

## **S.5 Bauen ausserhalb Bauzone**

### S.5.1 Kleinsiedlungen

#### *1. Richtplanaufgabe*

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen werden Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet (Art. 23 RPV).

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

##### 2.1 Problemstellung:

Als Weiler werden kleinere Baugruppen bezeichnet, die aus landwirtschaftlichen und nicht-landwirtschaftlichen Bauten zusammengesetzt sind. Im Kanton sind zur Zeit noch keine Weiler- oder Erhaltungszonen ausgeschieden. Infolge der klaren Ausrichtung der Vorschriften der Landwirtschaftszone konnten nicht-landwirtschaftliche Bauten innerhalb der Weiler nicht immer angemessen umgenutzt, erneuert oder im Bedarfsfall sogar neu errichtet werden. Damit erwies sich die Weiterexistenz gewisser Weiler in ihrer ursprünglichen und sinnvollen Funktion (z.B. als Stützpunkte ausserhalb der Dörfer) als behindert. Um die Weiterexistenz dieser Baugruppen zu unterstützen, sieht die Raumplanungsverordnung in Art. 23 vor, bestehenden Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen erweiterte Nutzungsmöglichkeiten, Umnutzungen sowie beschränkte Neubauten zu gewähren. Voraussetzung für die Anwendung dieser Bestimmungen ist unter anderem, dass im kantonalen Richtplan die Gebiete (Kleinsiedlungen, Weiler) und Kriterien festgelegt werden, nach denen diese Bestimmungen angewendet werden sollen. Seit Inkrafttreten des neuen Baugesetzes am 1.1.2004 bestehen auch die erforderlichen kantonalen Gesetzesbestimmungen zur Ausscheidung von Weilerzonen (Art. 19 und 29).

##### 2.2 Ausscheidungskriterien und Ergebnis:

Zur Bezeichnung der Gebiete für Kleinsiedlungen und spätere mögliche Weilerzonen im Rahmen der kantonalen Richtplanung wurden die folgenden Kriterien beigezogen. Diese entsprechen den Erläuterungen des Bundesamtes für Raumplanung zu den Artikeln 23 und 24 RPV:

1. Die Kleinsiedlung muss eine klar erkennbare Einheit mehrerer Gebäude darstellen.
2. Die Kleinsiedlung muss sich optisch deutlich von der traditionellen Streubausiedlung unterscheiden.
3. Es muss eine hinreichende Erschliessung vorhanden sein.

4. Die Kleinsiedlung muss aus Häusern landwirtschaftlichen Ursprunges bestehen.
5. Die Kleinsiedlung muss ganzjährig bewohnt sein.
6. Die Kleinsiedlung muss mindestens 5 Wohngebäude umfassen.
7. Der Gebäudeabstand darf nicht mehr als 50 m betragen.
8. Die räumliche Wegdistanz zum Bauzonenrand muss entweder mehr als 800 m betragen oder einen minimalen Höhenunterschied von 50 m aufweisen (nur anzuwenden, wenn der Standort nicht in einer Bauzone liegt).

Im Rahmen dieser Evaluation zu möglichen Kleinsiedlungen konnten von 81 untersuchten Häusergruppen im Kanton 29 Kleinsiedlungen als potentielle Weilerzonen bestimmt werden. Davon liegen 5 Kleinsiedlungen in rechtskräftig ausgewiesenen Kleinbauzonen. Auf Antrag der Gemeinde Urnäsch wurde die bestehende Bauzone Gebiet Schönau nicht als Kleinsiedlung bezeichnet.

13 der 29 evaluierten Kleinsiedlungen sind gemäss Schutzzonenplan von 1991 als Kulturobjekte bzw. Baugruppen geschützt (Art. 15 und 16 EG zum RPG). Diese geschützten Objekte und Baugruppen wurden speziell auf die Verträglichkeit mit einer möglichen Weilerzone überprüft. Die folgenden geschützten Baugruppen werden aufgrund ihrer Empfindlichkeit für zusätzliche Bauten nicht als Kleinsiedlungen und damit potentielle Weilerzonen ausgewiesen:

<b>Gemeinde:</b>	<b>geschützte Baugruppe / Weiler:</b>
Grub	Hartmannsrüti
Grub	Schwarzenegg
Heiden	Bänzenrüti
Walzenhausen	Birkenfeld

### 2.3 Immissionstoleranz für Geruch

Gemäss Geruchsbelastung aus bäuerlichen Tierhaltungsbetrieben schreibt die eidgenössische Luftreinhalteverordnung (LRV) einen Mindestabstand von neuen Ställen gegenüber bewohnten Zonen vor, wobei auf die Empfehlung der FAT verwiesen wird. Für den massgebenden Abstand wird unterschieden zwischen reinen Wohnzonen, Zonen, in welchen mässig störende Betriebe zulässig sind, und landwirtschaftlich genutzten Zonen. Bezüglich der Zuweisung der Weilerzonen zu einer dieser Kategorien wird im Rahmen des Vollzugs entschieden.

### 3. Richtungsweisende Festlegungen

#### 3.1

Die Erhaltung der traditionellen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen liegt im kantonalen Interesse.

#### 3.2

Die Gemeinden werden angewiesen, im Rahmen ihrer Ortsplanung die Umzonung der festgesetzten Kleinsiedlungen in Weilerzonen zu prüfen.

#### 3.3

Bei der Umzonung bisher geschützter Baugruppen oder Weiler (gemäss kantonalem Schutzzonenplan 1991) in Weilerzonen ist den höheren gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 15 EG zum RPG Rechnung zu tragen.

### 4. Abstimmungsanweisungen

#### 4.1

Die nachfolgenden Kleinsiedlungen werden festgesetzt.

Festsetzung

Nummer	Kleinsiedlung	Gemeinde
S.5.1.1	Schwänberg**)	Herisau
S.5.1.2	Oberwaldstatt*)	Waldstatt
S.5.1.3	Gstalden*)	Teufen
S.5.1.4	Egg 1	Teufen
S.5.1.5	Wetti	Teufen
S.5.1.6	Ballmoos*)	Gais
S.5.1.7	Neuschwendi West*)	Trogen
S.5.1.8	Neuschwendi Ost	Trogen
S.5.1.9	Usser-Kaien	Rehetobel
S.5.1.10	Farenschwendi	Wald
S.5.1.11	Rüti	Grub
S.5.1.12	Riemen*)	Grub
S.5.1.13	Halten**)	Grub
S.5.1.14	Frauenrüti*)	Grub
S.5.1.15	Bischofberg*)	Heiden
S.5.1.16	Lippenrüti*)	Wolfhalden
S.5.1.17	Schönenbüel	Wolfhalden
S.5.1.17	Sonder*)	Wolfhalden
S.5.1.19	Högli	Wolfhalden

Nummer	Kleinsiedlung	Gemeinde
S.5.1.20	Vorderbüelen	Wolfhalden
S.5.1.21	Äschi	Walzenhausen
S.5.1.22	Leuchen**)	Walzenhausen
S.5.1.23	Hirschberg**)	Reute
S.5.1.24	Steingocht	Reute

\*) Schutzobjekt gemäss Schutzzonenplan 1991, erhöhte gestalterische Anforderungen;

\*\*\*) bisher innerhalb der rechtskräftig ausgewiesenen Bauzone

## S.5.2 Streusiedlungsgebiete, schützenswerte und landschaftsprägende Bauten

### 0. Erläuterungen

Die revidierte Raumplanungsverordnung, Stand 22. Mai 1996, sieht nebst den Kleinsiedlungen noch die folgenden Möglichkeiten zur erweiterten baulichen Nutzung ausserhalb der Bauzonen vor:

- Bezeichnung von Streusiedlungsgebieten (Art. 24, Abs. 1 RPV);
- Bezeichnung von Gebieten mit landschaftsprägenden Bauten (Art. 24, Abs. 2 RPV);
- Bezeichnung schützenswerter und geschützter Bauten (Art. 24, Abs. 3 RPV).

Als Voraussetzung für diese erweiterten baulichen Möglichkeiten muss der kantonale Richtplan Gebiete und Kriterien zur Beurteilung festlegen.

Die Richtplankommission hat in der Vorberatung zum Richtplanentwurf beschlossen, dass im Kanton Appenzell A.Rh. an der konsequenten Trennung Baugebiet - Nichtbaugebiet festgehalten werden soll. Ausser der Bezeichnung von Kleinsiedlungen, als Voraussetzung für die Ausscheidung von Weilerzonen, sollen keine zusätzlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ausserhalb der Bauzonen eröffnet werden. Damit wird erreicht, dass alle Gemeinden im Bereich Bauen ausserhalb Bauzone gleich behandelt werden. Zusätzlich werden wichtige Grundsätze wie die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Bauzonen, Konkurrenzfähigkeit im Gewerbe, Ausrichtung auf eine kostengünstige Raumstruktur und Schonung der Appenzeller Landschaft berücksichtigt. Auf weitere Richtplanaussagen bzw. auf die Ausscheidung von Streusiedlungsgebieten wird deshalb verzichtet.

Schützenswerte und landschaftsprägende Bauten sind im Kanton seit

1991 mit dem kantonalen Schutzzonenplan geschützt. Weitere Massnahmen zum Schutz und zum Erhalt dieser Bausubstanz sind zur Zeit nicht notwendig.