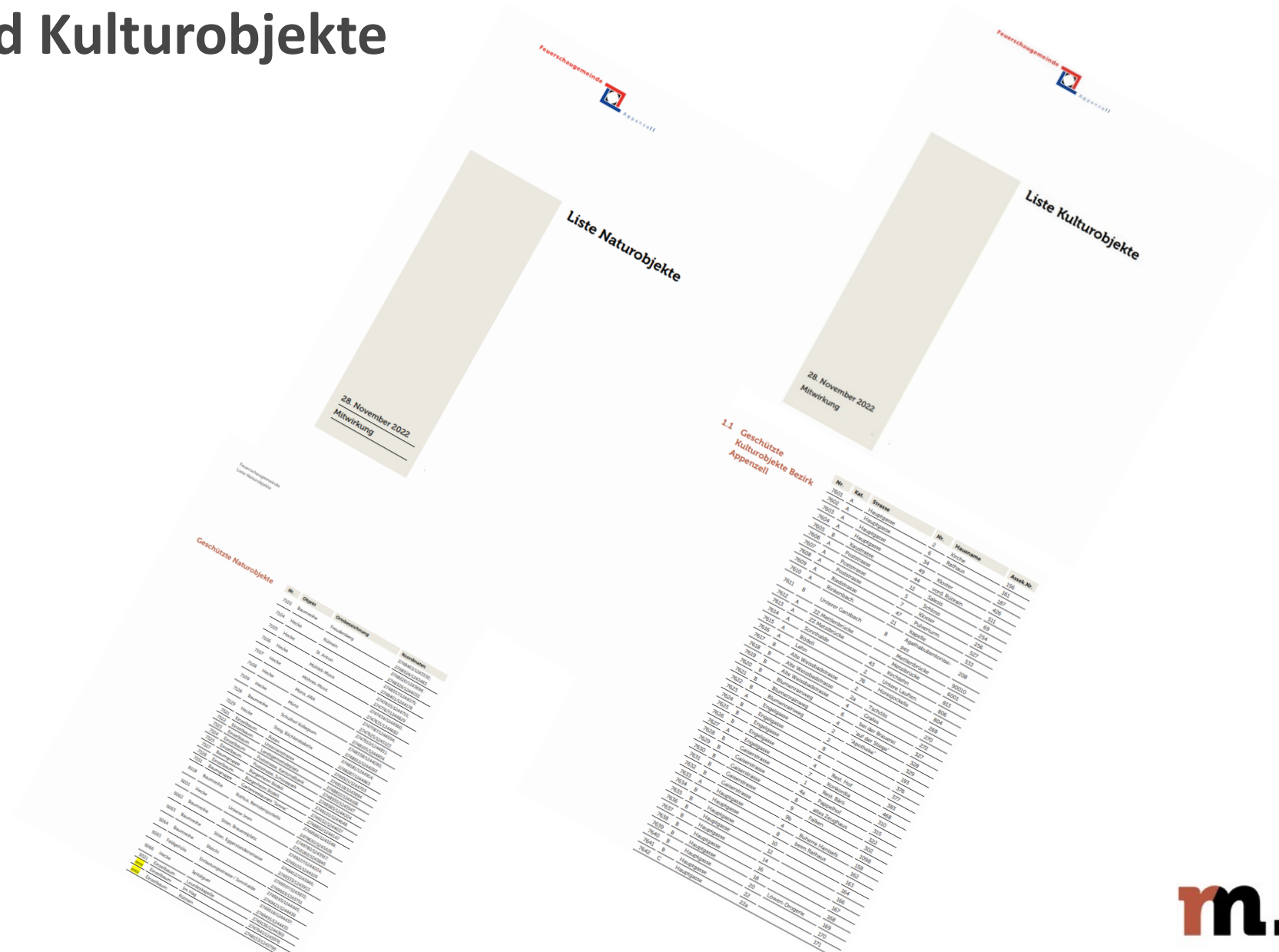
Listen der Natur- und Kulturobjekte

27 Naturobjekte

- 9 Hecken
- 6 Baumreihen
- 2 Baumgruppen
- 9 Einzelbäume
- 1 Feldgehölz

246 Kulturobjekte

- 31 Kat. A
- 98 Kat. B
- 117 Kat. C



Inventarblätter zu Natur- und Kulturobjekten

Bedeutung

- Gestützt auf die genehmigten Schutzlisten werden die grössten Teils bestehenden Inventarblätter überprüft und sofern notwendig ergänzt.
- Der im Inventarblatt aufgeführte Schutzzweck hält in allgemeiner Art und Weise fest, wie der Charakter der Bauten und Naturobjekte bewahrt werden kann.
- Welche Bestandteile der Schutzobjekte im Detail erhalten werden sollen, ist nicht im Inventarblatt festgelegt, sondern wird erst im Rahmen eines Bauvorhabens entschieden. Dies betrifft neben dem Gebäudeäusseren auch das Gebäudeinnere und die Umgebung.
- Bei Bauvorhaben empfiehlt es sich, frühzeitig mit der kantonalen Fachkommission Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen.



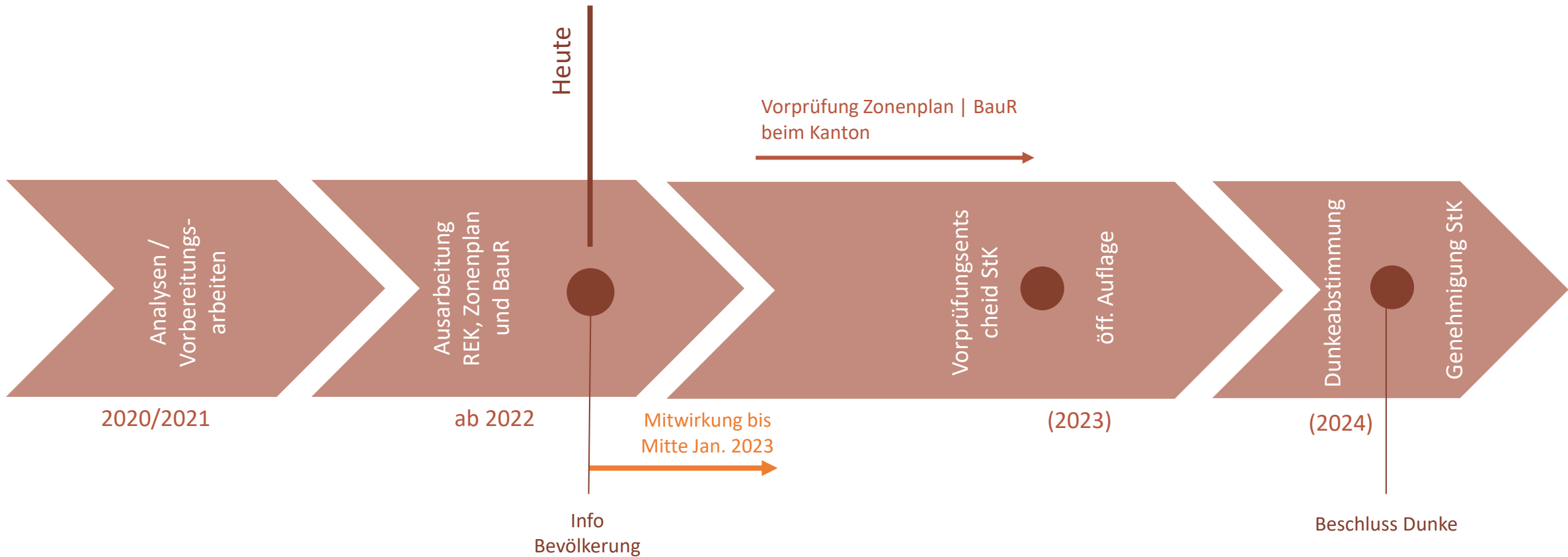
Baureglement Kulturschutz

Wichtigste Regelungsinhalte

- Ortsbildschutzzonen und Kulturobjekte
 - Differenzierte Detailvorschriften Renovierungen, Umbauten, Neubauten, Abbrüche
- Vorgehen Aktualisierung Inventarblätter
- Entdeckungen
- Vollzug
 - Erweiterte Bewilligungspflicht
 - Baugesuchsunterlagen



Weiteres Vorgehen



Weiteres Vorgehen

Was ist Mitwirkung und warum machen wir Mitwirkung?

Auszug Raumplanungsgesetz (CH)

Art. 4 Information und Mitwirkung

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.


→ Auch der Kanton AI hat mit Rundschreiben an Bezirke und FSG nochmals auf die Wichtigkeit der Information/Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Weiteres Vorgehen

Mitwirkung

- Unterlagen sind ab Donnerstag, 1. Dezember 2022 online abrufbar unter www.ai.ch/feuerschaugemeinde/ortsplanung/aktuelle-planaufgaben
 - Unterlagen:
 - Planungsbericht (inkl. Beilagen)
 - Raumentwicklungskonzept
 - Zonenplan Nutzung mit Baureglement
 - Zonenplan Schutz mit Inventarlisten und Reglement Kulturschutz
 - Waldfeststellungen Krüsi und St. Anna
- Schriftliche Rückmeldungen per Mail oder brieflich an den Bezirksrat bis 15. Januar 2023 (**Word-Rückmeldeformular verwenden!**)
- Ab Februar 2023 Prüfung und Einarbeitung der Rückmeldungen durch FSK und Planer

raum. manufaktur.ag
stadt land verkehr

Feuerschaugemeinde  Appenzell

Feuerschaugemeinde Appenzell
Ortsplanung
Blattenheimstrasse 3
9050 Appenzell

⊕ Ortsplanungsrevision Feuerschaugemeinde
Mitwirkungseingabe

Angaben zur mitwirkenden Person

Vorname und Nachname

Adresse

PLZ und Ort

E-Mail

Mitwirkungseingabe(n)

Eingabe Nr.

Themenbereich

Detaillinfo Thema (betrifft...)

Antrag

Begründung

Eingabe Nr.

Themenbereich

Detaillinfo Thema (betrifft...)

Antrag

Begründung

Das Dokument kann mit beliebig vielen Eingaben ergänzt werden.

Fragerunde



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.