



Planungsbericht

09. März 2009

Abst. Dunkeversammlung

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Strittmatter Partner AG



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Bestehende Ortsplanungs- instrumente	4
1.2	Planungsablauf	4
1.3	Planungsorganisation	6
1.4	Information und Mitwirkung	7
2	Grundlagen	8
2.1	Konzeptionelles	8
2.2	Rechts- und Planungsgrundlagen	11
3	Entwicklungsstrategien	12
3.1	Einleitung	12
3.2	Wohnen	12
3.3	Einkauf, Tourismus und Kultur	12
3.4	Gewerbe und Industrie	12
4	Grobkonzept	13
4.1	Nutzungen	13
4.2	Landschaftsbild und Struktur ¹⁾	15
4.3	Strasse und Verkehr	21
4.4	Langfristige Gesamtentwicklung ¹⁾	22
5	Zonenplan	27
5.1	Nutzung innerhalb Baugebiet	27
5.2	Abgelehnte Einzonungsbegehren	34
5.3	Nutzung ausserhalb Baugebietes	36
5.4	Schutz	39
5.5	Baureglement	43
6	Folgeaufgaben	46
6.1	Folgeplanungen	46
6.2	Folgeaufgaben ¹⁾	47
7	Vernehmlassung und Vorprüfung	51
7.1	Vernehmlassung	51
7.2	Vorprüfung	55
7.3	Weitere Hinweise aus der Vorprüfung	61
7.4	Öffentliche Auflage	63

8	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	65
8.1	Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG):	65
8.2	Grundsätze der Raum-planung (Art. 3 RPG):	66
8.3	Anforderungen des übrigen Bundesrechts	66
8.4	Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan	67
9	Kapazität Siedlungsgebiet	69
9.1	Gegenüberstellung der Flächen	69
9.2	Kapazitätsnachweis	70
	Anhang	73
A1	Liste der Kulturobjekte	74
A2	Inventarblatt Kulturschutzobjekt	82
A3	Erschliessungs-programm	84
A4	Landschaft und Wegenetz	88
A5	Verkehrsentwicklung 1995 bis 2008	89
A6	Einspracheentscheide: Öffentliche Auflage	91
	Impressum Quellen	100

1 Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanungs- instrumente

1.1.1 Stand der Ortsplanungsinstrumente

Die Feuerschaugemeinde verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung mit Genehmigungsdatum durch die Standeskommission vom 13. September 1994. Die Ortsplanungsinstrumente bestehen aus folgenden Erlassen:

- Bezirksrichtplan mit Bericht
- Zonenplan mit Bericht, zuletzt geändert am 25. Januar 2005
- Ortsbildschutzplan der Feuerschaugemeinde Appenzell vom 13.09.1994
- Baureglement der Feuerschaugemeinde Appenzell vom 13.09.1994

Die Planung hat ihren Planungshorizont von ca. 10 Jahren erreicht. Der Zonenplan hat die tatsächliche Nachfrage an Entwicklungsflächen ebenso zu berücksichtigen, wie die funktionale Vielfalt des Ortes zu erhalten und den Erfordernissen nach zu ergänzen. Da die Siedlungsflächen begrenzt sind, Appenzell aber über eine hohe Nachfrage nach Entwicklungsflächen in allen Nutzungssegmenten verfügt, ist der Zonenplan als steuerndes sowie regulierendes Mittel der Siedlungsentwicklung zu sehen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Feuerschaugemeinde eine Schnittmenge aus den Bezirken Appenzell, Rüte und Schwende darstellt, erfolgt eine enge Abstimmung der Zonenplanungen aufeinander.

Neben der Sicherung einer angemessenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zur nachhaltigen Auslastung der kommunalen Infrastrukturen, muss die Planung den massvollen Umgang mit den vorhandenen Möglichkeiten und auch den landschaftlichen Gegebenheiten steuern.

1.2 Planungsablauf

Die Planungsarbeiten erfolgten in folgenden Teilschritten:

1. Problemerkennung und Grundlagenerfassung
 - Koordination Entwicklung Inneres Land
 - 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 Teil Naturschutz
 - Beratung Teil Landschaftsschutz
 - Beratung Teil Kulturschutz (Erarbeitung und Vorberatung erfolgten in einem speziellen Ausschuss mit externen Fachleuten)

4. Zonenplan Teil Nutzung
 - Beratung des aus dem Grobkonzept abgeleiteten Zonierungsvorschlags
 - Prüfung Um- und Auszonungen aufgrund fehlender Erhältlichkeit / Naturgefahren
 - Beratung Strategie Verkaufsflächen
 - Beratung Baureglement
5. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Vernehmlassung
 - Vorstellung in zwei Konferenzen mit Vertretern der Räte der zur Feuerschaugemeinde gehörenden Bezirke
 - Presseinformation und Orientierung aller direkt betroffenen Grundeigentümer
 - Beratung der Vorprüfung durch die Standeskommission vom 20. November 2007
 - Beratung der Vernehmlassungseingaben
6. Bereinigung für das Rechtsverfahren
 - Bereinigung der Planung aufgrund der Vernehmlassung und Vorprüfung
 - Aufstellung durch die Feuerschaukommission am 18. Januar 2008
7. Rechtsverfahren
 - Öffentliche Auflage von Zonenplan Teile Schutz und Nutzung sowie Baureglement vom 23. Februar bis am 24. März 2008
 - Zweite öffentliche Auflage der Anpassungen, welche aus der ersten öffentlichen Auflage resultieren, vom 11. Oktober bis 10. November 2008.
 - Zwei Beschwerden aus dem Rekursverfahren sind beim Verwaltungsgericht hängig (Gefahrenzone Oberer Schöttler und Schutzkategorie Objekt Nr. 7859, Hauptgasse 50).
8. Genehmigung | Schlussdokumente
 - Annahme durch die Dunkeversammlung am
 - Teilzonenplan mit Änderungen aus Beschwerdeverfahren dem Referendum unterstellt am
 - Genehmigung durch die Standeskommission am

1.3 Planungsorganisation

Die Feuerschaukommission hat die Ortsplanung in mehreren Sitzungen beraten. Die fachliche Beratung lag beim Büro Strittmatter Partner AG, St. Gallen.

Vorsitz

- Beat Eberle, Präsident Feuerschaukommission

Mitglieder

- Karin Hübner-Fässler, Vize-Präsidentin Feuerschaukommission
- Robert Signer, Mitglied Feuerschaukommission
- Agathe Nisple, Mitglied Feuerschaukommission
- Thomas Dörig, Mitglied Feuerschaukommission
- Rudolf Müller, Mitglied Feuerschaukommission
- Bruno Huber, Mitglied Feuerschaukommission
- Hanspeter Koller, Sekretär Feuerschaukommission

Bearbeitung Strittmatter Partner AG

- Armin Meier, Projektleiter
- Edna Tiedemann, Fachbearbeitung Nutzung und Städtebau
- Andreas Brunner, Fachbearbeitung Natur- und Landschaftsschutz
- Nathalie Chambaz, Planungsassistenz und Planbearbeitung auf GIS

Fachberatung Kulturschutz

- Roland Inauen, Leiter Kulturstadt App. I.Rh. und Konservator des Museums Appenzell
- Niklaus Ledergerber, Präsident der kantonalen Fachkommission Denkmalpflege
- Peter Albertin, Büro für Bau- und Siedlungsgeschichte, Winterthur
- Erwin Rigert, Büro für Archäologie, Wohlen

Fachberatung Langfristige Entwicklung (Architektur, Städtebau, Landschaft)

- Rainer Klostermann, Feddersen+Klostermann, Zürich
- Beat Nipkow, Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich
- Reto Pfenninger, agps architecture, Zürich
- Tomaso Zanoni, Zanoni Architekten, Zürich

Fachberatung Lärmschutz und Parkraumplanung

- Stephan Dörig, Emch + Berger AG, St. Gallen

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. Folgendes Vorgehen ist zum Einbezug der Bevölkerung vorgesehen:

- Bearbeitung durch die gewählte Feuerschaukommission
- Bekanntmachung in der Tagespresse
- Informationsveranstaltung und individuelle Gesprächstermine
- Aushängen der Planungsinstrumente auf der Feuerschauverwaltung
- Einstellen der Planungsinstrumente im Internet in Form von herunterzuladenen pdf-Dateien
- Anschreiben der Eigentümer von geänderten und neuen Zonen
- Anschreiben der Eigentümer von geänderten und neuen Schutzobjekten
- Anschreiben der angrenzenden Gemeinden und gesonderte Diskussionsveranstaltung

Im Anschluss an die Mitwirkung der Bevölkerung und der Bezirke des Inneren Landes werden die Planungsunterlagen auch der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund zahlreicher Vernehmlassungsantworten wurden die Planungsunterlagen überarbeitet. Die Sachverhalte werden in den Kapiteln 5 Zonenplan und 7.1 Vernehmlassung entsprechend behandelt.

2 Grundlagen

2.1 Konzeptionelles

2.1.1 Nutzung

Die Schwerpunkte der Planung ergeben sich aufgrund der kantonalen Richtplanung und der bereits bestehenden Ortsplanung.

Im Bereich Nutzung sind die für die künftige Entwicklung des Zonenplanes notwendigen Spielräume in Fünf-Jahres-Etappen zu schaffen. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von erhaltlichem Bauland für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Feuerschaugemeinde als attraktiven und wirtschaftlich leistungsfähigen Wohn- und Arbeitsstandort. Besonderer Wert ist hierbei auf die Erhältlichkeit der Entwicklungsflächen zu legen.

Im Speziellen sind für die Feuerschaugemeinde zusätzlich die Funktionen des Tourismus- und Einkaufsschwerpunktes zu berücksichtigen. Der Umgang mit der Landschaft bei der Festlegung von Bauzonen hat auf die Attraktivität des Ortes in Zusammenhang mit der Wegeführung einen entscheidenden Einfluss.

Die verkehrliche Erschliessung von Schwerpunkten für den Handel und Einkauf sowie gewerblichen Nutzungen ist zu bündeln und den gegebenen Dimensionen des Ortes unterzuordnen.

Gemäss Raumplanungsrecht wird angestrebt, nur dasjenige Land einzuzonen, welches voraussichtlich innert 10 Jahren bei einem rechnerischen Bevölkerungszuwachs von 0.75 %/a benötigt und erschlossen werden kann. Somit werden die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan eingehalten.

2.1.2 Schutz

Der Bereich Schutz im Sinne der Erhaltung des wertvollen und touristisch bedeutenden Dorfes Appenzell geniesst einen hohen Stellenwert. Die bestehenden Inventare müssen aktualisiert und aufgrund des kantonalen Richtplanes auch zukünftig berücksichtigt werden. Der Teil Kulturschutz ist der Bedeutung des Dorfes Appenzell entsprechend umfassend und differenziert anzugehen. Der höhere Nutzungsdruck im Vergleich zu den anderen Dörfern im Inneren Land und die kulturhistorische bedeutende Geschichte rufen nach erweiterten Schutzüberlegungen. Im Bereich Naturobjekte wird auf den bestehenden Inventaren aufgebaut, welche punktuell zu ergänzen sind. Im Bereich Kulturgüterschutz (Ortsbild und Kulturobjekte) wird aufgrund des neu vorliegenden Inventars hingegen eine Neubeurteilung vorgenommen.

2.1.3 Konzeptionelles - Gestaltung¹⁾

"Die besondere Geschichte der Besiedlung der inneren Rhoden und die Bedeutung von Appenzell als touristische Marke mit seinen damit verbundenen Erwartungen an Orts- und Landschaftsbild verlangen nach einer aktiven und zielgerichteten Steuerung eines hochwertigen Erscheinungsbildes von Land-

schaft, Dorf und Bebauung. Für die Steuerung des zukünftigen Erscheinungsbildes sind drei Faktoren von zentraler Bedeutung:

- das Erkennen der vorhandenen Qualitäten
- das Wissen um die Bedingungen, die zum heute als typisch empfundenen Bild von Landschaft und Siedlung geführt haben
- das Erkennen der Potenziale, die den Qualitäten und Bedingungen innewohnen.

Diese Qualitäten, die Bedingungen und deren Potenziale für Appenzell werden anhand von vier Thesen skizziert:

- Appenzell und sein landschaftliches Panorama bilden eine Konstante
- Die Bewirtschaftungsform der Landschaft regelt das Erscheinungsbild von Appenzell
- Die historische Erschliessung von Appenzell begründet seine Siedlungsstruktur
- Das Haus ist traditionell in Form und Art aber mobil und variabel

Diese Thesen, welche im Kapitel Grobkonzept weiter erläutert und illustriert werden, beinhalten verschiedenste inhaltliche Betrachtungen:

- die ortsbildgerechte Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen im Zusammenhang mit der Landschaft
- eine besondere Sensibilität im Umgang mit der geschützten ortstypischen Bausubstanz sowie die Frage nach einer zeitgemässen Interpretation vorhandener Strukturen und Typologien
- die Gestalt des öffentlichen Raumes und die architektonische Qualität der Bebauung
- die ökologische und funktionale Vernetzung.

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

Die Ausstattung mit öffentlichen Bauten und Anlagen ist derzeit ausreichend.

Ver- und Entsorgung

Hier sind derzeit keine besonderen Ergänzungen vorzunehmen.

Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

In der Vergangenheit blieb die Betrachtung des Verkehrs fast ausschliesslich auf den motorisierten Individualverkehr fokussiert. Dieser wird auch künftig vor allem im Zusammenspiel mit dem Langsamverkehr und der Bedeutung des Strassenraumes als Kommunikationsraum starke Beachtung finden müssen:

- Erschliessung von Neubaugebieten
- Verbesserung der funktionalen Gliederung der Strassen im Hinblick auf alle Verkehrsteilnehmer
- Bündelung von Ziel- und Quellverkehrsströmen für Gewerbe und Handel
- Möglichkeiten der gestalterischen Einbindung der Entlastungsstrasse in den Siedlungskörper

Parkierung

Seiner heterogenen Nutzungsstruktur entsprechend, muss Appenzell ein angemessenes Quantum an Parkraum zur Verfügung stellen. Um diesem Sachverhalt sowohl funktional als auch gestalterisch gerecht zu werden, wird gemeinsam mit den betroffenen Bezirken, dem Baudepartement sowie Fachplanern eine Parkraumstudie erarbeitet. Diese soll neben der Analyse des Ist-Zustandes die zukünftigen Bedürfnisse benennen und ein Parkraumkonzept entwickeln, welches insbesondere die Ortsbildverträglichkeit und verkehrlich-funktionale Einbindung berücksichtigt. Auch soll dabei die Thematik der Parkraumbewirtschaftung beleuchtet werden.

Langsamverkehr / Wegebeziehungen

Zusätzlich sind heute der Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr sowie "fahrzeugähnliche Geräte") und der öffentliche Verkehr in engem Zusammenhang zu betrachten. Im Fokus stehen namentlich:

- die Sicherung der Durchlässigkeit der Quartiere für den (ortstreuen) Langsamverkehr, auch in die Umgebung
- die Anbindung für Fussgänger an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Vernetzung der Fusswegebeziehungen hinsichtlich der Anbindung der Schulstandorte
- die lückenlose Führung landschaftlich relevanter „Hauptwege“, wie z.B. die Begleitung des Sitterverlaufes durch den Ort

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:

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)
- INSA Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850-1920, Band 1
- ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 1977

Kantonale Ebene

- Baugesetz und -verordnung
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (VNH) vom 13. März 1989
- Kantonaler Richtplan Appenzell Innerrhoden vom 18.11.2002
- Liste schützenswerter Bauten im Kanton Appenzell I.Rh, März 2005, Verfasser Niklaus Ledergerber
- Naturschutzzonen mit privaten Verträgen
- Inventar der schützenswerten Naturobjekte, 1989, Strittmatter Partner AG, St. Gallen
- Inventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
- Aktuelle Kartei der Amphibien- und Reptilienstandorte gemäss Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz der Schweiz (KARCH), Ostschweiz
- Moorlandschaft Schwägalp, Standeskommissionsbeschluss 3.4.2001
- Geotopinventar 2006
- kantonale Naturgefahrenkarte

Kommunale Ebene

- Ortsbildschutz-Foto Band 1 + 2, 1994
- Appenzellische Geschichtsblätter, Liegenschaftschronik Jakob Signer, 1955
- Feuerschaugemeinde Appenzell - Zukunftsbilder
Grobkonzept - Langfristige Entwicklung - Folgeaufgaben, 2007¹⁾

3 Entwicklungsstrategien

3.1 Einleitung

Die Feststellung von Entwicklungszielen für die Feuerschaugemeinde erfolgte unter eingehender Analyse der Erfordernisse für den Ort im Rahmen der strategischen Koordination der Bezirksplanungen im Jahre 2005. Hieraus resultierten für die einzelnen Nutzungssegmente folgende Schwerpunkte mit unterschiedlicher Relevanz für den Zonenplan und das Baureglement:

3.2 Wohnen

- EFH Luxus
- MFH mittleres Segment
- MFH oberes Segment
- Singlewohnungen
- Wohnen im Alter
- Wohnungen für Wohnungsgründer
- Internationale Schulen
- Ausserfamiliäre Kinderbetreuung
- Betreuung von Wohnen im Alter / Gesundheit und Pflege
- Erlebnis-, Freizeit- und Parkanlagen

3.3 Einkauf, Tourismus und Kultur

- Täglicher & period. Bedarf
- Regionaltypische Spezialitäten (Milchprod., Getränke, Körperpflege)
- Bekleidung Hochpreis
- Ausstattung oberes Preissegment, Kunst, Sport, Uhren, Schmuck
- Hotellerie, Gaststätten und In-Lokale, Kindertreffs
- Regionaltypische Märkte
- Dienstleistungsschwerpunkt (Bank, Treuhand, Dienstleistungen, etc.)
- Dauernde Frequenzbringer (Frischmarkt, Weihnachtsmarkt, Trödler-, Kunst- und Antiquitätenmarkt) etc.
- Kultur, Unterhaltung, Hotellerie

3.4 Gewerbe und Industrie

- Stärkung der Feuerschaugemeinde als Standort mit zentrumsnahem Arbeitsplatzangebot an geeigneten Lagen
- Erhalt und Stärkung als Tourismusschwerpunkt
- Erhalt und Stärkung der Einkaufsfunktion
- Gewerbe-Industrieschwerpunkt
- Dienstleistungsschwerpunkt
- Umfassende Betreuung von Firmengründern im angestrebten Segment; Schaffung von Arbeitsplatzflächen für Starter in Startup-Zentren

4 Grobkonzept

4.1 Nutzungen

4.1.1 Kern

Die Ausdehnung des historischen Ortskernes überlagert sich auch mit der zentralen Kernzone Appenzells.

4.1.2 Wohnen

Die Wohnentwicklung der Feuerschaugemeinde, insbesondere diejenige des Einfamilienhaussegmentes, hat sich in Richtung nahezu aller Ortsränder hin entwickelt. Hiervon ausgenommen ist nur der nord-westliche Siedlungsbereich Appenzells, wo der Entwicklungsschwerpunkt für Industrie und Gewerbenutzung angesiedelt ist.

Als Teilergebnis der Koordination Entwicklung Inneres Land ist gesondert zu benennen, dass das Dorf Appenzell aufgrund seiner begrenzten flächigen Entwicklungsmöglichkeiten keine Flächen für das Segment des günstigen Wohnraumes anbieten kann. In diesem Zusammenhang ist das Wohngebiet "Forren" vertieft auf diesbezügliche Erweiterungsmöglichkeiten hin untersucht worden. Diese Fläche steht in Konflikt mit der bestehenden Siedlungsbegrenzungslinie. Der Bezirk erachtet den Siedlungstrenngürtel als sinnvoll und empfindet eine Weiterentwicklung dieses Gebietes in Betracht der Gesamtsiedlungsausdehnung des Ortes als unproportional. Aus vorgenannten Gründen wird von einer Entwicklung in dieser Richtung abgesehen.

4.1.3 Wohnen und Gewerbe

Die Wohn- und Gewerbeflächen liegen in engem Zusammenhang mit den Gewerbe-Industrieflächen im westlichen Teil des Siedlungskörpers von Appenzell. Für beide Nutzungen ist eine gegenseitige Durchmischung erkennbar, welche im Hinblick auf eine Zuwendung der Wohn-Gewerbe-Zonen in Richtung Ortszentrum und eine Schwerpunktschaffung der Gewerbe-Industriezone im Nordwesten strukturiert werden sollte. (s.u.)

4.1.4 Gewerbe- und Industrie

Produktion

Der nord-westliche Siedlungsbereich Appenzells mit Industrie und Gewerbenutzung, mischt sich zum Teil mit Wohnnutzung, was der Zonenplan zum Anlass nimmt, dieses, neben der Minimierung der nutzungsbedingten Beeinträchtigung von Wohnen und Gewerbe, die Verteilung der Gewerbe- und Industriezone im Hinblick auf eine mögliche Bündelung zu prüfen.

Verkauf

Nördlich des Ortszentrums hat die Feuerschaugemeinde eine Gewerbe- und Industriezone ohne Sortimentsbeschränkung für Läden zur Ansiedelung von grossflächigem Einzelhandel eingerichtet, wodurch an dieser Stelle grossformatige Baukörper entstanden. Unter der Prämisse, dass das heutige Dorfzentrum hinsichtlich des Detailhandels nicht übermässig geschwächt werden darf, weil es neben der Versorgung auch das kulturelle Zentrum ist, und um die Grundversorgung auch ausserhalb des Dorfes Appenzell nicht zu gefährden, ist sicherzustellen, dass in Appenzell nicht übergrosse Verkaufsflächen entstehen.

Die Feuerschaugemeinde verfolgt in Bezug auf grössere Einkaufsanlagen bereits heute eine aktive Standortpolitik. Einerseits sind ausserhalb der Kernzone nur Verkaufsflächen von 250 m² pro funktionaler Einheit und nur auf der Basis eines Quartierplanes bis zu 500 m² zulässig. Andererseits werden die für grössere Verkaufsflächen zugelassenen Standorte durch eine spezielle Zone räumlich fixiert und mittels Quartierplan hinsichtlich der Nettoverkaufsfläche und Erschliessung präzisiert. Diese Doppelstrategie darf als sehr zweckmässig beurteilt werden.

Eine Gegenüberstellung der heutigen Verkaufsflächen zum relevanten Kundenpotenzial zeigt, dass das heutige Angebot im Grundsatz als ausreichend beurteilt werden. Allerdings fehlen Entwicklungsflächen für grössere Nutzungen für Warengruppen des aperiodischen Bedarf (Möbel, Freizeit, Hobby, Garten etc.). Für solche Anbieter sollen Optionen geprüft werden, wobei es sicherzustellen sein wird, dass diese Flächen nicht durch weitere Anbieter im Bereich des täglichen (Lebensmittel, Haushalt) und des periodischen Bedarfs (Bekleidung, Unterhaltung etc.) belegt werden, weil dies eine Schwächung des bestehenden Zentrums zur Folge hätte.

4.2 Landschaftsbild und Struktur¹⁾

"Aussicht" vom Dorfkern in die Hügellandschaft¹⁾



4.2.1 Landschaftsbild

Appenzell und sein landschaftliches Panorama bilden eine Konstante.

Das Bauwesen obliegt im Dorf Appenzell der Feuerschaugemeinde. Die Ausdehnung der Feuerschaugemeinde, oder "Füschau", reicht eben so weit, als Häuser nahe beieinander stehen und damit eine Feuerschau, d.h. Feuerstellenkontrolle notwendig ist.

Im weiteren beinhaltet der Begriff den Aspekt des "Sehens": Das Sehen- und somit das Kontrollierenkönnen der umliegenden Gebäude und der Landschaft. Dieser Aspekt führt zum Thema der "Ein- und Aussichten" und weiter zum Panorama von Appenzell und seiner Landschaft.

Das Panorama Appenzells kann mit einer norwegischen Landschaft in Analogie gestellt werden. Der flache Spiegel des norwegischen Sees entspricht dem besiedelten Boden von Appenzell. Der Rand der teppichartigen Siedlung am Boden bildet als imaginäre Linie das Ufer bzw. den Horizont. Darüber liegt die grüne, gewellte und bewaldete Landschaft.

Dieser Kontrast ist eine Qualität. Der Blick zwischen den Häusern hindurch auf die umliegenden Hügel verortet die Siedlung als Teil der Landschaft. Von ausserhalb des Dorfes können so die Schichtung sowie die Wellen und Rippen der Landschaft in ihrer Klarheit gelesen werden.

Panorama einer norwegischen Seenlandschaft -
Panorama von Appenzell¹⁾



4.2.2 Bewirtschaftungsform und Erscheinungsbild

Die Bewirtschaftungsform der Landschaft regelt das Erscheinungsbild von Appenzell.

Das Roden des Waldes führte zu dem heute als typisch empfundenen Bild von Innerhoden¹⁾



Die Waldfläche - Das Veränderbare

Zuerst war alles Wald. Dann wurde "Abbatis cella" gegründet. Ein geistlich und wirtschaftlich an das Kloster St. Gallen gebundener Wirtschaftshof im potenziellen Rodungsland der inneren Rhode. Mit der Zeit veranlasste das Kloster St. Gallen die Bauern, den Wald zu roden und den Boden als Wies- und Ackerland zu bearbeiten. Der Rohstoff Holz konnte gleichzeitig zur Energiegewinnung und als Baumaterial verwendet werden. So entstand im Laufe der Jahrhunderte Schritt für Schritt die heute bekannte Wiesenlandschaft mit den Streusiedlungen.

Wesentlich sind zwei Erkenntnisse: In der Vergangenheit wurde der Landschaftstyp "Wald" vom Mensch mannigfaltig nutzbar gemacht. Das charakteristische Landschaftsbild von Appenzell wurde in einem jahrhundertelangen Prozess vom Menschen geschaffen. In diesem Sinne ist die Appenzeller Landschaft im Gesamten keine Natur- sondern eine (weiterhin) veränderbare und formbare Kulturlandschaft.

In Fortsetzung dieser Tradition kann dies u.a. bedeuten, das Potenzial des Waldes als struktur- und raumbildendes Element wieder zu aktivieren:

- An sinnvollen Orten aus den noch vorhandenen linearen Strukturen entlang der Bachläufe punktuell raumbildende Waldflächen entwickeln. Darin Bauvolumen integrieren, welche den Massstab des Dorfes sprengen und aufgrund ihrer Bedeutung als Zweckbauten keine repräsentativen Lagen für sich beanspruchen.
- Vorhandenen Baumbestand in den Prallhängen der Sitter (Erosionssicherung) verdichten und als Mittel zur Wohnwertsteigerung für die dahinterliegende Bebauung nutzbar machen (Wohnen bei der Baumkrone)."

Die Häuser "schweben" auf dem Teppich der Landschaft, der "öffentliche" Raum wird durch die Hausfassade begrenzt.¹⁾



Der Wiesenteppich - Die Konstante

In frühen Reiseberichten wird oft die Art beschrieben, wie sich die Siedlung in die Landschaft integriert. Die Siedlung "erscheint als eine einzige Wiese"¹⁾. Der ununterbrochene grüne Wiesenplan verbindet alle Einheimischen lückenlos miteinander, indem er bis an die Grundmauern jedes einzelnen Hauses heranreicht. Der Wiesenteppich ist die gemeinsame Existenzebene, der Lebensbereich von Mensch und Vieh im Appenzellerland.

Das unverwechselbare Merkzeichen der besiedelten Landschaft von Appenzell ist das Bauen ohne architektonisches Aussenprogramm. Die Wiesenlandschaft und die Gassenräume im Kern spannen sich von Haus zu Haus auf. Abgrenzungen sind in der Landschaft höchstens mit Holzzäunen erkennbar.

Selbst die alten Land- und Alpstrassen betten sich mit einfachsten Mitteln in den welligen Teppich ein. Kurvenreich nutzen sie die Form der Topografie, finden ihren Weg ohne die Landschaft mit Mauern und anderen Bauwerken zu zerschneiden.

Das Bauen ohne architektonische Aussenprogramme, also das Aufspannen der Landschaft, des öffentlichen Raumes, von Hausfassade zu Hausfassade bildet das wesentlichste Merkmal der Siedlungslandschaft Appenzell. Ein Merkmal, das seine Kraft nur dann auch in Zukunft entfalten können wird, wenn es in zeitgemässer Form auch bei Neubauten angewendet wird.

4.2.3 Siedlungsstruktur

Die historische Erschliessung von Appenzell begründet seine Siedlungsstruktur.

Struktur des Dorfes

Der Kern der Siedlung liegt auf einer Terrasse, leicht erhöht über dem Flussbett der Sitter. Der ursprüngliche Kern mit Appenzellerhäusern, entlang der Hauptgasse, orientiert sich in Ost-West-Richtung. Bereits innerhalb des Kernes haben sich unterschiedliche Quartiere mit spezifischen Charakteren ausgebildet:

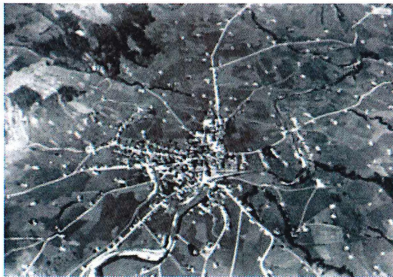
- Der eigentliche Kern mit seiner Aufreihung von Holzbauten
- Das Patrizierviertel mit entsprechenden Bautypen (Engelgasse)
- Der Postplatz mit seinen grossen, atypischen Steinbauten.

Eine erste prägende Siedlungserweiterung fand vor allem längs der Landstrassen statt. Die Neubauten entlang von Rinkebach, Kaustrasse, Bahnhofstrasse, Weissbadstrasse und Gaiserstrasse stossen fingerartig in die Umgebung vor. Weitere, spätere Entwicklungen fanden analog dem Prinzip der linearen Entwicklung statt. Beispiel hierfür ist das Villenquartier Blumenrain (Verbauungsplan 1906).

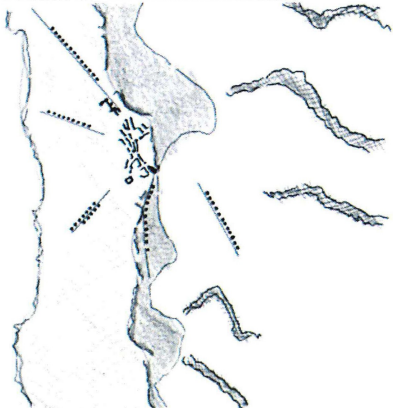
Der fehlende wirtschaftliche Druck verhinderte lange Zeit die Urbanisierung der grünen Zwischenräume.

Ein weiteres Rückgrat der Siedlungsstruktur ist der Flusslauf der Sitter. Um die Sitter für den Tourismus zugänglich zu machen, wurde für die Reisenden und die Besucher der Bäder im Umland 1874 durch den Kurverein die Sitterpromenade mit einem Spazierweg und einer Allee angelegt. Nach der Sitterkorrektur (1902/1903) und dem Bau des Wehres wurde der Flussraum auch zunehmend industriell genutzt (Sägerei, Schlachthof).

Das Foto von 1920 zeigt den stark durchgrüntten Siedlungskern und die Siedlungserweiterung längs der Strassen.¹⁾



Die beiden Niveaus des Bodens und die Finger der Strassen und der bestockten Bachläufe¹⁾



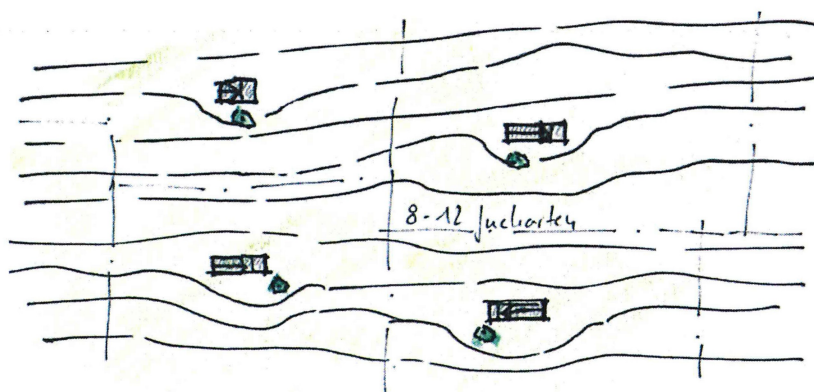
Struktur der Streubauweise

Die Wahl der Wohnplätze wurde durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Im Rahmen des Rodungs- und Besiedlungsablaufes ging es darum, einen Platz zu wählen, der in der damaligen Zeit eine Existenzgrundlage für eine Familie versprach. Fruchtbare Landwirtschaftsland fand sich vor allem auf den Terrassen der sonnigen Südhänge des Hügellandes. An diesen bevorzugten Lagen entstanden die ersten Siedlungsplätze. Nicht nur für das Landwirtschaftsland, sondern auch für die Ausrichtung des Hauses spielt die Besonnung eine wichtige Rolle. Die klassische Ausrichtung des Appenzeller Bauernhauses ist Südost und Südsüdost. Mit dieser Stellung kann eine optimale Einstrahlung und damit Erwärmung des Hauses sowie sein Schutz vor regenreichen West- und kalten Nordwinden erreicht werden.

Neben dem Aspekt der Besonnung spielt die Aussicht eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Bei einem Teil der Häuser war sie von ausschlaggebender Bedeutung (Nordhänge, Gadenhäuser). Die Aussicht war auch Gegenstand verschiedener überlieferter rechtlicher Abmachungen betreffend Rückbau und Anpflanzverboten.

Das spezifische Bild wird nicht allein durch die Streubauweise bestimmt. Auch die Art der Bebauung und das Verhältnis Haus-Landschaft spielt eine entscheidende Rolle. Ein Ersatz der Hofbauten durch klassische Einfamilienhäuser mit Privatgärten entspricht nicht der angestrebten Weiterentwicklung der Typologie "Streubauweise".

Der Hof sitzt in der Mitte des bewirtschafteten Landes (Grösse ca. 8 bis 12 Jucharten) - in gebieterischem Stolz vom Nachbarn entfernt - thronend auf einer Geländeterrasse, zur Sonne und zur Aussicht orientiert, vor Wind und Blitzschlag durch einen Wetterschutzbaum geschützt.¹⁾



4.2.4 Adaption der strukturbildenden Bedingungen

Die wesentlichen Bedingungen, die zur Streubauweise geführt haben und teilweise auch bei der Bebauung im Dorfkern ihre Anwendung fanden, können auch heute als Motiv zur Findung einer neuen, zeitgerechten Siedlungsstruktur gelten:

- Standort mit Aussicht
- Gebäudeorientierung zur Sonne
- Unmittelbarer Kontakt zur Landschaft.

Neue Bedingungen, die das Siedlungsbild beeinflussen:

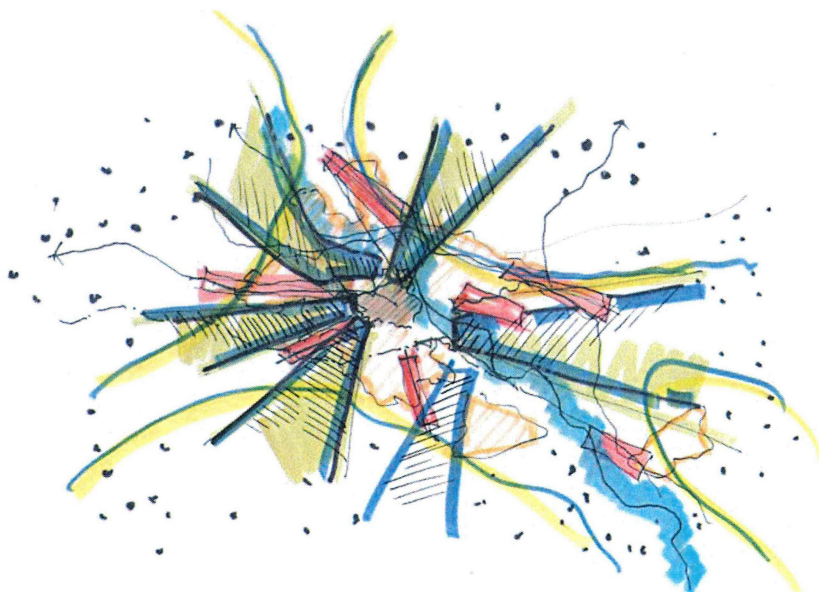
- Gefahrenzonen entlang der Bachläufe
- Bedarf nach ökologischen und funktionalen Vernetzungskorridoren
- Anordnen der Bebauung entlang der bereits erschlossenen Gebiete.

Die Wechselwirkung von fingerartig in die Landschaft vorstossenden Bauungen und Wiesenteppichen entlang von Bachläufen, die bis zum Siedlungskern vordringen, ermöglichen auch bei einer künftigen Verdichtung eine Kombination der oben genannten Bedingungen.

Es entsteht eine neue Struktur, die

- wichtige Merkmale der Appenzeller Siedlungstypologie beinhaltet
- eine Vielzahl von hochwertigen (Besonnung, Aussicht, Kontakt zur Landschaft) Wohnstandorten an Siedlungsändern ermöglicht
- das Gefahrenpotenzial der Bachläufe berücksichtigt
- und den Aspekt der Vernetzung in sich trägt.

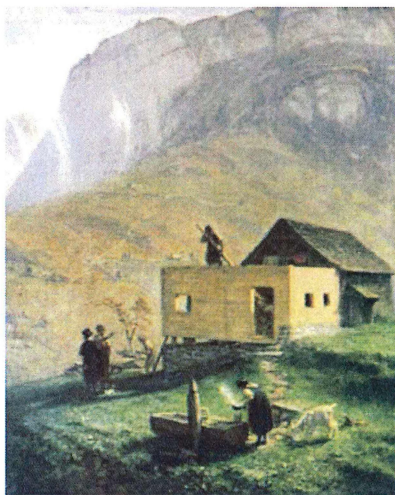
Das Prinzip der Finger¹⁾



Eine der traditionellen Formen des "Appenzeller" Hauses¹⁾



Gemälde eines Rohbaus; es lässt sich darin auch ein Holzhaus der Gegenwart erkennen.¹⁾



Reihung des "Appenzeller" Hauses¹⁾



4.2.5 Das "Appenzeller" Haus

Das Haus ist traditionell in Form und Art, aber mobil und variabel.

Die in Appenzell vorhandene Tradition des Zimmereihandwerks bestimmte in hohem Masse das Bauwesen. So überrascht es nicht, dass die vorherrschende Bauweise der Blockbau ist. Formal besteht das Haus aus einem Dach und aus einer Front, unter dem resp. hinter der Scheune und Wohnteil liegen. Während die Scheune eine Trauffront aufweist, zeigt der Wohnteil eine Giebelfront. Während der Ökonomie-Teil eine geschlossene Hülle aufweist, reiht sich an der Sonnenseite der Wohnung Fenster an Fenster.

Obwohl das Grundprinzip des Hauses über die Jahrhunderte kaum verändert wurde, ergaben sich doch mannigfaltige Variationen der Details und der Grösse. Auch die Typologie wurde im Laufe der Zeit den Anforderungen angepasst. Für die Bebauung entlang der Ausfallstrassen wurde die traditionelle, verschindelte Holzkonstruktion als Reihung und nicht mehr als Einzel- oder Hofbau angewendet. Es gibt in Appenzell sogar Beispiele, wo die Einzelhäuser so nahe zusammengedrückt sind, dass eigentliche Reihenhäuser entstanden.

Von "welten Her" wurde das hölzerne Haus in Erbschaftsfällen als fahrend betrachtet, das heisst, vom Erben allenfalls ebenso wie anderes bewegliches Gut von seiner Stelle weg versetzt. Ein weiterer Beleg für diese Mobilität der Häuser sind die zahlreichen Erhöhungen, die hier nicht Aufstockungen bedeuten, sondern den "Unterzug" eines neuen Erdgeschosses.

Bei der Massstäblichkeit der Gebäude fällt auf, dass die Wohngebäude eher niedrig, dem Boden zugewandt sind. Dieser Eindruck entsteht durch zwei Bedingungen: einerseits durch die geringe Geschosshöhe und andererseits durch das Fehlen eines Kniestockes.

Demgegenüber ragen institutionelle Gebäude wie Kirche, Kloster, Spital etc. aus diesem Massstab heraus und nehmen eine markante Stellung ein. Diese herausragende Stellung entsteht auch dadurch, dass diese Gebäude an ausgesuchten Orten am Rand des Sitteraumes stehen.

Die weitere bauliche Entwicklung soll in einem erkennbaren, transformierten Zusammenhang zur "appenzellischen" Typologie erfolgen.

4.3 Strasse und Verkehr

Aus dem Blickwinkel der Siedlungsstrukturierung ergeben sich für den Bereich Strasse und Verkehr folgende Zielsetzungen:

Übergeordnete Strassen

- Strassenraum- und Umfeldgestaltung Entlastungsstrasse
- Überprüfung der öffentlichen Räume hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität und Funktion als Begegnungsfläche
- Verdeutlichen der Ortseingänge
 - am Übergang von Landschaft und besiedeltem Bereich, insbesondere in Zusammenhang mit den Gewerbe-/ Industriegebieten im Westen
 - als Sequenz zwischen historischem Ortskern und späterer Siedlungsentwicklung
- Fussgängerübergänge an geeigneter Stelle im Zusammenhang mit ÖV

Ruhender Verkehr

- Schaffung definierter und ortsbildverträglicher Parkieranlagen in zentralen Bereichen zur Entlastung des Gesamtores
- gestalterische Aufwertung bestehender Parkierungsflächen und somit verträgliche Integration in den öffentlichen Raum (vgl. Kap. 2.1.4 Infrastruktur Parkraumplanung)

Öffentlicher Verkehr

- Integration des Bahnhofes in das Ortsgefüge mit gestalterischer sowie verkehrsfunktionaler Aufwertung des Bahnhofplatzes
- Verbesserung des Komforts bei Bus-Haltestellen
- Überprüfung Standorte der Bushaltestellen bezüglich Kundenpotenzial in Fusswegdistanz und Anbindung an das Fusswegenetz

Langsamverkehr | Fusswegenetz

Dem Wegenetz der Feuerschaugemeinde kommt nicht zuletzt aufgrund seiner Funktion als Tourismusschwerpunkt eine hervorgehobene Funktion zu.

Als Rückgrat dieses Wegekonzepthes sollte ein durchgehender Fussweg mit hoher Qualität entlang des Sitterverlaufes eingerichtet werden, wo dieses neben der bestehenden Bebauung möglich ist. Zur Verdeutlichung und Sicherung der durchgrünten Uferbereiche sind im Zonenplan zahlreiche Freihaltezonen festgelegt worden.

Eine Verbindung dieses Hauptweges mit Wegebeziehungen, welche aus dem Siedlungskörper in das Umland hinausführen sollte das Netz vervollständigen. Dieses ist im Rahmen der Entwicklung neuer Baugebiete in Quartierplänen sicherzustellen (vgl. Plananhang).

4.4 Langfristige Gesamtentwicklung¹⁾

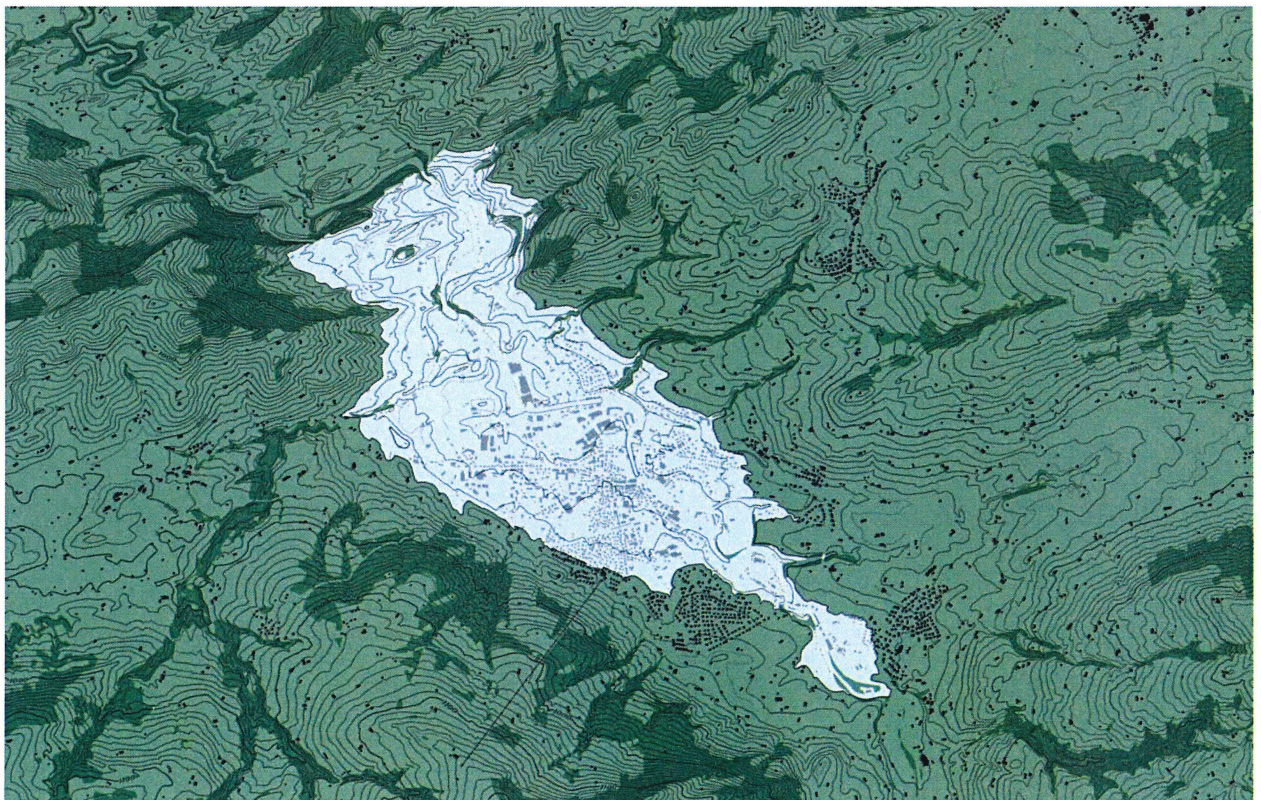
Die in den Thesen hergeleiteten Konzeptansätze für Appenzell (vgl. Kap. 4.2 Grobkonzept | Strukturen) werden im Folgenden räumlich verortet und inhaltlich konkretisiert sowie in einer Skizze dargestellt. Zuerst These für These, dann kombiniert und mit architektonisch/typologischen Betrachtungen ergänzt.

Diese Skizzen zeigen, in einem abstrahiert zu verstehenden Bild, die langfristig angestrebte räumliche Entwicklung resp. die Parameter, welche die Entwicklung eingrenzen.

Diese Ansätze sind im Rahmen von einzelnen Planungsaktivitäten (vgl. Kap. 6.1 Folgeaufgaben) mit den konkreten Bedingungen des Ortes und des Programmes zu konfrontieren und zu konkretisieren.

Appenzell und sein landschaftliches Panorama bilden eine Konstante.

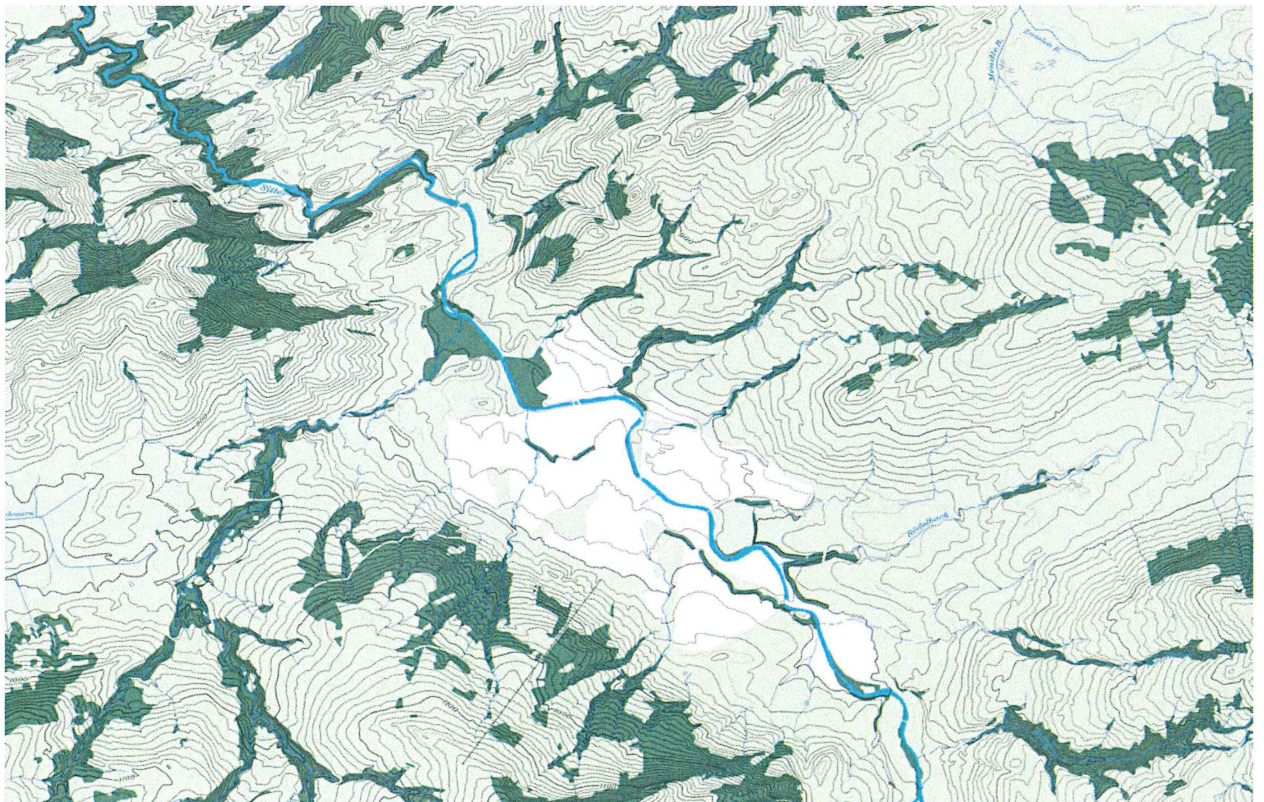
Das Dorf Appenzell liegt im Talboden. Die dichtere Besiedlung endet am Fuss der Hügellandschaft (in etwa im Bereich von 780 bis 800 m.ü.M.). Darüber liegt die grüne, gewellte und locker besiedelte Landschaft.



Die Bewirtschaftungsform der Landschaft regelt das Erscheinungsbild von Appenzell.

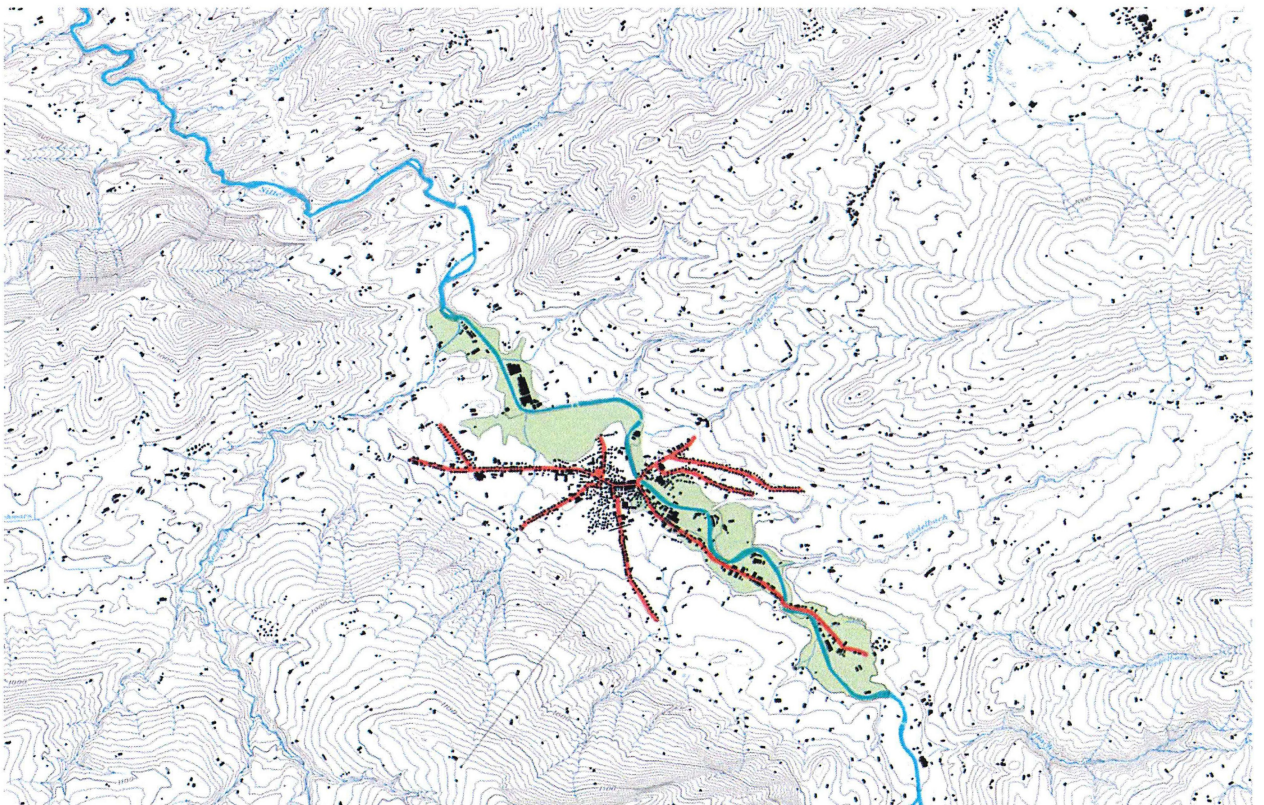
- Im Bereich Münz und Industriestrasse aus den noch vorhandenen linearen Wald-Strukturen raumbildende Waldflächen entwickeln und darin gewerblich genutzte Bauvolumen integrieren.
- Vorhandenen Baumbestand in den Prallhängen der Sitter (Erosionssicherung) verdichten und als Mittel zur Wohnwertsteigerung für die dahinterliegende Bebauung nutzbar machen.

Der Wiesenteppich der Landschaft greift fingerartig in die Siedlung hinein, verbindet den Dorfkern funktional und ökologisch mit der Hügellandschaft und ermöglicht eine Vielzahl von Wohnstandorten mit Aussicht.



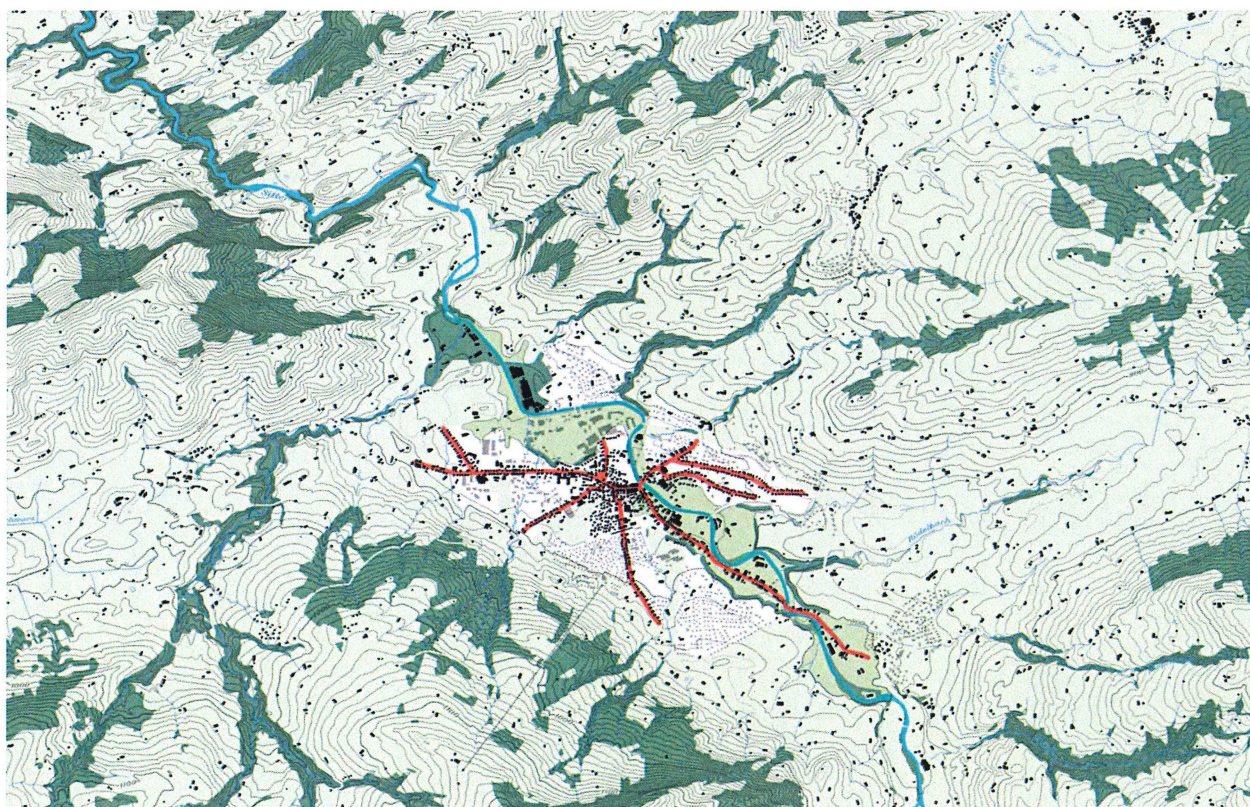
Die historische Erschliessung von Appenzell begründet seine Siedlungsstruktur.

- In Wechselwirkung zum fingerartig in die Siedlung hineingreifenden Wiesenteppich die Bebauung entlang der Landstrassen entwickeln.
- Östlich vom Ziel den Sitteraum als Rückgrat der touristischen, kulturellen und öffentlichen Nutzungen sowie als Freiraum stärken. Neue bauliche Nutzungen analog zu den bestehenden Bauten wie Kirche und Bad in einen unmittelbaren Kontakt zum Sitteraum anordnen.
- Westlich vom "Ziel" die Struktur der gewerblich-/industriellen Nutzung am Wasser fortsetzen (Münz).



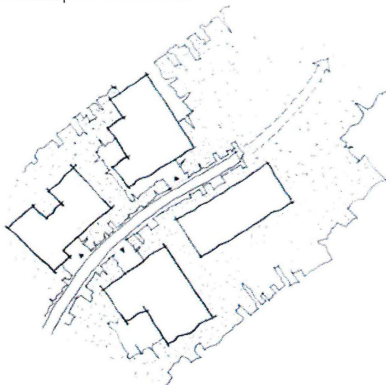
Panorama – Bewirtschaftungsform – Erschliessung

Zusammenstellung der drei Themen.

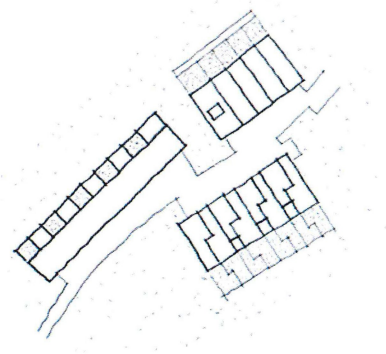


Das Haus ist traditionell in Form und Art, aber mobil und variabel.

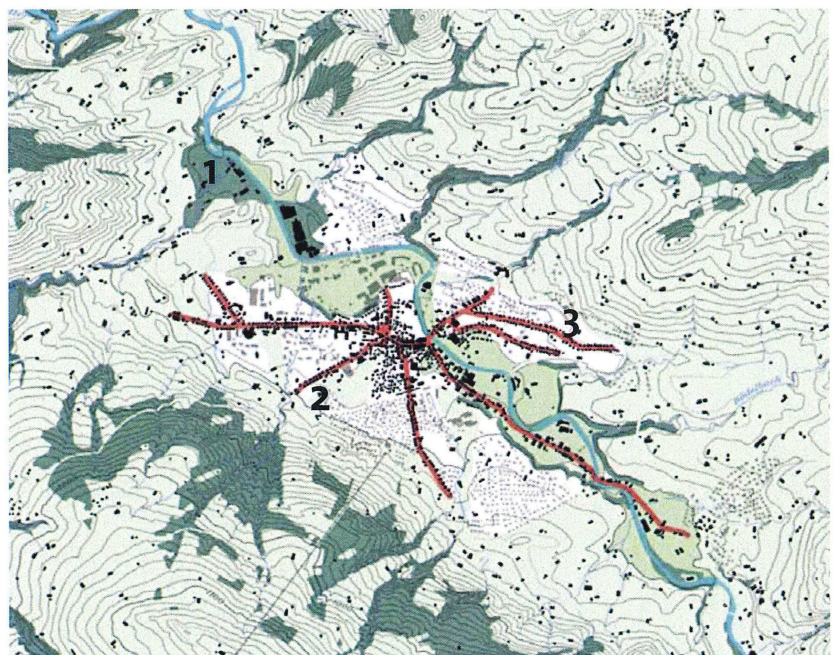
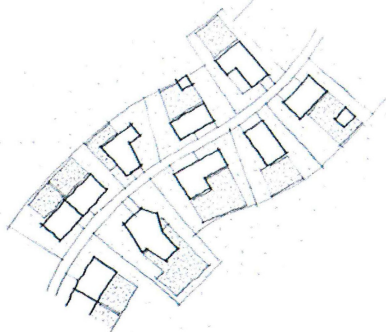
1. Münz | Industriestrasse



2. Wühre | Pulverturmstrasse



3. Mittlere Hostet | Unterer Hirschberg



1. Münz | Industriestrasse

- Vorhandene Bestockung wird zur Waldfläche mit integrierten Gewerbe-/Industriebauten

2. Wühre | Pulverturmstrasse

- Anwendung des Fingerprinzips, Gebäude zwischen dem Strassenraum und dem Wiesenteppich aufspannen
- Vertikale Schichtung der Wohnungen, Wohnen mit Bodenkontakt
- Thematisieren der Aussicht
- Integration des Anspruches "Privatgarten"

3. Mittlere Hostet / unterer Hirschberg

- Anwendung des Fingerprinzips, Aufreihung der Häuser entlang des Strassenraumes
- Haus im Wiesenteppich stehend, offene Zwischenräume, Thema der Topografie
- Ausrichtung, Materialisierung und Proportionierung der Gebäude in Verwandtschaft zur Typologie des Appenzellerhauses
- Anordnung und Ausgestaltung des Bedürfnisses "Privatgarten"

5 Zonenplan

5.1 Nutzung innerhalb Baugebiet

5.1.1 Kernzone

Allgemeines Kernzone

Die nördlich der Bahn gelegene Oe-Zone, rückwärtig zwischen Gringel- und Weissbadtsrassie soll, in Analogie zu den benachbarten Kerngebietsflächen und zur Ermöglichung eines Gesamtkonzeptes mit diesen, ebenfalls in die Kernzone eingezont werden.

Um- und ausgezonte Kernzonen

Sämtliche öffentliche Platzflächen werden aus der Kernzone ausgezont und als Verkehrsflächen in den Zonenplan aufgenommen.

Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Nutzung der Schul- und Klosteranlage 'Chlos' wird diese im Umfang von ca. 9'100 m² von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Desgleichen gilt für die westliche Teilfläche der Parzelle 225-A (ca. 600 m²) der evangelischen Kirche.

5.1.2 Wohnzonen

Allgemeines W2-Zone

Unter den Prämissen der Ausbildung eines massvollen Überganges zur Landschaft und der Ausweisung von W2-Flächen an topographisch geeigneten Lagen, erfolgt neben den bestehenden Einzonungen „Schönenbüel“ im Norden und „Hostet/Moserweid (Teil B, Nord)“ im Nord-Osten eine weitere Einzonung von W2-Flächen im Bereich der Bahnschleife „Mittlere Hostet“ (ca. 9'900 m²).

In Zusammenhang mit der längerfristigen Entwicklung der Flächen innerhalb der Bahnschleife ist insbesondere zu prüfen, wie weit eine verkehrliche Anbindung über die "Mittlere Hostet" direkt an die Entlastungsstrasse (Eggerstandstrasse - Rank) erfolgen kann (z.B. über einen neuen Knoten). Zur Klärung dieser Erschliessungsfrage im Rahmen eines möglichen Gesamtkonzeptes ist im Anhang eine Konzeptskizze für diese Entwicklungsfläche beigefügt. Dieses Konzept schlägt zwei alternative Anschlusspunkte vor und berücksichtigt die Entwicklung eines gesamten Ortsteiles, welcher sich abschnittsweise realisieren liesse, ohne dabei die Gesamtstruktur zu verlieren.

Südlich der Schule ("Gringel") werden mit den Einzonungen "Obere Brestenburg" (Parz.Nr. 71-S, 72-S mit ca. 7'800 m²), "Brestenburg" (mit ca. 4'900 m²) sowie "Untere Brestenburg" (mit ca. 11'300 m²) die südöstlich bestehenden Wohngebiete an den Siedlungskörper angebunden. In diesem Zusammenhang werden die bestehenden Schweineställe voraussichtlich aus lufthygienischen Gründen stillgelegt werden müssen.

Unter Sicherung des durchlaufenden Trottoirs auf der östlichen Strassenseite der Haslenstrasse wird der übrige Teilbereich der Parzelle 596-A in die benachbarte W2-Zone aufgenommen.

Die bestehend als W3-Zone vorgesehene Fläche "Wühre", südwestlich Pulverturmstrasse (Parzellen Nr. 355-A, 1064-A und 1470-A) wird zur harmonischen Formulierung des Überganges zur Landschaft in die W2-Zone umgezont.

Quartierplanpflichten W2-Zonen

"Hostet/Moserweid" (Teil B (Nord))

- Die Quartierplanung "Hostet/Moserweid" soll die bestehenden Hecken in ihrem Bestand erhalten oder für den Fall eines Konfliktes mit der Erschliessung des Gebietes gleichwertig ersetzen.

"Untere Brestenburg"

- Der hier erforderliche Quartierplan soll den Umgang mit dem am westlichen Rand verlaufenden Gewässer und dessen Eingrünung sowie die Führung eines öffentlich zugänglichen Bachuferweges sicherstellen.
- Es soll eine Verbindung zum Quartierplangebiet "Hundgalgen" hergestellt werden.
- Auf Parzelle Nr. 73-S sollen die Möglichkeiten für eine dichtere Bebauung untersucht werden.
- Weitere Aspekte sind:¹⁾
 - Integration der vorhandenen Hofbauten und der Kapelle
 - Nutzung der Hofbauten
 - Landschaftsfinger Klosterbach (inkl. Gefahrenpotenzial)
 - Erschliessung

"Mittlere Hostet"

- Der Quartierplan muss als Teil eines ortsbaulichen Gesamtkonzeptes für die Flächen innerhalb der Bahnschleife entwickelt werden, so dass die langfristige Entwicklung dieses Areals schlüssig bleibt und eine zweckmässige Gesamterschliessung nicht erschwert respektive verhindert wird.
- Die Erschliessung des Gesamtgebietes bedarf der gestalterischen Begleitung durch externe Spezialisten. (vgl. Kap. 6.2.5)

"Wühre/Pulverturmstrasse"

- Zur Sicherstellung eines baulich harmonischen Überganges der W2-Zone südwestlich der Pulverturmstrasse zur Landschaft und zur Erschliessung wird diese mit einer Quartierplanpflicht belegt.
- Folgende Aspekte sind bei der Quartierplanung zu berücksichtigen:¹⁾
 - Integration der vorhandenen Hofbauten und des Pulverturms
 - Nutzung der Hofbauten
 - Ansicht und Durchsichten von der Eisenbahn (Visitenkarte)
 - Landschaftsfinger Kaubach (inkl. Gefahrenpotenzial)
 - Erschliessung

Ausgezonte W2-Zonen

Die W2-Zone "Krüsi/Doblers" (Parz. Nrn. 1690-R, 1635-R, ca. 8'500 m²) südlich des Bahntrassés wird aufgrund ihrer Nähe zu Wald und Gewässer sowie der Erschliessungsproblematik der Freihaltezone zugewiesen und kann so als Grünfläche einen besseren Beitrag zum Grünkonzept leisten. (vgl. 4.2.3).

Die bestehende, unerschlossene Bauzone "Hirschberg" (Parz. Nrn. 76-R, 77-R, ca. 8'100 m²) wird aus der Bauzone entlassen und der Landwirtschaftszone zugewiesen, da die Entwicklung Appenzells vom Ort ausgehen soll und diese Fläche derzeit kaum zu erschliessen ist.

Allgemeines W3-Zone

Im Hinblick auf eine folgerichtige Entwicklung des Ortes bezüglich Baustruktur und Dichte, werden ortskernnahe Flächen auf ihre Eignung für den Geschosswohnungsbau geprüft und für ausreichend befunden. Zusätzliche Einzonungen in die W3-Zone erfolgen nicht.

Um- und ausgezonte W3-Zonen

- Umzonung der Parzellen Nrn. 355-A, 1064-A und 1470-A (Wühre) in die W2-Zone (vgl. Allgemeines W2-Zone)

5.1.3 Wohn- und Gewerbebezonen

Allgemeines WG2-Zone

Im Quartier zwischen Wühre- und Riedstrasse erfolgt, der bestehenden Betriebe entsprechend, die Umzonung von der W2 in die WG2-Zone um zwei Bautiefen in westlicher Richtung.

Um- und ausgezonte WG2-Zonen

- Die Parzelle Nr. 1129-A im Gebiet Sonnhalde wird von der WG2 mit Ausnutzungsreduktion für Wohnen in die WG2-Zone umgezont.
- Auszonung der Parzelle Nr. 193-A in die Freihaltezone, da die Fläche mit Ausnahme eines Einfamilienhauses in den nächsten 15 bis 20 Jahren nicht überbaut wird.

Quartierplanpflichten WG2-Zone

"Sonnhalde"

- Im Quartierplan ist auf die zweigeschossige Wohnzone im Norden sowie den Grünraum und die Umfahrungsstrasse städtebaulich und architektonische zu reagieren.

WG2-Zonen mit Ausnutzungsreduktion für Wohnen

Nach intensiver Beratung und Prüfung einer allfälligen Umzonung des Areals "Schaies" (Parz. Nr. 55-S) in die Landwirtschaftszone sowie, zur Sicherstellung einer allfälligen Erweiterungsmöglichkeit für das Schwimmbad, in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, bleibt die Einzonung in die Wohn-Gewerbezone 2 mit reduzierter Ausnutzung für Wohnen bestehen. Zur Gewährleistung der Eingliederung in die Landschaft wird die Fläche um eine Freihaltezone entlang der Sitter reduziert und mit einer Quartierplanpflicht belegt. (vgl. 5.2 Abgelehnte Einzonungsbegehren, ...in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Quartierplanpflichten WG2-Zone mit Ausnutzungsreduktion für Wohnen

"Schaies"

- Im Quartierplan ist die Eingliederung in die Landschaft besonders zu berücksichtigen. Eine Möglichkeit der Schwimmbaderweiterung und weitere öffentliche Bedürfnisse sind zu prüfen. Allenfalls ist eine spätere Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sinnvoll.

Allgemeines WG3-Zone

Der östliche Teilbereich "Gärbers" wird aufgrund seiner auch für eine Wohnnutzung attraktiven Lage von seiner Ausnutzungsreduktion für Wohnen entbunden und der WG3-Zone zugeordnet.

Quartierplanpflichten WG3-Zone

"Gärbers"

- Im Quartierplan ist soweit möglich, ein beidseitiger Abstand der Bebauung zum Bahnviadukt von mindestens 15 m sicherzustellen.
- Eine Erschliessung unterhalb des Viaduktes ist möglich.
- Darüber hinaus ist der ortsbildprägenden Lage in einer Sitter-Schleife Rechnung zu tragen.

"Scheidweg / Enggenhüttenstrasse" (Parz. Nr. 1929-A)

- Der Quartierplan soll der Sicherung hinterliegender Parzellen dienen und die Sicherung des Bachabstandes gewährleisten.
- Die Lage des Gebietes am Siedlungsrand erfordert eine gestalterische Formulierung des Überganges zur Landschaft, welche im Quartierplan detailliert gelöst werden soll.

WG3-Zone mit reduzierter Ausnutzung für Wohnen

Im Sinne einer immissionsarmen Verteilung der gewerblichen und industriellen Nutzungen, sowie zur Angleichung an die bestehenden Nutzungen, wird im

Gebiet "Mettlen" die WG3-Zone mit reduzierter Ausnützung für Wohnen in die I-Zone umgezont.

Quartierplanpflichten WG3 mit reduzierter Ausnützung für Wohnen

"Hinteres Böhleli / Rütistrasse" (Parzelle Nr. 1644-A)

- Im Quartierplan ist eine geeignete Abstufung der Nutzungen zu finden, welche der Lage des Gebietes als Bindeglied zwischen Wohnen, Wohnen- und Gewerbe sowie Gewerbe-Industrie Rechnung trägt.

5.1.4 Gewerbe- und Industriezone

Allgemeines I-Zone

Im Norden Appenzells soll, dem Bedarf entsprechend, nach Möglichkeit eine Bündelung von I-Zonen entstehen (vgl. WG2- und WG3-Zone mit red. Ausnützung für Wohnen).

Die sich an topographisch geeigneter Lage befindende Fläche "Mettlen" (nördlicher Teilbereich) wird in Anbetracht der Heute reinen industriellen Nutzung in die I-Zone aufgenommen.

Im Bereich "Bödeli" (ARA) erfolgt der Lückenschluss zwischen dem bestehenden Betonwerk im Süden und den Flächen der Kläranlage im Norden sinnvoll in Form einer I-Zone mit ca. 7'000 m².

I-Zone ohne Sortimentsbeschränkung

Zur Ermöglichung einer Verkaufsstelle für den nicht täglichen und periodischen Bedarf (Bau, Hobby, Garten etc.) ist vorgesehen, die Parzellen Nrn. 1505-A und 292-A zwischen Mettlen- und Entlastungsstrasse der GI-Zone ohne Sortimentsbeschränkung zuzuweisen.

Quartierplanpflichten I-Zone

"Bödeli" (ARA)

- Der Quartierplan "Bödeli" (ARA) muss neben den u.a. Punkten eine zukünftige Erschliessung in nord-westlicher Richtung, über den Bach hinweg, berücksichtigen.

"Mettlen"

- Die Quartierplanpflicht soll an dieser Stelle den harmonischen Übergang zur Landschaft gewährleisten und folgende Gestaltungsmerkmale berücksichtigen:

- Detaillierte Regelung der zulässigen Verkaufsflächen inkl. Einpassung und Erschliessung
- Entwicklung eines ortsgerechten Grün- und Freiflächenkonzeptes zur Integration in die Landschaft und zur gebietsinternen Gliederung
- Begrenzung der Parzellengrössen
- Begrenzung der Gebäudekubatur in Zusammenhang mit der Dachgestalt
- Unterordnung der Gebäude unter ein Gesamtmaterialkonzept und Ausbildung einer homogenen Dachlandschaft als integrierendes Element in das Landschaftsbild.

5.1.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen erfahren folgende Änderungen resp. Ergänzungen:

- Erweiterungsfläche südlich und westlich der ARA (Parz. Nr. 383-A) *Industriezone*
- Umzonung des Streifens südöstlich des Kaubaches in Freihalte- (nördlicher Teil) sowie Gewerbe- und Industriezone (südlicher Teil) (Parz. Nrn. 383-A, 1563-A, 1564-A)
Hierdurch wird zum einen der Bachverlauf gesichert und zum anderen eine eventuell langfristig erforderliche Erschliessung über den Bach hinweg gesichert.
- Umzonung der Schul- und Klosteranlage "Chlos" aus der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parz. Nrn. 160-A, 1197-S), vgl. Kernzone
- Umzonung der westlichen Teilfläche Parzelle der evangelischen Kirche aus der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parz. Nr. 225-A), vgl. Kernzone
- Reduktion um die Kernzone im Bereich östlich des Bahnhofes (Parz. Nr. 29-R), (vgl. Kernzone)
- Umzonung der Park- bzw. Platzflächen im Bereich des Bahnhofes sowie des Feuerweihers von der Freihaltezone

5.1.6 Freihaltezone

Die Festlegung von Freihaltezonen erfolgt unter der Prämisse des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes. Sie stellt die Umsetzung des Konzeptes einer Hervorhebung der Bachläufe als gliedernde Elemente des Siedlungskörpers von Appenzell dar.

Wo die Freihaltezonen über das erforderliche Mass hinausgehen, geschieht dieses im Sinne der Hervorhebung bzw. des Erhaltes topographisch bedeutender Gegebenheiten, wie das Sitterufer oder markante Geländekanten (Prallhänge), und Grünstrukturen. Dieses gilt vor allem für folgende Freihaltezonen:

- "Krüsi", südlich des Bahntrassés (Parz. Nrn. 1498-R, 1635-R, 1690-R),
- rückwärtig der Bebauung Nollenstrasse (östlicher Teilbereich) (Parz. Nrn. 867-S, 937-S, 939-S, 941-S, 942-S, 944-S, 1097-S, 1098-S) sowie
- "Sonnhalde", südlich des Bürgerheims (Parz. Nr. 641-A).

Darüber hinaus wird die Entlastungsstrasse, wo dieses neben der bestehenden Bebauung möglich ist, in folgende Freihaltezonen eingebettet:

- "Sonnhalde" (Parz. Nrn. 1129-A, 1540-R)
- "Spitalguet" (Parz. Nrn. 38-R, 1833-R)
- "Schmittenbach" (Parz. Nr. 1501-A)
- Parz. Nrn. 1505-A und 292-A
- "Mittlere Hostet", zwischen Bahntrassé und Entlastungsstrasse.

Diese Einzonungen folgen der Prämisse, die Entlastungsstrasse unabhängig und begrünt, einem Fluss ähnlich, durch den Ort zu führen.

Im Speziellen werden folgende Freihaltezonen eingezont:

- Zum Schutz des Kapellenhügels der "Lourdeskapelle" und des Pflanzgartens werden beide von der Oe-Zone in die Freihaltezone umgezont (Parz. Nrn. 1842-R, 1917-A).
- Zur Sicherung des durchgrüntes Sitterverlaufes werden die angrenzenden Flächen des Friedhofes als Freihaltezone eingezont (Parz. Nrn. 64-A, 65-A).
- Die bestehenden Spielplätze im Riedquartier werden als Freihaltezonen berücksichtigt.
- Zur Sicherung des Waldes und des Bachlaufes der ehemaligen W2-Zonen "Krüsi" und "Doblers" südlich der Bahnschleife.

5.2 Abgelehnte Einzonungsbegehren

Abgelehnte Ein- und Umzonungsbegehren in die Wohnzone

Folgende Einzonungsbegehren wurden von der Feuerschaukommission abgelehnt und werden im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision auf ihre Rechtskraft überprüft:

- "Imlers" (Parz. Nrn. 61-S, 1215-S)

Geprüft wurde ebenfalls eine Einzonung im Gebiet "Imlers", Bezirk Schwen-de. Dabei zeigte sich, dass eine Einzonung in diesem Gebiet in einem grösseren Zusammenhang zusammen mit der Erschliessung geplant werden müsste, um nicht eine Zoneninsel zu schaffen. Das fragliche Gebiet ist bereits heute verkehrstechnisch problematisch. Solange hier keine Klarheit über die langfristige Verkehrsführung (Bahnlinie | Weissbadstrasse | Forrenbühlstrasse) darf eine künftige Lösung nicht durch eine unkoordinierte Bauentwicklung erschwert werden. Diese Flächen werden zudem aus Gründen der Kapazität nicht benötigt. Es bestehen zur Befriedigung der Bauentwicklung im Moment noch besser geeignete Flächen.

- "Krüsi" (Parz. Nr. 2034-R)

Auf eine Einzonung des Gebietes "Krüsi" innerhalb der Bahnschleife wird verzichtet. Eine entsprechende Einzonung ist nach genauerer Prüfung erst sinnvoll, wenn die Parzellenform im Rahmen eines Landumlegungsverfahrens mit der Parzelle Nr. 53-R optimiert werden kann. (vgl. "Hostet")

- "Alte Eggerstandenstrasse / Enzlers" (Parz. Nr. 28-R)

Diese Fläche würde die Möglichkeit für eine verdichtete Bebauung bieten, muss aber aufgrund ihrer ortskernnahen Lage hinsichtlich ihrer Eignung für öffentlich / touristisch wirksame Nutzungen und Zwecke geprüft werden. Eine Einzonung soll erst in Zusammenhang mit einem konkreten Projekt erfolgen, welches geeignet ist, an dieser exponierten Stelle den Ortskern zu stärken.

- "Gärbers" (Parz. Nrn. 42-S, 44-S)

Im Rahmen der Zonenplanrevision hat bereits eine Umzonung dahingehend stattgefunden, dass aufgrund der hervorgehobenen Lage des Areals auf die Ausnützungsreduktion für Wohnen verzichtet wurde. Eine Festlegung als W3-Zone ist aus Gründen der benachbarten gewerblich-industriell geprägten Nutzungen und den damit einhergehenden Emissionen nicht sinnvoll.

- Südlich bestehender Bebauung Ringstrasse (Parzelle Nr. 1-A)

Eine zusätzliche Einzonung einer Bautiefe in die W2-Zone (ca. 5'500 m²) würde eine weitergehende Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Nordhang bedeuten. Aus Gründen des Landschaftsschutzes soll an dieser Stelle keine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden. Darüber hinaus befindet sich ein Teilbereich der zur Einzonung vorgeschlagenen Fläche in der Gefahrenzone.

– "Unterer Hirschberg" (Parz. Nr. 1635-R)

An der Umzonung von der W2- in die Freihaltezone wird aufgrund der schwierigen Erschliessungslage sowie aus Gründen des Landschaftsbildes und der Grünraumvernetzung festgehalten.

– "Obere Brestenburg" (Parz. Nr. 73-S)

Im Hinblick auf die benachbarte W2-Nutzung und die Akzeptanz wird an der Einzonung in die W2-Zone festgehalten. Es ist aber im Rahmen des Quartierplanes mittels Gesamtkonzept zu prüfen, in welcher Form eine verdichtete Bebauung an dieser Stelle sinnvoll sein kann.

– "Unteres Ziel"

Eine Umzonung des Gebietes von der WG3- in die W3-Zone ist aufgrund der bestehenden Nutzungen unzweckmässig. Die heutige Mischzone hat sich bewährt und entspricht der von der Feuerschaukommission gewünschten Entwicklung für Appenzell, in unmittelbarer Dorfnähe keine reinen Wohnüberbauungen entstehen zu lassen.

Abgelehnte Ein-/ Umzonungsbegehren in die Wohn-Gewerbezone

– Industriestrasse (Parzellen Nrn. 1277-A, 1288-A, 1279-A, 1280-A)

Die Beantragung einer Umzonung aus der I-Zone in die WG3-Zone kann im Hinblick auf die Ausbildung des industrie-gewerblichen Schwerpunktes von Appenzell und des ausgewiesenen Bedarfes an Gewerbe- und Industrieland nicht berücksichtigt werden.

– "Sandgrube-Ziel-Böhleli" (Parzelle Nr. 232-A)

Dem Antrag auf Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle von der Gewerbe-Industriezone in die Wohn-Gewerbezone3 kann nicht gefolgt werden. Für das Areal besteht der rechtskräftige Quartierplan "Sandgrube-Ziel-Böhleli", dessen Erschliessung die im Zonenplan vorgesehenen Nutzungen berücksichtigt.

– "Rothus/Remslersjockelis" (Parzelle Nrn. 60-S, 66-S)

Das Areal hat für Appenzell aus Sicht des Landschaftsbildes eine sehr hohe Bedeutung, was auch die zahlreichen Antworten im Rahmen der Vernehmlassung widerspiegeln. Zum Schutz dieses und zur Gewährleistung der Grünraumvernetzung wird auf eine Einzonung der Fläche verzichtet.

Abgelehnte Ein-/ Umzonungsbegehren in die Gewerbe-Industriezone

– "Bödeli" (Parzelle Nr. 383-A)

Die Teileinzonung in die Industriezone erfolgt unter Berücksichtigung des Vorschlages des Bau- und Umweltsdepartementes zur Abgrenzung von Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen. Diese dienen zum Zweck einer künftigen Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage sowie des Baus einer Wertstoffsammelstelle in Zusammenhang mit der bestehenden Tierkörper-sammelstelle.

Abgelehnte Ein-/ Umzonungsbegehren in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

– "Schaies" (Parzelle Nr. 55-A)

Die Feuerschaukommission ist der Ansicht, dass es sich bei dem Areal "Schaies" um eine insbesondere landschaftliche wertvolle Liegenschaft handelt, welche künftig für öffentliche Zwecke gesichert werden sollte. Bei gleich bleibender Zone muss daher die Quartierplanung mit entsprechenden Massnahmen dafür sorgen, dass insbesondere gestalterische Bedürfnisse erfüllt werden. (vgl. 5.1.3 Wohn- und Gewerbezone, ... mit Ausnutzungsreduktion für Wohnen)

Abgelehnte Ein-/ Umzonungsbegehren Freihaltezone, generell

- Im Sinne der Aufwertung der Bäche, insbesondere im Siedlungsgebiet Appenzells und im Zusammenhang mit zukünftigen Bauzonen, wird die Festlegung von Freihaltezone beibehalten. Diese sind die Konsequenz aus dem Gesamtkonzept der Feuerschaugemeinde, die Bachläufe zu sichern und die Grünraumvernetzung zu fördern. (vgl. 4.2.3 Freiräume)

5.3 Nutzung ausserhalb Baugebietes

5.3.1 Landwirtschaftszone

Im Sinne des Erhaltes zusammenhängender und somit gut nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen erfolgen die Ausscheidungen von Zonen des Baugebietes konsequent innerhalb des Siedlungsgebietes respektive an sinnvollen Lagen des Siedlungsrandes. Zusammen mit der Auszonung solitär gelegener Bauzone kann ein weitestgehender Erhalt der Ausdehnung der Landwirtschaftszone sowie eine gute Nutzbarkeit erreicht werden.

5.3.2 Übriges Gebiet / Verkehrsflächen

Die öffentlichen Platzflächen werden aus der Kernzone ausgezont und zusammen mit den Gemeindestrassen als Verkehrsflächen in das übrige Gemeindegebiet in den Zonenplan aufgenommen. (vgl. Kernzone)

5.3.3 Überlagernde Zonen

Wintersportzone

Die Wintersportzone bleibt in ihrer bisherigen Ausdehnung erhalten. Gegen eine Entwicklung zu Lasten der Skiabfahrtszone spricht auch die wohnhygienisch eher schlechte Lage. Einzig das bebaute und nichtlandwirtschaftlich genutzte Grundstück Nr. 1862 wird neu der Bauzone zugewiesen und damit auch aus der Wintersportzone entlassen.

Abgelehntes Entlassungsgesuch aus der Wintersportzone

Das seitens der Eigentümer der Parzelle 552-A vorgebrachte Entlassungsgesuch aus der Wintersportzone lehnt die Feuerschaugemeinde mit Schreiben vom 14. November 2006 aus folgenden Gründen ab:

- Die Feuerschaugemeinde möchte langfristig an der Ausdehnung der Wintersportzone festhalten.
- Es entsteht den Eigentümern des Grundstückes kein Nachteil aus der Wintersportzone.

Gefahrenzonen

Das kantonale Baugesetz weist die planenden Behörden in Art. 27a an, Gefahrenzonen festzulegen, «...wo die Grundnutzung wegen drohender Naturgefahren nur bedingt zugelassen werden kann..., wobei zwischen Zonen hoher, mittlerer und geringer Gefährdung zu unterscheiden ist». Im Zonenplan Grundnutzung sind deshalb erstmals Gefahrenzonen aufgenommen worden. Die fachliche Grundlage dazu bilden die Karte der Naturgefahren des Kanton Appenzell I.Rh., Ausgabe 2004.

Für die Gefahrenkarten wurden die Prozesse Wasser (Überschwemmung), Massenbewegung (Rutschung), Lawine, und Steinschlag untersucht. Die Gefahrenkarten berücksichtigen alle Gefahrenprozesse, wobei im Gebiet der Feuerschaugemeinde Appenzell die Gefährdungen durch Wasser massgebend sind. Diese Gefährdungen umfassen Überschwemmung aber auch Erosion und Übersauerung. Die Gefährdungsstufen ergeben sich einerseits aus der Intensität der Gefahren (z.B. die zu erwartende Wassertiefe) und andererseits aus deren Eintretenswahrscheinlichkeit.

Die Karte der Naturgefahren ist nicht parzellenscharf abgegrenzt, sondern zeigt die Gefahrengebiete relativ grob ohne scharfe Abgrenzung auf. Sie wurden in den Jahren 2002 - 2004 aufgrund der damals vorhandenen Terrainoberfläche erarbeitet. Gebäude und lokale Besonderheiten der Topographie wie Mauern oder Tiefpunkte sowie seither eingetretene Änderungen sind unberücksichtigt. Die Gefahrenkarten wurden im Kartenmassstab 1:5'000 erarbeitet. Bei Vergrösserungen können sich im Vergleich zu den tatsächlichen Verhältnissen Ungenauigkeiten ergeben.

Die systembedingte Unschärfe der Karte der Naturgefahren bleibt bei der Übernahme der ausgeschiedenen Flächen als Gefahrenzonen im Zonenplan bestehen. Im Übergangsbereich zwischen den Gefahrenstufen und im Randbereich können zur definitiven Feststellung der Gefährdung daher im Rahmen von Baugesuchen, Quartierplanungen usw. zusätzliche Abklärungen im Einzelfall erforderlich sein. Bei der Übernahme der Gefahrenkarten in den Zonenplan sind einzelne Flächen stellenweise überarbeitet worden. Die Gefahrenzonen im Zonenplan stimmen somit nicht immer mit der Gefahrenkarte überein.

Bei der Realisierung von Schutzmassnahmen können die Gefahrenzonen eine Grundlage für allfällige Perimeterverfahren sein. Die einzelnen Gefährdungsstufen werden aber auch in diesem Fall durch spezifische Untersuchungen im Detail abzugrenzen sein.

Die Gefahrenzonen sind in den drei Kategorien hohe, mittlere und geringe Gefährdung als überlagernde Zonen in den Zonenplan aufgenommen. Die Konflikte zwischen den Naturgefahren 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 diesen 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.

Projekt Hochwassersicherheit Sitter

Neben der Gewährleistung der Hochwassersicherheit stellt dieses Projekt hohe Anforderung an dessen Gestaltung. Dafür ist die fachliche gestalterische Begleitung erforderlich.

5.3.4 Waldrandfestlegung

Die an die Bauzonen angrenzenden Waldränder werden gemäss Bundesgesetz über den Wald festgelegt. Nach dem Feststehen allenfalls neuer, an den Wald angrenzender Zonen des Baugebietes ist das Waldfeststellungsverfahren vorzunehmen und zusammen mit der Zonenplanung aufzulegen.

Die Waldränder, die bereits rechtskräftig ausgeschieden sind, sind als Hinweise im Zonenplan aufgeführt. Für die neu festzulegenden Waldränder gegenüber einer Zone des Baugebietes erfolgt das Festlegungsverfahren parallel zum Zonenplanverfahren. Dies trifft vorliegend für den Waldrand gegenüber der Wohnzone Bödeli und die öffentliche Zone Sonnhalde, für den Waldrand gegenüber der Wohnzone Rässenbadistes und den Waldrand gegenüber der Wohn- und öffentlichen Zone Spitalguet zu. Zu diesem Zweck werden parallel zum Zonenplan grossformatige Detailpläne aufgelegt und dem Rechtsverfahren unterstellt.

5.4 Schutz

5.4.1 Allgemeines

Die kantonale Verordnung über den Natur- und Heimatschutz verlangt, dass die Bezirke beziehungsweise die Feuerschaugemeinde die schützenswerten Natur- und Kulturobjekte in einem Schutzregister aufführen und im Zonenplan als geschützte Objekte bezeichnen. Schutzwürdige Biotope oder Landschaftsteile sind grundsätzlich mittels Natur- und Landschaftsschutzzonen zu schützen. Für das Gebiet der Feuerschaugemeinde Appenzell, welches zu wesentlichen Teilen aus dem eigentlichen Dorf und seiner unmittelbaren Umgebung besteht, sind keine solchen Gebiete zu berücksichtigen.

Landschaftsschutz

Der Schutz der Landschaft vor Überbauung ist auf dem Gebiet der Feuerschaugemeinde über die Begrenzung der Bauzonen und die Bezeichnung von Freihal-

tezonen gewährleistet. Es drängt sich nicht auf, einzelne Landschaftsteile unter einen umfassenderen Schutz zu stellen.

Die ansprechende Gestaltung der Siedlung wiederum gewährleistet einen zusätzlichen "Landschaftsschutz", indem die Landschaft durch Freihaltung von Grünzügen quasi ins Dorfzentrum geholt und dort nochmals erlebbar gemacht wird.

Der Kanton prüft gemäss kantonalem Richtplan, Objektblatt L.9, die Art der Umsetzung von Objekten aus dem Geotopinventar. Das Amt für Raumentwicklung hat 2006 der Feuerschaugemeinde die neuen Erhebungen zu den im Kanton vorhandenen Geotopen zugestellt. Dabei handelt es sich um Einzelobjekte, Geotopkomplexe und Geotoplandschaften, welche alle charakteristischen geologischen Elemente im Kanton umfassen. Die Feuerschaugemeinde ist von diesem Inventar nur wenig betroffen, und es ergeben sich daraus keine weiteren Schutzfestlegungen.

Naturschutz

Im Gebiet der Feuerschaugemeinde befinden sich keine besonderen Biotope, die im Zonenplan als Naturschutz zonen unter Schutz zu stellen wären.

Die im bestehenden Inventar der Naturobjekte bezeichneten Hecken und Einzelbäume stehen unter Schutz und sollen weiterhin geschützt bleiben. Soweit sinnvoll, wurden auch neue Objekte als Ergänzung aufgenommen.

Kulturschutz

In einer ersten Phase wurde der bisherige Ortsbildschutzperimeter überprüft. In den Gebieten Ried, St. Anton, Blattenrain, Blumenrain, Weissbadstrasse und Gringel wurde der Perimeterkreis erweitert und südöstlich der Kaustasse etwas reduziert. Die Feuerschaukommission und die beigezogenen Fachleute haben die Perimeterkorrekturen am Plan diskutiert und im Feld besichtigt.

In der zweiten Phase wurden die verschiedenen Schutzkategorien definiert. Aufgrund der recht positiven Erfahrungen der letzten 12 Jahre bei der Umsetzung des Ortsbildschutzplans 1994 wurden in Anlehnung an die bisherigen Schutzkategorien folgende Einzelobjekte für den Schutz festgelegt und im Ortsbildschutzplan bezeichnet:

- Denkmalschutzobjekte
- Ortsbildprägende Bauten
- Ortsbildrelevante Bauten
- Quartiererhaltungsobjekte

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.

Für das Gebiet der Feuerschaugemeinde haben sich daraus gewisse Schutzfestlegungen ergeben. Sie betreffen einerseits den Schutz von besonders mar-

kanten und wertvollen Bäumen und Baumgruppen, welche als Naturobjekte geschützt werden. Andererseits betrifft es auch die Umgebung von schützenswerten Gebäuden. Die Erhaltung dieser Anlagen erfolgt als überlagerter Schutzbereich.

Als Ergänzung zu den bisher verwendeten Schutzkategorien wurden in Zusammenarbeit mit Herr Erwin Rigert, Büro für Archäologie, Wohlen, folgende drei archäologisch relevante Zonen im Ortsbildschutzplan festgelegt:

- Alter Dorfkern
- Lourdes-Kapelle sowie
- Galgenhang.

Aufgrund der im Zusammenhang mit der Sanierung des Schmäuslimarktes und des Friedhofes Appenzell im Jahre 2006 archäologischen Ausgrabungen sind Grabarbeiten im Bereich geschützter Bauten und in archäologisch relevanten Zonen künftig der Baukommission zu melden. Die Baubewilligungsbehörde kann dann in solchen Fällen archäologische Bodenuntersuchungen anordnen.

Als Schutzbereiche gemäss NHG wurden damit folgende überlagernden Zonen definiert:

- Ortsbildschutzzone
- Archäologiezone
- Freiraumschutzzone

In der dritten Phase hat die Feuerschaukommission die einzelnen Schutzobjekte anhand der vorliegenden Grundlagen eingehend diskutiert und einer Schutzkategorie zugewiesen. Dazu wurden die Objekte zusammen mit den beigezogenen Fachleuten im Feld auch besichtigt.

In der vierten Phase erstellt Peter Albertin, Büro für Bau- und Siedlungsgeschichte, Winterthur, für jedes Schutzobjekt ein Inventarblatt, welches im Anhang A2 angefügt ist.

5.4.2 Schutzobjekte

Kulturobjekte

Sämtliche Kulturobjekte werden in einem Inventar beschrieben. Diese Arbeiten konnten bis zur öffentlichen Auflage noch nicht ganz abgeschlossen werden. Die Liste der Schutzobjekte ist im Anhang A1 aufgeführt. Das Beispiel eines Inventarblatts findet sich in Anhang A2.

Naturobjekte

Die Feuerschaugemeinde bezeichnet mit dem Zonenplan und dem Schutzregister die zu schützenden Naturobjekte. Dabei konnte weitgehend auf das In-

ventar von 1989 zurückgegriffen werden, welches auf seine Aktualität überprüft und entsprechend ergänzt wurde.

Bei den Schutzobjekten handelt sich um Hecken, Feldgehölze, Baumgruppen, Einzelbäume und Baumreihen. Besonders die an den touristisch wichtigen Orten stehenden Objekte wie die (ersetzte) Linde auf dem Landsgemeindeplatz oder die einladenden Baumreihen entlang der Sitter verdienen besondere Beachtung. Aber auch die übrigen Objekte sind aus ökologischer Sicht oder für die Erholungsnutzung sehr wertvoll.

Die in nachfolgender Übersicht enthaltenen Naturobjekte sind unter Schutz gestellt beziehungsweise aus dem Schutz entlassen worden.

Aus dem bestehenden Inventar (1989) übernommene Objekte

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
7103	Baumgruppe	Freudenberg	Inventar 1989: Nr. 103
7104	Hecke	Rütirain	Inventar 1989: Nr. 104
7105	Hecke	Rütirain	Inventar 1989: Nr. 105
7106	Hecke	Biberen-Moos	Inventar 1989: Nr. 107 Nord
7107	Hecke	Biberen-Moos	Inventar 1989: Nr. 107 Süd
7108	Hecke	Münz, ARA	Inventar 1989: Nr. 108
7109	Hecke	Münz	Inventar 1989: Nr. 109
7321	Einzelbaum	Roten	Inventar 1989: Nr. 121
7323	Einzelbaum	Landsgemeindeplatz	Inventar 1989: Nr. 123
7324	Einzelbaum	Poststrasse, Kantonalbank	Inventar 1989: Nr. 124
7322	Einzelbaum	Unterrainstrasse	Inventar 1989: Nr. 220
9201	Hecke	Unterer Imm	Inventar 1989: Nr. 301
9321	Einzelbaum	Lourdeskapelle	Inventar 1989: Nr. 321

Aus anderen Quellen oder aufgrund eigener Erhebungen aufgenommene Objekte

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
7325	Einzelbaum	Poststrasse, Schlosspark	alte Strobe: Bestandteil des Schlossgartens, vgl. ICOMOS-Inventar Nr. 15
7126	Baumreihe	Schulhof Kollegium	Rosskastanien: vgl. ICOMOS-Inventar Nr. 8
7327	Baumgruppe	Bürgerheim Bödeli	2 Eschen 1 Ahorn; vgl. ICOMOS-Inventar Nr. 16
7328	Einzelbaum	Bürgerheim Bödeli	1 Rosskastanie; vgl. ICOMOS-Inventar Nr. 16
7129	Hecke	Steig, Bilchlersbäbelis	Neuaufnahme
7331	Baumgruppe	Gartenrestaurant "Sonne"	Neuaufnahme

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
8118	Baumreihe	Rothus, Remslersjockelis	Neuaufnahme
9262	Baumreihe	Sitter, Brauereiplatz	Neuaufnahme: Linden
9263	Baumreihe	Sitter, Eggerstandenstrasse	Neuaufnahme: Rosskastanien
9264	Baumreihe	Bleichi	Neuaufnahme: div. Baumarten
9265	Feldgehölz	Entlastungsstrasse	Neuaufnahme: Feldgehölz
9266	Hecke	Spitalguet	Neuaufnahme: neu gepflanzte Hecke

Aus dem bestehenden Inventar (1989) nicht übernommene Objekte

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
102	Hecke	Dorf Appenzell Süd	liegt ausserhalb des Gebiets der Feuerschaugemeinde Appenzell
122	Einzelbaum	Mettlenweg (bei Sägereiwerk)	Aufhebung Sägereiwerk

5.5 Baureglement

5.5.1 Grundsatz

Die Feuerschaugemeinde verfügt über ein Baureglement mit Genehmigung vom 13. September 1994. Dieses wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung auf seine Gültigkeit und Plausibilität, insbesondere im Zusammenspiel mit dem kantonalen Baugesetz, überprüft und entsprechend überarbeitet. Dabei wurde Wert darauf gelegt, eine Harmonisierung mit den ebenfalls in Revision stehenden Baureglementen der anderen Bezirke, soweit bekannt, zu erzielen. Bestimmungen des übergeordneten Rechts von Bund und Kanton sind nicht zu wiederholen, weshalb einzelne Bestimmungen des bisherigen Baureglements gestrichen werden konnten.

In diese Bearbeitung konnten bereits die Hinweise aus den ersten Vorprüfungsberichten aus den übrigen Bezirken einfließen. Dies hat dazu geführt, dass der Regelungsinhalt stark gestrafft wurde und folglich nur noch im Reglement enthalten ist, was nicht anderweitig geregelt werden kann.

5.5.2 Materielles

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Die heutige Regelung zur Entschädigungspflicht wurde übernommen.

Kulturschutz

- Erlass detaillierter Schutzvorschriften zu den verschiedenen Kulturschutzkategorien

Verkaufsstellen

Zur Stützung der bestehenden Ortszentren wird die Realisierung grösserer Verkaufsflächen hier gegenüber anderen Zonen bevorzugt behandelt. Damit werden auch verschiedene bestehende Geschäfte legalisiert. Folgende Grundsätze wurden als Konkretisierung von Art. 36 BauV umgesetzt:

- Maximale Verkaufsfläche in Regelbauweise:
 - Kernzone: 500 m²
 - Wohn-/Gewerbezone: 250 m²
 - Gewerbe-/Industriezone (nur für Fabrikläden): 250 m²
- Maximale Verkaufsfläche im Quartierplan:
 - Kernzone: nach Situation
 - Wohn-/Gewerbezone: 500 m²
 - Spez. Gew.-/Industriezone nach Situation

Lärmempfindlichkeitsstufen

In der Lärmschutzverordnung (LSV) werden die Belastungsgrenzwerte nach der Lärmart, der Tageszeit und der Lärmempfindlichkeit der zu schützenden Gebäude und Gebiete festgelegt. Gemäss Art. 43 LSV wird die Lärmempfindlichkeit in vier Empfindlichkeitsstufen eingeteilt. Je Lärmempfindlicher ein Gebiet eingestuft wird, umso niedriger sind die Belastungsgrenzwerte (Planungswert, Immissionsgrenzwert bzw. Alarmwert) angesetzt. Für die Festlegung der Empfindlichkeitsstufe ist vor allem die Nutzungsart der Zonen, das Lärmschutzbedürfnis und unter Umständen auch die Lärmvorbelastung von Bedeutung.

- Die Empfindlichkeitsstufe I mit dem höchsten Lärmschutzbedürfnis gilt in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen.
- Die Empfindlichkeitsstufe II gilt in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen und in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Die Empfindlichkeitsstufe III gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbezone sowie in Landwirtschaftszonen.
- Die Empfindlichkeitsstufe IV mit dem geringsten Lärmschutzbedürfnis gilt in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

Wenn Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II mit Lärm vorbelastet sind, kann diesen Teilen die nächst höhere Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden.

6 Folgeaufgaben

Feuerschau AI

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

6.1 Folgeplanungen

Im Rahmen dieses Vollzugs sind Folgeplanungen notwendig, welche die Zonenplanung umsetzen.

6.1.1 Nutzung und Quartierplanung

"Die aufgezeigte angestrebte Gesamtentwicklung wird in einzelne Planungen und Projekte aufgeteilt. Dieses ermöglicht eine schrittweise Umsetzung, bei welcher die einzelnen Planungen dann gestartet werden können, wenn der Bedarf gegeben ist. Reihenfolge und Nummerierung der Aufgaben bedeuten keine Priorisierung.

Diese Gesamtschau bedingt seitens der zuständigen Behörde ein jeweils rechtzeitiges Erkennen von Planungsabsichten privater Grundeigentümer und das Einbetten dieser Absichten in die Entwicklungsstrategie.

Abgestimmt auf die unterschiedlichen Fragestellungen der einzelnen Aufgaben kommen unterschiedliche Vorgehensweisen und Instrumente zur Anwendung:

- wo möglich, korrigieren von rechtskräftigen Planungsinstrumenten
- frühzeitige und vorausschauende Erarbeitung von Quartierplänen durch die öffentliche Hand
- durchführen von architektonisch/typologischen Untersuchungen und Projektstudien für konkrete Bauaufgaben
- lancieren von vertiefenden Studien für zusammenhängende Teilräume
- strategisches Handeln als Vorbereitung für die Realisierung von für die Entwicklung Appenzells bedeutenden Bauvorhaben durch Private und anderen Trägerschaften.¹⁾
- Nach Bedarf: Vorschriften zur Gefahrenabwehr

6.1.2 Schutz

- Ergänzung/Überprüfung der Inventare auf der Basis des einheitlichen Inventarblatts (vgl. Anhang)
- Abschluss von Pflegevereinbarungen für Naturobjekte

6.1.3 Strassenplanung | -gestaltung

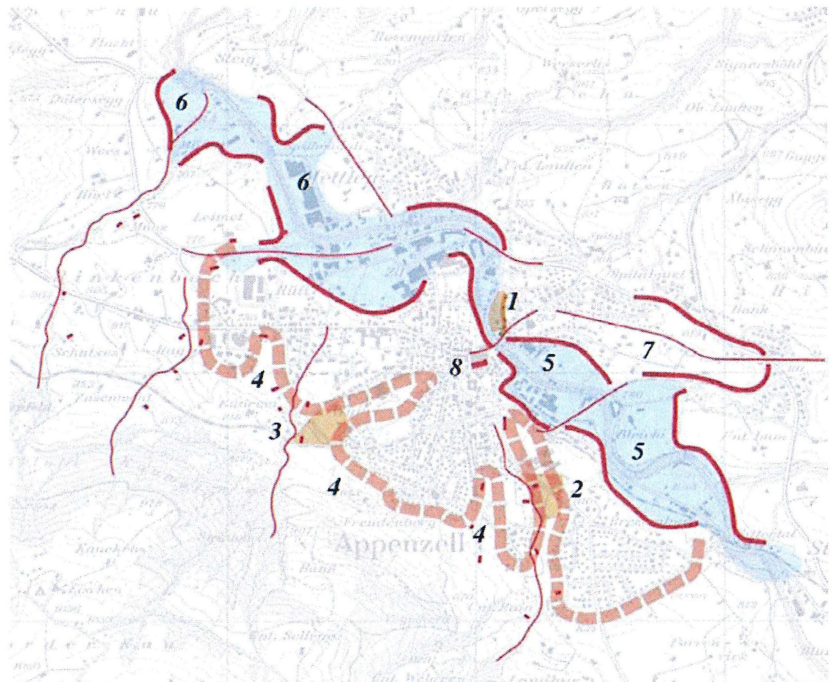
- Im Rahmen von Neubau- und Sanierungsmassnahmen Abklärung der Defizite hinsichtlich Gestaltung und Sicherheit
- Ausarbeitung von Gestaltungskonzepten als Grundlage für die Projektierung durch versierte Planer
- Überprüfung von Strassenbauprojekten Dritter hinsichtlich der Berücksichtigung von Anliegen des Langsamverkehrs, Ortsbildes und Images von Appenzell
- Aufwertung der Ortsdurchfahrten als Aufenthalts- und Begegnungsfläche

- Verdeutlichen der Ortseingänge mit Unterscheidung von inner- und ausserorts sowie historischem Ortskern und übriger Bebauung
- Offenhaltung von Korridoren für spätere Erweiterungen (Strassen und Wege)
- Schaffung quartiergerechter Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Sicherung feinmaschiger, überlagerter Fusswegverbindungen
- Parkraumplanung

6.2 Folgeaufgaben¹⁾

Die Feuerschaugemeinde erstellt die Quartierpläne vorausschauend unter eigener Regie.

6.2.1 Übersicht



6.2.2 Quartierpläne

Quartierplan "Blattenrain" (1) (vgl. Kap. 5 Zonenplan)

Quartierplan "Brestenburg" (2) (vgl. Kap. 5 Zonenplan)

Quartierplan "Wühre/Pulverturmstrasse" (3) (vgl. Kap. 5 Zonenplan)

6.2.3 Landschaftsfinger Klosterbach, Kaubach, Scheidwegbach (4)

Primär relevante Gebiete

Gebiete Hundgalgen, Oberbad, oberer Rosengarten, Zieglers, Galgenring, Freudenberg, Gaisbüel, Weier, St. Antonstrasse

Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Gebiete sind zur Zeit in der Landwirtschaftszone, überlagert mit Gefahrenzonen, Wintersportzonen und einer Archäologiezone (Galgenring). Die Gebiete sind potenzielle Siedlungserweiterungsbereiche.

Aufgabe / konzeptrelevante Rahmenbedingungen

Städtebaulich-landschaftsräumliche Studie zur Klärung der Rahmenbedingungen für mögliche Einzonungen. Themen sind:

- Zusammenhängende Grünfinger entlang der bestockten Bäche zur Gliederung der Siedlung
- ökologische und funktionale Vernetzung von Natur- und Naherholungsräumen
- Integration und Nutzung der vorhandenen Hofbauten
- Fortsetzung der linearen Bebauung entlang der Ausfallachsen
- Siedlungsrand - Siedlungsergänzung - Topografie (Hangkante)

Abhängigkeiten

- 2 Quartierplan Brestenburg
- 3 Quartierplan Wühre, Pulverturmstrasse

6.2.4 Flussraum Sitter (5)

Primär relevante Gebiete

Enzlers, Bleiche, Schaies (südlich Freibad Forren), Brauereiparkplatz, Imlers, Rothus, Satoris

Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Gebiete liegen zurzeit in der Landwirtschaftszone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. In den Bereichen zur Sitter hin immer überlagert mit Gefahrenzonen. Für die Gebiete existieren verschiedene Ideen.

Aufgabe / konzeptrelevante Rahmenbedingungen

Im Flussraum befinden sich verschiedene zentralörtliche / öffentliche Funktionen (Schwimmbad mit WC/Garderoben, Werkhof, Parkplatz, Kirche, Festplatz, Schule). Diese und weitere markante Bauten (Eisenbahn-Viadukt, Sägerei, Spi-

tal) prägen die westliche Ansicht von Appenzell. Durch weitere markante Bauten soll dieses typische Bild komplettiert und die öffentliche Bedeutung des Flussraumes verstärkt werden.

Als Grundlage für eine Entwicklung von einzelnen Projekten soll eine Studie mit folgenden Themen verfasst werden:

- Nutzungen / Gestaltung der Geländekammern: Hotel, naturnaher Festplatz (Allmend), Wohnen
- Reaktion / Potenzial der Prall- und Gleithangsituationen entlang der Sitter
- Umgang mit bodenstabilisierenden Bäumen der Prallhänge
- Hochwasserschutz - Zugänglichkeit und Nutzung Flussraum - durchgehende Uferpromenade
- Zusätzliche Querungsmöglichkeiten, insbesondere als Verbindung zwischen Enzlers und Schule
- Anforderungen an die Architektur aufgrund der prominenten Lage (Ein- und Aussichten aus der Landschaft und aus der Eisenbahn)
- Reaktion auf das unterschiedliche städtebauliche Umfeld (Dorfkern, Villenquartier, Landschaftskammern mit geschützten Bauten, Flussraum)

6.2.5 Gewerbegebiete Entlastungsstrasse, Münz, Industriestrasse (6)

Primär relevante Gebiete

Hinter Rüte, Scheidweg | Enggenhüttenstrasse, Münz, Münzmühle, Bilchlersbabelis, Schmittenbach, Industriestrasse, Haslenstrasse

Ausgangslage

Frage nach der Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete und nach der Aufwertung der bestehenden Zonen.

Aufgabe / konzeptrelevante Rahmenbedingungen / Abhängigkeiten

Ermitteln der für eine Erweiterung der Zonen möglichen Gebiete. Anhaltspunkte sind:

- Historische Struktur der Betriebe an der Sitter
- Landschaftsräumliche / topografische Eignung
- Flächenbedarf - Verfügbarkeit Grundeigentum
- Einsichten und Ansichten, Thema Siedlungsrand
- Nebeneinander Höfe und Gewerbe - Angemessene Volumetrie und Architektur
- Einsatz von Bäumen als Filter (in bestehenden Gebieten und in potenziellen neuen Zonen)

6.2.6 Mittlere Hostet / Unterer Hirschberg (7)

Ausgangslage

Landwirtschaftszone, einerseits begrenzt durch den Eisenbahndamm und andererseits durch eine bestehende Zone W2.

Aufgabe / konzeptrelevante Rahmenbedingungen / Abhängigkeiten

Städtebaulich-typologische Untersuchung als Grundlage für eine mögliche Einzonung des Gebietes. Themen sind:

- Landschaftsraum Eisenbahndamm
- Typologische Untersuchung "Appenzeller Einfamilienhaus" und "Appenzeller Erschliessungsstrasse"
- Entwicklung der Bebauung in Etappen und mit Integration der Hofbauten
- Umnutzung Hofbauten, Nutzung Landschaftsumfeld
- Sichtbeziehungen Strasse / Eisenbahn - Hofbauten - Freiraum
- Anbindung Eisenbahnstation Hirschberg

6.2.7 Schäfliasse (8)

Ausgangslage

Leerstehende Appenzellerhäuser in der Kernzone. Zentrumsnahe und ruhige Lage.

Aufgabe / konzeptrelevante Rahmenbedingungen / Abhängigkeiten

Durchführen eines Studienauftrages unter mehreren, in der Region ansässigen Teams aus Architektur und Holzbau, mit dem Thema zeitgemässe Interpretation Wohnen im Kern von Appenzell.

7 Vernehmlassung und Vorprüfung

7.1 Vernehmlassung

Die Auflage der Planungsinstrumente mit Stand vom 29. März 2007 ist vom 16. April 2007 bis zum 16. Mai 2007 erfolgt. In Ergänzung dazu ist sämtlichen von Zonen- sowie Schutzänderungen betroffenen Eigentümern mit Schreiben vom 12. April 2007 Gelegenheit gegeben worden, sich bis zum 16. Mai 2007 zum Entwurf der Zonenplanung zu äussern. Allgemein wurde das Vernehmlassungsverfahren positiv aufgenommen und es sind zahlreiche konstruktive Antworten eingegangen.

Die Vernehmlassungsantworten zum Zonenplan sind in der Sitzung der Feuerschaukommission vom 27. Juni 2007 wie folgt diskutiert, verabschiedet und entsprechend in der Planung berücksichtigt worden:

Parz. Nr. 1501, Bezirk Appenzell, Schmittenbach

Adolf Fuster möchte das Grundstück Parz. Nr. 115010 solange in L-Zone belassen, bis ihm der Kanton Realersatz anbieten kann. Ein Realersatz wird zur Zeit mit dem Kanton geprüft. Eine kurzfristige Lösung bietet sich aber nicht an.

Beschluss: Auf eine Einzonung wird verzichtet.

Parz. Nr. 362, Bezirk Appenzell, Weier

Die Grundeigentümer Albert und Hedy Fässler-Schiegg möchten auf Einzonung Parz. Nr. 103620 verzichten, da keine Verkaufsabsichten bestehen und der bestehende Schweinestall weiter betrieben werden soll. Die Erhältlichkeit kann kaum gesichert werden, da das Grundstück weitgehend erschlossen ist.

Beschluss: Auf eine Einzonung wird verzichtet.

Parz. Nr. 1279 und 1280, Bezirk Appenzell, Industriestrasse

Die Albin Breitenmoser beantragt, als Baurechtsnehmer der Parzelle Nr. 12800, es seien die Parz. Nr. 112790 und 112800 von der I-Zone in die WG3-Zone umzuzonen. Eine Wohnnutzung soll damit gemäss Projektstudie ermöglicht werden. Eine Reduktion der I-Zone kann von der Feuerschaukommission nicht unterstützt werden.

Beschluss: Der Antrag auf Umzonung von der I-Zone in die WG3-Zone wird abgelehnt.

Parz. Nr. 73, Bezirk Schwende, Brestenburg Ost

Die Altrimo AG beantragt im Auftrag der Grundeigentümer der Parz. Nr. 200730, das Grundstück soll in W3 statt in die W2 eingezont werden. Im Rahmen der Quartierplanung könne ein sinnvoller Übergang zwischen W2 und W3 gewährleistet werden.

Aus Akzeptanzgründen ist nach Ansicht der Feuerschaukommission eher zu prüfen, ob nicht im Quartierplanverfahren - unter flankierenden Bedingungen - eine Erhöhung der Dichte und Geschossigkeit zugestanden werden soll.

Beschluss: Das Grundstück wird der W2-Zone zugewiesen.

Parz. Nr. 1231, Bezirk Schwende, Brestenburg West

Die Altrimo AG beantragt im Auftrag der Grundeigentümer der Parz. Nr. 200730, die Gefahren- und Freihaltezone soll reduziert werden. Massnahmen, welche im Gebiet Hundgalgen nötig wären, dürfen nicht zu Lasten der Liegenschaft Brestenburg verlangt werden. Im Quartierplan sei die in der F-Zone verlorene Ausnützung zu kompensieren.

Mit der Freihaltezone wird der Bachlauf gesichert und die Grünraumvernetzung gefördert. Diese Massnahme ergibt sich aus dem Konzept und konnte nur noch an wenigen Stellen umgesetzt werden. Für das Gebiet Hundgalgen besteht bereits ein rechtskräftiger Quartierplan, welcher nachträglich nicht mehr mit einer Freihaltezone belegt werden kann.

Im Rahmen der Quartierplanung Brestenburg wird die Nutzung des Grundstückes im Detail geplant und eine angepasste Ausnützungsziffer festgelegt.

Beschluss: Die Gefahren- und Freihaltezone wird nicht reduziert.

Parz. Nr. 221, Bezirk Appenzell, Parkplatz Ziel

Für den Bezirksrat Appenzell ist eine Umnutzung des Parkplatzes Ziel in den nächsten 10 bis 15 Jahren nicht vorgesehen.

Beschluss: Das Grundstück bleibt in der Oe-Zone.

Parz. Nr. 1635, Bezirk Rüte, Unterer Hirschberg

Gemäss Antrag von Dr. Franz Ebnetter soll das Grundstück Parzelle Nr. 316350, in der W2 belassen und nicht der F-Zone zugewiesen werden.

Eine Umzonung in die F-Zone ist aufgrund der schwierigen Erschliessungslage und aus Gründen des Landschaftsbildes sinnvoll.

Beschluss: Das Grundstück wird wie vorgesehen von der W2 in die F-Zone umgezont.

Parz. Nr. 52, Bezirk Schwende, Buechlers

Das Grundstück Parz. Nr. 200520, soll gemäss Antrag von Edwin Buechler noch in der L-Zone belassen werden. Eine Einzonung soll erst im Zusammenhang mit der Parz. Nr. 200520 (Satoris) zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Damit könne auch die Erschliessung besser geplant werden.

Die Feuerschaukommission verzichtet aufgrund der gemäss Kapazitätsberechnung ausgewiesenen Reserven auf eine Einzonung in die W2- bzw. in die F-Zone (Hang).

Beschluss: Das Grundstück bleibt in der L-Zone.

Parz. Nr. 232, Bezirk Appenzell, Blattenheimat

Franz Broger beantragt eine Umzonung der nördlichen Teil Parz. Nr. 102320 von der I-Zone in WG3-Zone. Das Baureglement soll bezüglich Ladenfläche angepasst werden.

Die Feuerschaukommission stellt fest, dass im Gebiet Sandgrube-Ziel-Böhleli ein rechtskräftiger Quartierplan und eine genehmigte Erschliessungsplanung bestehen. Aus Gründen der Planungs- und Rechtssicherheit wird eine Umzonung abgelehnt. Bezüglich der in der Industriezone zulässigen Ladenfläche erfolgt im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision keine Änderung.
Beschluss: Die Zonenzuteilung des Grundstückes bleibt unverändert.

Parz. Nr. 60+66, Bezirk Schwende, Rothus/Remslersjockelis

Die geplante Einzonung Rothus (Parz. Nr. 200600+20060) in die Zonen WG2, W2 und F entspricht den Vorstellungen von Franz Manser. In verschiedenen Vernehmlassungsantworten wird die Einzonung insbesondere bezüglich Schutz des Landschaftsbildes kritisiert.

Beschluss: Die Grundstücke Parz. Nr. 60+66, Bezirk Schwende werden nicht eingezont. Die nördlichen Teile der Parzellen Nr. 209370, 209410, 209420, 209440, 208670, 210970 und 210980 werden der F-Zone zugewiesen.

Parz. Nr. 192, Bezirk Appenzell, Pflanzgarten

Gemäss Antrag der Naturschutzgruppe AI soll der heutige Pflanzgarten als Freiraum erhalten werden.

Die Feuerschaukommission unterstützt die Ansicht der Naturschutzgruppe und wird den südlichen Teil des Grundstückes zur Grünraumvernetzung und aus gestalterischen Gründen der Freihaltezone zuweisen. Mit dieser Massnahme soll eine entsprechende Gestaltung sowie die Zugänglichkeit zum Bach gesichert werden.

Beschluss: Der südliche Teil des Grundstückes wird von der Oe-Zone in die Freihaltezone umgezont.

Parz. Nr. 2034, Bezirk Rüte, Krüsis

Eine Einzonung der Parzelle Nr. 320340 ist nach genauerer Prüfung erst sinnvoll, wenn die Parzellenform im Rahmen eines Landumlegungsverfahrens mit der Parzelle Nr. 300530 optimiert werden kann.

Beschluss: Auf eine Einzonung wird verzichtet.

Parz. Nr. 50+53, Bezirk Rüte, Mittlere Hostet

Unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung der Flächen innerhalb der Bahnschleife ist eine Erschliessung der Parzelle Nr. 50 mit einer Verbindungsstrasse zwischen Eggerstandenstrasse und Küechlimoosstrasse unter Vornahme einer Landumlegung möglich.

Beschluss: Der westliche Teil des Grundstückes Parz. Nr. 300500 wird mit einer Fläche von rund 9'900 m² in die W2-Zone eingezont.

Parz. Nr. 225, Bezirk Appenzell, Evangelische Kirche

Die Gruppe für eine nachhaltige positive und schonende Entwicklung Appenzells beantragt unter anderem den westlichen Teil des Grundstückes bei der Evangelisch reformierten Kirche von der Kernzone in die Freihaltezone umzuzonen.

In der Diskussion zeigt sich, dass künftig die ganze Parzelle Nr. 102250 der Oe-Zone zugewiesen werden soll. Der im Zonenplan-Schutz als Freiraumschutzzone definierte Bereich soll so angepasst werden, dass der Schutzbereich der an der Westseite bestehenden Einfriedung entlang verläuft.

Beschluss: Der westliche Teil des Grundstückes Parz. Nr. 102250 wird von der Kernzone in die Oe-Zone umgezont. Der umgezonte Grundstücksteil wird aus der Freiraumschutzzone entlassen.

Parz. Nr. 55, Bezirk Schwende, Schaies, "Carl Suttès"

Beschluss: Die bestehende Zonierung der Parzelle Nr. 200550 (WG2-Zone mit Ausnützungsreduktion für Wohnen bleibt erhalten.

Parz. Nr. 42+44, Bezirk Schwende, Gärbers

Eine Umzonung von der WG3-Zone in die W3-Zone ist aufgrund der angrenzenden lärmverursachenden Anlagen (Brennerei, Bäckerei, Werkhof, Viadukt) nicht zweckmässig.

Beschluss: Auf eine Umzonung im oben genannten Sinn wird verzichtet. Die bisherige Einzonung in die WG3-Zone mit reduzierter Ausnützung für Wohnen wird zugunsten einer WG3-Zone aufgehoben.

Parz. Nr. 383, Bezirk Appenzell, Bödeli

Das Bau- und Umweltdepartement hat der Feuerschaukommission einen Vorschlag mit den benötigten Flächen für die Oe-Zone zugestellt.

Beschluss: Die Zonenzuteilung in die Oe- bzw. I-Zone erfolgt gemäss Vorschlag des Bau- und Umweltdepartementes.

Parz. Nr. 1, Bezirk Appenzell, Ringstrasse

Gemäss Antrag der Korporation Stiftung Ried soll eine zusätzliche Bautiefe südlich der Ringstrasse (Parz. Nr. 100010) in die W2-Zone eingezont werden. Die Feuerschaukommission möchte eine weitere Siedlungsausweitung an den Nordhang, auch unter Berücksichtigung des Konfliktes mit Naturgefahren, vermeiden und lehnt das Gesuch ab.

Beschluss: Eine zusätzliche Einzonung wird abgelehnt.

Parz. Nr. 28, Bezirk Rüte, Alte Eggerstandenstrasse (Enzlers)

Gemäss einer Interessengemeinschaft Blumenrain soll das Grundstück Nr. 300280 nicht der W3 sondern der W2-Zone zugewiesen werden. Aufgrund der Tatsache, dass der Grundeigentümer die Liegenschaft noch mindestens 6 Jahre

landwirtschaftlich verpachtet hat und die Abklärung der raumplanerischen Bedürfnisse noch breiter hinsichtlich zentralörtlicher Nutzungen diskutiert werden soll, wird auf eine Einzonung noch verzichtet.

Beschluss: Auf eine Einzonung wird zum heutigen Zeitpunkt noch verzichtet.

Parz. Nr. 1, Bezirk Appenzell, Skilift Bahnhöttli

Die Zonenzuteilung in die W2 und die damit verbundene Entlassung aus der Wintersportzone erachtet die Feuerschaukommission trotz der mündlich mitgeteilten Einwände der Skilift Sollegg AG als zweckmässig.

Beschluss: Das Gebiet im Bereich der nicht mehr im Betrieb stehenden Talstation "Skilift Bahnhöttli" wird der W2-Zone zugewiesen.

Parz. Nr. 292, Bezirk Appenzell, Mettlenstrasse IS-Zone (Landi)

Aufgrund neuer Bedürfnisse (z.B. Landi AG, Appenzeller Milch AG) soll das gesamte Grundstück der IS-Zone zugeteilt werden. Die Definition (Bezeichnung) der IS-Zone ist noch zu überarbeiten. Das Grundstück eignet sich nach Ansicht der Feuerschaukommission nicht für Wohnnutzung.

Beschluss: Das gesamte Grundstück wird der Industriezone ohne Sortimentsbeschränkung für Läden zugewiesen. Es besteht eine Quartierplanpflicht.

Parz. Nr. 288, Bezirk Appenzell, Zielstrasse (Weishaupt AG)

Die von Walter Kappeler angeregte Umzonung in die Wohnzone ist aufgrund der bestehenden Nutzungen unzweckmässig.

Beschluss: Eine Umzonung wird abgelehnt.

Parz. Nr. 247, Bezirk Appenzell, Landsgemeindeplatz (Strassengrundstück)

Die von Walter Kappeler beantragte Zonenzuteilung in eine Parkierungszone ist nicht möglich, da das kantonale Baugesetz keine solche Zone kennt.

Beschluss: Der Landsgemeindeplatz wird weiterhin als Verkehrsfläche bezeichnet.

7.2 Vorprüfung

Die Planungsinstrumente wurden mit Schreiben vom 4. Oktober 2007 zur kantonalen Vorprüfung durch die Standeskommission eingereicht.

Nach eingehender Prüfung durch alle beteiligten Amtsstellen, wurden an der Sitzung der Standeskommission vom 20. November 2007 der Zonenplanrevision unter Vorbehalt zugestimmt. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde im Rahmen der Überarbeitung für die öffentliche Auflage wie folgt berücksichtigt:

Vorprüfungsentscheid 1: Umzonung Gebiete «Weiher», «Schmittenbach», «Hintere Rüte»

Die Feuerschaukommission hat eine Einzonung der **Liegenschaft Weiher**, Parz. Nr. 362, Bezirk Appenzell, mit einer Fläche von ca. 2,5 ha in die WG3-Zone mit dem Grundeigentümer eingehend diskutiert. Die Liegenschaft Weiher wird in den nächsten Jahren noch landwirtschaftlich genutzt. Eine Einzonung bzw. eine entsprechende Teilzonenplanänderung ist deshalb bei ausgewiesenem Bedarf erst in etwa zehn Jahren sinnvoll.

Die Feuerschaukommission hat eine Einzonung der **Liegenschaft Schmittenbach**, Parzelle Nr. 1501, Bezirk Appenzell, mit einer Fläche von 6'840 m² in die Gewerbe- und Industriezone mit dem Grundeigentümer eingehend diskutiert. Der Grundeigentümer der Liegenschaft wäre grundsätzlich bereit das Grundstück südlich der Umfahrungsstrasse einzuzonen, bzw. der Öffentlichkeit abzutreten, wenn ihm für den Boden eine landwirtschaftlich nutzbare Realersatzfläche abgetreten würde. Sofern eine Lösung mit Realersatz gefunden werden kann, könnte das Grundstück Parzelle Nr. 1501, Bezirk Appenzell, bei ausgewiesenem Bedarf in etwa 5-10 Jahren in einem Teilzonenplanverfahren der Bauzone zugewiesen werden. Im Falle einer Einzonung müsste entlang der Umfahrungsstrasse ein grosszügiger Freiraum offen gehalten werden (vgl. 6.2.5)

Die Feuerschaukommission hat eine Einzonung der **Liegenschaft Hintere Rüte**, Parzelle Nr. 398, Bezirk Appenzell, mit einer Fläche von ca. 2,5 ha in die Gewerbe- und Industriezone mit dem Grundeigentümer eingehend diskutiert. Die Liegenschaft Hintere Rüte wird in den nächsten Jahren noch landwirtschaftlich genutzt. Eine Einzonung bzw. eine entsprechende Teilzonenplanänderung ist deshalb bei ausgewiesenem Bedarf erst in etwa zehn Jahren sinnvoll.

Vorprüfungsentscheid 2: Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm wurde auf die öffentliche Auflage hin aktualisiert. Die Nachführung der Übersicht über den Stand der Erschliessung wird in Absprache mit dem BUD auf die Dunkeversammlung hin erstellt.

Vorprüfungsentscheid 3: Immissionen

Die tendenziell übermässig mit Lärm belasteten Neueinzonungen wurden durch das Büro Emch + Berger AG überprüft. Dabei konnte festgestellt werden:

Grobbeurteilung Lärmschutz bei neu eingezonten Gebieten

Das neu in die Wohnzone W2 eingezonte Gebiet «Mittlere Hostet» liegt in der Nähe der stark verkehrsbelasteten Entlastungsstrasse (DTV 2004 : 9'800 Fahrten/Tag). Entlang der Entlastungsstrasse wird die Hanglage des aufgeschütete-

ten Dammes als Freihaltezone ausgeschieden, womit der Abstand möglicher Wohnbauten zur Strassenachse auf minimal rund 23 m vergrössert wird. Gestützt auf detaillierte Lärmberechnungen am Gebäude Hostetstrasse 7 (Parzelle Nr. 1613) ist an den massgebenden Ermittlungspunkten (Ober- oder Dachgeschoss), der neu eingezonten Wohnzone ein Beurteilungspegel am Tag von rund 62 dB(A) zu erwarten. Der geforderte Planungswert von 55 dB(A) wird damit um rund 7 dB(A) überschritten.

Eine mögliche bauliche Massnahme wäre eine Fortführung der an der Entlastungsstrasse für das Mooshaldenquartier erstellten Lärmschutzwand. Mit einer Wandhöhe im Rahmen der bereits realisierten Lärmschutzwand (1.25 m bis 1.75 m) könnte die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet werden. Die detaillierte Festlegung und Umsetzung der Lärmschutzmassnahmen hat gestützt auf ein Lärmgutachten im Rahmen der Quartierplanung zu erfolgen. Die Kosten der Lärmschutzmassnahmen werden im Rahmen des Perimeterverfahrens für die Erschliessung auf die Grundeigentümer verteilt.

Das neu in die Wohnzone W2 eingezonte Gebiet Bannhüttli liegt in der Nähe der Pulverturm- bzw. der Riedstrasse (DTV 2004 : rund 1'500 Fahrten/Tag). Der minimal mögliche Abstand von Wohngebäuden zur Strassenachse beträgt rund 11 m. Gestützt auf den Lärmbelastungskataster des Kantons AI ist an der Nordfassade möglicher Gebäude ein Beurteilungspegel am Tag von rund 56 dB(A) zu erwarten. Der geforderte Planungswert von 55 dB(A) wird damit um rund 1 dB(A) überschritten.

Eine mögliche gestalterische Massnahme wäre eine Vergrösserung des Abstandes von der Strassenachse zu den massgebenden Ermittlungspunkten auf 14 m oder eine Reduktion des Aspektwinkels um rund 45 Grad. Damit könnte die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet werden. Die konkrete Festlegung und Umsetzung der Lärmschutzmassnahmen hat im Rahmen des Baubewilligungsverfahren gestützt auf einen Lärmnachweis zu erfolgen.

Grobbeurteilung Lärmschutz bei neu zu erschliessenden Gebieten

Bei der noch nicht erschlossenen Wohngewerbezone WG2 an der Sonnhalde wird entlang der Entlastungsstrasse neu eine Freihaltezone ausgeschieden. Das im Jahr 2004 an dieser Stelle ermittelte Verkehrsaufkommen beträgt 10'500 Fahrten pro Tag. Der Abstand möglicher Wohngewerbebauten zur Strassenachse beträgt minimal rund 28 m. Gestützt auf den Lärmbelastungskataster des Kantons AI ist an der Südfassade möglicher Gebäude ein Beurteilungspegel am Tag von rund 63 dB(A) zu erwarten. Der geforderte Planungswert für lärmempfindliche Räume von 60 dB(A) wird damit um rund 3 dB(A) überschritten. Für Betriebsräume, in denen ein um 5 dB(A) höherer Belastungsgrenzwert gilt, wird der geforderte Planungswert von 65 dB(A) eingehalten. Von einer Umzonung in die Wohnzone ist daher aus Lärmschutzgründen abzu-sehen.

Eine mögliche gestalterische Massnahme wäre eine Vergrösserung des Abstandes von der Strassenachse zu den massgebenden Ermittlungspunkten an Wohngebäuden auf 40 m oder eine Reduktion des Aspektwinkels um rund 60 Grad. Damit könnte die Einhaltung der Planungswerte gewährleistet werden. Die detaillierte Festlegung und Umsetzung der Lärmschutzmassnahmen hat gestützt auf ein Lärmgutachten im Rahmen der Quartierplanung zu erfolgen. Die Kosten der Lärmschutzmassnahmen werden im Rahmen des Perimeterverfahrens für die Erschliessung auf die Grundeigentümer verteilt.

Vorprüfungsentscheid 4: Fruchtfolgeflächen

Die Abgrenzung der Fruchtfolgeflächen innerhalb des Feuerschauperimeters wurde im Detail zusammen mit dem Landwirtschaftsdepartement bereinigt. Die Darstellung erfolgt indes nicht im Datenmodell Zonenplan.

Die neu abgegrenzten Fruchtfolgeflächen stehen nicht im Konflikt mit den Bauzonen.

Vorprüfungsentscheid 5: Planfehler

Verkehrsflächen

Im Zusammenhang mit der Ortsplanung wurde auch der bestehende Zonenplan neu digitalisiert. Diese Arbeiten erfolgten unter Bezug bestehender Datensätze, namentlich der amtlichen Vermessung, der forstlichen Planung und der Strassenklassierung. Für Letztere wurde festgelegt, dass eine als Kantons- oder Bezirksstrasse gewidmete Strasse nicht zugleich eine Bauzone sein kann. Dies führt dort zu Planfehlern, wo die Strassenklassierung mangelhaft war. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

Fall 1: Falsche Erfassung der Strassenklassierung

- Parz. Nr. 239 (hinter Papeterie), Bezirk Appenzell: Richtig ist: Kernzone statt Verkehrsfläche (keine Verkehrsfläche auf Parz. 240)

Dieser geringfügige Mangel wird in der Strassenklassierung bereinigt.

Fall 2: Zu Unrecht als Verkehrsflächen erfasste Flächen

- Parz. Nr. 67 (alte Kanzlei), Bezirk Appenzell: Richtig ist: Oe-Zone statt Verkehrsfläche
- Parz. Nr. 260 (Bezirksgebäude), Bezirk Appenzell: Richtig ist teilweise Kernzone statt Verkehrsfläche

Dies Flächen wurden bewusst vollständig als Verkehrsflächen erfasst. Dieser Mangel ist in der Strassenklassierung zu bereinigen.

Fall 3: Als Verkehrsfläche zugewiesene Bauten auf dem Bahnareal

- Parz. Nr. 34, Bezirk Appenzell: Gebäude im Bahnhofareal; Richtig ist: Oe-Zone statt Verkehrsfläche
- Parz. Nr. 763, Bezirk Schwende: Motorfahrzeugkontrolle: Richtig ist: Oe-Zone statt Verkehrsfläche

Soweit keine Bahnbetriebsbauten betroffen sind (z.B. MFK) erfolgt die Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Im Datensatz der Strassenklassierung ergeben sich keine Anpassungen.

Fall 4: Sonstige Differenzen:

- Parz. Nr. 22, Bezirk Appenzell: Bahnhofpärkli, Richtig ist: Kernzone statt Verkehrsfläche
- Garage östlich Baurechts Parz. 1838, Bezirk Appenzell: Galgenhang: Richtig ist: Wohnzone W2 statt Verkehrsfläche
- Parz. Nr. 58, Bezirk Rüte: Schopf Bleiche; Richtig ist: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen statt Verkehrsfläche

Die Verkehrsfläche wurde auf die unmittelbare Strassenfläche beschränkt und der Zonenplan entsprechend angepasst.

Fall 5: Nicht dem Bezirks- oder Staatsstrassennetz zugewiesene Flächen

- Parz. Nr. 2184, Bezirk Appenzell, Spielbrugglistrasse ist Verkehrsfläche statt W2
- Parz. Nr. 1743, Bezirk Appenzell, Unteres Ziel Strasse ist Verkehrsfläche statt WG3

Diese Strassen wurden erst kürzlich in das Bezirksstrassennetz aufgenommen. Der Datensatz der Strassenklassierung war damit noch nicht angepasst.

Vorprüfungsentscheid 7: Anträge Fachkommission Heimatschutz

Die Anliegen der Fachkommission Heimatschutz wurden von der Feuerschaukommission geprüft und mit der Fachkommission diskutiert. Zehn neue Objekte wurden als Schutzobjekte aufgenommen und bei neuen Objekten wurde die Schutzkategorie angepasst bzw. die Schutzwürdigkeit erhöht.

Vorprüfungsentscheid 8: Baureglement

Die Beschränkung in der Wohnzone W3 auf Mehrfamilienhäuser wurde von der geltenden Regelung des Bezirks Oberegg übernommen. Diese Bestimmung hat sich dort bewährt. Aufgrund der Vorbehalte soll auf diese Bestimmung verzichtet und die minimale Nutzung in den Quartierplänen geregelt werden.

An Stelle einer eigenständigen Ausnützungsziffer für die Wohnnutzung in Zonen mit Ausnützungsreduktion für Wohnen wurde eine prozentuale Obergrenze der zulässigen Gesamtnutzung festgelegt. Damit wird diese Regelung von einer allfälligen Änderung der Nutzungsziffern nicht tangiert.

Die bisherigen Schutzbereiche gemäss Art. 8 NHV wurden unter dem Oberbegriff der Ortsbildschutzzone zusammengefasst. Entsprechend erhält die Ortsbildschutzzone folgende Unterkategorien:

- Ortsbildschutzzone Integral, OS-I
- Ortsbildschutzzone Archäologie, OS-A
- Ortsbildschutzzone Freiraum, OS-F
- Ortsbildschutzzone Quartier, OS-Q

Hinsichtlich der Einzelobjekte kann auf Art. 29f NHV verwiesen werden. Sie werden der Einfachheit halber nicht in einem separaten Ortsbildschutzplan dargestellt. Ebenfalls soll kein separates Reglement erstellt werden, da es sich um ordentliche, überlagernde Ortsbildschutzzonen handelt.

Für Ortsbildschutzzonen Archäologie ist es kaum möglich, feste Angaben zur meldepflichtigen Grabungstiefe zu geben. Es wird aber davon ausgegangen, dass in der Regel bis 0,50 m unter dem bestehenden Gelände noch keine Funde zu erwarten sind. Aus diesem Grund sind solche Grabarbeiten von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Bei Funden sind aber in jedem Falle die Arbeiten einzustellen und die Funde zu melden.

Da die Ortsbildschutzzone Freihaltung nicht primär die Freihaltung, sondern vielmehr den Erhalt der bestehenden Freiräume in ästhetischer Hinsicht bezwecken, ist ein Verzicht zu Gunsten einer Freihaltezone nicht zweckmässig.

Hinsichtlich der Ortsbildschutzzone Quartier ist entscheidend, dass von Bauten im Gegensatz zu Art. 51 die gute Einfügung an Stelle des Verbotes einer Beeinträchtigung gilt. Dieses Einfügungsgebot geht damit weiter als das Verunstaltungsverbot des Baugesetzes.

Vorprüfungsentscheid 9: Bereich ARA

Der Plan wurde gemäss der Vorprüfung angepasst. Er soll im Anschluss an das Auflageverfahren im Teilzonenplanverfahren vorgezogen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Grenzen zu Gunsten einer besseren baulichen Nutzbarkeit bereinigt und der Zonengrenze angepasst werden.

Vorprüfungsentscheid 10: Ausbau Haltestelle Hirschberg

Der Plan wurde gemäss der Vorprüfung angepasst.

7.3 Weitere Hinweise aus der Vorprüfung

Erhältlichkeit Gewerbebauland

Für die neuen Gewerbeflächen bei der ARE bestehen Vorverträge zu Gunsten der Öffentlichkeit. Das Gebiet Sonnhalde gehört bereits der Öffentlichkeit. Alle anderen Entwicklungsgebiete sind bereits eingezont, bzw. erschlossen und es besteht keine Möglichkeit zum Abschluss von Verträgen oder dergleichen. Soweit es sich bei den Gewerbeflächen um Betriebsreserven von bestehenden Betrieben handelt, ist der Verkauf an Dritte zudem nicht sachgerecht.

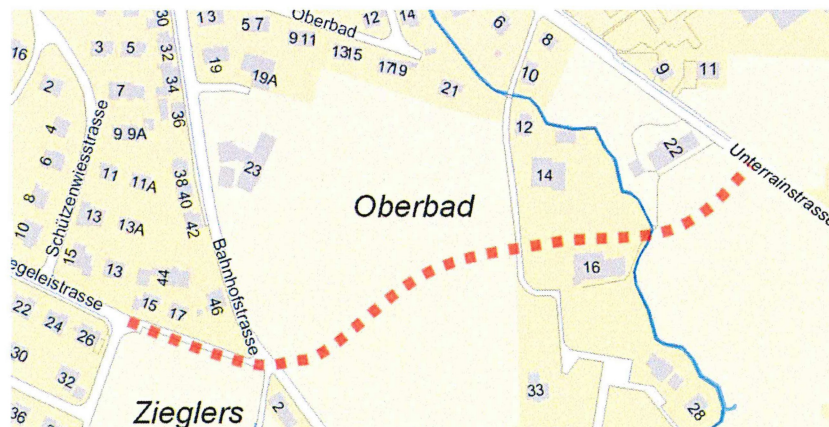
Die Forderung, wonach im Dorfrayon mindestens 20'000 m² erhältliches Bauland für gewerbliche und industrielle Nutzung vorhanden sein muss, erachtet die Feuerschaukommission mit der Anrechnung folgender Gebiete, für erfüllt:

- Industriestrasse	8'000 m ²
- Mettlenstrasse	6'000 m ²
- ARA Bödeli	8'000 m ²
- Sandgrube	7'000 m ²
- Rütistrasse	2'000 m ²
- Sonnhalde	5'000 m ²
- Weissbadstrasse	2'000 m ²

Korridor Südumfahrung

Der Bau einer Südumfahrung ist nicht möglich und hinsichtlich der Wirkung auch kaum sachgerecht. Es ist jedoch sinnvoll, für eine künftige Verbindung Oberbad-Hundgalgen-Untere Brestenburg einen Korridor offen zu halten. Dies ist gemäss Skizze möglich.

Mögliche Verbindung Ziegeleistrasse-
 Bahnhofstrasse-Unterrainstrasse



Diese Verbindung wäre jedoch nicht als grossräumige Umfahrung für den Durchgangsverkehr, sondern als übergeordnete Quartierverbindung auszulegen.

Lärmempfindlichkeitsstufe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind der Empfindlichkeitsstufe II zuzuweisen. Wo eine Lärmvorbelastung von lärmempfindlichen Räumen besteht, ist die Zuweisung zur Stufe III möglich. Dies betrifft nur den an die Strasse angrenzenden Teil des Kollegiums. Diese Lärmvorbelastung ist bereits früher festgelegt worden und wird übernommen.

In allen übrigen Fällen, kann keine höhere Empfindlichkeitsstufe festgelegt werden. Da die Empfindlichkeitsstufe lärmempfindliche Nutzungen gegenüber Lärm von Dritten schützt, liegt kein Handlungsbedarf vor, wenn die Nutzung selber eher laut ist. Diese Frage wurde insbesondere bei folgenden Arealen geprüft:

ARA

Es bestehen nur Betriebsräume, für die bereits heute die Stufe III gilt. Eine erhöhte Empfindlichkeitsstufe bringt damit keine Wirkung.

Freibad

Es bestehen keine lärmempfindlichen Räume. Eine erhöhte Empfindlichkeitsstufe bringt damit keine Wirkung.

Werkhof Bleiche

Es bestehen nur Betriebsräume, für die bereits heute die Stufe III gilt. Eine erhöhte Empfindlichkeitsstufe bringt damit keine Wirkung.

Sportplatz Ziel

Es bestehen keine lärmempfindlichen Räume. Eine erhöhte Empfindlichkeitsstufe bringt damit keine Wirkung.

Sportplatz Wühre

Es bestehen keine lärmempfindlichen Räume. Eine erhöhte Empfindlichkeitsstufe bringt damit keine Wirkung.

Brauereiplatz

Es bestehen keine lärmempfindlichen Räume. Eine erhöhte Empfindlichkeitsstufe bringt damit keine Wirkung.

Militär- und Jugendunterkunft

Es besteht kein Indiz auf eine relevante Lärmvorbelastung. Vor einer Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe infolge überschrittenem Immissionsgrenzwert

müsste der Nachweis erbracht werden, dass eine Sanierung der Lärmemission nicht möglich oder nicht verhältnismässig wäre.

Bahnhofareal

Es besteht kein Indiz auf eine relevante Lärmvorbelastung. Vor einer Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe infolge überschrittenem Immissionsgrenzwert müsste der Nachweis erbracht werden, dass eine Sanierung der Lärmemission nicht möglich oder nicht verhältnismässig wäre.

Konflikt Lufthygiene Untere Brestenburg

Mit der Bauentwicklung in der unteren Brestenburg werden die bestehenden Schweinestallungen als Konsequenz still gelegt werden.

Freihaltezone alte Mettlenbrücke

Der Bereich der alten Mettlenbrücke wurde der Freihaltezone zugewiesen. Damit soll die heutige Situation geschützt werden.

Naturgefahren

Die Festlegung der Naturgefahren ist in Kap. 5.3.3 dargelegt. Im Anschluss an die öffentliche Vernehmlassung und Vorprüfung wurde die Abgrenzung der Naturgefahrenzonen in Absprache mit der Hersche AG, Appenzell, an folgenden Orten angepasst:

- Hofersäge
- Mettlenweg
- Hundgalgen
- Gaishaus
- Haslenstrasse

7.4 Öffentliche Auflage

1. Öffentliche Auflage

Die Planungsinstrumente wurden, gemäss Art. 30 Abs. 2 BauG, vom 23. Februar bis 24. April 2008, während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Einsprachefrist wurde im Appenzeller Volksfreund am 23. Februar 2008 und am 26. Februar 2008 veröffentlicht.

Die Einspracheentscheide zum Zonenplan wurden in den Sitzungen der Feuerschaukommission vom 14. Mai 2008 und 25. Mai 2008 diskutiert, verabschiedet und in der Planung berücksichtigt. Im Anhang unter dem Kapitel A6 "Einspracheentscheide: Öffentliche Auflage", sind die Einsprachen und deren Entscheide aufgelistet. Die drei Listen sind in die Themenbereiche Nutzung, Gefahrenzonen und Schutzobjekte aufgeteilt.

2. Öffentliche Auflage

Die aus den Einspracheentscheiden resultierenden Änderungen, wurden vom 11. Oktober 2008 bis 10. November 2008 nochmals öffentlich aufgelegt. Mit den beiden Inseraten im Appenzeller Volksfreund am 11. Oktober 2008 und 14. Oktober 2008 wurde die öffentliche Auflage bekannt gegeben.

Gegen die Inhalte der 2. Öffentlichen Auflage wurden keine Einsprachen erhoben.

Rekurse | Beschwerden

Das Kulturobjekt Nr. 7859 an der Hauptgasse 50 und die Naturgefahrenzone mittlerer Gefährdung beim oberen Schöttler werden nicht Bestandteil der Abstimmung durch die Dunkeversammlung sein, da sie noch Gegenstand einer Beschwerde vor dem kantonalen Verwaltungsgericht sind. Nach Abschluss des Beschwerdeverfahrens werden allfälligen Genehmigungen nach Art. 29 Abs. 2 und Art. 31 Abs. 2 BauG dem Referendum unterstellt.

8 Übereinstimmung mit übergeordnetem 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 10 (bis 15) Jahre

Ordnung der Besiedlung

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

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

- Bezeichnung zusammenhängender Landwirtschaftsgebiete
- Schutz von Hecken, Bäumen und Baumreihen

Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

- Eignung und Verkehrslage der Baugebiete bei der Zonenausscheidung und bei der Verteilung 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
- 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
- Gemeindeintern werden Fuss- und Radwege (u.a. Schulwege) abseits verkehrsreicher Strassen gefördert, welche auf öffentliche Zentrums- und Erholungseinrichtungen sowie auch speziell auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ausgerichtet sind.

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 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:

Die kantonale Richtplanung enthält namentlich folgende Planungsvorgaben:

Siedlung

Die für den Siedlungskörper Appenzells festgelegte Siedlungsbegrenzungslinie ist mit Ausnahme der I-Zone „Bilchlersbabelis“ im Norden berücksichtigt (s.u. Objektblatt L.1).

- Objektblatt S.1
Ausschöpfung der bestehenden Baulandreserven vor Neueinzonungen
- Objektblatt S.2
Sicherstellung von Bauland für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe
- Objektblatt S.4
Sportanlage überörtlicher Bedeutung: Standort "Wühre/Wüeri"
Die Sportanlage bleibt als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhalten. Langfristig besteht die Möglichkeit, die Fläche "Bleichi" als Sportfläche zu berücksichtigen. (vgl. Plananhang)

Natur und Landschaft

- Objektblatt L.1
Die in der Richtplankarte dargestellten Fruchtfolgeflächen (FFF) bleiben weitestgehend erhalten. Unter Berücksichtigung der Topographie sind die Möglichkeiten für die Bereitstellung von Gewerbe-Industrie-Flächen in der Feuerschaugemeinde begrenzt. Die Einzonung der Fläche "Bilchlersbabelis" im Nord-Westen (Parzelle Nr. 591) ist topographisch und im Zusammenhang mit den bestehenden I-Zonen sinnvoll, befindet sich aber in Überlagerung mit der dortigen FFF und der Siedlungsbegrenzungslinie.
- Objektblatt L.5
Die Naturobjekte sind im Zonenplan umgesetzt.
- 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 zurückhaltende Ausscheidung von Baugebieten an gut mit dem ÖV erschlossenen, bzw. erschliessbaren Lagen berücksichtigt

– Objektblatt V.6

Umfahrungsstrasse 4. Etappe, Enggenhütten- bis Gontenstrasse
(Westumfahrung)

Weder westlich noch südlich Appenzells werden neue Einzonungen vorgenommen, wodurch für eine Trassierung allfälliger Umfahrungen keine Beeinträchtigungen durch Bauzonen entstehen.

Boden, Luft und Lärm

– Objektblatt U. 1

Festlegung von Lärmempfindlichkeitsstufen und einer Lärmvorbelastung für Bauzonen

9 Kapazität Siedlungsgebiet

9.1 Gegenüberstellung der Flächen

Zonenart		ZP Bestand m ²	ZP Neu m ²	Differenz
W2	bebaut	676'600	664'000	-12'600
	unbebaut	158'400	174'000	+15'600
	total, gerundet	835'000	838'000	+3'000
W3	bebaut	53'600	50'200	-3'400
	unbebaut	23'400	18'800	-4'600
	total, gerundet	77'000	69'000	-8'000
WG2	bebaut	20'900	23'700	+2'800
	unbebaut	6'100	7'300	+1'200
	total, gerundet	27'000	31'000	+4'000
WG3	bebaut	220'000	208'800	-11'200
	unbebaut	40'000	46'200	+6'200
	total, gerundet	260'000	255'000	-5'000
WG 2 (red. Wohnen)	bebaut	12'100	11'100	-1'000
	unbebaut	27'900	20'900	-7'000
	total, gerundet	40'000	32'000	-8'000
WG 3 (red. Wohnen)	bebaut	28'500	11'900	-16'600
	unbebaut	58'500	38'100	-20'400
	total, gerundet	87'000	50'000	-37'000
K	bebaut	180'900	185'200	+4'300
	unbebaut	9'100	9'800	+700
	total, gerundet	190'000	195'000	+5'000
GI	bebaut	104'400	119'100	+14'700
	unbebaut	27'600	43'900	+16'300
	total, gerundet	132'000	163'000	+31'000
GI (o. Sortbeschr.)	bebaut	30'000	35'800	+5'800
	unbebaut	-	3'200	+3'200
	total, gerundet	30'000	39'000	+9'000
ÖBA	bebaut	215'000	209'800	-5'200
	unbebaut	40'000	35'200	-4'800
	total, gerundet	255'000	245'000	-10'000
Zwischenbilanz Bauzonen		1'933'000	1'917'000	-16'000
Freihaltezone	unbebaut	25'000	132'000	+107'000
Bilanz Bauzone		1'958'000	2'049'000	+91'000

9.2 Kapazitätsnachweis

9.2.1 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.

9.2.2 Kennwerte bebaute Bauzonen

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

Einwohner bestehende, bebaute Bauzonen

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	62.92	45	2'829
Wohnzone 3 Vollgeschosse	4.10	146	599
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	1.98	27	53
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse red.	0.33	9	3
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	22.13	49	1'079
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse red.	0.95	34	32
Kernzone	20.85	62	1'288
Landwirtschaftszone	188.72	2	305
Total übrige Zonen (Schätzung)			169
Total bebaute Bauzonen			6'357
«unbebaute» Bauzonen			43
Total 2006			6'400

9.2.3 Fassungsvermögen neue Bauzonen

Es ist davon auszugehen, dass die neuen Baugebiete mit Ausnahme der Wohnzonen W2 (gehobenes Wohnen) 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 da-

von ist die Wohnzone W3 deren heutige Bevölkerungsdichte mit den geltenden Ausnutzungsziffern nicht mehr erreicht werden können.

Fassungsvermögen Normwerte

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	17.40	45	783
Wohnzone 3 Vollgeschosse	1.88	100	188
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	0.73	50	37
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse red.	2.09	25	52
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	4.62	65	300
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse red.	3.81	35	133
Kernzone	0.98	70	69
Total Fassungsvermögen per 2009			1'562

9.2.4 Fassungsvermögen Einwohner Zonenplan 2022

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 bestehende Zonen per 2006:	6'400
– Fassungsvermögen neue Bauzonen per 2009:	1'562
– Theoretische Bevölkerungskapazität Total per 2009:	7'962
– Abnahme infolge sinkender Wohnungsbelegung bis 2022:	796
– Fassungsvermögen effektiv (per 2022):	7'166

9.2.5 Fazit

Die vorstehende Rechnung basiert auf der (nicht der Realität entsprechenden) Annahme, dass sämtliche Bauzonen innert der nächsten 15 Jahre auch tatsäch-

lich überbaut würden. In diesem Falle würden die Bauzonen des ganzen Bezirks Appenzell (inkl. Feuerschauggebiet) ein mittleres Bevölkerungswachstum von 0.8 % pro Jahr zulassen. Dies war der Zielwert aus der Koordination der Bezirksplanungen. Bei einer Erhältlichkeit von 80 % reduziert sich das mittlere Wachstum auf 0.65 % und das Fassungsvermögen auf 6'885 Einwohner per 2022.

Damit liegt das Fassungsvermögen auch im Bereich der Richtplanvorgabe mit 6'930 Einwohnern.

Anhang

Feuerschau AI

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

-
- A1 Liste der Kulturobjekte
 - A2 Inventarblatt Schutzobjekt, Beispiel
 - A3 Erschliessungsprogramm
 - A4 Landschaft und Wegenetz
 - A5 Entwicklung der Verkehrsbelastung 1995 bis 2008
 - A6 Einspracheentscheide: Öffentliche Auflage

A1 Liste der Kulturobjekte

Kulturobjekte Bezirk Appenzell

Nr.	Kat.	Strasse	Hausnr.	Hausname	Assek.
Geschützte Kulturobjekte					
7601	A	Hauptgasse	2	Kirche	156
7602	A	Hauptgasse	6	Rathaus	161
7603	A	Hauptgasse	34		187
7604	A	Hauptgasse	49	Kloster	426
7605	B	Kaustrasse	44	vord. Rütirain	511
7606	A	Poststrasse	12	Salesis	69
7607	A	Poststrasse	5	Schloss	254
7608	A	Poststrasse	7	Kloster	256
7609	A	Riedstrasse	47	Pulverturm	527
7610	A	Rinkenbach	21	Kapelle	533
7611	B	Unterer Gansbach	8	Agathabubentonisepes	208
7612	A	ZZ Mettlenbrücke		Mettlenbrücke	90010
7613	A	ZZ Metzibrücke		Metzibrücke	6001
7614	A	Sonnhalde	43	Kirchlehn	813
7615	A	Laufte Lehn	51	Untere Laufte	806
7616	A	Lehn	76	Horesjockelis	804
7617	B	Alte Weissbadstrasse	2		269
7618	B	Alte Weissbadstrasse	2	A Tschölis	270
7619	B	Alte Weissbadstrasse	4	Grafes	272
7620	B	Blumenrainweg	6	bei der Brauerei	327
7621	B	Blumenrainweg	4	"auf der Stiege"	328
7622	B	Blumenrainweg	2	"Apotheke"	329
7623	A	Engelgasse	2		193
7624	B	Engelgasse	8		376
7625	B	Engelgasse	6		377
7626	B	Engelgasse	4	Rest. Hof	383
7627	A	Engelgasse	7	Konkordia	468
7628	B	Gaiserstrasse	1	Rest. Bärl	310
7629	B	Gaiserstrasse	4	A Pappelhof	315
7630	B	Gaiserstrasse	8	altes Zeughaus	322
7631	B	Gaiserstrasse	9	Falken	302
7632	B	Gaiserstrasse	9	B	1098
7633	A	Hauptgasse	4	Buherre Hanisefs	158
7634	B	Hauptgasse	8	beim Rathaus	162
7635	B	Hauptgasse	10		163

Nr.	Kat.	Strasse	Hausnr.	Hausname	Assek.
7636	B	Hauptgasse	12		164
7637	B	Hauptgasse	14		166
7638	B	Hauptgasse	16		167
7639	B	Hauptgasse	18		168
7640	B	Hauptgasse	20	Löwen-Drogerie	169
7641	B	Hauptgasse	22		170
7642	C	Hauptgasse	22 A		171
7643	B	Hauptgasse	24	zum Goldenen Adler	182
7644	B	Hauptgasse	28	Rest. Sternen	184
7645	B	Hauptgasse	30	Naglers	185
7646	B	Hauptgasse	32	Café Flade	186
7647	B	Hauptgasse	35		189
7648	B	Hauptgasse	33	Flaschner Neffs	190
7649	B	Hauptgasse	31	zur Rose	192
7650	A	Hauptgasse	29	zum Raben	194
7651	B	Hauptgasse	27	Platte	195
7652	B	Hauptgasse	19	zur Harmonie	230
7653	B	Hauptgasse	21	Loosmartis	232
7654	B	Hauptgasse	23	Kreuz	234
7655	B	Hauptgasse	25	Hotel Löwen	235
7656	B	Hauptgasse	13		239
7657	C	Hauptgasse	1		245
7658	B	Hauptgasse	40	Rest. Linde	344
7659	A	Hauptgasse	41	Raiffeisenbank	359
7660	C	Hirschengasse	4	Störchen	200
7661	C	Hirschengasse	6	Wetter	201
7662	C	Hirschengasse	8	Rest. Taube	202
7663	B	Hirschengasse	10		204
7664	A	Hirschengasse	12	alte Post	216
7665	A	Hirschengasse	1	Rest. Rössli	236
7666	B	Landsgemeindeplatz	1	Rest. Sonne	179
7667	B	Landsgemeindeplatz	8 A		347
7668	B	Landsgemeindeplatz	8		348
7669	B	Landsgemeindeplatz	5	Ldm. Eugsters	351
7670	B	Landsgemeindeplatz	3	Hotel Säntis	353
7671	B	Marktgasse	4	Kath. Pfarrhaus	155
7672	B	Marktgasse	6	Rot-Tor	172

Nr.	Kat.	Strasse	Hausnr.	Hausname	Assek.
7673	B	Marktgasse	7	Rest. Traube	180
7674	B	Marktgasse	5	Statth. Speck	732
7675	B	Poststrasse	9	Post	75
7676	B	Poststrasse	1		250
7677	B	Sonnhalde	21	Bürgerheim	809
7678	B	Weissbadstrasse	8		274
7679	B	Weissbadstrasse	2	Adler	284
7680	B	Zielstrasse	5		335
7681	B	Zielstrasse	4	Binna	143
7682	B	Zielstrasse	2	Drei Eidgenossen	144
7683	A	Zielstrasse	16	Rev. Kirche	334
7684	A	Hundgalgen		Kapelle Maria Hilf	729
7685	A	Kaustrasse	512	Kapelle St. Jakob	512
7686	C	Alte Eggerstandenstrasse	1	Brauerei-Stammhaus	326
7687	C	Alte Weissbadstrasse	6		273
7688	C	Blumenrainweg	1		312
7689	C	Engelgasse	5	Rest. Engel	196
7690	C	Engelgasse	16	Etter's	371
7691	C	Engelgasse	14		372
7692	C	Engelgasse	12		373
7693	C	Engelgasse	17		456
7694	C	Engelgasse	15	Multis	457
7695	C	Engelgasse	11	Bleiers	464
7696	C	Engelgasse	9	ins Dislers	466
7697	B	Gaiserstrasse	7	ob. Falkenburg	304
7698	B	Gaiserstrasse	5	unt. Falkenburg	305
7699	C	Gaiserstrasse	3		306
7700	C	Gaiserstrasse	2	Krönli	311
7701	C	Gaiserstrasse	4		316
7702	C	Gaiserstrasse	6		318
7704	C	Gerbestrasse	13	Haus im Loch	262
7705	C	Gerbestrasse	9		263
7706	C	Gerbestrasse	7	im Loch	264
7707	C	Gerbestrasse	5	zum Anker	265
7708	C	Gerbestrasse	1	zum Ochsen	283
7709	B	Hauptgasse	36		188
7710	C	Hauptgasse	17	Hotel Krone	228

Nr.	Kat.	Strasse	Hausnr.	Hausname	Assek.
7712	C	Hauptgasse	15		238
7714	B	Hauptgasse	5		243
7715	C	Hauptgasse	3	Inseli	244
7716	B	Hauptgasse	46	alter Anker	340
7717	B	Hauptgasse	44	Satterlis	342
7718	B	Hauptgasse	42	Alba	343
7719	B	Hauptgasse	47		354
7720	B	Hauptgasse	43	Buchbinderei	357
7721	B	Hauptgasse	45		356
7722	C	Hauptgasse	39		380
7723	C	Hirschengasse	2	Hirschen	198
7724	C	Hoferbad	2		104
7725	C	Kaustrasse	2		447
7726	C	Kaustrasse	1	Hasenfabrik	455
7727	C	Kronengarten	1	"alte Krone"	360
7728	C	Kronengarten	3	Vonbankhaus	362
7729	C	Kronengarten	4		363
7730	C	Kronengarten	5		364
7731	C	Kronengarten	6	"zum Fönix"	365
7732	C	Kronengarten	7		366
7733	C	Kronengarten	8	"Spritzenhaus"	367
7734	C	Kronengarten	8 A		374
7735	C	Kronengarten	9		375
7736	C	Kronengarten	10	Rest. Hörnli	378
7737	C	Landsgemeindeplatz	2	Rest. Bäumli	178
7738	C	Landsgemeindeplatz	6	Glaspeterlis	350
7739	C	Landsgemeindeplatz	4	Haus Lidwine	352
7741	B	Marktgasse	2	Landeskanzlei	159
7742	C	Marktgasse	2	Neue Kanzlei	159
7743	C	Marktgasse	1		165
7744	C	Marktgasse	8	Gesellenhaus	173
7745	C	Marktgasse	11	Glaserlis	174
7746	C	Marktgasse	9	Goldschmied Mansers	176
7747	C	Oberer Gansbach	14	ins Fuchslis	452
7748	C	Oberer Gansbach	16		454
7749	C	Oberer Gansbach	10		460
7750	C	Oberer Gansbach	7	zur Eintracht	473

Nr.	Kat.	Strasse	Hausnr.	Hausname	Assek.
7751	C	Oberer Gansbach	17 A	Bleiersgütli	1401
7752	C	Oberer Gansbach	17	Bleiersgütli	1402
7753	C	Poststrasse	10	Sonne	221
7754	C	Poststrasse	3		251
7755	B	Poststrasse	7 A	Kindergarten	259
7756	C	Rinkenbach	5	4-Familienhaus	441
7757	B	Sandgrube	4	Roothus	405
7758	C	Sitterstrasse	1		293
7759	A	Sitterstrasse	2		308
7760	C	Unterer Gansbach	10		469
7761	C	Weissbadstrasse	1	Schleife	290
7762	C	Ziegeleistrasse	14	Ziegelei	37
7765	C	Pfauengässli	8		418
7766	C	Pfauengässli	6		419
7767	C	Pfauengässli	4		420
7768	C	Pfauengässli	2		421
7769	B	Riedstrasse	26	Riedgaden	20
7794	B	Riedstrasse	28	Spritzenhaus	18
7804	C	Riedstrasse	22		31
7805	C	Riedstrasse	15		140
7809	B	Rosengärtliweg	6		479
7819	C	Sonnenfeldgässli	2		52
7824	B	Wührestrasse	8		506
7840	B	Zielstrasse	6 A	Dr. Steuble	142
7841	B	Marktgasse	10 C		153
7842	B	Marktgasse	10 D		154
7843	C	Gaiserstrasse	15	Dr. Mittelholzer	297
7844	C	Gaiserstrasse	17	Priesterheim	300
7845	C	Weissbadstrasse	2223	Dorfsäge	2223
7846	B	Poststrasse	261	Schulhaus Chlos	261
7847	B	Poststrasse	257	Kloster Nebenbau	257
7848	C	Weissbadstrasse	8 B	Konzerthalle	277
7849	C	Poststrasse	4	Goldschmied Fuster	227
7850	C	Poststrasse	6	Sattler Fuchs	225
7851	C	Engelgasse	13		465
7853	B	Jakob Signer-Strasse	5	Haus am Semmler	92
7854	B	Jakob Signer-Strasse	99	Haus am Semmler	99

Nr.	Kat.	Strasse	Hausnr.	Hausname	Assek.
7855	C	Riedstrasse	39		6
7856	C	Riedstrasse	38		7
7857	C	Riedstrasse	45	alter Polizeiposten	1220
7859	B	Hauptgasse	50	Blattenheimat	336
7860	C	Hauptgasse	51	Gymnasium	425
7861	C	Oberbad	16		107
7862	B	Kaustrasse	27		513
7863	C	Kaustrasse	32	A	590
7864	C	Ziegeleistrasse	11		39
7865	B	Hauptgasse	46	A	341

Nr	Kat.	Strasse	Hausnr	Hausname	Bemerkung
Geschützte Freiräume					
7888	F	Sonnhalde	21	Bürgerheim	Garten Süd
7887	F	Zielstrasse	16	rev. Kirche	Garten
7886	F	Kaplanei, Friedhof, Kirche St. Mauritius		Kirchenareal	Umgebung Friedhof und Kirche
7893	F	Kanzleiplatz		Kanzleiplatz	Vorplatz
7892	F	Hauptgasse	49	Kloster	Klostergarten
7894	F	Hauptgasse	51	Gymnasium	Innenhof und Arena
7889	F	Rinkenbach	21	Kapelle St. Anton	Umgebung
7885	F	Bahnhofpärkli (2 Teilflächen)		Bahnhofpärkli	Parkanlage
7890	F	beim Bahnhof		Semmler	Feuerwehrweierher
7891	F	Poststrasse		Kloster und Schulhaus	Umgebung
7895	F	Poststrasse	5	Schloss	Garten
7896	F	Gaiserstrasse	8	Zeughaus	Ohne Südteil
7897	F	Mettlenbrücke			

¹ Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht in Bearbeitung. Genehmigung erfolgt im Teilzonenplanverfahren.

Kulturobjekte Bezirk Schwende

Nr	Kat.	Strasse	Hausnr	Hausname	Assek.
Geschützte Kulturobjekte					
8660	A	ZZ Viadukt/Bahnbrücke AB		Viadukt	410
8661	A	Weissbadstrasse	74	Kapelle St. Anna	74
8662	C	Weissbadstrasse	25	Rest.Rössli	18
8663	B	Weissbadstrasse	43		26
8664	C	Unterrainstrasse	1	Gringel	35
8665	C	Weissbadstrasse	9	Säntisdrogerie	8
8666	C	Weissbadstrasse	13		9
8667	C	Weissbadstrasse	12	Brüggli	34
8669	B	Weissbadstrasse	40	Büchler	55
8670	C	Weissbadstrasse	38	Satoris	56
8671	C	Weissbadstrasse	14	A	30
8672	C	Weissbadstrasse	16		33
8673	C	Weissbadstrasse	17		13
8674	C	Weissbadstrasse	19		14
8675	C	Weissbadstrasse	21	TV-Geschäft	16
8676	C	Weissbadstrasse	31		20
8677	C	Weissbadstrasse	33		21
8678	C	Weissbadstrasse	35		22
8679	C	Weissbadstrasse	37		23
8680	C	Weissbadstrasse	39		24
8681	B	Weissbadstrasse	70		73
8682	B	Nollenstrasse	46		118
8683	C	Nollenstrasse	40		110

Kulturobjekte Bezirk Rüte

Nr.	Kat.	Strasse	Hausnr.	Hausname	Assek.
Geschützte Kulturobjekte					
9684	A	Alte Eggerstandenstrasse	8	Bleiche	66
9685	A	Sitterstrasse	26	Lourdes-Kapelle	4
9686	B	Blumenrainstrasse	3	Dr. Geisser	14
9687	B	Blumenrainstrasse	11	Karl Dobler	15
9688	B	Gaiserstrasse	49	Landsäckelmeister Mosers	46
9690	A	Blumenrainstrasse	15	A Kapelle St. Michael	17
9692	C	Untere Blumenrainstrasse	9	Riviera	31
9693	C	Untere Blumenrainstrasse	7	Riviera	32
9694	C	Untere Blumenrainstrasse	5	Riviera	33
9695	C	Untere Blumenrainstrasse	3	Riviera	34
9696	C	Blumenrainstrasse	1	Riviera	35
9697	C	Blumenrainstrasse	20	Lindenhof	21
9698	C	Gaiserstrasse	19	Kreuzhof-Hauptbau	5
9699	B	Moserhalde	74	Schönenbühl	260
9700	C	Gaiserstrasse	22		42
9701	C	Gaiserstrasse	16		10
9702	C	Gaiserstrasse	57		251

Nr	Kat.	Strasse	Hausnr	Hausname	Bem.
Geschützte Freiräume					
9885	F	Sitterstrasse	26	Lourdeskapelle	Garten

A2 Inventarblatt Kulturschutzobjekt

Feuerschaugemeinde Appenzell

Inventar schützenswerter Bauten und Baugruppen

Bezirk:

Rüte

Adresse:

Sitterstrasse 26, Lourdes-Kapelle
9050 Appenzell

Klassifizierung:

- ☒ Denkmalschutzobjekt
- ☐ Ortsbildprägende Baute
- ☐ Ortsbildrelevante Baute
- ☐ Quartiererhaltungszone
- ☐ Schutz des Freiraumes

Datierung:

1594

Bauherrschaft:

Bauleute:

Beschrieb:

Erbaut 1594 als Siechenkapelle St. Martin beim damaligen Siechen- und Armenhaus. Schlichtes geostetes Bauwerk mit Polygonalschluss und steilem Satteldach von 1594. Spitzbogiges Portal mit Profil aus Fase, Wulst und Kehle. Fünffach gebrochene Holzdecke; den Chor ausfüllende Lourdesgruppe von 1936, im Chorbogen geschnitztes Rokokokreuz, um 1760. 1891 Dachreiter mit ehemaligem Sterbeglöcklein von 1593 aus der Pfarrkirche; vier Fenster mit Glasmalereien, gestiftet durch Pfarrer A. Koller. 1904 als Kapelle geschlossen, 1936 durch den Lourdesverein Appenzell wieder eröffnet und mit Lourdesgrotte versehen. 1948 neues Vorzeichen.

Würdigung:

Erbaut wurde die Kapelle für die Aussätzigen, damit man "jnen ouch predigen und gozdiest verrichten khönnend." Das gepflegte Gebäude in exponierter Lage erinnert an die einst gefürchteten schweren Krankheiten Aussatz und Pest. Die Kapelle kam ausserhalb der historischen Siedlung, aber in dessen Sicht- und Reichweite zu stehen.

Jakob Girtanner schuf 1597 den Altar. Es handelt sich dabei um den einzigen vollständigen Flügelaltar des Innerrhoder Lokalmeisters. Der Altar steht derzeit im Landesmuseum. Station der Appenzeller Kapellen-Rundwanderwege.

Literatur / Planmaterial:

Kdm, S. 370.

INSA, S. 368.

AGbl 10 (1948), Nr. 21.

Inventarisiert:

Juli 2007. Albertin-Eicher, Büro für Bau- und Siedlungsgeschichte, Etzbergstr. 33, 8405 Winterthur

Register-Nr.

9685

Parz.-Nr.

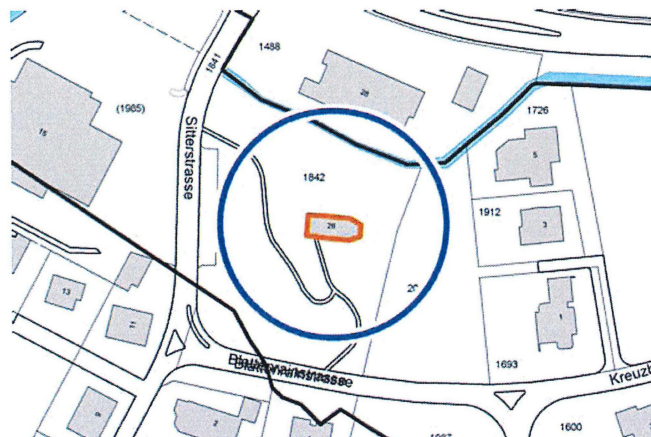
318420

Assek.-Nr.

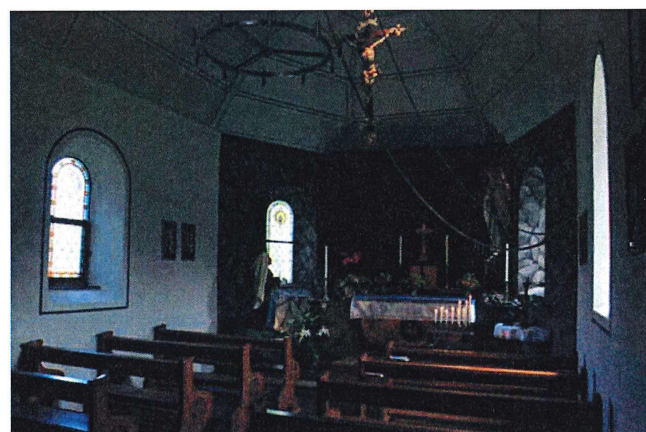
300004

Baugattung:

Sakralbau



369: Nordansicht



372: Innenansicht

A3 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 überwält. (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 überwält. 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 der Feuerschaugemeinde Appenzell

2009

Wohnzone W2

Gebietsnr.	Parzellen Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten FS in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
3	73-S, (74-S=Oe)	Brestenburg	4'900	392	0%	0	392	ab 2010
5	72-R	Hirschbergstrasse	4'200	336	0%	0	336	ab 2012
8	247-R, 248-R, 249-R, 1834-R, 1835-R	Hostet-Moserweid (Teil B, Nord)	22'800	1'824	0%	0	1'824	ab 2012
12	355-A	Hintere Wühre	8'600	688	0%	0	688	nach 2012
30	71-S, 72-S	Obere Brestenburg	7'800	624	0%	0	624	nach 2012
32	1231-S	Untere Brestenburg	9'700	776	0%	0	776	ab 2010
33	50-R	Mittlere Hostet	9'900	792	0%	0	792	ab 2011
Summe			67'900	5'432		0	5'432	

Wohnzone W3

Gebietsnr.	Parzellen Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten FS in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
2	356-A	Hintere Wühre	16'400	1'312	0%	0	1'312	ab 2010
Summe			16'400	1'312		0	1'312	

Wohn-Gewerbezone WG2

Gebietsnr.	Parzellen Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten FS in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
14	56-S	Rothus, Weissbadtsrasse	6'500	520	0%	0	520	ab 2009
15	1129-A	Sonnhalde	5'600	448	0%	0	448	nach 2010
17	55-S	Schaies, Weissbadstrasse	20'200	1'616	0%	0	1'616	nach 2015
Summe			32'300	2'584		0	2'584	

Erschliessungsprogramm der Feuerschaugemeinde Appenzell

2009

Wohn-Gewerbezone WG3

Gebietsnr.	Parzellen Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten FS in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
zu 13	2129-A	Mettlen	1'700	136	0%	0	1'135	ab 2010
18	42-A, 44-A	Gärbers	14'200	1'136	0%	0	1'136	ab 2012
zu 19	294-A	Sandgrube	7'500	600	0%	0	600	2009
21	1644-A	Hinteres Böheli (West)	17'300	1'384	0%	0	1'384	nach 2012
Summe			39'000	3'120		0	3'120	

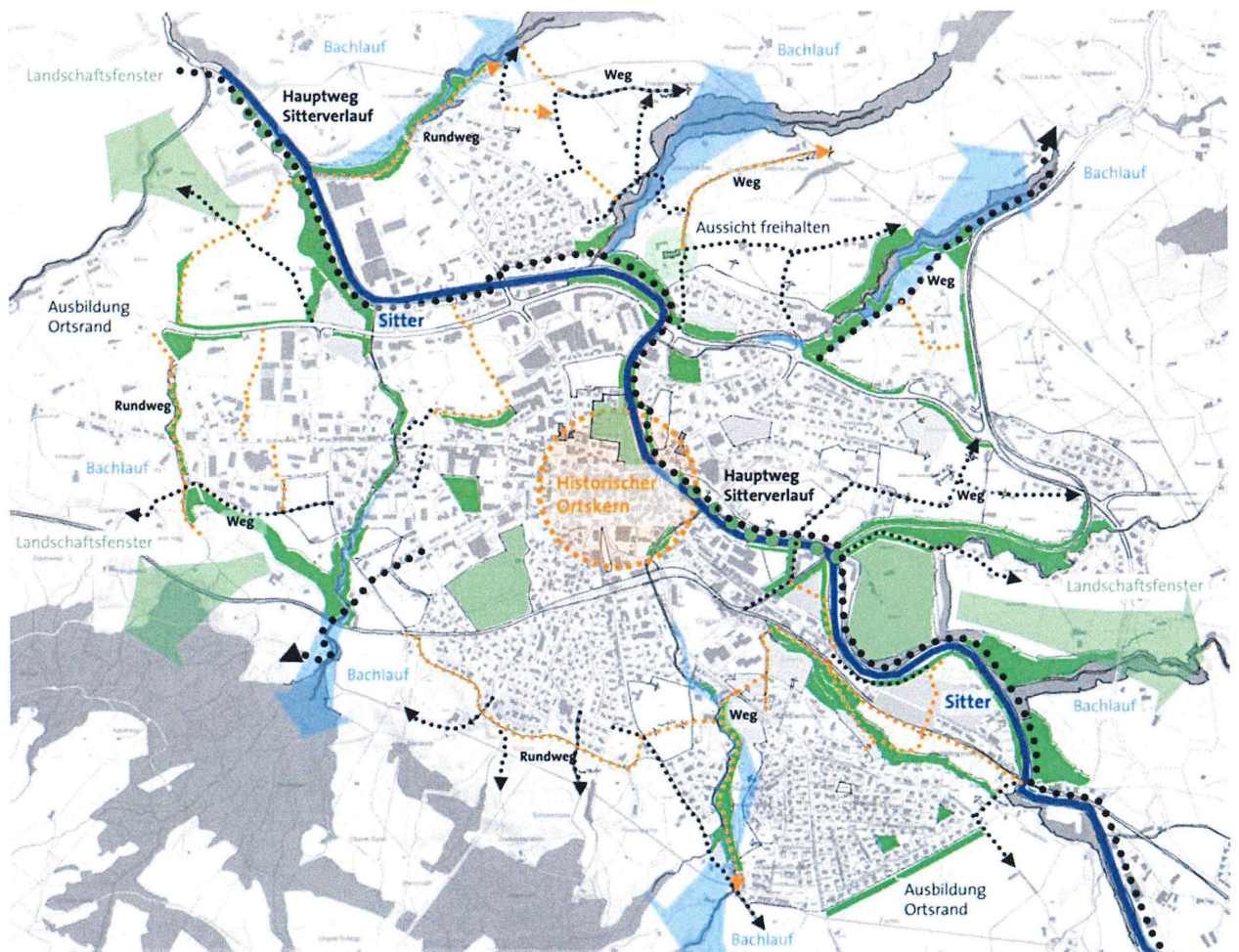
Industrie-Gewerbezone GI

Gebietsnr.	Parzellen Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten FS in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
13	2129-A	Mettlen	2'300	184	0%	0	1'120	ab 2010
20	2056-A	Mettlen	7'100	568	0%	0	568	ab 2010
19	232-A, 2005-A	Sandgrube	9'700	776	0%	0	776	2009
23	2-S	Weissbadstrasse	6'600	528	0%	0	528	ab 2012
31	383-A	Bödeli	7'000	560	0%	0	560	ab 2009
Summe			32'700	2'616		0	3'552	

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

Gebietsnr.	Parzellen Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten FS in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
24	38-R, 1833-R	Spitalgut	17'300	1'384	0%	0	1'385	nach 2015
Total			205'600	16'448				

A4Landschaft und Wegenetz



ohne Massstab

Feuerschau AI

Weiterentwicklung der Ortsplanung

Planungsbericht

A5 Verkehrsentwicklung 1995 bis 2008

Zusammenstellung Verkehrsdaten / Dorfbereich Appenzell									
Vergleich Verkehrsdaten Oktober 1995 / Juni 1996 / Juni 1998 / Mai 2000 / Juni 2002 / Mai 2004 / Mai-Juni 2008									
Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) : Entwicklung 1995 bis 2008									
Beschrieb Dorfbereich	Zählstelle		DTV 1995 (Oktober)	DTV 1996 (Juni)	DTV 1998 (Juni)	DTV 2000 (Mai)	DTV 2002 (Juni)	DTV 2004 (Mai)	DTV 2008 (Mai/Juni)
	Strasse / Ort	Standort							
Kreuzung Rank	Gaiserstrasse	Haus Nr. 49 (Rtg Gais)				6'200			7'400
	Umfahrungsstrasse	Rässes (Rtg Steinegg)				5'300			6'200
	Umfahrungsstrasse	Hostet (Rtg Appenzell)				9'200			10'400
Spitalkreisel	Umfahrungsstrasse	Mooshalde (Rtg Rank)		7'700	8'100	9'200	9'400	9'800	10'500
	Umfahrungsstrasse	Sonnhalde	9'300	8'000	8'700	9'400	10'400	10'500	11'300
	Gaiserstrasse	Kreuzhof	5'300		5'000	5'200	5'400	5'700	5'900
Dorfbereich Ost	Gaiserstrasse	Falken / Zeughaus	5'200	4'700	4'600	5'100	4'900	5'200	5'600
	Alte Eggerstandenstr.	bei Metzbrücke				1'200	1'500	2'000	1'800
	Gaiserstrasse	Metzbrücke				4'700			5'200
	Weissbadstrasse	Café Laimbacher	4'800	5'200	4'700	4'700	4'900	5'200	5'000
	Weissbadstrasse	Restaurant Rössli	3'600	2'400	2'600	2'300	2'600	2'700	2'700
	Gringelstrasse Ost	Weissbadstrasse	4'700	4'600	5'000	4'700	5'000	5'400	5'200
	Gringelstrasse West	Rtg Poststrasse				3'700	4'000	4'000	3'800
	Poststrasse	Appenzeller Kantonalbank	2'600	3'200	3'300	3'100	3'500	3'500	3'400
Dorfbereich Nordwest	Enggenhüttenstrasse	Moos / Wees				5'100			5'900
	Umfahrungsstrasse	Leimat				4'800	7'000	7'400	7'000
	Rütistrasse	Umfahrungsstrasse	900		1'100	1'300	1'400	1'500	1'800
	Umfahrungsstrasse	Grarage Fässler				6'900	7'600		8'300
	Feldstrasse	Umfahrungsstrasse					900	1'200	1'100
Mettlenkreisel	Umfahrungsstrasse	Getränkemarkt	7'000	6'500	6'400	6'900	7'800	8'200	8'400
	Haslenstrasse	Mettlenbrücke	3'600		3'000	4'000	4'000	4'200	4'400
	Umfahrungsstrasse	Unteres Ziel	9'200	8'100	9'000	10'700	10'700	11'300	10'200
	Zielstrasse	Migros	6'600	6'600	6'400	7'400	8'200	8'200	7'200
Dorfbereich Ziel	Unteres Ziel	Migros	3'200		3'500	4'000	4'300	4'000	3'600
	Feldstrasse	Coop				1'500	1'600	2'000	1'800
	Zielstrasse	Coop / Alba	5'500	6'000	5'800	6'300	6'200	6'300	5'900
	Zielstrasse	Parkplatz Ziel Süd	4'900	4'900	5'000	5'500	5'800	5'500	5'600
	Blattenheimatstr.	Haus Nr. 1				1'500	1'500	1'800	2'000
	Blattenheimatstr.	Haus Nr. 6 / Nr. 10						1'400	1'700
	Zielstrasse	Hotel Säntis	3'600	3'800	4'000	4'600	4'400	3'800	3'600
Dorfbereich West	Gontenstrasse	Haus Nr. 19				3'900			3'700
	Gontenstrasse	Scheidweg				4'300	4'200	4'600	5'200
	Enggenhüttenstrasse	Scheidweg				3'300	3'300	3'400	4'100
	Rinkenbach	Haus Nr. 50				3'200	3'000	3'400	3'300
	Hauptgasse	Kapuzinerkloster	2'400	3'000	3'300	3'200	3'300	3'200	3'200
	Blattenheimatstrasse	Haus Nr. 12				1'200	1'200	1'600	1'600
	Einbahnstrasse	Kapuzinerkloster				200	200	200	200
	Hauptgasse	Nr. 47 / Rest. Linde				2'400	2'600	1'800	2'000
	Marktplatz	Einmündg Hauptgasse				1'300	1'600	1'600	1'300
Dorfbereich Süd	Kaustrasse	Hampi Fässler / Schulhaus	500		500	800	600	600	700
	Unterrainstrasse	Unterführung				3'400	3'600	4'000	3'900
	Güterstrasse	Hoferbad					1'800	2'000	2'200
	Unterrainstrasse	Liner Museum / Pfadiheim			2'200	2'000	2'400	2'600	2'400
	Jakob Signer Str.	Postplatz / Café Post	1'600	1'500	1'200	1'300	1'200	1'000	1'000
	Jakob Signer Str.	Stossplatz					800	800	600
	Güterstrasse	Stossplatz				1'000	1'200	1'300	1'350
	Riedstrasse	Stossplatz / Haus Nr. 24	1'500	1'600	1'400	1'300	1'500	1'600	1'500
	Riedstrasse	Haus Nr. 28 / Nr. 41	1'300	1'900	1'300	1'200	1'400	1'400	1'300
	Pulverturmstrasse	Kaustrasse	1'500	1'600	1'400	1'500	1'400	1'500	1'600
	Kaustrasse	Wüeri					600	600	800
	St.Antonstrasse	Kaustrasse					1'600	1'700	2'200
	Kaustrasse	Richtung Kau					500	500	800
Dorfbereich Imm Steinegg	Eggerstandenstrasse	Umfahrungsstrasse				1'800			2'200
	Umfahrungsstrasse	Imm							4'800
	Umfahrungsstrasse	Rödelbachbrücke				4'200			4'500
	Weissbadstrasse	Haus Nr. 102 (Lädeli)				2'500			2'300
	Weissbadstrasse	Felsenegg				3'200			3'000
	Brülisauerstrasse	Kreuzung Steinegg				2'000			1'800
	Pöppelstrasse	Kreuzung Steinegg				1'500			2'000
Dorfkernbereich	Hauptg.-Engelgasse	Restaurant Hof	1'300	1'700	1'900	2'300	2'400	2'300	2'300
	Engelg.-Gansbach	Restaurant Engel	1'300	1'700	1'800	2'100	2'200	2'100	1'950
	Oberer Gansbach	Haus Nr. 6 / Postplatz	1'500	1'700	1'900	2'200	2'400	2'300	2'150
	Postplatz Ost	Haus Salesis				2'700	2'900	2'900	2'700
	Poststrasse	Bazar Hersche	1'100	1'500	1'700	1'800	1'850	1'900	1'750
	Marktgasse	beim Pfarrhaus	1'400	1'500	1'600	1'750	1'750	1'800	1'800
	Marktgasse	Haus Nr. 16	2'300	2'300	2'400	2'400	2'300	2'300	2'200

A6 Einspracheentscheide: Öffentliche Auflage

1. öffentliche Auflage

Die Einspracheentscheide zum Zonenplan wurden in den Sitzungen der Feuerschaukommission vom 14. Mai 2008 und 25. Juni 2008 wie folgt behandelt:

Nutzung

Gebiet	Einzonung Bauzone W2 unterhalb Freudenberg
Thema / Antrag	gerade Linie am Dorfrand und keine Gefahrenzone
Bemerkungen / Pendenzen	eine Bautiefe südlich der Häuser an der Ringstrasse
Einspracheentscheid	Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 1231, Bezirk Schwende
Thema / Antrag	Freihaltezone und Gefahrenzone entlang Chlosbach reduzieren
Bemerkungen / Pendenzen	
Einspracheentscheid	Einsprache wurde teilweise gutheissen: Freihaltezone und Gefahrenzone wurden leicht reduziert
Gebiet	Parz. Nr. 1635, Bezirk Rüte
Thema / Antrag	Falls die Umzonung der Parz. Nr. 1635 in Freihalte- und Wohnzone, auf die Parz. Nr. 80 (Landwirtschaftszone) Auswirkungen im Hinblick auf die Tierhaltung, Bepflanzung, etc. hat und den Status als Privatgrundstücke verändert, wird dies als Eingriff in das Privateigentum erachtet.
Bemerkungen / Pendenzen	keine eigentlichen Anträge in Einsprache
Einspracheentscheid	Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 1864, 2050, 2052 und 2049, Bezirk Appenzell
Thema / Antrag	Verzicht auf die Ausnützungsreduktion in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone
Bemerkungen / Pendenzen	Ist eine Zoneninsel; Grundstücke in WG3-Zone könnten besser verkauft werden
Einspracheentscheid	Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen

Gebiet	Parz. Nr. 66, Bezirk Schwende
Thema / Antrag	Einzonung in WG und südlicher Teil in W2
Bemerkungen / Pendenzen	Bedarf gemäss Kapazitätsberechnung nicht ausgewiesen; Bedürfnis der Appenzeller Bahnen kann auch mit Quartierplanpflicht erreicht werden
Einspracheentscheid	Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen: Rekurs wurde sistiert
Ergänzung	Die Liegenschaft wurde von der Landwirtschafts- in die Feihaltezone umgezont. Die Einzonung des Plateaus Richtung Forren in die Wohnzone ist zur Zeit nicht sinnvoll. Eine spätere Einzonung bei einer Überarbeitung der Planung ist jedoch denkbar und soll mit der Zuweisung in die Freihaltezone nicht ausgeschlossen werden.
Gebiet	Parz. Nr. 355, Bezirk Appenzell
Thema / Antrag	Parzelle in dreigeschossiger Wohnzone lassen
Bemerkungen / Pendenzen	
Einspracheentscheid	Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 192, Bezirk Appenzell (Pflanzgarten)
Thema / Antrag	Keine Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Freihaltezone
Bemerkungen / Pendenzen	Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind auch für öffentliche Gärten bestimmt. Es sollen Bauten im öffentlichen Interesse zugelassen werden.
Einspracheentscheid	Einsprache wurde gutgeheissen
Gebiet	Parz. Nr. 592, 2127 und 2056, Bezirk Appenzell
Thema / Antrag	Keine Umzonung von Wohn- und Gewerbezone in Gewerbe- und Industriezone, bzw. keine Ausnützungsreduktion für Wohnen in WG3. Reduktion der Gefahrenzone
Bemerkungen / Pendenzen	Geschossigkeit soll dem Landschaftsbild Rechnung tragen und im Quartierplan festgelegt werden
Einspracheentscheid	Einsprache wurde gutgeheissen: Die Quartierplanpflicht umfasst auch bestehende Bauten KUK Elektronik AG und Brauerei Locher AG. Parz. Nr. 2057, 2127, 2128 und 2133 in Gewerbe- und Industriezone Die Parz. Nr. 592 soll in dreigeschossiger Wohn- und Gewerbezone belassen werden. Gefahrenzone über den Parz. Nr. 2057, 2127 und 2128 wurde teilweise reduziert.

Gebiet	Parz. Nr. 232, Bezirk Appenzell
Thema / Antrag	Nördlicher Teil in dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone umzonen
Bemerkungen / Pendenzen	
Einspracheentscheid	Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 22 und 1036, Bezirk Appenzell (Bahnhof- und Klosterpärkli)
Thema / Antrag	Nicht in Kernzone, sondern in die Zone der öffentlichen Bauten und Anlagen zuweisen
Bemerkungen / Pendenzen	bisher Freihaltezone; Bezirk befürchtet Spekulation
Einspracheentscheid	Einsprache wurde gutgeheissen: Umzonung der beiden Pärke und des Semmlers in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Gebiet	Parz. Nr. 193, Bezirk Appenzell
Thema / Antrag	(Blattenrain) Wird in den nächsten 15-20 Jahren mit Ausnahme eines Einfamilienhauses an der Sitterstrasse (Nordseite) nicht überbaut. Der Grundeigentümer beantragt den westlichen Teil des Grundstückes inkl. Hang von der Wohn- und Gewerbezone mit Ausnützungsreduktion für Wohnnutzung in die Freihaltezone umzuzonen.
Bemerkungen / Pendenzen	Der Quartierplan Blattenrain-Sitterstrasse müsste nach der Umzonung angepasst oder teilweise aufgehoben werden.
Einspracheentscheid	Umzonung in Freihaltezone und nördlicher Teil in die zweigeschossige Wohnzone gutheissen
Gefahrenzonen	
Gebiet	Parz. Nr. 1231, Bezirk Schwende
Thema / Antrag	Freihaltezone und Gefahrenzone entlang Chlosbach reduzieren
Bemerkungen / Pendenzen	
Einspracheentscheid	Einsprache wurde teilweise gutgeheissen: Freihaltezone und Gefahrenzone wurde leicht reduziert

Gebiet	Oberer Schöttler
<i>Thema / Antrag</i>	Herabstufung der Zone mittlere Gefährdung auf keine Gefährdung
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen; Rekurs wurde von der Standeskommission abgewiesen; Beschwerde ist beim Verwaltungsgericht in Bearbeitung
<i>Genehmigung</i>	Genehmigung erfolgt im Teilzonenplanverfahren
Gebiet	Parz. Nr. 80, Bezirk Schwende und Parz. Nr. 581, Bezirk Appenzell
<i>Thema / Antrag</i>	Die Einteilung in die Gefahrenstufe entbehre jeder sachlichen Darstellung.
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Der Verlauf der Gefahrenzone wurde bereits nach dem Vernehmlassungsverfahren überprüft und reduziert.
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 15, Bezirk Appenzell
<i>Thema / Antrag</i>	Keine geringe Gefährdung vorhanden
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Überprüfung notwendig. Geringe Gefahrenzone hat kaum negative Auswirkungen auf eine künftige Nutzung der Liegenschaft
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde gutgeheissen: Auf Gefahrenzone konnte verzichtet werden
Gebiet	Parz. Nr. 60, Bezirk Rüte
<i>Thema / Antrag</i>	Keine Gefährdung vorhanden
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Grundstück liegt am eingedolten Immbach
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde teilweise gutgeheissen: Gefahrenzone wurde etwas reduziert
Gebiet	Parz. Nr. 1594, Bezirk Rüte
<i>Thema / Antrag</i>	Keine mittlere Gefährdung; Bach wurde verlegt
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Grundstück liegt am Immbach und das Gebäude ausserhalb des Feuerschaugebiets
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 1822, Bezirk Appenzell
<i>Thema / Antrag</i>	Keine mittlere Gefährdung
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Grundstück liegt am Chlosbach
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde abgewiesen

Gebiet	Parz. Nr. 2172, Bezirk Appenzell
<i>Thema / Antrag</i>	Keine mittlere Gefährdung
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Grundstück liegt am Chlosbach
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 2198, Bezirk Appenzell
<i>Thema / Antrag</i>	Keine mittlere Gefährdung
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Grundstück liegt am Chlosbach
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 317, Bezirk Appenzell
<i>Thema / Antrag</i>	Keine hohe Gefährdung, Bauvorhaben ist bereits bewilligt
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Mehrfamilienhaus wurde ohne Tiefgarage bewilligt
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 592, 2127, 2056, Bezirk Appenzell
<i>Thema / Antrag</i>	Ist keine Gefahrenzone
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde gutgeheissen: Reduktion der Gefahrenzone
Gebiet	Parz. Nr. 5, Bezirk Schwende
<i>Thema / Antrag</i>	Keine Gefährdung
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Grundstück liegt am Chlosbach
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde abgewiesen
Gebiet	Parz. Nr. 1823, Bezirk Appenzell
<i>Thema / Antrag</i>	Keine Gefährdung
<i>Bemerkungen / Pendenzen</i>	Grundstück liegt am Chlosbach
<i>Einspracheentscheid</i>	Einsprache wurde abgewiesen

Kulturobjekte

Objektnr. Adresse	7858 Wührestrasse 13
Objektschutz	Kategorie C
Antrag	
Bemerkungen / Pendenzen	Objekt sei nicht schutzwürdig
Einspracheentscheid	Einsprache wurde gutgeheissen: Auf Schutz wurde verzichtet
Objektnr. Adresse	7852 Sandgrube 6
Objektschutz	Kategorie B
Antrag	
Bemerkungen / Pendenzen	Objekt sei aufgrund der Umgebung (Neubauten Böhleli) nicht schutzwürdig
Einspracheentscheid	Einsprache wurde gutgeheissen: Auf Schutz wurde verzichtet
Objektnr. Adresse	7843 Gaiserstrasse 15
Objektschutz	Kategorie C
Antrag	
Bemerkungen / Pendenzen	Schutz entwerfe Haus, geplant sei eine Solaranlage und ein Kamin auf der Nordseite. Das Objekt müsse den Bedürfnissen eines Gewerbebetriebes angepasst werden können.
Einspracheentscheid	Einsprache wurde nur teilweise gutgeheissen: Am Schutz des Hauptgebäudes (Kategorie C) wird festgehalten. Der nördlich gelegene Garagentrakt wurde aus dem Schutz entlassen.
Objektnr. Adresse	7681 Zielstrasse 4
Objektschutz	Kategorie B
Antrag	Auf Schutz verzichten
Bemerkungen / Pendenzen	Objekt sollte um Trottoirbreite nach Süd-Osten verschoben werden können; Baugeschichtlicher Bericht liegt vor
Einspracheentscheid	Einsprache wurde abgewiesen; Rekurs wurde von der Standeskommission abgewiesen.

Objektnr. Adresse	7682 Zielstrasse 2
Objektschutz	Kategorie B
Bemerkungen / Pendenzen	Kein Schutz oder nur Haus der Kategorie C zuweisen; Es soll vor allem das Strassenbild gegen den Landsgemeindeplatz erhalten bleiben.
Einspracheentscheid	Einsprache wurde nur teilweise gutgeheissen: An Kategorie B wurde festgehalten; Jedoch wurde nur das Hauptgebäude geschützt.
Objektnr. Adresse	9699 Moserhalde 74
Objektschutz	Kategorie A
Antrag	Kein Schutz
Bemerkungen / Pendenzen	
Einspracheentscheid	Einsprache wurde nur teilweise gutgeheissen: Schutz des Gebäudes wurde auf Kategorie B reduziert. Anbau Ost wurde nicht geschützt.
Objektnr. Adresse	7862 Kaustrasse 27
Objektschutz	Kategorie B
Antrag	Kein Schutz
Bemerkungen / Pendenzen	Scheune ist abbruchreif
Einspracheentscheid	Einsprache wurde nur teilweise gutgeheissen: Am Schutz des Wohnhauses (Kategorie B) wird festgehalten. Die Scheune (südlicher Gebäudeteil) wurde aus dem Schutz entlassen.
Objektnr. Adresse	7650 Hauptgasse 29
Objektschutz	Kategorie A
Antrag	Kein Schutz oder höchstens Kategorie C
Bemerkungen / Pendenzen	Keine besondere Behandlung gegenüber anderen Privathäusern an der Hauptgasse
Einspracheentscheid	Einsprache wurde nur teilweise gutgeheissen: Bleibt in Kategorie A; Der Anbau Süd wird nicht mehr geschützt. Rekurs wurde von der Standeskommission abgewiesen.
Objektnr. Adresse	7763 Zielstrasse 6B
Objektschutz	Kategorie B
Antrag	Kein Schutz
Bemerkungen / Pendenzen	
Einspracheentscheid	Einsprache wurde gutgeheissen: Auf Schutz wurde verzichtet

Objektnr. Adresse	7814 Rosengärtliweg 4
Objektschutz	Kategorie B
Antrag	Kein Schutz
Bemerkungen / Pendenzen	Abbruch des Wohnhauses konnte in Ortsbidschutzzone "Integral" und "Quartier" bisher verhindert werden
Einspracheentscheid	Einsprache wurde gutgeheissen: Auf Schutz wurde verzichtet
Objektnr. Adresse	7756 Rinkenbach 5
Objektschutz	Kategorie A
Antrag	Kein Schutz, höchstens Kategorie C
Bemerkungen / Pendenzen	1994 Kategorie C zugewiesen; Bericht über Zustand des Objekts wurde von der BBB Architektur AG erstellt
Einspracheentscheid	Einsprache wurde teilweise gutgeheissen: Das Gebäude wird weiterhin als Kategorie C geschützt
Objektnr. Adresse	7859 Hauptgasse 50
Objektschutz	Kategorie B
Antrag	Kein Schutz
Bemerkungen / Pendenzen	Schutzwürdigkeit hat sich bei einem Augenschein bestätigt
Einspracheentscheid	Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen; Rekurs wurde von der Standeskommission Teilweise gutgeheissen (Scheune Kategorie C); Beschwerde ist beim Verwaltungsgericht in Bearbeitung
Genehmigung	Genehmigung erfolgt im Teilzonenplanverfahren

Die Einsprachenentscheide wurden gemäss den vorstehenden Erwägungen eröffnet.

Rekurse | Beschwerden

Aus der 1. öffentlichen Auflage sind bei der Standeskommission fünf Rekurse eingegangen, wovon ein Rekurs sistiert werden konnte. Die Standeskommission hat am 4. Dezember 2008 darüber entschieden. Gegen zwei Rekursentscheide (Gefahrenzone Oberer Schöttler und Schutzkategorie Objekt Nr. 7859, Hauptgasse 50) sind die Beschwerden beim kantonalen Verwaltungsgericht in Bearbeitung.

Ergänzung zu Einsprache Grundstück Parz. Nr. 66, Bezirk Schwende

Die Liegenschaft Rothus, Grundstück Nr. 66, Bezirk Schwende wird von der Landwirtschafts- in die Feihaltezone umgezont. Die Einzonung des Plateaus

Richtung Forren in die Wohnzone ist zur Zeit nicht sinnvoll. Eine spätere Einzonung bei einer Überarbeitung der Planung ist jedoch denkbar und soll mit der Zuweisung in die Freihaltezone nicht ausgeschlossen werden.

Impressum | Quellen

Stand

- Phase Bewilligung
- Datum 9. März 2009
- Pfad 474:001:09:Planungsbericht:Bericht_090309.doc

Quellen

- ¹⁾ Fachgruppe Langfristige Entwicklung (vgl. Kap. 1.3)

Strittmatter Partner AG

Raumplanung und Entwicklung
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