

Revision der Ortsplanung 2014⁺ Teil Grundnutzung *Planungsbericht*

25. März 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Bestehende Ortsplanungsinstrumente	3
1.2	Planungsablauf	3
1.3	Information und Mitwirkung	4
2	Grundlagen	5
2.1	Konzeptionelles	5
2.2	Rechts- und Planungsgrundlagen	6
3	Entwicklungsstrategien	8
3.1	Allgemeine Entwicklung	8
3.2	Zielsetzungen	8
4	Zonenplan	11
4.1	Haslen	11
4.2	Schlatt	15
4.3	Enggenhütten	18
4.4	Strahlholz	19
4.5	Göbsi	19
4.6	Zonen ausserhalb des Baugebietes	20
4.7	Naturschutzzonen	20
4.8	Überlagerungen	20
4.9	Waldrandfestlegung	22
5	Baureglement	23
6	Vorprüfung	24
6.1	1. Vorprüfung	24
6.2	2. Vorprüfung	27
6.3	3. Vorprüfung	30
7	Folgeaufgaben	31
7.1	Folgeplanungen	31
8	Übereinstimmung mit übergeordneten Recht	33
8.1	Ziele der Raumplanung (Art. 1 RPG):	33
8.2	Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 RPG):	33
8.3	Anforderungen des übrigen Bundesrechtes	34
8.4	Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan	34
9	Kapazität Siedlungsgebiet	35
9.1	Kapazitäts-berechnung	35
	Anhang	38
A1	Haslen Entwicklungsflächen "Tannenhus"	39
A2	Übersicht unbebaute Bauzonen	40
A3	Erschliessungsprogramm	41

1 Ausgangslage

1.1 Bestehende Ortsplanungsinstrumente

Der Bezirk Schlatt-Haslen verfügt über eine rechtskräftige Ortsplanung aus dem Jahre 1994 (Bearbeitung: 1989-92). Die Ortsplanungsinstrumente bestehen aus folgenden Erlassen:

- Bezirksrichtplan mit Bericht, genehmigt am 16.02.1994
- Zonenplan und Landwirtschaftszonenplan mit Bericht, genehmigt am 16.02.1994

Obwohl die Planung mit einem Alter von ca. 17 Jahren ihre vorgesehene Lebensdauer erreicht hat, sind noch erhebliche Baulandreserven im Zonenplan enthalten. Generell vermag der Zonenplan die tatsächliche Nachfrage nach Entwicklungsflächen nicht mehr optimal zu befriedigen, weil keine Baulandreserven mehr vorhanden oder weil bestehende Reserven entweder nicht erhältlich sind oder nicht der tatsächlichen Nachfrage hinsichtlich Standort etc. entsprechen.

Ein wichtiges Ziel der Ortsplanung, die Sicherung einer angemessenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zur nachhaltigen Auslastung der kommunalen Infrastrukturen, scheint damit gefährdet. Solche Negativtendenzen gilt es rechtzeitig durch die gezielte, marktgerechte Einzonung von Entwicklungsgebieten aufzufangen, die einem tatsächlichen und längerfristigen Marktbedürfnis entsprechen.

Unter dem Aspekt der Erhältlichkeit von Flächen und somit auch der Realisierbarkeit soll die Festlegung von Bauzonen bis 2023 im Fünfjahresrhythmus erfolgen, so dass eine stete Anpassung an die gegebenen Verhältnisse möglich bleibt. Die vorliegende Planung soll über einen Planungshorizont von ca. fünf bis zehn Jahren verfügen.

1.2 Planungsablauf

Die Planungsarbeiten zeichneten sich durch einen partizipativen Planungsprozess aus, der zum Ziel hatte, die Kommunalentwicklung umfassend und nicht nur auf die Nutzungsplanung beschränkt anzugehen. Folgende Arbeitsschritte erfolgten:

- Konferenz der Bezirke des inneren Landes mit dem Ziel, Grundsätze der gegenseitigen Koordination der Bezirksplanungen zu entwickeln (2004).
- Zukunftswerkstatt Schlatt-Haslen mit über 30 Bürgern. Ziel: Festlegung der Positionierung des Bezirkes als Grundlage für die Nutzungsplanung und Entwickeln von flankierenden Aktivitäten zur Bezirksentwicklung und -vermarktung.
- Erarbeitung der Entwürfe des Grobkonzeptes zur Ortsentwicklung durch Bezirksrat Schlatt-Haslen (2005 /2006)
- Beratung der Schutzzinhalte (Natur-, Kultur- und Landschaftsschutz) in der Baukommission (2006)
- Bereinigung der Inhalte Schutz und Nutzung des Zonenplanes in der Planungskommission (2006)
- Information / Vernehmlassung des Zonenplanes bei den Teilnehmern der Zukunftskonferenz (2006)

- Verschiedene Detailabklärungen betr. Haslen, Schlatt und Enggenhütten

Das Genehmigungsverfahren erfolgte nach den folgenden Meilensteinen:

- 1. Vorprüfungsverfahren: 20.11.2007
- 1. öffentliche Auflage: 19.01.2009 – 18.02.2009
- 2. Vorprüfungsverfahren: 17.01.2012
- 2. öffentliche Auflage: 01.05.2012 – 30.05.2012
- 3. öffentliche Auflage: 19.03.2013 – 17.04.2013
- Genehmigung Teilzonenplanänderung durch Standeskommission: 14.05.2013
- 3. Vorprüfungsverfahren: 22.10.2013
- 4. öffentliche Auflage: 18.11.2013 – 18.12.2013
- Prüfung der Änderungen durch den Bauherr: 11.12.2013
- Genehmigung a.o. Bezirksgemeinde: 04.02.2014
- 5. öffentliche Auflage: 22.02.2014 – 23.03.2014
- Genehmigung Standeskommission: <Datum siehe Plan>

1.3 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 Information der Bevölkerung fand wie folgt statt:

- Zukunftskonferenz über die Strategie der Planung
- Ergebniskonferenz über die Ortsplanung
- Öffentliche Vernehmlassung bei der Bevölkerung
- Vernehmlassung bei den umliegenden Gemeinden
- Besprechungen und Stellungnahmen bei den Grundeigentümern
- Orientierungsversammlungen (24.04.2012, 23.04.2013, 18.11.2013)

2 Grundlagen

2.1 Konzeptionelles

2.1.1 Nutzung

Die Schwerpunkte der Planung ergeben sich aufgrund der kantonalen Richtplanung, des Resultats der Koordination der Bezirksplanungen im Inneren Land (Bericht des Büros Strittmatter Partner AG vom 30. März 2005) und der Ergebnisse des Grobkonzeptes (Zukunftswerkstatt), welches die langfristige Entwicklung des Bezirkes umschreibt.

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 Schlatt-Haslen als attraktiver und wirtschaftlich leistungsfähiger Wohn- und Arbeitsstandort. Besonderer Wert ist auf die Erhältlichkeit der Entwicklungsflächen zu legen.

2.1.2 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, um das im Rahmen der Entwicklungsstrategie für das Innere Land erarbeitete Potenzial von Schlatt-Haslen optimal nutzen zu können.

Siedlung

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

Die Siedlungsbegrünung und der Freihaltezonen 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 Öffentlichkeitsarbeit einiges erreicht werden.

Landschaft

Im Fokus steht die Betrachtung der Landschaft als Naherholungs- und Freizeitraum. Die einmalige Rippenlandschaft quer zur Sitter ist in der Schweiz einmalig. Dem gegenüber erfolgt das Thema «ökologische» Vernetzung unter der Federführung des Kantons.

2.1.3 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. Es ist zu erwähnen, dass Schlatt-Haslen im Einzugsgebiet des Ökohofs Appenzell liegt.

Verkehr

Lange Zeit blieb die Betrachtung beim Verkehr fast ausschliesslich auf den motorisierten Individualverkehr fokussiert. Dieser wird auch künftig starke Beachtung finden müssen:

- Erschliessung von Neubaugebieten
- Anbindung für Fussgänger an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Haslen ist mit einer Postautolinie (80.191) erschlossen. Der Fahrplan richtet sich vorwiegend nach den Schülern von/zu Appenzell. 2013 hat der Bezirksrat erste Aktivitäten unternommen, auch im Hinblick auf die Neueinzonungen, zusätzliche Kurse auf der Postautolinie 191 anzubieten. Neu sollen vermehrt auch Lehrlinge und Pendler nach/von St. Gallen besser mit dem öV bedient werden.

Schlatt und Enggenhütten sind mit dem PubliCar (Rufbus der PostAuto AG) erschlossen.

Schülertransporte zwischen Enggenhütten und Appenzell sowie zwischen Schlatt und Haslen erfolgen mit eigenen Schulbussen.

Eine besondere Beachtung muss der Parksituation in Schlatt geschenkt werden. Dort ist das Angebot vor allem bei Hochzeiten beschränkt. Ein Baugesuch zur Erstellung von zusätzlichen Parkplätzen wurde allerdings aus Ortsbildschutzgründen abgelehnt.

Erschliessungskosten

Im Kanton besteht die Praxis, dass die Kosten der Feinerschliessung vollständig auf die Grundeigentümer überwält werden (vgl. Kant. Richtplan S.1, Abstimmungsanweisung 1, Baulanderschliessung mit Überwälzung der Erschliessungskosten, WEG). Damit fallen für den Bezirk keine relevanten Erschliessungskosten an (vgl. Tabelle zum Erschliessungsprogramm im Anhang).

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

(Vollständigkeit der Aufzählung ohne Gewähr)

- 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

(Vollständigkeit der Aufzählung ohne Gewähr)

- Baugesetz 2012 und Bauverordnung 2012
- Kantonale Gefahrenkarte, mit Ergänzung vom 7.10.2011
- Inventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung, Stand 2006
- Geotopinventar vom 17. Mai 2006
- Liste schützenswerter Bauten im Kanton Appenzell I.Rh., März 2005, Verfasser: Niklaus Ledergerber
- Richtplan 2002
- ICOMOS Inventar historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (bearbeitet im Jahr 2000)
- Inventar der Naturobjekte 1989
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz 1989
- Naturschutzzonen mit privaten Verträgen
- Aktuelle Kartei der Amphibien- und Reptilienstandorte gemäss Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz der Schweiz (KARCH), Ostschweiz

3 Entwicklungsstrategien

3.1 Allgemeine Entwicklung

Mit dem Richtplan und Entwicklungsplan geht der Kanton AI für 2022 von einer Bevölkerung von ca. 17'000 Personen aus. Dies entspricht durchschnittlich einer jährlichen Wachstumsrate von 0.63%. Dabei rechnet das Amt für Raumplanung mit einer Wachstumsrate für die ländlichen Bezirke von ca. 0.5% und für die Zentrumssiedlungen von 1.0%. Die Weiterentwicklung der Ortsplanung erfolgt unter Berücksichtigung eines jährlichen Bevölkerungswachstums von 0.5 %/a für Schlatt-Haslen.

Von 2000 bis 2012 hatte Schlatt-Haslen einen Bevölkerungsrückgang von 0.54% pro Jahr. Per 31.12.2012 betrug die Bevölkerungsstand¹ 1'135 Personen, per 31.12.2013 1'104. Davon sind 75% älter als 18 Jahre. 38% leben in Wohnzonen, 62% in der Landwirtschaftszone.

Als Ergebnis der strategischen Planungsphase zeigt sich, dass die Förderung von Schlatt-Haslen als attraktiver Wohnbezirk im Vordergrund steht. Hierzu sollen neben der Schaffung kleiner, ortskernnaher Wohngebiete für den Einfamilienhausbau auch die Alternative des Mehrfamilienhausbaus in den Ortskernen angeboten werden.

In diesem Zusammenhang sind innerhalb des Siedlungsgebietes geeignete Massnahmen für die Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume zu ergreifen.

3.2 Zielsetzungen

3.2.1 Nutzung

Die Ortszentren sollen in ihrer gemischten, zum Teil ländlich geprägten Nutzungsstruktur auf folgende Weise gestützt werden:

- Förderung der Standortvoraussetzungen des ländlichen Wohnens durch ein angemessenes Baulandangebot für Wohnbau im mittleren Preissegment für Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen an zentral gelegenen, gut erschlossenen Lagen.
- Reduktion der Bereitstellung von innerörtlichen reinen Gewerbebauflächen und verstärkte Förderung der guten öffentlichen Anschliessung des Bezirkes an die regionalen Arbeitsplatzschwerpunkte Appenzell und Teufen-St. Gallen.
- Verstärktes Standortmarketing mit Kommunikation der Standortqualitäten nach innen und insbesondere nach aussen als Schwerpunkt der Bezirkspolitik.
- Aktivieren bestehender Bausubstanz ausserhalb von Bauzonen für Wohnzwecke im Zusammenhang mit kleinen wohnverträglichen Einheiten aus Berufen des Dienstleistungsbereiches (kleine Büroeinheiten von Freiberuflern / Selbständigen).

¹ Quelle: Einwohnerkontrolle AI [2013]

3.2.2 Infrastruktur

Übergeordnete Strassen

- Gestalterische Aufwertung der Durchgangsstrasse Haslen
- Aufwertung der Ortsdurchfahrten als Aufenthalts- und Begegnungsfläche
- Verdeutlichen der Ortseingänge mit Unterscheidung von inner- und ausserorts.
- Fussgängerübergänge an geeigneten Stellen im Zusammenhang mit öV.
- Ausbau Strasse Haslen-Teufen auf AI-Standard im Kt. Appenzell A.Rh. anstrengen.
- Anpassung der Strassenquerschnitte bei geplanten Sanierungsarbeiten an die Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer.
- Stärkere Berücksichtigung des Langsamverkehrs in der Planung und Umgestaltung von bestehenden Strassenabschnitten.
- Einheitliche, typische Gestaltung und ortsbauliche Aufwertung im Sinne der Vernetzung und Identitätsstiftung
- Koordination bezirksübergreifender Strassenzüge mit den Nachbarbezirken
- Berücksichtigung des massgebenden Begegnungsfalles Lastwagen / Lastwagen (LKW / LKW) bei reduzierter Geschwindigkeit.
- Einräumen einer höheren Priorität des Langsamverkehrs gegenüber dem motorisierten Verkehr.

Ruhender Verkehr

- Schaffung / Neustrukturierung bestehender öffentlicher Parkplätze in Schlatt und Haslen als Ausgangspunkt des Themenwanderweges, für Zentrumsnutzungen, Veranstaltungen, etc.

Haslen

- Gestalterische Aufwertung und Neuordnung der o. a. Parkplatzflächen und somit Reintegration in den öffentlichen Raum: Durch Überprüfung und Umstrukturierung der funktionalen Abläufe, insbesondere auf dem Kirchplatz, ist eine Erhöhung des Parkplatzangebotes möglich.

Schlatt

- Entwicklung eines ortsverträglichen, dem dörflichen Charakter entsprechenden Parkierungskonzeptes in Form kleiner, im Gesamtort verteilter Einheiten
- Erweiterung der talseitigen Plattform nordwestlich der Kirche

Öffentlicher Verkehr

- Fahrplan des öV's auf Bedürfnisse von Pendlern und Schülern als gezielte Ergänzungen der Grundversorgung abstimmen und Postautokurse verdichten sowie Spätkurse einführen.

- Erweiterung der Betriebszeiten des Publicar (Schlatt).
- Überprüfen der Halteorte in Bezug auf ihre ortsräumliche Zugehörigkeit, evtl. Bündlung mit anderen öffentlichen Funktionen (Schule, Kirchplatz, Einkauf, etc.).
- In zentralen Bereichen Anordnung der Bushalteplätze auf der Fahrbahn mit Neugestaltung des Trottoir- und Wartebereiches in Kombination mit Fussgängerüberweg.
- Die Ausstattung der Haltestellen ist hinsichtlich Gestaltung, Akzeptanz und Aufenthaltsqualität zu überprüfen und gegebenenfalls mit geeigneten Mitteln aufzuwerten (z. B. gedeckte Wartemöglichkeiten, Fahrradabstellplätze, Sitzgelegenheiten).

Langsamverkehr

- Lückenloses Angebot von Velowegen, bzw. Velostreifen entlang den Staatsstrassen mit entsprechenden Sicherungsmassnahmen (Abmarkierung, eigenes Trasse, etc.) unter Koordination mit den Nachbarbezirken.

Haslenstrasse (Beantragung):

- In nördlicher Richtung (Richtung Teufen): Anlage eines Velostreifens /-weges nach Trottoirende bis zur Teufener Brücke (kantonale Massnahme)
- In südlicher Richtung (Richtung Appenzell): Einrichtung eines Veloweges / -streifens bis zur Bezirksgrenze im Rahmen der Strassensanierung (kantonale Massnahme)

4 Zonenplan

4.1 Haslen

4.1.1 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Die umgebende Landschaft des Siedlungsbereiches ist geprägt durch eine bewegte Topographie, welche in Haslen in direktem Zusammenhang mit querenden Bachläufen und Ufergehölzen steht.

Siedlungsstruktur

Wo ein entsprechender Spielraum vorhanden ist, soll die vorhandene Gliederung des Siedlungskörpers in zwei Siedlungsbereiche heraus gearbeitet und erlebbar gemacht werden. Der auf diese Weise erhaltene Grünkorridor soll auch langfristig die Entwicklung des Ortes prägen.

Die Siedlungsausdehnung liegt für Haslen, aufgrund seines langgestreckten Siedlungskörpers, dezentral im nördlichen Dorfteil.

Der verdichteten Bauweise soll durch kleinere Parzellengrößen und dreigeschossigen Wohnzonen Rechnung getragen werden.

Wohnen

In Haslen wird zur Anbindung des bestehenden Wohnquartiers "Ebnet" an den Ortskern im Bereich "Böhl" eine zusätzliche Fläche für das EFH- / MFH-Segment angeboten.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstrasse soll im Gebiet „Egg“ ein Quartier für EFH und MFH, vorzugsweise für altersdurchmisches Wohnen entstehen.

Im Gebiet „Alte Linde“ soll ebenfalls ein Quartier für EFH / MFH entstehen.

Gewerbe

Die Mischnutzungen sollen auf die Kerngebiete, die Lagen entlang der Ortsdurchfahrt und Oberbüel, beschränkt werden.

Das Kerngebiet wird funktional durch Wohn-Gewerbe-Zonen für mehrgeschossige Etagenbauten zur Belebung der zentralen Bereiche ergänzt.

Die bestehenden Betriebe sollen durch die Sicherung angemessener Reserven in ihrer Funktion am Ort erhalten bleiben.

Kernzone / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

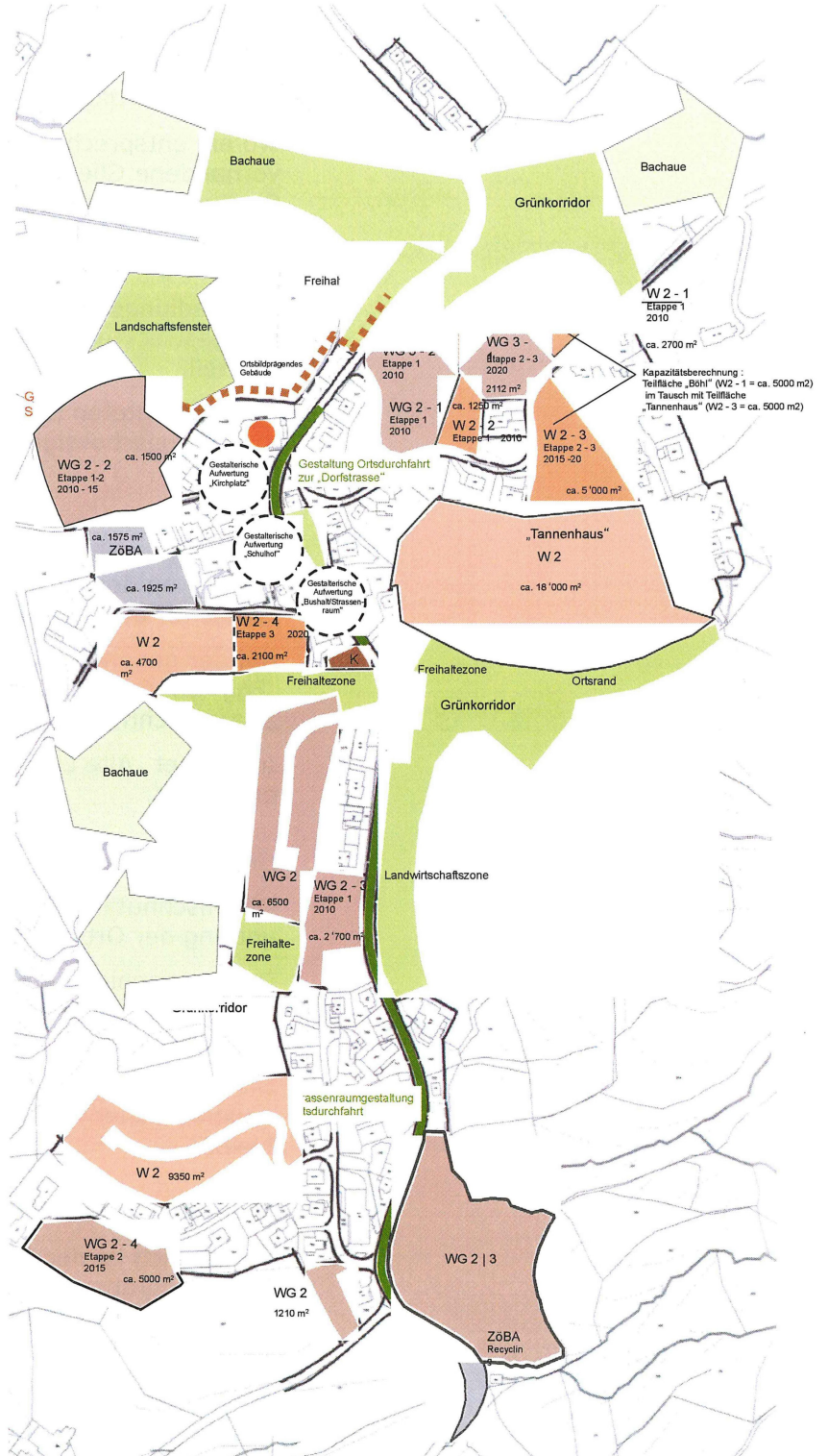
Verkehrlich ist der Ortskern an der Ortsdurchfahrt gelegen, baulich gerahmt von dominanten Gebäuden mit öffentlicher Funktion, wie Kirche und Schulhaus. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen reicht jeweils bis an den zentralen Bereich.

Das Ortszentrum von Haslen soll, entsprechend der bestehenden Nutzung, weiterhin als Kernzone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt werden.

Freihaltezone

Für den Erhalt der bestehenden Grünzäsuren wird angestrebt, die Flächen in landschaftlich / naturräumlich erhaltenswerten Bereichen, wo möglich, in Freihaltezonen umzuzonen.

Siedlungsentwicklung, langfristig
(ohne Massstab)



4.1.2 Zonenplanfestlegungen

Wohnzonen

Im Sinne des schonenden Umgangs mit der Ressource "Boden" werden Wohn- und Wohn-Gewerbe-Zonen mit mindestens zwei Vollgeschossen ausgewiesen. Es erfolgen folgende Anpassungen der Zonenabgrenzung:

- Das Gebiet im Bereich des Quartierplanes "Böhl" (Parzelle Nr. 131) wird in die Wohnzone eingezont. Das bestehende Wohngebäude wird von der Gewerbe- und Industriezone in die Wohnzone umgezont.
- Im Gebiet Schmidhus werden die bestehenden Wohngebäude auf den Parzellen Nrn. 667, 668 und 669 der Wohnzone zugewiesen.
- Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage war vorgesehen, die Wohnzone ostseits des Dorfes auf Parzelle Nr. 132 („Tannenhushaus“) näher zum Zentrum hin zu verlegen. Da das Baugebiet aber nicht erhältlich ist, wird im Rahmen der 4. Auflage die Wohnzone in Landwirtschaft zurückgezont. Es ist vorgesehen, bei einer der nächsten Nutzungsplanrevision das Gebiet „Tannenhushaus“ oder Teile davon in die Wohnzone auszuscheiden.
- Im Gebiet Egg wird im Nachgang zur 4. Auflage ein Teilgebiet der Parzelle Nr. 115 der Wohnzone zugewiesen. Durch die Zuweisung zur zweigeschossigen Wohnzone soll die Berücksichtigung der Kuppenlage gewährleistet bleiben. Der Steilhang soll nicht bebaut werden (z.B. keine Terrassen-häuser).

Wohn- und Gewerbebezonen

- Im Norden von Haslen sollte im Rahmen der 1. und 2. Auflage das Gebiet der ersten Etappe des Quartierplans "Böhl" in den Zonenplan aufgenommen und nach Osten erweitert werden. Die so integrierte Fläche des holzverarbeitenden Betriebes sollte in Anbetracht der benachbarten Wohnnutzungen teilweise von der GI-Zone in eine wohnverträglichere WG2-Zone umgewandelt werden. Aufgrund einer Einsprache wurde auf dieses Vorhaben verzichtet und das Gebiet in seinem rechtskräftigen Umfang in der GI-Zone belassen. In der 4. Auflage wurde die Gewerbe- und Industriezone dann auf den Sägereibetrieb reduziert. Als Nachtrag zur 4. Auflage und zur Annahme durch die Bezirksgemeinde wird im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 131 eine Teilfläche der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen (zuvor als Wohnzone W2 vorgesehen). Der Grund ist, dass damit der Quartierplan keine Erhöhung der Geschosshöhe benötigt. Gemäss dem Überbauungskonzept Böhl (Stand 21. Mai 2012) ist hier eine Überbauung mit einem dreigeschossigen Gebäude geplant.
- Im Gebiet Egg wird unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse eine Teilfläche auf Parzelle Nr. 115 und die Parzelle Nr. 645 der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine Fläche, die im Zuge der 2. Auflage in die WG2-Zone eingezont werden sollte. Als Nachtrag zur 4. Auflage wird die eingezonte Fläche nach Westen hin erweitert. Dabei wird die

bestehende Fruchtfolgefläche gemäss kantonalem Richtplan beachtet.

- Im südlichen Siedlungskörper (Alte Linde, Parz. Nr. 809) werden die bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen östlich der Ortsdurchfahrt durch eine Mischung aus WG- und W-Zonen bis an den Waldrand ergänzt. Im Waldabstandsbereich wird eine Freihaltezone ausgeschieden. Für eine allfällige Ausdolung und Verlegung des eingedolten Baches wird eine zusätzliche Fläche freigehalten. Die Überbauung wird in einem Quartierplan geregelt. In diesem sind nebst einer gut in die Umgebung eingefügten Bebauung insbesondere die Anforderungen der Gefahrenzone, der Anordnung der Bauten und Anlagen in der Nähe des Waldrands sowie der Gewässerabstände nach neuer eidg. Gewässerschutzverordnung (in Kraft seit 1. Juni 2011) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage wurden des Weiteren folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Parzellen Nrn. 804 und 840 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 184 im Gebiet Vordergass sind von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone umgezont worden.
- Im Gebiet Vorderegg ist eine Teilfläche der Parzelle Nr. 174 mit bestehenden Gebäuden in die WG2 eingezont worden.
- Im Gebiet Henzli ist das Baugebiet (WG2) auf Parzelle Nr. 180 durch Auszonung einer Teilfläche arrondiert worden.

Als Nachtrag zur 4. Auflage wird im Gebiet Henzli eine Teilfläche (ca. 1'000 m²) auf Parzelle Nr. 187 der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG2) zugewiesen werden. Die Einzonung liefert die Basis für eine Betriebserweiterung des Baugeschäfts auf Parzelle Nr. 764.

Kernzone

Die Kernzone in Haslen südlich des Ortskerns (Vorderegg, Parzelle Nr. 122) wird um ein kleines Stück ergänzt, im Vergleich zur 1. Auflage wird dabei die südliche Abgrenzung etwas angepasst. Die Umsetzung erfolgte bereits im Teilzonenplan Rothüsli & Linde, der am 14. Mai 2013 durch die Standeskommission genehmigt worden ist.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bestehende Recycling-Sammelstelle südlich des Ortes, an der Ortsdurchfahrt, wird in ihrem südlichen Teil weiterhin als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen berücksichtigt. Die bestehende Parkierungsfläche bei der Kirche im Dorfkern wird gemäss dem Bauprojekt Ersatz Stützmauer Parkplätze Kirche Haslen (Stand: 24. April 2013), Hersche Ingenieure AG, in westlicher und nordöstlicher Richtung angepasst.

Weitere zusätzliche Flächen für öffentliche Nutzungen sind in der jetzigen Etappe nicht notwendig.

Freihaltezone

- Berücksichtigung der Gewässer- und Waldabstände, mit den gewünschten Grünkorridoren, als Freihaltezone.
- Eine neue Freihaltezone wird im Rahmen der 4. öffentlichen Auflage durch Umzonung auf der Parzelle Nr. 128 geschaffen.

Quartierplanpflicht

Für die Gebiete Böhl, Egg und Alte Linde werden Quartierpläne erstellt. Dabei werden für Egg und Alte Linde neue Quartierpläne erstellt. Ob im Gebiet Böhl ein neuer Quartierplan erstellt, oder ob der bestehende Quartierplan Böhl geändert wird, wird sich in der entsprechenden Planung erweisen.

4.1.3 Gestaltung

- Qualitative Aussenraumgestaltung in Verzahnung mit der umgebenden Landschaft

Aufwertung der öffentlichen Räume durch Platzgestaltungen und Gestaltung des öffentlichen Raumes:

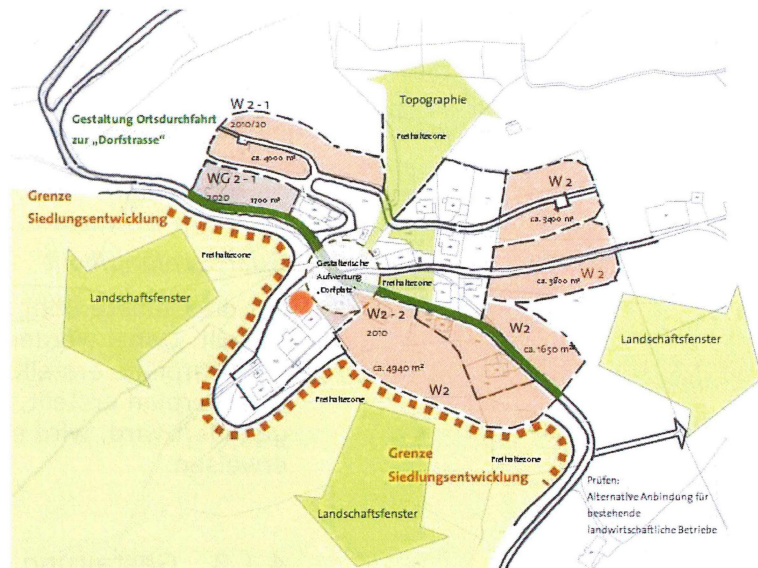
- Gestaltung und Neustrukturierung des Kirchhofes /-platzes mit Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Parkplatzkonzept
- Gestaltung und Neustrukturierung der Situation um das Schulgebäude mit funktionaler Gliederung der Freiflächen
- Attraktivitätssteigerung der Bushaltepunkte
- Aufwertung der zentralen Grünfläche

4.2 Schlatt

4.2.1 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur

Der bebaute Bereich von Schlatt geht noch auf eine dörfliche Siedlungsstruktur zurück, welche es durch Anpassen der Siedlungsentwicklung an die bestehende radiale Struktur und unter Berücksichtigung der Topographie zu erhalten gilt. In einer ersten Planungsphase wurde folgende Siedlungsentwicklung geplant:



In einer zweiten Phase wurde, unter Verzicht auf eine Bauzonenerweiterung südlich des Dorfes und der Bärenhalde, eine bescheidene Entwicklung im Gebiet nordwestlich der Bärenhalde (auf dem Grundstück Liten) konkretisiert und als Bauzonenerweiterung berücksichtigt. Sie erlaubt die Realisierung um eine weitere Bautiefe nördlich nach der S-förmigen Erschliessungsstrasse Bärenhalde.

Ortsbild

Das Ortsbild ist in Schlatt von hervorgehobener Bedeutung und bestimmt massgeblich "das Gesicht" des Dorfes. Es gilt, dieses zu schützen und mit angemessenen Zonenausscheidungen sinnvoll zu ergänzen.

Die prägenden Gebäude der Kirche, Schule und des Pfarrhauses sind weiterhin frei zu stellen und die bauliche Entwicklung auf die topographische Situation hin abzustimmen.

Der südwestliche Hangbereich soll als Landschaftsfenster frei gehalten werden.

Wohnen

In nördlicher Richtung, im Rücken der WG-Zone, soll die langfristige Wohnentwicklung von Schlatt, unter Berücksichtigung der radialen Ausdehnung des Dorfes, ermöglicht werden.

Wohnen und Gewerbe

Die gemischten Bauflächen sollen sich in Schlatt im Ortskern und somit auch an der Ortsdurchfahrt ansiedeln.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen sind in Schlatt proportional zum Siedlungskörper sehr umfangreich und bedürfen keiner zusätzlichen Ausdehnung.

Freihaltezone

Im Zentrum, insbesondere nördlich und südlich des Rest. Bären, sind die bestehenden Grünflächen als Freihaltezone zu erhalten.

4.2.2 Zonenplanfestlegungen

Wohnzonen

Im Rahmen der 1. und 2. öffentlichen Auflage waren verschiedene Einzonungen vorgesehen:

- Gebiet Liten: Parzelle Nr. 435
- Bärenhalde Nordwest: Parzelle Nr. 435
- Bärenhalde Süd: Parzelle Nr. 431
- Dorf: Parzelle Nr. 427

Im Rahmen der 4. Auflage ist auf die obengenannten Erweiterungen der Wohnzonen im Dorf Schlatt verzichtet worden, ausser Bärenhalde Nordwest (Teilfläche der Parzelle Nr. 435).

Wohn- und Gewerbezone

Die WG-Zonen befinden sich weiterhin im Zentrum von Schlatt. Es erfolgt keine Erweiterung.

Freihaltezone

Der felsige, sich nach Norden öffnende, topographische Einschnitt wird als Freihaltezone eingezont.

Zudem werden im Rahmen der 4. öffentlichen Auflage die Parzellen Nrn. 734 und 743 von der Wohnzone in die Freihaltezone umgezont.

Wohn- und Gewerbezone Anker

Die im Gebiet Unterschlatt / Anker gelegene Wohn- und Gewerbezone WG2 wird in südlicher Richtung auf Parzelle Nr. 776 um einen schmalen Streifen ergänzt, um die Überbaubarkeit zu verbessern. Als Nachtrag zur 4. Auflage wird die Bauzonenerweiterung um ein kleines Stück von rund 5 m ergänzt, um die Bebaubarkeit zu verbessern.

Quartierplanpflicht

Die beiden neuen Einzonungen bei der Bärenhalde und im Anker werden in den Perimeter der bestehenden Quartierpläne aufgenommen. Die entsprechenden Quartierpläne Bärenhalde und Anker werden somit um diese Zonen erweitert.

4.2.3 Gestaltung

- Erhalt und Stärkung bestehender Qualitäten des Ortsbilds und des öffentlichen Raumes;
- Betonung des dörflichen Charakters und des zentralen Bereiches als „Dorfkern“ mit kommunikativer Funktion bei gleich-

zeitiger Wahrung der radialen Verkehrserschliessungsfunktion;

- Aufwertung der öffentlichen Räume durch Platzgestaltung und Gestaltung des öffentlichen Raumes:
 - Gestalterische Ausbildung eines „Dorfplatzes“;
 - Aufwertung der zentralen Grünflächen mit lokalem Motiv, z.B. kleine Streuobstwiese, Bäume oder Bänkli;
 - Ortsbildverträgliche Einrichtung von Parkplätzen in kleinen Einheiten.
- Es sind keine grösseren Parkplatzflächen vorgesehen.

4.3 Enggenhütten

4.3.1 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur

Enggenhütten zeichnet sich durch seine ortstypische Bebauung, im Zusammenhang mit der als Kulturobjekt geschützten Kapelle, als intaktes und prägendes Ortsbild inmitten der Landschaft aus.

4.3.2 Zonenplanfestlegungen

Wohnzonen / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Mit der 1. Auflage sollten die Wohnzone sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugunsten der Landwirtschaftszone aufgehoben werden. Mit der 2. Auflage ist nun aber ein Teil der Bauzone mitsamt dem Schulgebäude in die WG2 umgezont worden. Eine gewisse Fläche südlich des alten Schulgebäudes wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Durch diese neuen Zonenabgrenzungen sind die Bebauung im bisherigen Umfang und eine Erweiterung nach Osten möglich. Es bleibt gewährleistet, dass das Ensemble bestehend aus Kirche, ehemaligem Schulgebäude und Restaurant in seinem Erscheinungsbild, bzw. die Sicht auf die Gebäude, nicht gestört wird.

Die Umsetzung erfolgte bereits im Teilzonenplan Rothüsli & Linde, Enggenhütten, der am 14. Mai 2013 durch die Standeskommission genehmigt worden ist.

Als Nachtrag zur 4. Auflage wird die Wohn- und Gewerbezone auf Parzelle Nr. 562 östlich des Restaurants Linde (Gebäude mit Assekuranz Nr. 516) in südlicher Richtung um einen Streifen von ca. 9 m verlängert (Fläche ca. 290 m²), damit ein konkretes Bauprojekt verwirklicht werden könnte. Zusätzlich wird die Wohn- und Gewerbezone auf Parzelle Nr. 561 um ca. 4 m in südlicher Richtung verlängert (Fläche ca. 35 m²). Dieses Bauprojekt war bereits vor der genehmigten Zonenplanänderung vorgesehen. Doch wurden der Zonenplan nicht korrekt an das Bauprojekt angepasst (Zeichnungsfehler).

Gewerbe-Industrie-Zone GI

Die Gewerbe- und Industriezone Genglisfranzes in Enggenhütten wird aus der Bauzone entlassen. Auf den Bereich, der so neu in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt, wird die Landschaftsschutzzone („Rippenlandschaft Enggenhütten-Schlatt“) ausgedehnt.

4.4 Strahlholz

4.4.1 Siedlungsstruktur und langfristige Entwicklung

Siedlungsstruktur

Die Gebäude und deren Nutzung sind im Zusammenhang mit der auf der östlichen Seite des Rotbaches bestehenden Bebauung und Nutzung in der Gemeinde Gais (Appenzell A.Rh.) entstanden.

Wohnen und Gewerbe / Industrie

Eine weitere Ausdehnung der Nutzung soll über die Bestandessicherung hinaus an dieser Stelle nicht erfolgen.

4.4.2 Zonenplanfestlegungen

Wohn- und Gewerbezone WG3 / Gewerbe-Industriezone GI

Die westliche WG3-Zone und die etwas grössere GI-Zone gegen den östlich vorbeiführenden Rotbach bleiben auf den bebauten Bereich beschränkt. Ein Festhalten an der GI-Zone auf den noch nicht bebauten Flächen ist aufgrund der schlechten Bebauungsmöglichkeiten, des erforderlichen Gewässerabstandes und der Absicht, an dieser Stelle keine weitere industriegewerbliche Nutzung vorzusehen, nicht zweckmässig. Sie werden der Landwirtschaftszone zugeteilt.

4.5 Göbsi

4.5.1 Wohnzone

Quartierplanpflicht

Die Wohnzone (W2) Göbsi ist weitestgehend überbaut und hat weilerähnlichen Charakter. Ein Quartierplan besteht nicht. Im Rahmen eines allfälligen Quartierplans gilt es in den besonderen Vorschriften folgendes zu berücksichtigen:

- Die Umnutzung und Erweiterung bestehender Gebäude sowie die Erstellung von Neubauten für nichtlandwirtschaftliche Wohnzwecke können nur bewilligt werden, wenn die Wohnungen ganzjährig bewohnt werden.
- Neubauten, An- und Umbauten haben sich eng an die Strukturelemente der bestehenden Bauten und Anlagen anzulehnen, insbesondere in Bezug auf Volumen, Proportion, Stellung, Orientierung und Abstände der Gebäude, Dachform und -gestaltung, Trauf- und Firsthöhen, Geschosszahl, Fassadengliederung, Materialien, Farben sowie die Umgebungsgestaltung. Der Nachweis, dass sich ein Vorhaben entsprechend in die bestehenden Strukturen des Weilers einfügt, ist in geeigneter Form vom Gesuchsteller zu

erbringen, beispielsweise durch Darstellung der Fassaden der Nachbargebäude in den Fassadenplänen o. Ä.

4.6 Zonen ausserhalb des Baugebietes

4.6.1 Landwirtschaftszonen

Im Sinne des Erhaltes zusammenhängender und somit gut nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen erfolgt die Ausscheidung von Zonen des Baugebietes möglichst kompakt im Innern oder am Rand der bestehenden Siedlungsgebiete. Damit bleibt die Landwirtschaftszone grossflächig erhalten.

4.6.2 Sömmerungsgebietszonen

Die Sömmerungsgebietszonen umfassen die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Sömmerungsgebiet gemäss Landwirtschaftsgesetzgebung. Es ist lediglich der südwestlichste Bereich des Bezirks davon betroffen.

4.7 Naturschutzzonen

Im Bereich Naturschutz bestehen verschiedene Biotopflächen, für welche der Kanton Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen hat. Diese Flächen und allenfalls weitere schützenswerte Biotope sind verbindlich unter Schutz zu stellen. Zusätzlich galt es, einen aus dem Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden resultierenden Standort als Naturschutzzone zu bezeichnen.

Bei den Naturschutzzonen handelt es sich gemäss kantonalem Baugesetz um Grundnutzungszonen, d.h. um Gebiete, in welchen der Naturschutz Vorrang vor anderen Bodennutzungen hat. Im Wesentlichen gelten die Bewirtschaftungsvorschriften, welche die kantonale Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz mit den Eigentümerinnen und Eigentümern in den Bewirtschaftungsverträgen vereinbart hat. Die allgemeinen Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind dabei immer auch zu beachten.

4.8 Überlagerungen

4.8.1 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. 42 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 diesem 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.

Ergänzung | Anpassungen

Die kantonale Gefahrenkarte ist im Gebiet „Alte Linde“, Haslen, ergänzt worden. Die Beurteilung der Gefährdung und die Zuweisung zu den Gefahrenzonen erfolgten durch das Ingenieurbüro Herzog Ingenieure AG, Davos, im September 2011.

In den Gebieten Litenhalde und Bärenhalde Ost, Schlatt, erfolgte eine Anpassung der kantonalen Gefahrenkarte. Auf Basis des geologischen Gutachtens durch das Büro FS Geotechnik AG, Appenzell (Stand: 2. Mai 2006), sind die in der kantonalen Gefahrenkarte enthaltenen Gefahrenzonen

(Litenhalde: Zone geringer Gefährdung; Bärenhalde: Zone mittlerer Gefährdung) in Rücksprache mit dem BUD entfernt worden.

4.9 Waldrandfestlegung

Die in den Bauzonen angrenzenden Waldränder werden gemäss Bundesgesetz über den Wald festgelegt. Diese Waldränder bleiben dann – unabhängig von der tatsächlichen Bestockung – bestehen.

4.9.1 Bestehende Festlegungen des Waldrandes

Die an die bestehenden Bauzonen angrenzenden Waldränder wurden von der Standeskommission am 27. Februar 2006 genehmigt.

4.9.2 Neue Festlegungen des Waldrandes

Mit Datum vom 27. Februar 2006 wurden grundsätzlich alle Waldränder neu bestimmt. Basierend auf diesem Beschluss kann jetzt für diejenigen Bauzonen, die neu an den Wald angrenzen, der Waldrand in diesem Verfahren definitiv festgelegt werden.

5 Baureglement

Die für den Bezirk relevanten baurechtlichen Bestimmungen finden sich zur Hauptsache im kantonalen Recht (Baugesetz, Bauverordnung, Verordnung über den Natur- und Heimatschutz).

Weitere Bestimmungen werden in den Quartierpläne festgelegt.

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde geprüft, ob ergänzend zu den geltenden Bestimmungen noch weitere in einem Bezirksreglement zu erlassen sind. Dabei hat sich gezeigt, dass der Regelungsbedarf minimal ist. In Absprache mit den kantonalen Behörden wurde deshalb beschlossen, mit folgender Ausnahme auf die Ausarbeitung eines eigenen Baureglements zu verzichten: Für die Ortsbildschutzzonen werden ergänzende Bestimmungen erlassen.

6 Vorprüfung

6.1 1. Vorprüfung

Im Rahmen der ersten 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 2.1: Übersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 RPV nach der öffentlichen Auflage nachführen.

Das Erschliessungsprogramm wurde aktualisiert.

Vorprüfungsentscheid 2: Kostenüberwälzung

Thema Kostenüberwälzung in Bericht aufnehmen.

- Erwägung 2.2: Gemäss kant. Richtplan: Praxis der Überwälzung der Erschliessungskosten darlegen.

Im Kanton besteht die Praxis, dass die Kosten der Feinerschliessung vollständig auf die Grundeigentümer überwälzt werden (vgl. Kant. Richtplan S.1, Abstimmungsanweisung 1, Baulanderschliessung mit Überwälzung der Erschliessungskosten, WEG). Damit fallen für den Bezirk keine relevanten Erschliessungskosten an. Dies wird in der Tabelle zum Erschliessungsprogramm und unter Kap. 2.1.4 dargelegt.

Vorprüfungsentscheid 3: Zonenzuteilung / Industriezone Enggenhütten

Auf die Erweiterung der Industriezone Enggenhütten verzichten und die bestehende I-Zone in die Landwirtschaftszone umzonen. Begründen, weshalb auf die bisherige Wohnzone verzichtet wird.

- Erwägung 3; Ortsbereich Enggenhütten: Bei der I-Zone handelt es sich um eine rechtswidrige Zoneninsel. Die Erschliessung ist wegen des geplanten Ausbaus der Kantons- und künftigen Nationalstrasse nicht sichergestellt. Die abwassertechnische Erschliessung ist nur mit grossem Aufwand möglich. Die Erweiterung der I-Zone bedingt einen Eingriff in die im kantonalen Richtplan bezeichnete Landschaftsschutzzone „Rippenlandschaft Schlatt-Haslen“. Alle Fachstellen des Kantons haben sich gegen die I-Zone ausgesprochen. Die Auszonung der Bauzone Enggenhütten ist nicht nachvollziehbar.

Eine Erschliessung ab der Hauptstrasse von Osten her ist grundsätzlich möglich. Auch lassen sich gewisse Anliegen des Landschaftsschutzes mit dem Quartierplan aufnehmen.

Vorprüfungsentscheid 3: Zonenzuteilung / Wohn- und Gewerbezone Anker, Unterschlatt

Auf die Erweiterung der WG-Zone Anker, Unterschlatt, ist zu verzichten.

- Erwägung 3; Ortsbereich Anker, Unterschlatt: Die Bauzone ist bundesrechtlich unzulässig („Bauzoneninsel“). Die Erweiterung bezweckt weder die Erhaltung bestehender Bausubstanz noch ist von einem bestehenden Siedlungszusammenhang auszugehen, weshalb darauf zu verzichten ist.

Für die bisherige Bauzone und die geringfügige Erweiterung besteht ein ausgewiesenes Interesse. Nach Absprache zwischen und Kanton wird deshalb daran festgehalten.

Vorprüfungsentscheid 3: Zonenzuteilung / Baulanderweiterung Schlatt

Die Baulanderweiterung im Gebiet Schlatt reduzieren, insbesondere auf eine Baulanderweiterung unterhalb der Schlattstrasse verzichten.

- Erwägung 2; Ortsbereich Schlatt: Kritik an Verdoppelung der Bauzone. Belastung des Ortsbilds. Am ehesten vertretbar: Litenhalde. Fehlen des öff. Verkehrs.

Dem Bezirk ist es ein Anliegen, die Entwicklungsmöglichkeiten von Schlatt sicherzustellen. Der Bezirksrat hat entschieden, das Teilgebiet Bärenhalde in der Bauzone zu belassen, das südliche Teilgebiet Dorf von der Bauzone auszunehmen und die Bauzone im Teilgebiet Liten zu erweitern. Die Gesamtkapazität des Zonenplans lässt eine solche Erweiterung zu. Die neuen Entwicklungsgebiete werden mit der Quartierplanpflicht belegt, sodass eine sinnvolle Erschliessung und die landschaftliche Einpassung sichergestellt werden können.

Vorprüfungsentscheid 3: Zonenzuteilung / Neue Gewerbe- und Industriezone

Prüfen, ob im Gebiet Vordergass oder Henzli eine grossflächige GI-Zone ausgeschieden werden kann.

- Erwägung 3, Ortsbereich Haslen: Frage, ob grossflächige GI-Zone im Gebiet Vordergass oder Henzli möglich ist.

Im Gebiet „Vordergass“ wäre gemäss langfristigem Siedlungskonzept Haslen eine zusätzliche WG-Zone möglich. Die Ausscheidung einer GI-Zone ist hier aber abzulehnen, da die Erschliessung durch Wohngebiet führen würde. Letzteres gilt auch für „Henzli“; im Gebiet „Henzli“ sieht der Bezirk langfristig eine Wohnzonenerweiterung vor. Auf beide Bauzonenerweiterungen möchte er zur Zeit aber noch verzichten.

Vorprüfungsentscheid 3: Zonenzuteilung / Gebiet Egg

Für das Gebiet Egg zwingend die Quartierplanpflicht statuieren.

- Erwägung 3.2.3: Schwierige abwassertechnische Erschliessungsverhältnisse.

Die Quartierplanpflicht für die Bauzonenerweiterung im Gebiet Egg, Haslen, wird festgelegt. Dies ist auch sinnvoll im Hinblick auf eine gute Einpassung der Bauten in der Nachbarschaft zur Ortsbildschutzzone.

Vorprüfungsentscheid 4: Immissionen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Empfindlichkeitsstufe II zuteilen.

- Erwägung 3.1.3: Zone Oe der ES II zuweisen; in lärmvorbelasteten Gebieten ist ES III möglich.

Die Zone Oe wird korrekterweise der ES II zugewiesen.

Vorprüfungsentscheid 6: Ortsbildschutzreglement

Das Ortsbildschutzreglement im Sinne der Erwägungen überprüfen, präzisieren und korrigieren.

- Erwägung 7: Die Präzisierung der Ortsbildschutzzone hat in einem Baureglement zu erfolgen; der Titel „Reglement zur Ortsbildschutzzone“ ist zu ändern.
Abs.3, Satz 2: streichen, da teilweise überflüssig und teilweise unzulässig, da nur mit Ausnahmegewilligung möglich. Der Weiterbestand wird mit Art. 7 BauG abgedeckt.

Der Titeländerung „Baureglement“ wird zugestimmt. Die Vorschrift wurde überarbeitet.

Vorprüfungsentscheid 7: Planungsbericht

Den Planungsbericht mit einer Bauzonenbilanz ergänzen.

- Erwägung 8: Bauzonenbilanz und Stand der Erschliessung fehlen; sind bis zur Genehmigung nachzuliefern.

Die Bauzonenbilanz wird in der Kapazitätsberechnung ausgewiesen.

Vorprüfungsentscheid 8: Fachkommission Heimatschutz

Die Anliegen der FkH prüfen.

- Erwägung 9: Stellungnahme der FkH:
Wachstum auf 0,3% beschränken;
S. 3 u. S. 8 (3.2.1): Boden nicht „vermarkten“;
S. 5 (2.1.2): Auch die Menge der Schutzobjekte ist wichtig, wegen der besonderen Baukultur;
S. 11 (Haslen): Zu grosse Bauzone; weniger in die Länge ziehen, Erweiterung beim „Tannenhüs“;
S. 13 (4.1.2): WG2-Zone unter Kirche ist heikel und in L-Zone zu belassen; auch Bauzonenarm „Henzli“ weglassen; auch Bauzone P. 809 (südl. Dorfeinfahrt) weglassen;
S. 14-16 (Schlatt): zu viel Bauzone; restriktive Quartierpläne ausarbeiten, Zweitwohnungen verhindern;
S. 16 (Anker): keine Zonenerweiterung;
S. 16 (Enggenhütten): Verzicht auf GI-Zone;
S. 36 (Anhang mit Alternativen für Tannenhüs): Verzicht auf Alternativen nördlich von Tannenhüs;

Die Anliegen wurden im Bezirksrat diskutiert und im Sinne der vorstehenden Ausführungen entschieden. Die Wortwahl „Vermarktung“ des Bodens wurde geändert. Die Anzahl Schutzobjekte wurde nicht erweitert, da sonst der einheitliche Massstab im Kanton verloren geht und ein solch weit gehender Schutz rechtlich keine Grundlage hätte.

6.2 2. Vorprüfung

Änderungen, die zur 2. Auflage vorbereitet worden sind, wurden nochmals zur Vorprüfung eingereicht. Die verschiedenen Hinweise zu notwendigen Ergänzungen und Korrekturen sind im Rahmen der Überarbeitung wie folgt berücksichtigt worden:

Vorprüfungsentscheid 1: Bauzonenerweiterung „Alte Linde“, Haslen

Zustimmung zur Bauzonenerweiterung, unter dem Vorbehalt, dass für den Schiesslärm bis zum Zeitpunkt der Genehmigung eine Lösung gefunden ist.

- Erwägung: Die massgebenden Lärmbelastungsgrenzwerte gemäss LSV sind teilweise überschritten. Die Immissionen sind mit Massnahmen an der Quelle zu senken; dazu würde eventuell die Anschaffung von Schiessstunnels genügen

An der Einzonung „Alte Linde, Haslen mit Quartierplanpflicht, wird festgehalten. Bis zum Zeitpunkt der Genehmigung sind Lärmschutzmassnahmen zu definieren.

Vorprüfungsentscheid 2: Bauzonenerweiterungen „Böhl“ und „Tannenhüs“, Haslen

Zustimmung zur Bauzonenerweiterung im „Böhl“. Anstelle einer 3-geschossigen ist eine 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone zu prüfen, insbesondere entlang der Leimensteigstrasse.

- Erwägung: Entweder vollständiger Verzicht auf „Böhl“ aufgrund der sensiblen Lage oder Reduktion der Geschossigkeit, insbesondere entlang der Strasse gegenüber der bestehenden Bebauung. Im Gebiet „Tannenhüs“ ist hingegen eine 3-geschossige Wohnzone möglich.

Auf die Umzonung der GI-Zone wird verzichtet. Die GI-Zone bleibt in ihrem rechtskräftigen Zustand bestehen. Auch auf neue Wohnzonen im Gebiet Tannenhüs wird verzichtet.

Vorprüfungsentscheid 3: Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone „Egg“, Haslen

Ablehnung der 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone im Gebiet „Egg“, Haslen.

- Erwägung: Bauzonenerweiterung betrifft einerseits Fruchtfolgeflächen und steht deshalb im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Andererseits ist die provisorische Grundwasserschutzzone „Unterchristes“ betroffen. Hinzu kommt eine Beeinträchtigung des Siedlungsrandes und des Dorfbildes.

An der Bauzonenerweiterung gegen Westen im Gebiet „Egg“, Haslen, wird festgehalten. Es erfolgt eine Einzonung in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone sowie die zweigeschossige Wohnzone.

Vorprüfungsentscheid 4: Abtausch Kern- und Freihaltezone „Vorderegg“, Haslen

Zustimmung zum Abtausch der Kern- und Freihaltezone im Gebiet „Vorderegg“, Haslen.

Die Umzonung erfolgte bereits im Teilzonenplan Rothüsli & Linde, Enggenhütten, der am 14. Mai 2013 von der Standeskommission genehmigt worden ist.

Vorprüfungsentscheid 5: Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone „Anker“, Unterschlatt

Zustimmung zur Bauzonenerweiterung vorbehaltlich der Erweiterung der Quartierplanpflicht.

- Erwägung: Die Bauzone „Anker“ weist keinen Siedlungszusammenhang auf und ist als isolierte Zone nicht rechtmässig. Einer geringfügigen Erweiterung zur Verbesserung der Überbaubarkeit kann dennoch zugestimmt werden, sofern diese der bestehenden Quartierplanpflicht unterstellt wird.

An der geringfügigen Erweiterung der bestehenden 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone wird festgehalten. Die Erweiterung wird mit Quartierplanpflicht belegt.

Vorprüfungsentscheid 6: Bauzonenerweiterungen in Schlatt, insbesondere im Gebiet „Litenhalde“ nochmals kritisch hinterfragen

Die Standeskommission beurteilt die Einzonungen im Gebiet „Litenhalde“ als kritisch, aber nicht ausgeschlossen.

- Erwägungen: Ein bebauter Hintergrund zu den für das Ortsbild charakteristischen Bauten (Kirche, Schulhaus und weitere Bauten) beeinträchtigen gemäss Heimatschutzkommission den schützenswerten Charakter des Weilers. Die prägenden Gehölzgruppen gingen verloren.

Der Siedlungscharakter würde in ein Haufendorf, anstelle eines Weilers in einer Streusiedlung, umgewandelt. Die Fachkommission Denkmalpflege beurteilt die Einzonung unterhalb der Schlattstrasse als problematisch. Die Fachkommission Heimatschutz empfiehlt, auf die Zonenerweiterung im Westen Schlatts zu verzichten. Im Osten Schlatts (Parz. 431, Richtung Biseren) ist eine Erweiterung denkbar.

Auf die Einzonung im Gebiet „Litenhalde“ wird verzichtet.

Vorprüfungsentscheid 7: Bauzonenerweiterungen unterhalb der Schlatterstrasse, Schlatt

Auf die Bauzonenerweiterungen unterhalb der Schlatterstrasse ist zu verzichten.

- Erwägung: Im Osten Schlatts (Parz. 431, Richtung Biseren) ist eine Erweiterung eher denkbar.

Auf eine Einzonung der 2-geschossigen Wohnzone wird verzichtet.

Vorprüfungsentscheid 8: Bauzonennarrondierung „Linde“, Enggenhütten

Zustimmung zur Bauzonennarrondierung im Gebiet „Linde“, Enggenhütten.

- Erwägung: Ortsbildschutzzone soll beibehalten werden; es darf keine von der heutigen Struktur abweichende Mehrausnutzung zugelassen werden.

Die Ortsbildschutzzone ist im bestehenden Ausmass beibehalten worden. Die Umzonung erfolgte bereits im Teilzonenplan Rothüsli & Linde, Enggenhütten, der am 14. Mai 2013 von der Standeskommission genehmigt worden ist.

Vorprüfungsentscheid 9: Prüfung Einzonung Parz. Nr. 174, „Vordergass“, Haslen

Prüfung einer Einzonung der Parzelle Nr. 174 in Wohn- und Gewerbezone mit eingeschränkter Wohnnutzung im Gebiet „Vordergass“, Haslen.

- Erwägung: Antrag des Volkswirtschaftsdepartements zur Einzonung in die 2- oder 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone. Die Einzonung könnte jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Das Grundstück wird als für diese Nutzung geeignet erachtet. Der Antrag wird vom BUD unterstützt.

Die Einzonung entspricht dem langfristigen Siedlungskonzept gemäss vorliegendem Planungsbericht. Sie ist bedarfsgerecht durch den Bezirksrat zu definieren. Im jetzigen Zeitpunkt wird auf eine Bauzonenerweiterung verzichtet.

Vorprüfungsentscheid 10: Auszonung Gebiet „Genglisfranzas“, Enggenhütten

Auf die Industriezone in Enggenhütten ist zu verzichten und die bestehende I-Zone in die Landwirtschaftszone umzonen.

- Erwägung: Die Auszonung ist eine Genehmigungsvoraussetzung (vgl. 1. Vorprüfung).

Die Industriezone „Genglisfranzes“ in Enggenhütten ist aus der Bauzone entlassen worden.

6.3 3. Vorprüfung

Aufgrund der dritten Vorprüfung wurde im Rahmen der 4. Auflage auf eine Einzonung im Gebiet Egg zugunsten der zweigeschossigen Wohnzone verzichtet. Im Nachtrag zur 4. Auflage wird ein Teilbereich (Kuppenlage) der Parzelle Nr. 115 zugewiesen. Die in der 4. Auflage vorgesehene dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone wird unter Berücksichtigung der bestehenden Fruchtfolgefläche in westlicher Richtung vergrössert.

7 Folgeaufgaben

7.1 Folgeplanungen

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

7.1.1 Teil Nutzung

Erhältlichmachung

Gem. Art. 49, Abs. 2 BauG treffen die Bezirke die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens.

Der Bezirksrat ist geschlossen der Ansicht, und dies wird nach tel. Auskunft durch den kantonalen Rechtsdienst bestätigt, dass Kaufrechtsverträge kein geeignetes Instrument sind. Aus zwei Gründen: (1) sollte sich keine Käuferschaft finden, macht es keinen Sinn, wenn der Bezirk den Boden kauft und versucht, selber weiter zu verkaufen und (2) der Bezirk hat kein Kapital, um grössere Landflächen zu erwerben. Deshalb wird das folgende, wirksamere Vorgehen gewählt:

- Kurzfristig Abschluss von Vereinbarungen resp. Absichtserklärungen mit Grundeigentümern über die Erhältlichkeit bzw. die Erschliessung der Bauzonen.
- Rasches Überwälzen der Erschliessungskosten auf die Grundeigentümer.

Erschliessung

- Bauzonenausscheidung nach Bedarf und Erhältlichkeit, gemäss den im Bericht aufgezeigten langfristigen Siedlungsentwicklungs-Konzepten.

7.1.2 Quartierplanung

- Einverlangen ortsbaulicher Konzepte als Grundlage für Quartierplanungen mit dem Ziel der Vernetzung von Siedlung und Landschaft
- Schaffung quartiergerechter Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Sicherung feinmaschiger, überlagerter Fusswegverbindungen
- Offenhaltung von Korridoren für spätere Erweiterungen (Strassen und Wege)
- Nach Bedarf Vorschriften zur Gefahrenabwehr

7.1.3 Strassenplanung

- 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 von Dritten hinsichtlich der Berücksichtigung der Anliegen des Langsamverkehrs, Ortsbildes oder des Images des Bezirkes

- Aufwertung der Ortsdurchfahrten als Aufenthalts- und Begegnungsfläche
- Verdeutlichen der Ortseingänge mit Unterscheidung von inner- und ausserorts

8 Übereinstimmung mit 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
- Siedlungstrennung und -gliederung

Schutz der natürlichen Lebensgrundlage

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

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.
- Teilweise innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes gelegene Fruchtfolgeflächen sollen zu Gunsten einer kompakten Siedlungsentwicklung überprüft werden.

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

- Einordnung der Siedlungen, Bauten und Anlagen durch entsprechende Zonierung und Schutzüberlagerungen
- 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. langfristiger Sicherung von Reserveflächen

8.3 Anforderungen des übrigen Bundesrechtes

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

Umweltschutz; Immissionen

- Keine empfindlichen Neubaugebiete (Wohnzonen) entlang der Staatsstrasse

Sachplan Fruchtfolgeflächen

- Die im kantonalen Übersichtsplan enthaltenen Fruchtfolgeflächen wurden berücksichtigt.

8.4 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Gemäss Art. 11 BauG ist der kantonale Richtplan für die Ortsplanung behördenverbindlich. Die darin enthaltenen Vorgaben wurden wie folgt berücksichtigt:

Siedlung

- Berücksichtigung des neuen Inventars schützenswerter Kulturobjekte

Verkehr

- Gesamtverkehr durch zurückhaltende Ausscheidung von Baugebieten an gut mit dem ÖV erschlossenen, bzw. erschliessbaren Lagen berücksichtigt

9 Kapazität Siedlungsgebiet

9.1 Kapazitätsberechnung

9.1.1 Methodik

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 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.

Auf dieser Basis sind die Einwohnerdichten unter Berücksichtigung der neu ausgeschiedenen Zonen für den Stand 2013 abgeschätzt worden. Die Abschätzung ergibt folgende Kennwerte (Einwohnerdichten / Bevölkerung innerhalb der 2013 bereits bebauten Zonen):

Kennwerte bebaute Bau- und Nichtbauzonen

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	3.91	37	146
Wohnzone 3 Vollgeschosse			
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	4.09	40	162
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	1.82	53	97
Kernzone	1.36	44	60
Übrige Zonen (Schätzung)			57
Total bebaute Bauzonen			521
Landwirtschaftszone	1'228.00	0.5	614
Einwohnerstand per 31.12.2012			1'135

In der Berechnung ist der Wert des kantonalen Amtes hinsichtlich der Einwohnerdichte in der Landwirtschaft von 0.6 auf 0.5 gesenkt worden. Zudem wurden die Einwohner in den übrigen Zonen von 74 auf 57 gesenkt. Als Grund dafür ist einerseits die Einzonung von Gebäuden, die sich vorher in der Landwirtschaftszone befanden, andererseits die Umzonung von Industriezone bzw. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone / Wohn- und Gewerbezone, zu nennen.

Fassungsvermögen unbebaute und neue Bauzonen

Der Umfang der bebauten und unbebauten Bauzonen konnte dem separaten Plan zum Stand der Erschliessung (Januar 2011) entnommen werden. 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. Die folgenden Flächenangaben umfassen die unbebauten Bauzonen gemäss neuem Zonenplan des Bezirks Schlatt-Haslen:

Kennwerte unbebaute Bauzonen

Zonentyp	F ha	DE E/ha	E
Wohnzone 2 Vollgeschosse	0.96	50	48
Wohnzone 3 Vollgeschosse	-	100	-
Wohn-Gewerbezone 2 Vollgeschosse	1.11	50	56
Wohn-Gewerbezone 3 Vollgeschosse	1.28	65	83
Kernzone	-	65	-
Total Fassungsvermögen unbebaute Bauzonen			187

Fassungsvermögen Einwohner Zonenplan 2027

Grundsätzlich ist der 15-jährige Bedarf aufzuzeigen, dieser erstreckt sich somit bis 2028. 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 für das gesamte Bezirksgebiet:

- Bevölkerungsbestand bestehende Zonen per 2013: 1'135
- Fassungsvermögen neue Bauzonen per 2013: 187
- Bevölkerungskapazität Total per 2013: 1'322
- Abnahme infolge sinkender Wohnungsbelegung bis 2028: 132
- Fassungsvermögen effektiv (per 2028): 1'190

9.1.2 Fazit

Das berechnete Fassungsvermögen per 2028 von 1'190 Einwohnern basiert auf der (nicht der Realität entsprechenden)

Annahme, dass sämtliche Bauzonen innert der nächsten 15 Jahre auch tatsächlich überbaut werden. In diesem Falle würden die neuen Bauzonen ein mittleres Bevölkerungswachstum von 0.32 % pro Jahr ermöglichen. Bei einer Erhältlichkeit von 80 % reduziert sich die Kapazität auf 1'179 Einwohner und das lineare Wachstum auf 0.26 %. Dieser Wert liegt einiges unter dem angestrebten Bevölkerungswachstum von 0.5 % pro Jahr (vgl. Kap. 3.1).

Geht man von einem Bevölkerungswachstum von rund 0.5 % pro Jahr aus, reichen die Zonenplankapazitäten bei einer Erhältlichkeit von 80 % für ca. 12 Jahre aus. In diesem Fall wird es im Rahmen von Teilzonenplänen nötig und möglich sein, zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsweise weitere Flächen einzuzonen, um die erwünschte Entwicklung auch für 15 Jahre zu ermöglichen.

Anhang

-
- A1 Haslen, Entwicklungsflächen "Tannenhush"
 - A2 Übersicht Stand der Erschliessung
 - A3 Erschliessungsprogramm

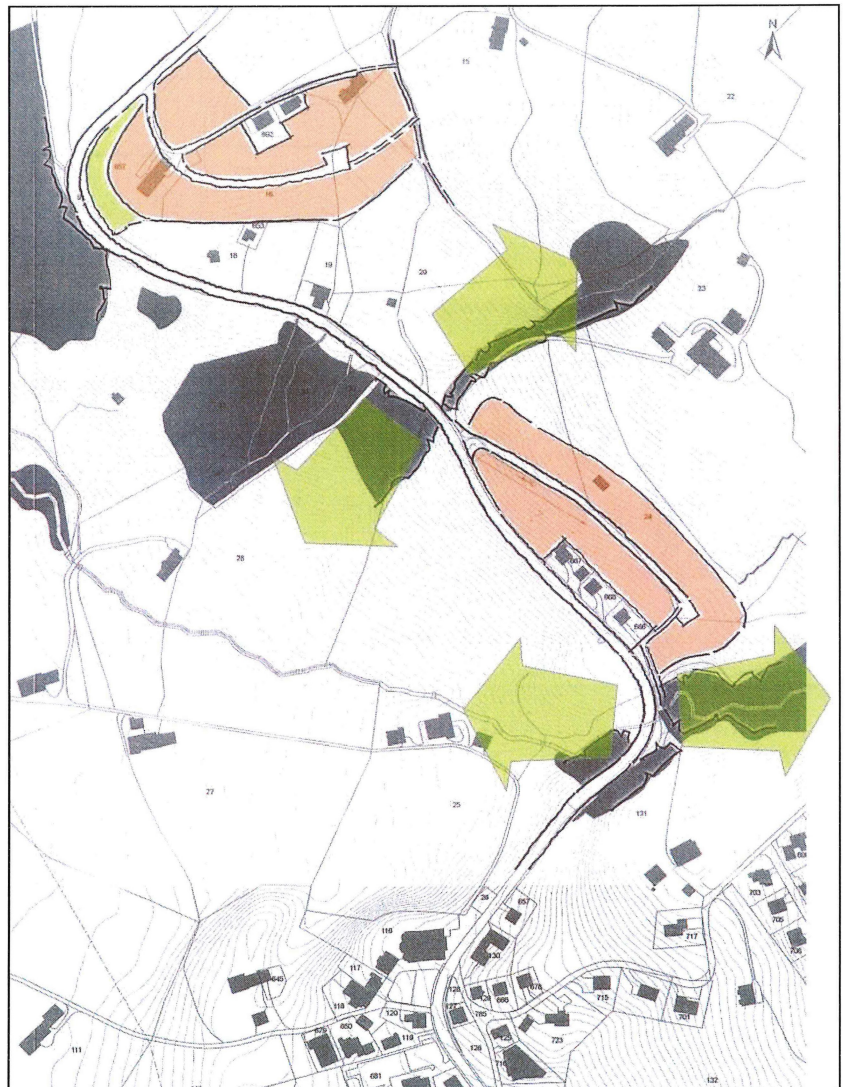
A1 Haslen

Entwicklungsflächen

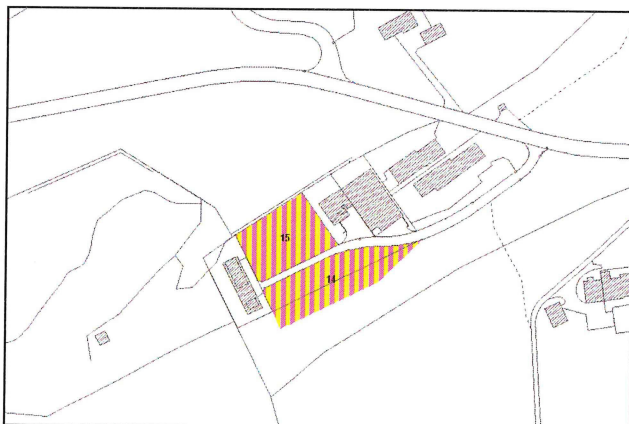
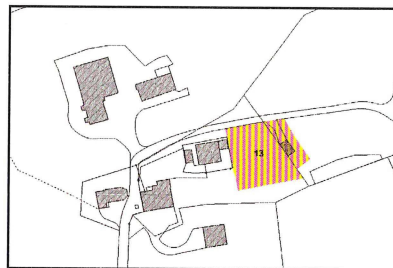
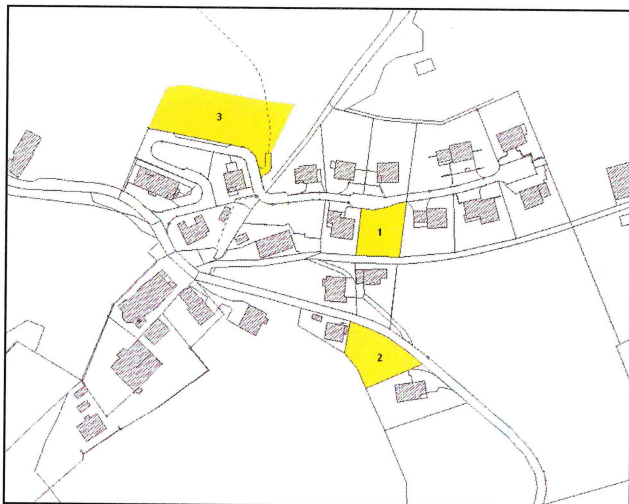
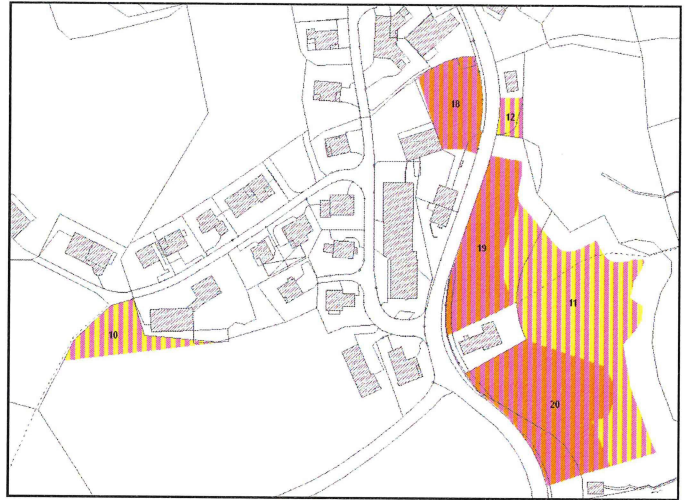
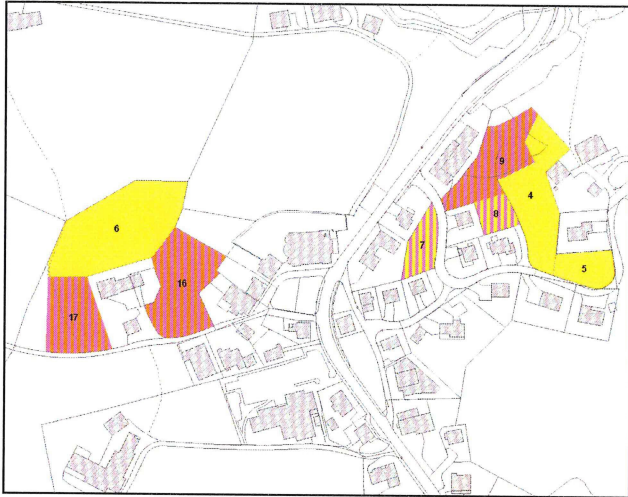
"Tannenhush"

Alternative Wohnentwicklungsflächen (W2-Zonen) für die Fläche "Tannenhush"

Abbildung ohne Massstab



A2 Übersicht unbebaute Bauzonen



W2		WG2	
Nr.	m2	Nr.	m2
1	549	7	718
2	688	8	523
3	1'656	10	976
4	2'240	11	4'724
5	806	12	261
6	3'695	13	1'066
		14	1'542
		15	1'312
unüberb. total	9'634	unüberb. total	11'124
bebaut total	39'090	bebaut total	40'928
gesamt total	48'724	gesamt total	52'052

K		WG3	
Nr.	m2	Nr.	m2
		9	1'835
		16	2'371
		17	1'719
		18	1'270
		19	2'160
		20	3'482
unüberb. total	0	unüberb. total	12'837
bebaut total	13'563	bebaut total	18'200
gesamt total	13'563	gesamt total	31'037

A3 Erschliessungs- programm

Erschliessungsprogramm und Kostenüberwälzung

Bauzonen werden gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG durch des Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen.

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 Erschliessung betrifft die in der nachfolgenden Tabelle aufgelisteten Gebiete, wobei die Erschliessungskosten dem Planungsstand entsprechend über Erfahrungswerte geschätzt sind. Die angegebenen Gebietsnummern beziehen sich auf die Übersichtspläne in Anhang A2.

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
4	131	Haslen, Böhl	2'240	179	0%	0	179
6	115	Haslen, Egg	3'695	296	0%	0	296
Summe			2'240	179		0	475

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
11	809	Haslen, Alte Linde	4'632	371	0%	0	371
Summe			4'632	371		0	371

Wohn-Gewerbezone WG3							
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
9	131	Haslen, Böhl	1'835	147	0%	0	147
16	115	Haslen, Egg	2'370	190	0%	0	190
17	115	Haslen, Egg	1'719	138	0%	0	138
19	173	Haslen, Alte Linde	2'034	163	0%	0	163
20	809	Haslen, Alte Linde	3'481	278	0%	0	278
Summe			11'439	915		0	915

