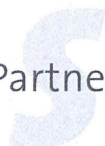

Planungsbericht

Genehmigung

31. Dezember 2007

Revision der Ortsplanung



Inhaltsverzeichnis

Oberegg AI
Revision der Ortsplanung
Planungsbericht

1	Ausgangslage	4
1.1	Bestehende Ortsplanungsinstrumente	4
1.2	Planungsablauf	4
1.3	Planungsorganisation	6
1.4	Information und Mitwirkung	6
2	Grundlagen	7
2.1	Konzeptionelles	7
2.2	Rechts- und Planungsgrundlagen	10
3	Entwicklungsstrategien	11
3.1	Allgemeines	11
3.2	Siedlung - Weiler	11
3.3	Gewerbe	11
3.4	Verkehr	11
4	Nutzung	12
4.1	Oberegg	12
4.2	St. Anton	15
4.3	Kapf	17
4.4	Weiler Eugst	18
4.5	Weiler Schwellmühle	19
4.6	Weiler Mitlehn	20
4.7	Weiler Sulzbach	21
4.8	Weiler Eschenmoos	22
4.9	Weiler Büriswilen	23
4.10	Landwirtschaftszone	23
4.11	Überlagernde Zonen	23
4.12	Waldrandfestlegung	24
5	Schutz	25
5.1	Allgemeines	25
5.2	Landschaft	25
5.3	Natur	25
5.4	Kulturobjekte	28
6	Baurechtliche Bestimmungen	31
6.1	Baureglement	31
7	Vorprüfung	32

8	Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht	38
8.1	Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG):	38
8.2	Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG):	38
8.3	Anforderungen des übrigen Bundesrechts	39
8.4	Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan	39
9	Kapazität Siedlungsgebiet	42
9.1	Kapazitätsberechnung	42
	Anhang	45
A1	Erschliessungsprogramm	46
	Impressum	47

1 Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanungs- instrumente

1.1.1 Stand der Ortsplanungsinstrumente

Der Bezirk Oberegg verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1997 (Bearbeitung: 1989 - 1996). Die Ortsplanungsinstrumente bestehen aus folgenden Erlassen:

- Bezirksrichtplan mit Bericht, von der Standeskommission genehmigt am 19.11.1997
- Bezirkszonenplan mit Bericht, von der Standeskommission genehmigt am 19.11.1997

Wegen des vergleichsweise langen Verfahrenswegs von ca. sieben Jahren gehen die Planungs- und Entwicklungsaussagen bereits auf die Jahre 1989 bis 1992 zurück. Der anschliessende Planungszeitraum bis 1996 resultierte aus den Ergebnissen des Rechtsmittelverfahrens, welches die Integration der Weilerzonen in die Planung erforderte.

Die Planung hat ihren Planungshorizont von ca. 10 Jahren erreicht. Somit sind im Zonenplan, insbesondere im Wohnsegment, nur noch wenige Baulandreserven in Form einzelner Grundstücke enthalten. Zusammenhängende Wohnbauflächen existieren in Oberegg derzeit nur in dem Gebiet "Fallbach" für Geschosswohnungsbau.

Generell vermag der Zonenplan die tatsächliche Nachfrage nach Entwicklungsflächen nicht mehr optimal zu befriedigen, da kaum Baulandreserven vorhanden oder bestehende Reserven nicht erhältlich sind resp. nicht der tatsächlichen Nachfrage hinsichtlich ihres Standortes etc. entsprechen.

Ein wichtiges Ziel der Ortsplanung, nämlich die Sicherung einer angemessenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zur nachhaltigen Auslastung der kommunalen Infrastrukturen, scheint damit gefährdet. Solche Negativtendenzen gilt es durch die rechtzeitige Bereitstellung und allenfalls gezielte Vermarktung von Entwicklungsgebieten aufzufangen, die dem tatsächlichen und längerfristigen Marktbedürfnis entsprechen.

1.2 Planungsablauf

Die materielle Bearbeitung der Planung erfolgte im Jahr 2006. Die Arbeiten erfolgten in folgenden Teilschritten:

1. Problemerkennung und Grundlagenerfassung
 - Festlegung Bearbeitungstiefe und Projektorganisation
 - Auswertung der massgeblichen Planungsgrundlagen
2. Grobkonzept
 - Festlegung von räumlichen Entwicklungsstrategien
 - Ergänzung der Planungsgrundlagen aufgrund der Entwicklungsschwerpunkte

3. Zonenplan Teil Schutz
 - Beratung Teil Naturschutz
 - Beratung Teil Landschaftsschutz
 - Beratung Teil Kulturschutz
4. Zonenplan Teil Nutzung
 - Beratung des aus dem Grobkonzept abgeleiteten Zonierungsvorschlags
 - Prüfung Um- und Auszonungen aufgrund fehlender Erhältlichkeit / Naturgefahren
 - Beratung Baureglement
5. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Vernehmlassung
 - Beschluss des Bezirkrates über die Vernehmlassung am 13.6.2006
 - Presseinformation und Orientierung der Grundeigentümer
 - Beratung der Vorprüfung durch die Standeskommission vom 12.09.2006
 - Beratung der Vernehmlassungseingaben
6. Bereinigung für das Rechtsverfahren
 - Neudigitalisation des Zonenplanes¹
 - Bereinigung der Planung aufgrund der Vernehmlassung | Vorprüfung
 - Beschluss durch den Bezirksrat
7. Rechtsverfahren
 - 1. Öffentliche Auflage von Zonenplan Teile Schutz und Nutzung sowie Baureglement 09.03.2007 bis 09.04.2007
 - 2. Öffentliche Auflage (Bereich «Drei Könige» und «Kapf») 17.08.2007 bis 18.09.2007
8. Genehmigung | Schlussdokumente
 - Annahme von Zonenplan und Baureglement am 25. November 2007 durch die Bezirksgemeinde mit 310 Ja zu 66 Nein.
 - Genehmigung der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan Grundnutzung, Zonenplan Schutz und Baureglement. Davon ausgenommen ist das Gebiet «Büriswilen».

¹ Es zeigte sich, dass die vorhandenen GIS-Daten den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Fehlerfreiheit und Genauigkeit nicht mehr genügten. Ferner galt es die gemäss LWN angepassten Waldränder zu übernehmen.

1.3 Planungsorganisation

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

Vorsitz

- Martin Bürki, reg. Bezirkshauptmann

Mitglieder

- Niklaus Sonderegger, stillst. Bezirkshauptmann
- Karl Rechsteiner
- Sonja Bürki-Schöb

Fachberatung (Strittmatter Partner AG)

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

1.4 Information und Mitwirkung

Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden sind gemäss Art. 4 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) verpflichtet, die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu orientieren und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die Bevölkerung von Oberegg wurde bisher wie folgt in die laufende Ortsplanung einbezogen:

- Bearbeitung im gewählten Bezirksrat
- Bekanntmachung in der Tagespresse
- Aushängen der Planungsinstrumente auf der Bezirksverwaltung
- Anschreiben der Eigentümer von Schutzobjekten
- Anschreiben der angrenzenden Gemeinden
- Kontaktstunden mit dem Bezirkshauptmann

Parallel zur Mitwirkung der Bevölkerung werden die Planungsunterlagen auch dem kantonalen Bau- und Umweltdepartement zur Vorprüfung eingereicht.

2 Grundlagen

Oberegg AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

2.1 Konzeptionelles

2.1.1 Nutzung

Die Schwerpunkte der Planung ergeben sich aufgrund der kantonalen Richtplanung und der bereits bestehenden Ortsplanung von 1997. Im Bereich Nutzung sind die für die künftige Entwicklung des Bezirkes notwendigen Spielräume zu schaffen. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von erhältlichem Bauland für die Weiterentwicklung von Oberegg als attraktiver und wirtschaftlich leistungsfähiger Wohn- und Arbeitsstandort. Besonderer Wert ist auf die Erhältlichkeit der Entwicklungsflächen zu legen.

Gemäss Raumplanungsrecht wird angestrebt, nur dasjenige Land einzuzonen, welches voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Aufgrund des umfangreichen Landschaftsgebietes nimmt die Ausscheidung der Landwirtschaftszone einen grösseren Stellenwert ein. Darin eingebettet sind die Weiler mit einer eigenen Weilerzone. Für die Landwirtschaft gilt es im Übrigen auch die ackerbaufähigen Standorte zu schonen.

2.1.2 Schutz

Der Bereich Schutz im Sinne der Erhaltung der wertvollen und touristisch bedeutenden Kulturlandschaft geniesst einen hohen Stellenwert. Die bestehenden Inventare müssen aktualisiert und aufgrund des kantonalen Richtplanes auch zukünftig berücksichtigt werden. Dabei ist nicht die Menge der Schutzobjekte wichtig, sondern die Fokussierung auf die wichtigsten Objekte und deren konsequenter Schutz, sowie die Weiterführung der bisherigen Schutzfestlegungen.

Die Naturschutzzonen im Bezirk Oberegg wurden der als vollständig kommunizierten Vorgabe des Oberforstamts entnommen und auf mögliche Ergänzungen überprüft.

Die Naturobjekte wurden dem bestehenden Zonenplan entnommen, nachdem das entsprechende Inventar von 1989 bereits im Rahmen der letzten Revision umgesetzt wurde. Ergänzungen wurden im Rahmen von Kenntnissen der Bezirksbehörden und dem Inventar der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz der Schweiz KARCH vorgenommen.

Die Landschaftsschutzzonen konnten ebenfalls dem bestehenden Zonenplan entnommen werden, wobei sich im Rahmen der Vorprüfung zeigte, dass deren Digitalisierung teilweise mangelhaft war. Die Mängel werden bei der Neudigitalisierung des Zonenplans behoben.

2.1.3 Gestaltung

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

Siedlung

Die Gestaltung im Bereich Siedlung fokussiert sich vor allem auf den öffentlichen Raum, mit seinen Strassenräumen. Dazu zu zählen sind auch die Fusswege, die von der Bevölkerung und von Touristen genutzt werden.

Die Siedlungsbegrünung stellt, bei zunehmender Dichte der Bebauung, einen ebenfalls wichtigen Bereich der Siedlungsgestaltung dar. Sie findet häufig auf privatem Grund statt, wo die Planung ihre Grenzen hat. Dafür kann hier mit entsprechender Öffentlichkeitsarbeit vieles erreicht werden.

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

Landschaft

Im Fokus steht die Betrachtung der Landschaft als Naherholungs- und Freizeitraum. Dem gegenüber steht das Thema «ökologische» Vernetzung unter der Federführung des Kantons. Die Umsetzung hat weitgehend mit konzeptionellen Instrumenten (Landschaftsentwicklungs- oder Vernetzungskonzept usw.) zu erfolgen.

2.1.4 Infrastruktur

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

Öffentliche Ausstattung

Die Ausstattung mit öffentlichen Bauten und Anlagen ist derzeit ausreichend.

Ver- und Entsorgung

Hier sind derzeit keine besonderen Ergänzungen vorzunehmen.

Verkehr

Lange Zeit blieb die Betrachtung beim Verkehr 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
- Berücksichtigung der überlagernden Funktionen der Erschliessungsstrassen in den Weilerzonen (Mischfunktion)

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

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

2.2 Rechts- und Planungsgrundlagen

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

2.2.1 Eidgenössische Ebene

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

2.2.2 Kantonale Ebene

- Baugesetz und -verordnung
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (VNH) vom 13. März 1989
- Einführungsgesetz zum Waldgesetz (EG WaG)
- Verordnung zum Einführungsgesetz zum Waldgesetz (VEG WaG)
- 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
- Geotopinventar 2006
- kantonale Naturgefahrenkarte

3 Entwicklungsstrategien

Oberegg AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

3.1 Allgemeines

Die Revision der Ortsplanung erfolgt unter Berücksichtigung eines jährlichen Bevölkerungswachstums von 0.5 %/a für einen Zeithorizont von 15 Jahren. Dieses Wachstum soll gehalten werden, um eine gesunde demographische Durchmischung und ein gutes Steuersubstrat zu sichern.

3.2 Siedlung - Weiler

Der Bezirk Oberegg verfügt traditionell über eine ausgeprägte Streusiedlung. Vor diesem Hintergrund ist die Unterscheidung zwischen Bauzone und Nichtbauzone nicht immer eindeutig.

Die Ausscheidung von ordentlichen Bauzonen soll nach dem Grundsatz der konzentrierten Besiedelung nur dort erfolgen, wo eine Siedlungsqualität besteht. Durch die Einzonung traditioneller Siedlungsbereiche in Weilerzonen, welche "Stützpunktcharakter" für die nähere Umgebung wahrnehmen, sind diese prägenden Strukturen gesichert worden.

Im Hinblick auf eine standortverträgliche Entwicklung ansässiger Betriebe und zur Sicherung der prägenden Mischnutzung sollen die Weilerzonen auch langfristig in ihrer Funktionalität bestehen können.

3.3 Gewerbe

Oberegg soll als Standort mit einem zentrumsnahen Arbeitsplatzangebot erhalten bleiben. Dabei ist der Fokus auf die Sicherung ausreichender Reserven für das bestehende Gewerbe zu richten. Flächen für die Ansiedlung neuer Betriebe sind als strategische Reserve zu erhalten.

3.4 Verkehr

Oberegg ist ein ausgesprochenes Strassendorf. Die Ansprüche an die Durchfahrten gehen folglich über die verkehrlichen Aspekte hinaus. Stichworte sind:

- Strassenraumgestaltung in Weilerzonen
- Überprüfung der Ortsdurchfahrten hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Funktion als Begegnungsfläche (im Zentrum Obereggs bereits erfolgt)
- Verdeutlichen der Ortseingänge mit Unterscheidung von inner- und ausserorts
- Fussgängerübergänge an geeigneter Stelle im Zusammenhang mit ÖV
- Verbesserung des Komforts bei Bus-Haltestellen
- Überprüfung Standorte der Bushaltestellen bezüglich Kundenpotenzial in Fusswegdistanz und Anbindung an das Fusswegnetz

4 Nutzung

4.1 Oberegg

4.1.1 Entwicklungspotenziale

- Kernort des Bezirkes Oberegg
- Wohn- und Arbeitsort mit zentrumsnahem Arbeitsplatzangebot

4.1.2 Siedlungsstruktur und Nutzung

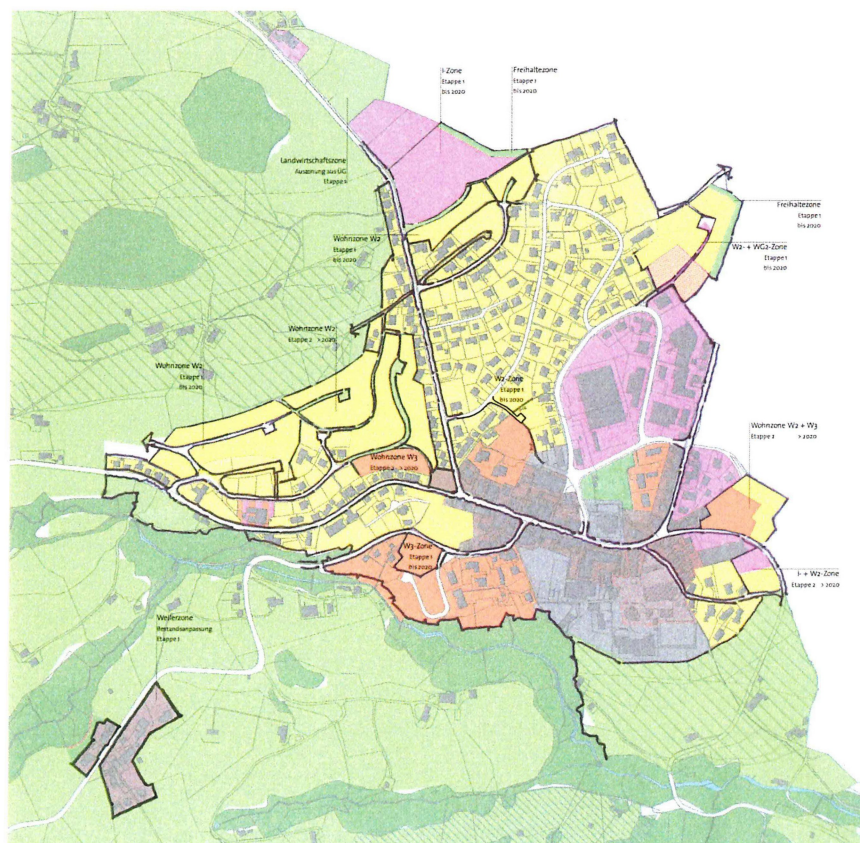
Siedlungsstruktur

Der Siedlungsbereich Obereggs widerspiegelt seine zentrale Funktion im Bezirk sowie seine Randlage an der Kantonsgrenze zu Ausserrhoden. Diese Grenze führt zu einem harten Schnitt zwischen den Gewerbe-Industrie-Flächen auf Bezirks- und den landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der östlich benachbarten Seite.

Es vereinigt, seiner Funktion entsprechend, eine breite Nutzungspalette in heterogener Baustruktur.

Bedingt durch den Bachverlauf sowie die begleitenden Waldflächen im Süden und die Kantonsgrenze im Osten, wird der Fokus für die bauliche Entwicklung des Ortes auch zukünftig in nord-westlicher Richtung liegen.

Langfristige Entwicklung Oberegg ohne Massstab



Ortseingänge

Die Ortseingänge sind derzeit nur über den Beginn der Bebauung ersichtlich. Eine Gestaltung dieser würde die Identität des Ortes zusätzlich stützen können.

Wohnen

Die Wohnentwicklung Obereggs ist in den letzten Jahrzehnten vor allem in nördlicher und westlicher Richtung erfolgt, was die einzig möglichen Ausdehnungsrichtungen des Ortes sind (s.o.).

Nachdem der Quartierplan "Vorderladeren" fast vollständig umgesetzt ist, sind in Oberegg neue Möglichkeiten für das Einfamilienhaussegment zu eröffnen. So soll die langfristige Wohnentwicklung Obereggs, neben der Umsetzung der bisher als übriges Gemeindegebiet festgesetzten Fläche "Vorderladeren II" (Parz. Nr. 1528), im Winkel zwischen den bestehenden W2-Zonen erfolgen.

Ein weiteres Potenzial könnte das Areal Kalkofen sein, das ursprünglich für Wohnen im Alter und den Geschosswohnungsbau vorgesehen war, in den vergangenen Jahren aber fast ausschliesslich für Einfamilienhäuser nachgefragt wurde.

Wohnen und Gewerbe | Kernzone

Oberegg verfügt nur über wenig Wohn-Gewerbe-Zonen. Gewerbliche Nutzungen sind somit funktional von Wohnnutzungen getrennt.

Hiervon ausgenommen sind nur die gemischt genutzten Bereiche des Ortszentrums, welche folgerichtig als Kernzone ausgewiesen sind, die in ihrem Umfang erhalten bleiben sollen.

Im Sinne einer Milderung des Nebeneinanders von W2- und I-Zonen könnten, wo möglich, Pufferbereiche in Form von WG-Zonen eine Lösung darstellen.

Freihaltezone

Um auch seitens der Kantonsgrenze einen Ortsrand zu formulieren, sollen Teile der Randbereiche als Freihalte- und als Landwirtschaftszone ausgewiesen werden.

4.1.3 Zonenplan

Wohnen

- Die bisher als übriges Gemeindegebiet festgesetzte Fläche "Vorderladeren II" (Parz. Nr. 1528) wird als W2-Zone mit Quartierplanpflicht berücksichtigt.
- Die als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Wohnen im Alter) festgelegte Fläche im Geltungsbereich des Quartierplanes "Fallbach" sowie die im selben Gebiet liegenden Wohnzonen W3 werden der effektiven Nachfrage

entsprechend der Wohnzone W2 für Einfamilienhäuser geöffnet. Eine Verdichtung auf W3 bleibt im Rahmen eines Quartierplanes gewährleistet.

- Die noch unbebaute Industriezone "Schitter" im Nord-Osten des Siedlungskörpers (Parz. Nr. 2) wird im Hinblick auf ihre empfindliche Lage in einen Übergang zur Landschaft besser formulierende Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zone (WG2, W2) mit Quartierplanpflicht umgezont.
- Der südliche Teilbereich der Parz. Nr. 23 (derzeit ÜG) am östlichen Ortseingang Obereggs wird als Wohnzone W3 und am Übergang zur Landschaft als W2-Zone festgelegt.
- In Anbetracht der relativ steilen Topographie und der somit erschwerten Erschliessung der W3-Fläche "Wies" im Ortskern (Parz. Nr. 1429) wird diese im Norden in eine W2-Fläche umgezont.

Wohnen und Gewerbe

- Zwischen bestehendem Industriegebiet im Süden und dem zukünftigen Wohngebiet (W2) im Norden auf dem Areal "Schitter", Parz. Nr. 2, vermittelt eine zweigeschossige Wohn-Gewerbezone. (Umzonung von derzeitiger I-Zone)

Kernzone

- Das im Westen des Ortskerns gelegene Restaurant "Drei Könige", im Einmündungsbereich der Ebenaustrasse in die Rutlen-/ Dorfstrasse (Parzelle Nr. 145), wird aufgrund seiner zentralen Lage, seiner Nutzung sowie der baulichen Gestalt des bestehenden Gebäudes in die Kernzone aufgenommen.

Industriezone

- Beibehaltung der bestehenden Einzonung mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2 "Schitter".
Für die I-Zone wird im Sinne einer Ortseingang verträglichen Bebauung und der Ausbildung eines geeigneten Überganges zur Landschaft eine Quartierplanpflicht festgelegt, welche folgende Gestaltungsaspekte berücksichtigen sollte:
 - Entwicklung eines ortsgerechten Grün- und Freiflächenkonzeptes zur Integration in die Landschaft und gebietsinternen Gliederung
 - Verhinderung einer massiven Wirkung des Gesamtareals
 - 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

Freihaltezone

- Die W2-Flächen, "Schitter", Parz. Nr. 2 werden am Übergang zur Landschaft als Freihaltezone eingezont.
- Wo neben der bestehenden Nutzung möglich, werden die erforderlichen Wald- und Gewässerabstände als Freihaltezone festgelegt.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- An der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Kronenacker-Kirchplatz, mit Kirche und Schule, wird festgehalten.
- Die darin als Einzelparzellen eingeschlossenen privaten Grundstücke (Nrn. 61 und 63) können nur schlecht als Wohn- oder Kernzonen ausgeschieden werden, da dies ein zu kleinmasstäbliches Mosaik aus öffentlicher und privater Nutzung ergäbe. Die privaten Bauten geniessen aber weiterhin die Bestandesgarantie.

4.2 St. Anton

4.2.1 Entwicklungspotenziale

- Tourismus / Hotellerie
- Aussichtspunkt nachhaltig sichern

4.2.2 Siedlungsstruktur und Nutzung

Siedlungsstruktur

Die bauliche Struktur St. Antons liegt massgeblich begründet in seiner exponierten Lage auf einem west-ost-orientierten Geländerücken. In südlicher Richtung öffnet sich der unverstellte Blick über das Rheintal, welcher das Potenzial des Ortes darstellt. Die Schmalheit des Rückens, die sowohl nördlich als auch südlich steil abfallenden Hänge sowie die Freihaltung des Ausblickes reduzieren die Möglichkeiten der Bebauung auf ein Minimum nördlich der Erschliessungsstrasse.

Die angesiedelten Gebäude beinhalten in der Mehrzahl Einrichtungen des Gaststättengewerbes, sind somit touristisch geprägt und publikumswirksam. Sowohl gestalterisch als auch durch seinen derzeitigen Leerstand prägt das viergeschossige Flachdachgebäude das Ortsbild nachhaltig negativ. Westlich ist eine kleine Ferienhaussiedlung angeordnet.

Wohnen und Gewerbe

Die besiedelten Bereiche sind, mit Ausnahme der Ferienhaussiedlung, in ihrer Gesamtheit als WG3-Zone ausgewiesen.

Die bestehende Einzonung auf der Parzelle Nr. 439 als Entwicklungsfläche wird im Hinblick auf ihre Nutzbarkeit aufgrund der Steilheit des Geländes und der Nähe zum Wald hinterfragt.

Die eingezonten Flächen sind in ihren Abgrenzungen und unter Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstandes zum Teil nicht nutzbar, sollen aber in der Bauzone verbleiben, um auf den bebaubaren Bereichen ausreichende Ausnützungen zu ermöglichen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Kapelle ist als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont, was in diesem Sinne beibehalten wird.

4.2.3 Zonenplan

Wohnen und Gewerbe

Die Bauzone wird in einer Grösse belassen, welche auch eine rückwärtige Erschliessung (für eine mögliche Zulieferung oder eine Garage im Untergeschoss) ermöglicht; die tatsächliche Bebaubarkeit infolge der Wald und Strassenabstandsvorschriften bleiben vorbehalten.

Die Änderungen der Bauzone beschränken sich auf die Auszonung des nördlichen, nur erschwert bebaubaren und landschaftlich bedenklichen Teilbereiches auf der Parzelle Nr. 439 und Rückführung in die Landwirtschaftszone

4.2.4 Gestaltung

Dem touristischen Schwerpunkt werden die Gestaltung des Strassenraumes und die direkt angegliederten Parkierungsflächen nicht gerecht. Langsam- und motorisierter Verkehr bewegen sich auf einer gemeinsamen Fläche, ein Trottoir oder eine anderweitige gestalterische Gliederung des Raumes bestehen nicht. Hier wäre auch die Aufwertung des öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung der Aussichtspunkte und des Umfeldes der Kapelle anzustreben.

4.3 Kapf

4.3.1 Entwicklungspotenziale

- gehobenes Wohnen an landschaftlich exponierter Lage

4.3.2 Siedlungsstruktur und Nutzung

Siedlungsstruktur | Wohnen

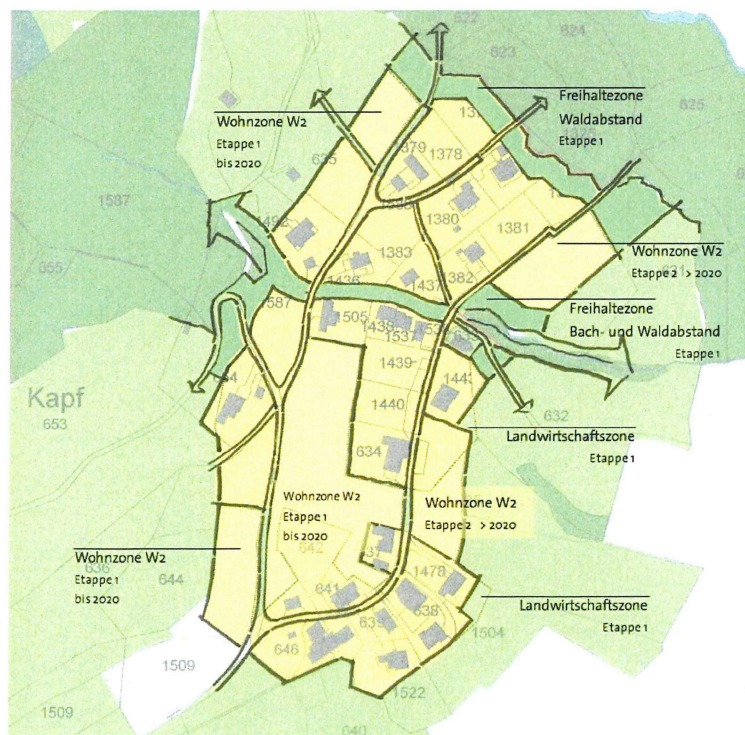
Kapf stellt sich als solitäres Wohngebiet "im Grünen" dar. Es geht zurück auf eine ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Besiedelung und ein Kapellengebäude. Die landwirtschaftliche Nutzung ist mit Ausnahme derer auf Parzelle Nr. 636 zugunsten einer Wohnbebauung aus vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern aufgegeben worden.

Die Lage des landwirtschaftlich genutzten Teilbereiches der Parzelle Nr. 636 in der Gabelung und östlich der Kapfstrasse erscheint in Anbetracht der umgebenden Bebauung isoliert.

Langfristig soll für diese Siedlungsentwicklung ein definitiver Rand gefunden werden, der einen geschlossenen Siedlungskörper unter Ausschluss einer weiteren Ausdehnung in die Landschaft formuliert.

Der besiedelte Bereich wird im Norden durch den Wald begrenzt. Mittig erfolgt eine Gliederung durch den in west-östlicher Richtung verlaufenden Bach, welcher in dieser Funktion geschützt und erlebbar gemacht werden soll.

Langfristige Entwicklung Kapf ohne Massstab



4.3.3 Zonenplan

Wohnen

- Reduktion der W2-Zone im Bereich des Gewässer- und des Waldabstandes
- Der nördliche Teilbereich der Parzelle 636 ist dreiseitig bereits von Wohnnutzung umgeben. Eine Fläche von ca. 1'500 m² wird neu in die W2-Zone aufgenommen.
- Bisherige Wohnzonen werden in ähnlichem Umfang der Landwirtschaftszone zugeführt.

Freihaltezone

- Sicherung des Gewässerabstandes mittels Einzonung als Freihaltezone
- Sicherung des erforderlichen Waldabstandes, wo möglich, mittels Einzonung zur Freihaltezone, Zweck: Waldabstand

4.3.4 Gestaltung | Erschliessung

- Erhalt und Ausbau der Fusswegebeziehungen

4.4 Weiler Eugst

4.4.1 Siedlungsstruktur und Nutzung

Siedlungsstruktur

"Haufendorf" mit Schwerpunkt an der St. Antonstrasse mit einem Ausleger nach Süden.

Weilerzone

Die derzeitige Abgrenzung der Weilerzone umfasst die bestehende Bebauung.

Freihaltezone

Zwischen Weilerzone und Wald sichert im Nord-Westen eine Freihaltezone den Waldabstand, was so beibehalten wird.

4.4.2 Zonenplan

Weilerzone

- Einzonung Parzelle Nr. 285 bis an die St. Antonstrasse heran

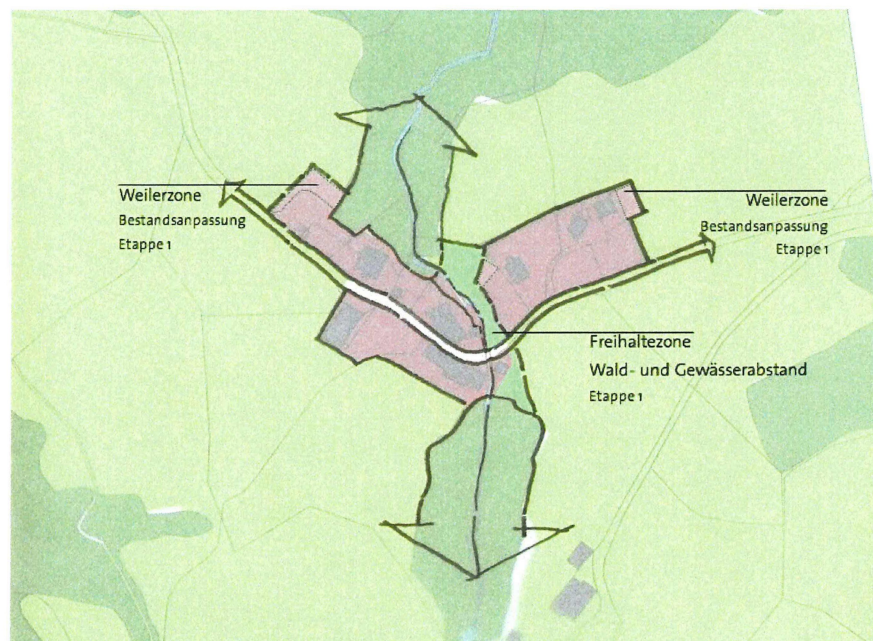
4.5 Weiler Schwellmühle

Langfristige Entwicklung Schwellmühle
ohne Massstab

4.5.1 Siedlungsstruktur und Nutzung

Siedlungsstruktur

- Als Weilerzone geschützte Streusiedlung, annähernd dem Strassenverlauf folgend, gegliedert durch in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bach mit Waldsaum
- Erhalt der gliedernden Wirkung des Bachlaufes für den Siedlungskörper



4.5.2 Zonenplan

Weilerzone

- Anpassen der westlichen Abgrenzung der Weilerzone an die durch die bestehende Nutzung in Anspruch genommenen (Lager-)Flächen (Parz. Nr. 684)

Freihaltezone

- Sicherung des Bachlaufes und dessen Gewässerabstandes durch Festlegung von Freihaltezone, wo neben der bestehenden Bebauung möglich

4.6 Weiler Mitlehn

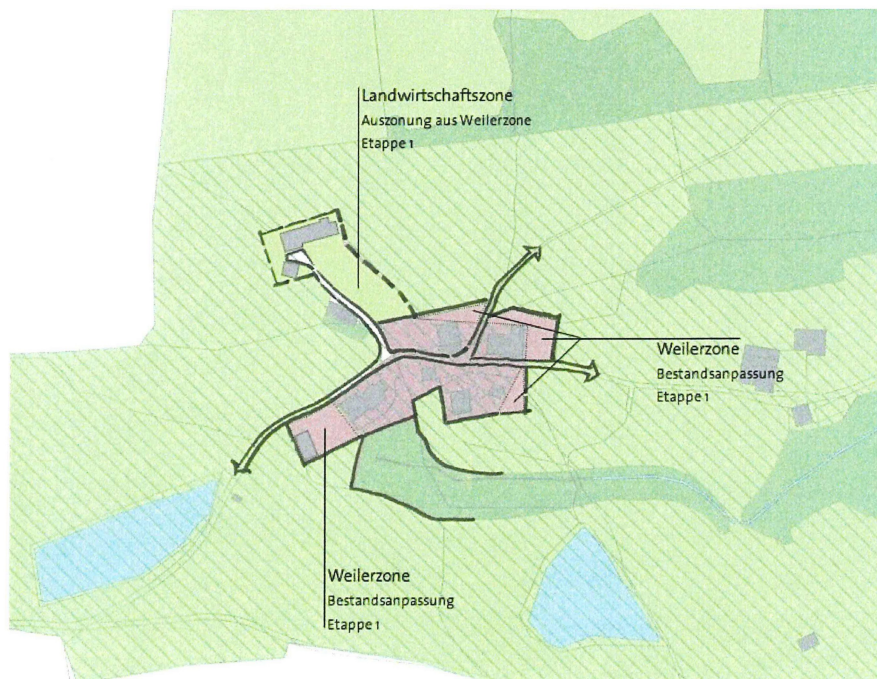
4.6.1 Siedlungsstruktur und Nutzung

Siedlungsstruktur

Mitlehn beschreibt mit seiner Baustruktur den "klassischen" Weiler, indem sich die Baukörper frei um eine zentrale (Verkehrs-) Fläche gruppieren. Private Vorzonen und Erschliessungswege gehen ineinander über, so dass das typisch dörfliche Bild entsteht. Separat gelegen ist nur die im Norden befindliche Hofanlage. Eingebettet ist der Weiler in eine leicht bewegte Topographie.

Derzeit ist überwiegend die bestehende Bebauung als Weilerzone ausgewiesen. Die nördlich gelegene Hofanlage ist durch Ausdehnung der Weilerzone nach Norden an den Weilerkern angehängt, was baustrukturell einen Ausleger darstellt.

Langfristige Entwicklung Mitlehn ohne Massstab



4.6.2 Zonenplan

Weilerzone

- Auszonung des nördlichen Auslegers und Rückführung in die Landwirtschaftszone
- Integration der Gartennutzung der Parzelle Nr. 1435 in die Weilerzone mit gegenüberliegender Anpassung der Zone auf den Parzellen Nrn. 1150 und 1319

4.7 Weiler Sulzbach

4.7.1 Siedlungsstruktur und Nutzung

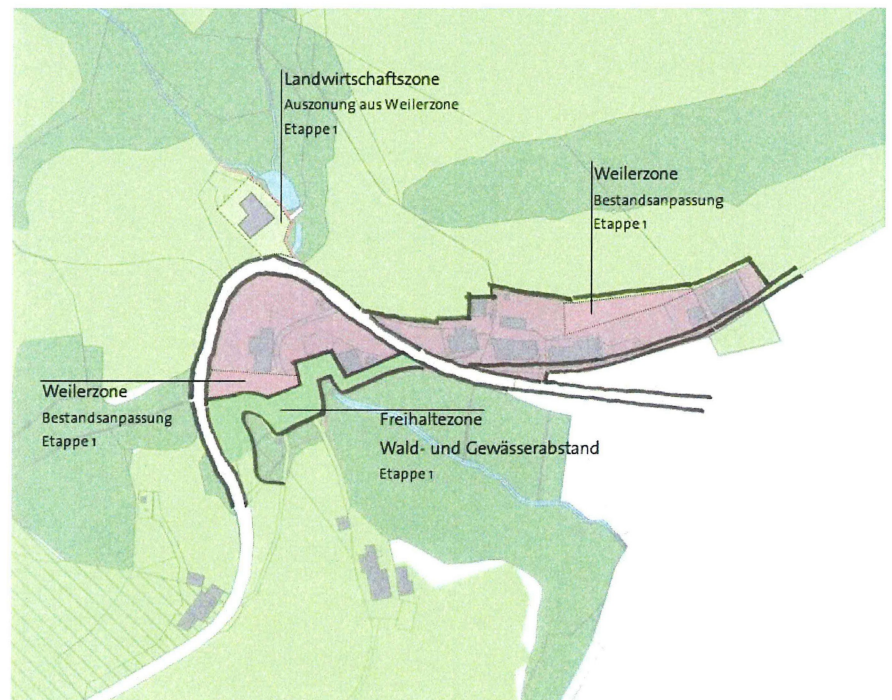
Siedlungsstruktur

Die bauliche Entwicklung von Sulzbach ist Konsequenz aus Topographie und Wald. Der Kernbereich des Weilers entwickelt sich höhenlinienparallel nördlich der Erschliessung am Hang und setzt sich aus architektonisch homogen aufeinander abgestimmten ortstypischen Gebäuden zusammen.

Die rechtsgültige Einzoning berücksichtigt, mit Ausnahme der Teilfläche auf Parzelle Nr. 834 den Gebäudebestand.

Der holzverarbeitende Betrieb hat sich in der Zwischenzeit auf nahezu den gesamten Kurveninnenbereich, bis in den Waldabstand hinein ausgedehnt.

Langfristige Entwicklung Sulzbach ohne Massstab



4.7.2 Zonenplan

Weilerzone

- Anpassung der rückwärtigen Zonengrenze auf der Parzelle Nr. 843
- Auszonung der Parzelle Nr. 840 und Rückführung in die Landwirtschaftszone aufgrund solitärer Lage zur östlich gelegenen Weilerzone und der trennenden Wirkung des Waldes

4.8 Weiler Eschenmoos

Langfristige Entwicklung Eschenmoos
ohne Massstab

Freihaltezone

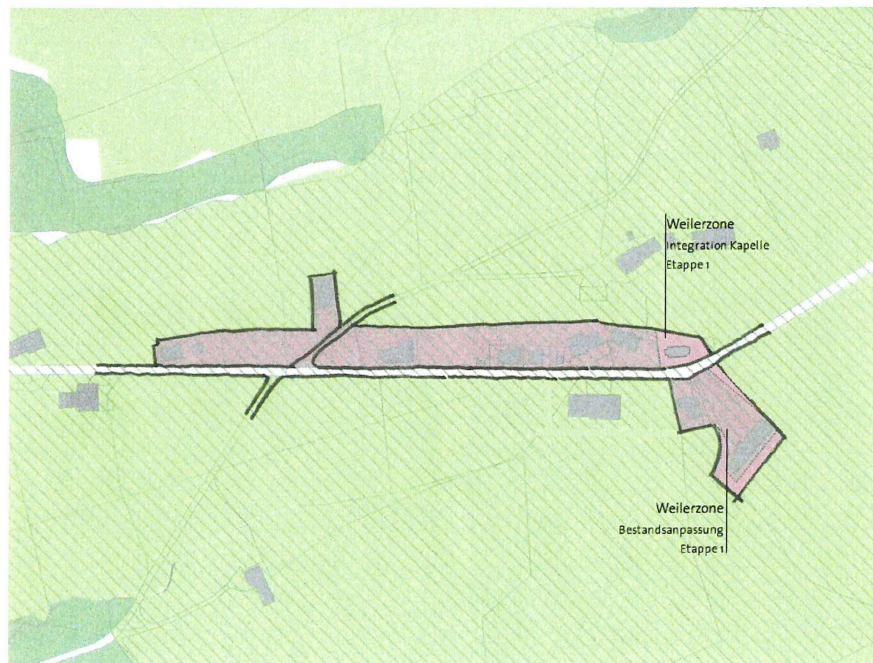
- Sicherung der Wald- und Gewässerabstände mittels Ausweisung als Freihaltezone, wo neben der bestehenden Bebauung und Nutzung möglich

4.8.1 Siedlungsstruktur und Nutzung

Siedlungsstruktur

Die Bebauung entwickelt sich annähernd strassenbegleitend auf der nördlichen Seite der linearen Erschliessungsstrasse. Durch diese Geradlinigkeit entspricht der Ort dem klassischen Bild eines Weilers nur im Hinblick auf seine Gebäudeform und gemischte Nutzung.

Die bestehende Ausweisung für den Ort entspricht einer logischen Fortführung der Bebauung und beinhaltet angemessene Entwicklungsmöglichkeiten.



4.8.2 Zonenplan

Weilerzone

- keine Veränderung der Einzonung, ausser Einzonung der Kapelle in die Weilerzone und kleine Anpassungen an die bestehende Nutzung

4.9 Weiler Büriswilen

4.9.1 Siedlungsstruktur und Nutzung

Die Zonenrevision Büriswilen von Büriswilen konnte noch nicht abgeschlossen werden. Um den Weg für eine Umzonung in die Wohn-Gewerbe- und die Kernzone zu ebnen, hat die Standeskommission Büriswilen im kantonalen Richtplan nicht mehr als Weiler bezeichnet. Diese Anpassung wurde vom Bundesamt für Raumentwicklung mit Entscheid vom 3. Dezember 2007 im zustimmenden Sinne dem Bundesrat zur Genehmigung unterbreitet. Das weitere Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

4.10 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 Bauzonen kann ein weitestgehender Erhalt der Ausdehnung der Landwirtschaftszone sowie eine gute Nutzbarkeit erreicht werden.

4.11 Überlagernde Zonen

Gefahrenzonen

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

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

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

Zone hoher Gefährdung

Soweit nicht bereits baulich genutzt, sollen Bereiche innerhalb Gefahrenzonen hoher Gefährdung einer Nichtbauzone zugewiesen werden. Auch innerhalb

von Bauzonen sind Neubauten unzulässig. Der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen bleiben gewährleistet.

Zone mittlerer Gefährdung

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

Zonen geringer Gefährdung

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

keine Gefahrenzone

In 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 Departementes.

4.12 Waldrandfestlegung

Die an die Bauzonen angrenzenden Waldränder werden gemäss Bundesgesetz über den Wald festgelegt. Im Bereich der Weilerzonen wurde dies bereits früher vorgenommen. Diese Waldränder bleiben - unabhängig von der tatsächlichen Bestockung - bestehen.

Für die neu festzulegenden Waldränder gegenüber einer Zone des Baugebietes erfolgt das Festlegungsverfahren parallel zum Zonenplanverfahren. Dies trifft vorliegend für folgende Waldränder gegenüber Zonen des Baugebietes zu:

- Dort Oberegg (Gebiete Fallbach und südlich der Ebenaustrasse)
- St. Anton

Aufgrund einer ausgeführten Rodung im Zusammenhang mit der Strassensanierung im Ortsteil Kapf erfolgt die früher festgelegte Waldgrenze eine Korrektur.

5.1 Allgemeines

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

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

5.2 Landschaft

5.2.1 Landschaftsschutz | Geotopschutz

Besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften oder Landschaftsteile sind als Landschaftsschutzzonen zu bezeichnen. Die bisher geschützten Gebiete sollen weiterhin geschützt bleiben. Die generellen Schutzvorschriften sind nach Bedarf im Baureglement zu verfeinern. In Oberegg existieren keine speziellen Landschaftsschutzgebiete (Rippenlandschaften, Alpseen oder dergleichen). Die Bestimmungen gemäss Natur- und Heimatschutzverordnung sind damit ausreichend.

Das kantonale Bau- und Umweltdepartement hat den Bezirken die Ergebnisse des kantonalen Geotopinventars vom 17. Mai 2006 zur Verfügung gestellt. In diesem Geotopinventar sind Einzelobjekte, Konglomerate und Geotoplandschaften bezeichnet, welche wegen ihrer Einmaligkeit besondere Beachtung verdienen. Die betroffenen Landschaften sind bereits als Landschaftsschutzzonen ausgeschieden, womit kein Handlungsbedarf mehr besteht.

5.3 Natur

5.3.1 Naturschutzzonen

Im Bereich Naturschutz bestehen verschiedene Biotopflächen, für welche der Bezirk Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen hat. Diese wurden von der kantonalen Fachstelle genehmigt. Diese Flächen sind bereits heute unter Schutz gestellt und sollen dies auch bleiben.

Bei den Naturschutzzonen handelt es sich gemäss kantonalem Baugesetz um Grundnutzungszonen, d.h. um Gebiete, in welchen der Naturschutz Vorrang vor anderen Bodennutzungen hat. Sie umfassen die schützenswerten Biotope. In Gebieten, für welche Verträge bestehen, gelten im Wesentlichen die in diesen Vereinbarungen festgelegten Bewirtschaftungsvorschriften. Die allgemeinen Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind dabei immer zu beachten.

Aufgrund der aktualisierten Waldareale zeigten sich an verschiedenen Stellen Überlagerungen von bisherigen Naturschutzzonen und Waldareal. In fol-

genden Fällen wurde die Naturschutzzone um das überlagernde Waldareal reduziert:

- Parzelle Nr. 486: Reduktion der Naturschutzzone um das Waldareal
- Parzelle Nr. 488: Reduktion der Naturschutzzone um das Waldareal
- Parzelle Nr. 1224: Reduktion der Naturschutzzone um das Waldareal

Für vier weitere Flächen wurde festgestellt, dass auch Überlagerungen mit Waldareal bestehen, dass der Schutzgegenstand aber dennoch erhalten bleibt (Naturschutz im Wald). Diese im Wald liegenden Bereiche unterstehen damit der Waldgesetzgebung und werden in die Waldentwicklungsplanung einfließen. Die Bewirtschaftungsverträge werden dadurch nicht tangiert, weil die Grösse der Schutzzone im Grundsatz unverändert bleibt. Dies betrifft folgende Flächen:

- Parzelle Nr. 717: Naturschutzzone im Waldareal
- Parzelle Nr. 718: Naturschutzzone im Waldareal
- Parzelle Nr. 754: Naturschutzzone im Waldareal
- Parzelle Nr. 757: Naturschutzzone im Waldareal

Nebst den als Naturschutzzonen geschützten Biotopen sind teilweise auch Pufferzonen ausgeschieden. Sie gelten als überlagernde Nutzungen, d.h. dass die Grundnutzung (in der Regel als Landwirtschaftszone) vorgeht. Dabei ist durch Verzicht auf Düngung Rücksicht auf die schützenswerten Gebiete zu nehmen. Deren Wirkung leitet sich direkt aus der Natur- und Heimatschutzverordnung ab.

Aus dem kürzlich den Kantonen unterbreiteten Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden (TWW) ergeben sich für Oberegg keine neuen Schutzgebiete. Entsprechend sind auch keine zusätzlichen Pufferzonen zu bezeichnen.

5.3.2 Naturobjekte

Die im Inventar der Naturobjekte von 1989 bezeichneten Hecken sowie einige Erratiker (Findlinge) stehen unter Schutz und sollen weiterhin geschützt bleiben. Soweit sinnvoll wurden auch neue Objekte als Ergänzung aufgenommen.

Als neue Naturobjekte sind neben einzelnen Hecken insbesondere verschiedene Weiherbiotope (Karch/Inventar Barandun) bezeichnet, welche den Amphibien als Laichgewässer dienen. Bei allen Amphibienarten handelt es sich um vom Bund geschützte Arten. Die Feuerweiher stellen zudem auch aus kulturhistorischer Sicht eine Besonderheit von Oberegg und des ganzen Appenzeller Vorderlands dar. Die Erhaltung dieser wichtigen Amphibienlebensräume ist von regionaler Bedeutung. Es kann auch auf die Anstrengungen der Naturschutzorganisationen um Erweiterung dieser Lebensräume im Appenzeller Vorderland und im Rheintal verwiesen werden.

Bezüglich Naturobjekte konnte weitgehend auf das Inventar von 1989 zurückgegriffen werden. Dieses wurde mit einzelnen Hecken und mit den Weiherbiotopen ergänzt.

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
6101	Niederhecke	Landmark	Inventar 1989: Nr. 601
6102	Baum- und Hochhecke	Landmark	Inventar 1989: Nr. 602
6103	Baumhecke	Honegg	Inventar 1989: Nr. 603
6104	Hoch- und Niederhecke	Bäumen	Inventar 1989: Nr. 604
6105	Niederhecke	Kuser	Inventar 1989: Nr. 605
6106	Baum- und Niederhecke	Bürki	
6107	Ufergehölz: Baum- und Hochhecke	Eugst	Inventar 1989: Nr. 607
6108	Baumhecke	Hinter Lader	Inventar 1989: Nr. 608
6109	Niederhecke mit Bäumen	Säge	Inventar 1989: Nr. 609
6111	Baumhecke	Blatten	Inventar 1989: Nr. 610
6112	Baum- und Hochhecke	Möser	Inventar 1989: Nr. 612
6119	Niederhecke	Landmark	Inventar 1989: Nr. 601
6120	Baumhecke	Hinter Lader	Inventar 1989: Nr. 608
6121	Baum- und Hochhecke	Büel	Inventar 1989: Nr. 611
6020	Zwei Erratiker	Forrenwald	Inventar 1989: Nr. 620
6021	Zwei Erratiker	Forrenwald	Inventar 1989: Nr. 621
6022	Erratiker	Forrenwald	Inventar 1989: Nr. 622

Aus anderen Quellen oder aufgrund eigener Erhebungen aufgenommene Objekte

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
6113	Hecke	Honegg	Neuaufnahme
6114	Hecke	Juggen	Neuaufnahme
6115	Hecke	Forrenwald	Neuaufnahme
6116	Niederhecke mit Einzelbäumen	Gonzern	Neuaufnahme
6117	Hochhecke	Ledi	Neuaufnahme
6118	Hochhecke	Hinterholzern-Acker	Neuaufnahme
6122	Hecke	Juggen	Neuaufnahme
6123	Hecke	Juggen	Neuaufnahme
6124	Niederhecke mit Einzelbäumen	Gonzern	Neuaufnahme
6050	Roos	Fegg	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 2527
6051	Roos	Kellenberg	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 2528
6052	Roos	Ochsenweid	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 3197
6053	Gartenweiher	Schulweiher Sulzbach	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 3198
6054	Weiher	Mitlehn	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 3381
6055	Weiher	Chapf	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 3503
6056	Weiher	Mitlehn	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 4058
6057	Feuerweiher	Moos	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 4745
6058	Roos	Moos	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 4960
6059	Weiher	Büel	gemäss KARCH-Datenbank, Nr. 4990

5.4 Kulturobjekte

5.4.1 Ortsbildschutzzone

Ein wertvolles, schützenswertes Ortsbild befindet sich im Ortszentrum Oberegg, im Umfeld des Kirchengebäudes. Im Weiteren sind auch die zahlreichen Weiler des Bezirks Oberegg als weitgehend schützenswert einzustufen, was in den Weilerzonenbestimmungen gebührend zu berücksichtigen ist.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat 2005 die kantonalen Ergebnisse des Inventars der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz (ICO-

MOS), mit Aufnahmen aus dem Jahr 2000, dem bearbeitenden Planungsbüro abgegeben. Eine kritische Durchsicht hat ergeben, dass sich daraus für das Bezirksgebiet von Oberegg keine weiteren Schutzfestlegungen ergeben.

5.4.2 Kulturobjekte

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

Die Kulturobjekte wurden auf Grundlage des 2005 durch den Kanton erarbeiteten Inventars bezeichnet. Dabei sind auch die früheren Inventare berücksichtigt, insbesondere das Kulturobjektinventar aller Bezirke aus dem Jahr 1992. Als geschützte Kulturobjekte werden Sakralbauten (Kirchen, Kapellen) und Profanbauten (vorwiegend Bürgerhäuser und Bauernhäuser) bezeichnet.

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

Kulturobjekte gemäss Inventar 2005 und Ergänzung des Bezirks:

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
6627	Kloster St. Ottilia Grimmenstein	Enklave, Walzenhausen AR	
6601	Pfarrkirche Maria Geburt	Vorderdorf	Inventar 1992: Nr. 11
6602	Kapelle St. Antonius	St. Anton	Inventar 1992: Nr. 12
6603	Kapelle St. Anna	Eschenmoos	Inventar 1992: Nr. 13
6604	Kapelle St. Karl Borromäus	Büriswilen	Inventar 1992: Nr. 14
6605	Ruine Hochaltstätten	Kapf	Inventar 1992: Nr. 01
6606	Dreikantonestein	Landmarch	
6607	Lochmühle	Lochmühle	Inventar 1992: Nr. 23
6608	Bauernhaus Ledi, sog. Walserhaus	Ledi	Inventar 1992: Nr. 25
6609	Bauernhaus Oberrord	Nord	Inventar 1992: Nr. 26
6610	Bauernhaus Rank	Torfnest	Inventar 1992: Nr. 29
6611	Bauernhaus Ebne	Büriswilen	Inventar 1992: Nr. 34
6612	Kapelle St. Karl Borromäus und Allerseelen	Kapf	Inventar 1992: Nr. 15
6615	Bürgerhaus: Wirtschaft Dreikönigen ohne Ökonomieanteil	Dorf	Inventar 1992: Nr. 21
6616	Wohnhaus (ehemaliges Bauernhaus): Dorfstrasse 19	Dorf	Inventar 1992: Nr. 22
6617	Bürgerhaus: Wirtschaft	Blatten	Inventar 1992: Nr. 30

Nr.	Objekt	Ortsbezeichnung	Bemerkungen
	zur Sonne		
6618	Bürgerhaus: Weberhaus Hinter Blatten	Blatten	Inventar 1992: Nr. 31
6619	Bauernhaus	Acker	Inventar 1992: Nr. 24
6620	Bürgerhaus Gigershuus	Geigershaus	Inventar 1992: Nr. 28
6621	Bauernhaus Kellenberg	Kellenberg	Inventar 1992: Nr. 32
6622	Bauernhaus Büriswilen	Büriswilen	Inventar 1992: Nr. 33
6626	Bauernhaus Nord	Nord	Ergänzung durch Be- zirk; Inventar 1992: Nr. 27

5.4.3 Schutzvorschriften

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

6 Baurechtliche Bestimmungen

6.1 Baureglement

Der Bezirk verfügt über ein Baureglement mit Genehmigung vom 19. November 1997. Dieses Reglement hat sich bewährt. Bei der vorliegenden Revision wurden daher nur diejenigen Artikel überarbeitet, für die ein ausgewiesener Handlungsbedarf besteht (Harmonisierung mit den ebenfalls in Revision stehenden Baureglementen der anderen Bezirke). Bestimmungen des übergeordneten Rechts von Bund und Kanton sind nicht zu wiederholen, weshalb einzelne Bestimmungen des bisherigen Baureglements gestrichen werden konnten.

Ergänzungen wurden in folgenden Punkten vorgenommen:

- Einfügung einer maximalen Vollgeschosszahl (3 Geschosse) in der Kernzone, d.h. eine Reduktion der nach kantonaler Bauverordnung erlaubten 4 Vollgeschosse
- Einfügung einer maximalen Vollgeschosszahl (2 Geschosse) und einer maximalen Bruttogeschossfläche (350 m²) pro Hauptbaute in der Weilerzone

7 Vorprüfung

Oberegg AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

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

Vorprüfungsentscheid 1: Erschliessungsprogramm

Stand der Erschliessung und Erschliessungsprogramm aktualisieren und dokumentieren.

- Erwägung 1.1: Plan zum Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV; Erschl.-programm mit: Gebiet, Zeitpunkt der Erschliessung und Kostenaufwand.
- Erwägung 2.3.1: Finanzielle Lage des Bezirks zur Erschliessung des eingezonten Landes.

Das Erschliessungsprogramm konnte erst nach Bereinigung der effektiven Einzonungen in Form einer Tabelle erstellt werden. Es wurde ergänzt (vgl. A1)

Vorprüfungsentscheid 2: Kostenüberwälzung

Thema Kostenüberwälzung in Bericht aufnehmen.

- Erwägung 1.2: Gemäss kant. Richtplan: Praxis der Überwälzung der Erschliessungskosten darlegen.

Vorliegend sind für die Erschliessung keine Groberschliessungen, sondern nur Feinerschliessungen notwendig. Diese werden nach konstanter Praxis vollständig auf die Grundeigentümer überwält (vgl. Kant. Richtplan S.1, Abstimmungsanweisung 1, Baulanderschliessung mit Überwälzung der Erschliessungskosten, WEG, A1).

/ Vorprüfungsentscheid 3: Einzonung der Parz. Nr. 44

Prüfen einer Einzonung der ganzen Parz. Nr. 44 in die W2.

- Erwägung 2; Ortsbereich Oberegg: Neben Antrag des Grundeigentümers für Garagenbau auch ganze Parzelle beachten.

Dem Antrag konnte Rechnung getragen werden, wobei auch eine Erweiterung der Wohn-Gewerbenutzung gesichert wurde.

Vorprüfungsentscheid 3: Erschliessung Vorderladeren / Rutlen

Prüfen von Massnahmen für direkten Verkehrsfluss von Vorderladern und Rutlen Richtung Heiden.

- Erwägung 2; Ortsbereich Oberegg: Im Zusammenhang mit der längerfristigen Entwicklung im Gebiet Vorderladeren / Rutlen die zusätzliche Anbindung der Baugebiete Richtung Heiden prüfen.

Bereits im Rahmen der ersten Etappe Vorderladeren wurde die Erschliessung Richtung Rutlen konzeptionell berücksichtigt. Da entlang der Heidenerstrasse

eine durchgehende Bebauung besteht, gibt es keine Möglichkeit einer einfachen Anbindung. Hinsichtlich der Baulandetappierung ist daher ohnehin eine Anbindung nach Süden erforderlich. Diese Frage soll aber im Falle einer Bebauung Rutlen neu studiert werden.

Vorprüfungsentscheid 3: Wohn-Gewerbezone Fallbach

Einzonung von Parz. Nr. 1510, Fallbach in die WG-Zone prüfen.

- Erwägung 2; Ortsbereich Oberegg: Hinweis auf bestehende Schreinerei in der Landwirtschaftszone.

Die Schreinerei verfügt über die erweiterte Bestandesgarantie. Ein Antrag auf Einzonung lag nicht vor. Eine Bauentwicklung in dieser neuen Geländekammer ist nicht anzustreben (falsches Signal). Daher sollte eine Einzonung nicht ohne Not vorgenommen werden.

Vorprüfungsentscheid 4: Immissionen

Industriezone der Stufe IV zuweisen.

- Erwägung 2.1.3: I-Zonen der ES IV zuweisen (Art. 43 LSV).

Dieser Mangel wurde bereinigt.

Vorprüfungsentscheid 5: Naturobjekte

Alle Naturobjekte bewerten und in einem Inventar dokumentieren.

- Erwägung 1.4: Aussagen über Veränderungen inkl. Bewertung fehlen (insbes. Nrn. 613, 618 und 630).

Für beibehaltene Objekte wurde nur eine pauschale Aussage im Bericht eingefügt (gemäss Zwischenbesprechung mit dem BUD und P. Raschle im Bezirk Schwende). Die Ergänzungen wurden im Bericht summarisch erwähnt (Aufnahme der Feuerweiher). Sie betreffen die Objekte 630 bis 639 (diverse Weiher) und die durch den Bezirksrat vorgeschlagenen Hecken. Es wird geprüft, ob auf der Basis eines einheitlichen, von der Feuerschaugemeinde vorgeschlagenen Inventarblatts die Objekte durch den Bezirk laufend dokumentiert werden könnten.

Vorprüfungsentscheid 5: Geotope

Aufnahme der Geotope von nationaler Bedeutung prüfen.

- Erwägung 1.4: Gemäss dem neu erarbeiteten Inventar der Geotope von nationaler und regionaler Bedeutung die Aufnahme als Schutzobjekte prüfen.

Die bisherigen Abklärungen in dieser Frage haben ergeben:

- Es wird auf Ebene Kanton keine neue Schutzkategorie für Geotoplandschaften eingeführt.
- Einzelobjekte und Konglomerate können als Naturobjekte, Landschaften als Landschaftsschutzzonen bezeichnet werden.
- Die Bezeichnung zusätzlicher Schutzlandschaften und -objekte steht für das BUD nicht im Vordergrund.

Im vorliegenden Falle decken sich die Geotopgebiete weitestgehend mit den Landschaftsschutzzonen. Es drängten sich damit keine Anpassungen im Bereich Schutz auf.

Vorprüfungsentscheid 6: Grundsätzliches zu Wald, Natur- und Landschaftsschutz

Im Planungsbericht festhalten, aufgrund welcher Quellen und Überlegungen die Planungsinhalte zustande gekommen sind.

Der Planungsbericht wurde wie folgt ergänzt:

- Die Wälder wurden der Vermessungsgrundlage des Geometers entnommen. Die finale Version wurde Mitte Februar 2007 zur Verfügung gestellt.
- Die Naturschutzzonen wurden der Vorgabe des Oberforstamtes entnommen. Alle Flächen wurden im Gelände überprüft.
- Die Naturobjekte wurden dem bestehenden Zonenplandatensatz entnommen, da die entsprechenden Inventare bereits im Rahmen der letzten Revision umgesetzt wurden. Es wurden weitere Objekte ergänzt (Karch-Inventar, eigene Aufnahmen). Diese Objekte werden entsprechend deklariert.
- Die Landschaftsschutzzonen wurden ebenfalls dem bestehenden Zonenplandatensatz entnommen, wobei sich zeigt, dass deren Digitalisierung teilweise mangelhaft war und daher im Rahmen der Neudigitalisierung korrigiert wurde.

Vorprüfungsentscheid 7: Landschaftsschutz

Schutzvorschriften den Landschaftsschutzzonen zuweisen (Richtplan Objektblatt L.11 und Art. 6 VNH).

- Erwägung 5.3: Beschreibung aus Gründen der Rechtssicherheit sinnvoll und gemäss kant. Richtplan verlangt.

Das Richtplan-Objektblatt L.11 sieht vor, dass die Bezirke für jede Landschaftsschutzzone, ergänzend zu Art. 6 VNH besondere Vorschriften erlassen. An der Vorbesprechung vom 6.7.2006 mit dem Bezirk Schwende wurde festgestellt, dass nur in denjenigen Fällen ein konkreter Handlungsbedarf besteht, wo besondere Landschaftsschutzzonen vorhanden sind. Dies trifft auf Oberegg nicht zu, weshalb sich die Vorschriften der VNH als ausreichend erweisen.

Vorprüfungsentscheid 8: Naturschutz

a) Naturobjekte von reg. Bedeutung (inkl. Pufferzonen) überprüfen und allenfalls ergänzen.

b) Naturobjekte von nat. Bedeutung (inkl. Pufferzonen) auf Vollständigkeit überprüfen.

- Erwägung 5.3: Naturschutzzonen von reg. und von nat. Bed. zu überprüfen.

Alle Schutzobjekte (Schutzzonen und Einzelobjekte) wurden im Rahmen der Planung überprüft und teilweise ergänzt. Soweit erforderlich, verfügen die nicht nationalen Schutzobjekte bereits über Pufferzonen. Nationale Objekte (TWW) sind nicht vorhanden.

Vorprüfungsentscheid 10: Baureglement Kernzone

Beschränkung auf 3 Vollgeschosse kann nur im Zonenplan selber vorgenommen werden.

- Erwägung zu Art. 3 (Kernzone): Die Beschränkung auf 3 Vollgeschosse ist nur im Zonenplan, nicht im Baureglement möglich; streichen.

Die Beschränkung auf 3 Vollgeschosse wurde im Zonenplan ergänzt und im Baureglement weggelassen.

Vorprüfungsentscheid 10: Wohnzone W2

- Erwägung zu Art. 4/1 (Wohnzone W2): Die Aufhebung der AZ ist nur unter sichernden Bestimmungen möglich.
- Erwägung zu Art. 4/2 (Wohnzone W2): Anstelle der Wiederholung aus Art. 38 BauV sollen die Mittel für die Festlegung der Baudichte in Quartierplänen bestimmt werden.
- Erwägung zu Art. 4/3 (Wohnzone W2): Die Zulässigkeit des Abs. 3 wird in Frage gestellt.

Die Aufhebung der AZ in der W2 besteht bereits heute und hat sich bewährt. Es besteht u.E. kein Handlungsbedarf. Die entsprechende Bestimmung wird im Sinne einer Teilrevision des Baureglements nicht mehr dem Rechtsverfahren unterstellt.

Vorprüfungsentscheid 10: Wohnzone W3

- Erwägung zu Art. 5 (Wohnzone W3): Die Einschränkung im Baureglement (i.d.R. nur MFH) ist kaum zulässig; sie sollte besser durch Quartierpläne festgelegt werden.

Diese Regelung entspricht der heutigen Vorschrift und hat sich (im Wissen um die rechtliche Problematik) bewährt. Die entsprechende Bestimmung wird im

Sinne einer Teilrevision des Baureglements nicht mehr dem Rechtsverfahren unterstellt.

Vorprüfungsentscheid 10: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Erwägung zu Art. 6 (Zone für öff. Bauten und Anlagen): Die fallweise Bestimmung der Vorschriften betr. Nutzungsart, Grenz- und Gebäudeabständen, Mehrlängenzuschlag und Geschosszahl geht zu weit.

Auf diese Vorschrift wird verzichtet, da die Vorschriften des kantonalen Rechts ausreichend sind.

Vorprüfungsentscheid 10: Weilerzone

- Erwägung zu Art. 7/2 (Weilerzone): Hinweis auf Art. 37/2 Bauverordnung ist nicht zu empfehlen und unnötig. Der Begriff "Bruttogeschossfläche" wird in Zukunft wahrscheinlich nicht mehr verwendet werden.

Die Vorwegnahme von zukünftigen Gesetzestexten ist nicht möglich; wenn BauG und BauV angepasst werden, kann auch das BauR angepasst werden. Die Formulierung wurde im Lichte der Hinweise überarbeitet.

Vorprüfungsentscheid 10: Ortsbildschutzzone

- Erwägung zu Art. 8/1 (Ortsbildschutzzone): unverhältnismässige Anforderungen an Abbruchbewilligungen. Die Schutzwürdigkeit ist bei Abbruchvorhaben zu prüfen und eine Abwägung des Schutzwertes vorzunehmen.

Die bestehende Formulierung trägt diesem Anliegen vollständig Rechnung, beurteilt den ersatzlosen Abbruch aber als Ausnahme und nicht umgekehrt. Wir würden die Formulierung weiterhin beibehalten.

Vorprüfungsentscheid 10: Ortsbildschutzzone

- Erwägung zu Art. 9 (Pufferzone): Pufferzonen können nicht als eigene Zonen ausgeschieden werden.

An den Pufferzonen im Zonenplan ist festzuhalten. Deren Schutzbestimmungen leiten sich direkt aus der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung ab.

Vorprüfungsentscheid 10: Kleinstbauten

- Erwägung zu Art. 10 (Provisor. Bauten und Kleinstbauten): Es wird eine Regel für den Grenzabstand von Kleinstbauten im konkreten Einzelfall empfohlen, um auch kleinere Abstände als 0,5 m zuzulassen.

Die Bestimmung wurde wieder gestrichen, da die Regelung im Einzelfall in Art. 49/4 BauV enthalten ist.

Vorprüfungsentscheid 10: Lärmschutz

- Erwägung zu Art. 11/1 und 2 (Lärmschutz): Die Empfindlichkeitsstufen sollen nicht im Zonenplan und Baureglement doppelspurig festgelegt werden, sondern sinnvollerweise nur im Zonenplan. Der Bezirksrat kann die Empfindlichkeitsstufen nicht selber erhöhen, aber im Rahmen einer Zonenplanänderung eine Erhöhung vorschlagen.

Die vorgeschlagene Lösung entsprach der bestehenden Regelung in der Feuerschaugemeinde. Sie wurde aufgrund der offensichtlichen Mängel wieder fallen gelassen.

Vorprüfungsentscheid 10: Überbauungsziffer

- Erwägung zu Art. 12 (Überbauungsziffer): Definition der Überbauungsziffer stimmt nicht mit der Interkant. Vereinb. über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überein; Kompetenz zur Regelung im Quartierplan ergibt sich aus der Bauverordnung (Art. 38/2).

Artikel wurde nur im Sinne der Koordination im Kanton aufgenommen. Nachdem dieser Artikel auch im inneren Land nicht mehr beibehalten werden soll, kann er gestrichen werden.

Planungsbericht / Plandarstellung

Die Umschreibungen im Bericht werden vorgenommen. Im Rahmen der Digitalisierung werden überarbeitete Signaturen eingeführt.

8 Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht

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

8.1 Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG):

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

Haushälterische Nutzung des Bodens

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

Ordnung der 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

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

Wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft

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

Sicherung einer einheitlichen Versorgungsbasis

- Erhalt von zusammenhängenden Landwirtschaftszonen, Berücksichtigung der hochwertigen Fruchtfolge.

Gewährleistung der Gesamtverteidigung

- Planerisch nicht relevant

8.2 Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG):

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

Schonung der Landschaft

- Schutz von Einzelobjekten und Naturschutzgebieten

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

Siedlungsgestaltung nach Bevölkerungsbedürfnissen/-Begrenzung

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

Sachgerechte Standorte für "öffentliche" Bauten und Anlagen

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

8.3 Anforderungen des übrigen Bundesrechts

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

Umweltschutz; Immissionen

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

Natur- und Heimatschutz

- Schutz wertvoller Gebiete und Objekte

Sachplan Fruchtfolgeflächen

- Die im kantonalen Übersichtsplan enthaltenen Fruchtfolgeflächen wurden berücksichtigt.

8.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

Siedlung

- Objektblatt S. 1
Ausschöpfung der bestehenden Baulandreserven vor Neueinzonungen
- Objektblatt S. 3
Schaffung von Arbeitsplatzgebieten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Dorfes (Rutlenriet / Laderndeid)

- Objektblätter S. 5 und 6
Überprüfung der Schutzgegenstände auf der Basis des revidierten, kantonalen Inventars
archäologische Fundstelle = Ruine Hochaltstätten, Oberegg
- Objektblatt S. 8
Erhalt folgender Weilergebiete:
 - . Büriswilen (Nord und Süd)
 - . Sulzbach-Eschenmoos
 - . Schwellmühle
 - . Eugst
 - . Mitlehn

Natur und Landschaft

- Objektblatt L. 1
Die in der Richtplankarte dargestellte Fruchtfolgefläche (FFF) bleibt, wie im Bezirksrichtplan (19.11.1997) festgelegt, erhalten.
- Objektblatt L. 5
Naturschutzzonen sowie Naturobjekte sind im Zonenplan umgesetzt.
- Objektblatt L.9
Auf die Bezeichnung von zusätzlichen Geotopen konnte verzichtet werden.
- Objektblatt L.11
Es sind im Zonenplan Landschaftsschutzzonen ausgeschieden.
- Objektblatt L.12
Die Naturgefahren sind, soweit vorliegend, berücksichtigt.
- Objektblatt L.13
Die Abstimmung der Planung mit den Interessen des Tourismus und der Freizeitnutzung sind durch geeignete Zonenausscheidungen grundsätzlich erfolgt.
- Objektblatt L. 15
Start- und Landepunkt für Gleitschirmflieger und Deltasegler im Bereich St. Anton / Oberegg bleiben unbeeinträchtigt.

Verkehr

- Gesamtverkehr durch zurückhaltende Ausscheidung von Baugebieten an gut mit dem ÖV erschlossenen, bzw. erschliessbaren Lagen berücksichtigt
- Strassen: Sanierung Durchgangsstrasse "Ebenastrasse", Oberegg, Abschnitt "Vorderladern" von Kantonsgrenze AR bis westlich von Oberegg (Stand: Vororientierung)

Boden, Luft und Lärm

- Objektblatt U. 1
Festlegung von Lärmempfindlichkeitsstufen für Bauzonen

9 Kapazität Siedlungsgebiet

9.1 Kapazitätsberechnung

9.1.1 Methodik

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

Die Sichtweise des Bezirkes hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung ist eine zweifache. Einerseits sichert das Wachstum den Zuzug junger Personen und wirkt damit der Überalterung entgegen. Andererseits soll sichergestellt werden, dass sich die Dörfer Schlatt und Haslen angemessen weiter entwickeln und ihre Infrastrukturen beibehalten können.

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

Kennwerte per Ende 2006 bestehende Bauzonen

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	12.54	42	532
Wohnzone 3 Vollgeschosse	1.73	63	109
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	0.00		0
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	0.77	14	11
Kernzone	2.75	71	194
Landwirtschaftszone / Weilerzone	874.79	1	899
Total übrige Zonen (Schätzung)			113
Total bebaute Bauzonen			1'858
«unbebaute» Bauzonen			10
Total 2006			1'868

Fassungsvermögen unbebaute Bauzonen nach Revision

Es ist davon auszugehen, dass die neuen Baugebiete künftig höhere Bevölkerungsdichten aufweisen werden. Dies aus folgenden Gründen:

- gegenüber der Vergangenheit höhere Baulandpreise führen 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.

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	6.29	45	283
Wohnzone 3 Vollgeschosse	1.01	100	101
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	0.00	50	0
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	0.00	65	0
Kernzone	0.00	70	0
Total Fassungsvermögen neue Bauzone			384
per 2006 bereits vorhandene Einwohner			10
Total 2006 berechnet			374

Fassungsvermögen Einwohner Zonenplan per 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:	1'868
– Fassungsvermögen neue Bauzonen per 2006:	374
– Bevölkerungskapazität Total per 2006:	2'242
– Abnahme infolge sinkender Wohnungsbelegung bis 2022:	222
– Fassungsvermögen effektiv (per 2022):	2'020

9.1.2 Fazit

Das berechnete Fassungsvermögen des bestehenden Zonenplanes per 2022 von 2'020 Einwohnern entspricht etwa der Richtplanvorgabe von 1'940 Einwohnern. Unter der (nicht realistischen) Annahme, dass sämtliche vorhandenen Bauzonen überbaut werden resultiert mit den bestehenden Zonen ein mittleres Bevölkerungswachstum von 0.5 % pro Jahr. Bei einer Erhältlichkeit

von 80 % reduziert sich die Kapazität auf 1'950 Einwohner und das lineare Wachstum auf 0.3 %.

Anhang

Oberegg AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

A1 Erschliessungsprogramm

A1 Erschliessungs- programm

Erschliessungsprogramm und Kostenüberwälzung

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

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

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

Erschliessungsprogramm Bezirk Oberegg

2007

Wohnzone W2

Gebietsnr.	Parz.Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten Bezirk in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
2	2	Schitter	14'200	1'136	0%	0	1'136	ab ...
3	1528	Vorderladeren	12'100	968	0%	0	968	ab ...
Summe			26'300	2'104		0	2'104	

Wohn-Gewerbezone WG2

Gebietsnr.	Parz.Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten Bezirk in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
2	2, 1455	Schitter	3'900	312	0%	0	312	ab ...
Summe			3'900	312		0	312	

Industrie-Gewerbezone GI

Gebietsnr.	Parz.Nr.	Name	Fläche in m ²	Kosten in CHF 1'000 (CHF 80/m ²)	Kostenanteil	Kosten Bezirk in CHF 1'000	Kosten GE in CHF 1'000	Jahr
1	173, 174	Rutlenriet	6'400	512	0%	0	512	ab ...
Summe			6'400	512		0	512	

Impressum

Obereggen AI

Revision der Ortsplanung

Planungsbericht

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

dipl. Wirtschaftsingenieur FH

Sachbearbeitung

Andreas Brunner, dipl. Forsting. ETH,
Natur- und Umweltfachmann

Edna Tiedemann

dipl. Ing. (Uni) Architektur +
Stadtplanung

Nathalie Chambaz, dipl. Ing. FH in
Raumplanung FSU

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

st.gallen@strittmatter-partner.ch