

## **S.2 Siedlungsstruktur**

### S.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

#### *1. Richtplanaufgabe*

In Artikel 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) wird festgehalten, dass der Boden haushälterisch zu nutzen ist. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Dabei sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Gemäss Art. 3 RPG sind insbesondere Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsflächen zu treffen.

Im Rahmen der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen kommt der Siedlungsdurchgrünung und der Anordnung von öffentlichen Freiflächen eine wichtige Bedeutung zu.

Der Richtplan legt gemäss Art. 8a RPG im Bereich Siedlung insbesondere fest, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird und wie die Siedlungserneuerung gestärkt werden kann.

#### *2. Ausgangslage und Übersicht über die Grundlagen*

Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Forderung nach einer guten Siedlungsqualität hängen direkt zusammen. Die angestrebte verdichtete Bauweise muss mit der Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität einhergehen.

In den gesamten Wohn-, Misch- und Kernzonen des Kantons Appenzell Ausserrhoden beträgt die durchschnittliche Einwohnerdichte rund 37 Einwohnern/ha, die durchschnittliche Beschäftigtendichte rund 13 Beschäftigte (VÄ) / ha.

Die Siedlungsqualität wird wesentlich durch die Verkehrssituation geprägt. Ruhige Wohnquartiere und lebendige Ortskerne erfordern eine optimale Abstimmung der Verkehrserschliessung mit den betroffenen Quartieren. Die Ausgestaltung der öffentlichen Räume, Strassen, Plätze und Freiräume bilden zur Förderung der Siedlungsqualität einen zentralen Bestandteil.

Für heutige Ansprüche sind Wohnbauten in Strassendörfern oft ungeeignet. Es fehlen Wohn- und Aussenräume auf den strassenabgewandten Seiten sowie Parkierungsmöglichkeiten. Diese strukturellen Nachteile sind durch die Gemeinden anzugehen.

In den nachfolgenden Abstimmungsanweisungen wird eine Ergänzung des Gemeinderichtplans zur Erarbeitung einer kommunalen Innenentwicklungsstrategie festgelegt.

Ergänzung Gemeinderichtplan mit Innenentwicklungsstrategie:

Basierend auf einer ortsspezifischen Analyse der Bestandesaufnahme kann die Innenentwicklungsstrategie auf kommunaler Ebene folgende Massnahmen zur Verdichtung umfassen (Auswahl möglicher Inhalte):

- Anpassung der Zonenart, Zuweisung zu einer Zonenart mit grösserer Ausnutzungsmöglichkeit;
- die Festlegung von Gebieten für Überbauungen und Erneuerungen sowie entsprechender Planungssperimeter für Sondernutzungspläne (Baulinienpläne, Überbauungspläne und Erneuerungspläne);
- die Festlegung von Prioritäten für eine aktive Planungs- und Bodenpolitik der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern.

Die Gemeinden können in der Ortsplanung Teilgebiete bezeichnen, welche sich für zusammenhängende Entwicklungen eignen und entsprechende Perimeter mit Sondernutzungsplanpflicht festlegen. Die Teilgebiete können unüberbaute oder weitgehend überbaute Bauzonen umfassen.

Die Gemeinden können die Bau- und Sanierungsphasen sowie die Belegung der bestehenden Bauten analysieren und damit insbesondere die Quartiere und Gebäude mit einem erhöhten Sanierungsbedarf und unterbelegten oder leerstehenden Gebäuden ermitteln. Massnahmen zur Quartiererneuerung können insbesondere sein:

- Massnahmen zur Ortskernaufwertung und zur besseren Integration der Ortsdurchfahrten;
- Festlegung quartierspezifischer baulicher Verdichtungsmöglichkeiten z.B. für Aufstockungen, Gebäudeerweiterungen und den Abbruch, bzw. Ersatzbau;
- Abweichungen von Mass- und Abstandsvorschriften;
- Massnahmen für die siedlungsorientierte Gestaltung entlang von Strassen;
- Qualitätssicherung der Erschliessung insbesondere des Fuss- und Fahrradverkehrs und der Freiraumsituation.

Baulandmobilisierung, Verfügbarkeit und Erschliessung von Bauzonen:

Gemäss RPG und Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen gemäss Erschliessungsprogramm zu erschliessen.

Gemäss Baugesetz können Gemeinden im Rahmen von Sondernutzungsplänen über zusammenhängende Teilgebiete mit dem Zweck der Überbauung oder Erneuerung parzellenübergreifende Lösungen ermöglichen und durchsetzen. Gestützt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie (kommunaler Richtplan) und das Baugesetz können die Gemeinden in der Ortsplanung die prioritären Gebiete für eine bauliche Entwicklung bezeichnen und im Einzelfall die angemessenen Fristen festlegen, in welchen eine bestimmungsgemässe Überbauung angestrebt wird. Die Gemeinden können mit Grundeigentümer verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen und/oder bei öffentlichem Interesse zwingende Massnahmen wie z.B. Planänderungen einleiten.

### *3. Richtungsweisende Festlegungen*

#### *3.1 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung*

Die Gemeinden sorgen für ein angemessenes Angebot an gut geeignetem Bauland, insbesondere durch zeitgerechte Erschliessung, durch innere Verdichtung und eine aktive Bodenpolitik. Die Gemeinden fördern dabei eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungserneuerung.

#### *3.2 Qualitätssicherung*

Die Gemeinden gewährleisten eine aktive Planungspolitik, die Zusammenarbeit mit Privaten bei Gebietsplanungen, die Bauberatung und die qualitative Beurteilung von Gebietsplanungen und Bauvorhaben.

### *4. Abstimmungsanweisung*

#### *4.1 Ergänzung kommunaler Richtplan mit Innenentwicklungsstrategie*

Um eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung zu fördern, ergänzen und überarbeiten die Gemeinden den kommunalen Richtplan innert fünf Jahren nach Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans mit einem separaten Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung mit folgenden Zielsetzungen:

- Das kantonale Zentrum (Herisau) und die Gemeinden mit Zentrumsfunktionen schaffen in den Ortsplanungen die Möglichkeit, dass sie die gemäss Raumkonzept angestrebte Verdichtung erreichen können.

Festsetzung

- Die ländlichen Gemeinden, deren Nutzungsdichte über dem Bundesmedian (Bundesmedian, Stand anfangs 2012, der ländlichen Gemeinden liegen, zeigen auf, wie sie die Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens halten können. Die Gemeinden, deren Nutzungsdichte unter dem Bundesmedian der ländlichen Gemeinden liegen, schaffen in den Ortsplanungen die Möglichkeit, dass sie die angestrebte Verdichtung zur Erreichung des Bundesmedianwertes erreichen können.
- Alle Gemeinden sind frei, höhere Verdichtungsziele und somit grössere Kapazitäten für die Entwicklung anzustreben.

#### 4.2 Beratung und Arbeitshilfe

Der Kanton unterstützt die Gemeinden durch Beratung und Arbeitshilfen. Er erstellt eine Arbeitshilfe für die Gemeinden zur Umsetzung der Entwicklungsziele bezüglich einer qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen sowie zur Siedlungserneuerung. Dabei sind insbesondere auch Richtlinien für Ergänzungen und Ersatzbauten, welche die architektonischen und nutzungstechnischen Ansprüche gleichermaßen berücksichtigen, zu erarbeiten. Die Zuständigkeit liegt beim Amt für Raum und Wald. Die Arbeitshilfe wird innerhalb eines Jahres nach Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans erarbeitet.

Festsetzung

Zudem sind seitens des Kantons zur Unterstützung der Gemeinden im Rahmen der Siedlungs- und Arealentwicklung ständige Strukturen zu schaffen und Ressourcen zur Verfügung zu stellen, die die Gemeinden übergreifend und dauerhaft aktiv begleiten.

## S.2.2 Siedlungsbegrenzungen

### *1. Richtplanaufgabe*

Die langfristige Siedlungsentwicklung hat den Aspekten des Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen. Der Richtplan begrenzt die bauliche Expansion dort, wo objektive Gründe dafür sprechen.

### *2. Ausgangslage und Übersicht über die Grundlagen*

Mit Siedlungsbegrenzungslinien hat der Richtplan 1987 empfindliche Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Vereinnahmung durch die Bauzone geschützt. Die Gemeinden haben ihre Ortsplanungen mit Erfolg darauf ausgerichtet.

### *3. Richtungsweisende Festlegungen*

#### 3.1

Wo übergeordnete Interessen entgegenstehen, vor allem aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildschutzes, sollen die kommunalen Siedlungsgebiete in ihrer äusseren Abgrenzung und Ausdehnung begrenzt werden.

### *4. Abstimmungsanweisungen*

#### 4.1

Die Siedlungsbegrenzungen gemäss Richtplankarte werden festgesetzt.

Festsetzung

### S.2.3 Siedlungstrenngürtel

#### *1. Richtplanaufgabe*

Die räumliche Trennung der Dörfer und damit die politische und soziale Identität der Gemeinden soll gewahrt bleiben.

#### *2. Ausgangslage und Übersicht über die Grundlagen*

Siedlungstrenngürtel zwischen den Bauzonen angrenzender Gemeinden wurden bereits im kantonalen Richtplan von 1987 festgelegt. Da der Druck auf diese Gebiete ständig zunimmt, ist deren Beachtung nötiger denn je.

#### *3. Richtungsweisende Festlegungen*

##### 3.1

Neue Bauzonen und voluminöse Hochbauten sollen nicht im Gebiet der Siedlungstrenngürtel erweitert bzw. erstellt werden.

#### *4. Abstimmungsanweisungen*

##### 4.1

Die Siedlungstrenngürtel zwischen den folgenden Gemeinden bzw. Gebieten werden festgesetzt.

Festsetzung

- zwischen Herisau und Ramsen bzw. Schachen;
- zwischen Herisau und Waldstatt;
- zwischen Niederteufen und Lustmühle;
- zwischen Teufen und Bühler;
- zwischen Bühler und Gais;
- zwischen Speicher und Trogen;
- zwischen Grub und Heiden;
- zwischen Heiden und Wolfhalden;
- zwischen Walzenhausen, Lachen und Moos.