

# Revision der Ortsplanung Fokus Innenentwicklung

Planungsbericht

11. März 2025

# Impressum

**raum.manufaktur.ag**  
**Feldlistrasse 31A**  
**9000 St. Gallen**

071 555 03 10  
info@raummanufakturag.ch  
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung  
**Armin Meier**  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung  
**Silvan Oberholzer**  
BSc FH in Raumplanung

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet (Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbeitung: Silvan Oberholzer).

7:0001:002:340:Ber\_OP\_FSG\_250303.docx

Mit dem vorliegenden Planungsbericht wird dem Auftrag zur Berichterstattung gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) nachgekommen. Der Bericht ist zur besseren Lesbarkeit in männlicher Form verfasst.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	8
1.3 Projektorganisation	9
<b>2 Grundlagen und Analyse</b>	<b>10</b>
2.1 Grundlagen	10
2.2 Analyse   Handlungsbedarf	13
2.3 Strategische Grundlagen	43
<b>3 Umsetzung und Instrumente</b>	<b>56</b>
3.1 Themenfelder   Handlungskatalog	56
3.2 Raumentwicklungskonzept	66
3.3 Rahmennutzungsplanung	96
3.4 Baulandmobilisierung	122
3.5 Erschliessungsprogramm	125
3.6 Baulandflächenabtausch	127
<b>4 Bewilligung</b>	<b>129</b>
4.1 Mitwirkung	129
4.2 Vorprüfung	129
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	130
4.4 Genehmigungsverfahren und Rechtsmittel	132
<b>Anhang</b>	<b>133</b>
<b>Beilage</b>	<b>143</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>144</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

#### Ausgangslage

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden resp. den Bezirken / der Feuerschaugemeinde eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem Baugesetz des Kantons Appenzell Innerrhoden (BauG) ist die örtliche Raumplanung Sache der Bezirke (BauG Art. 3), wobei die Feuerschaugemeinde Appenzell für ihr Gebiet, die den Bezirken gemäss BauG übertragenen Rechte und Pflichten übernimmt (BauG Art. 4). Sie erlassen dafür Nutzungspläne (BauG Art. 24ff.). Die Ortsplanungsinstrumente der Feuerschaugemeinde wurden letztmals 2009 umfassend überarbeitet und auf den voraussichtlichen Bauzonenbedarf von 15 Jahren ausgerichtet. Sie erlangten am 26. Mai 2009 Rechtskraft.

#### Geänderte Grundlagen

##### Übersicht

Die gesetzlichen Grundlagen für die Nutzungsplanung der Bezirke / der Feuerschaugemeinde haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Sowohl das revidierte, eidgenössische Raumplanungsgesetz, wie auch das überarbeitete kantonale Baugesetz und die überarbeitete, kantonale Richtplanung definieren für die Ortsplanung wesentlich neue Anforderungen. Die kantonale Richtplanung verlangt von den Gemeinden<sup>1</sup> die Anpassung der Ortsplanung.

##### Revision des Bundesrechts

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substanzielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Ausenentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben – nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde – vergrössert werden dürfen.

Die Ortsplanung bekommt die primäre Aufgabe, die bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlung zu fördern. Art. 15 RPG legt fest, dass nur dann Land neu der Bauzone zugewiesen werden darf, wenn:

- die Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen mobilisiert wurden;
- der Bedarf innerhalb von 15 Jahren ausgewiesen ist;

---

<sup>1</sup> Anstelle der Bezirke und der Feuerschaugemeinde wird teilweise vereinfacht von «Gemeinden» gesprochen.

- deren Verfügbarkeit rechtlich gesichert wurde;
- und die Vorgaben des kantonalen Richtplanes umgesetzt sind.

Es gilt zu berücksichtigen, dass aufgrund von Art. 32 RPV im Kanton insgesamt nicht mehr Bauzonen erschlossen sein dürfen, als unter Annahme eines Wachstums gemäss dem mittleren BFS-Szenario für die nächsten 15 Jahre benötigt werden. Der Kanton verfügt über grosse Anteile erschlossener, unbebauter Bauzonen. Aufgrund der im Frühjahr 2020 veröffentlichten neuen Wachstumsszenarien hat sich die Situation für den Kanton Appenzell Innerrhoden nun entschärft. Trotzdem können Bauzonen weiterhin nicht beliebig erschlossen werden. Die entsprechenden Nachweise sind über das kommunale Erschliessungsprogramm gemäss Art. 24, Abs. 3 BauG zu erbringen.

Falls gesamtkantonal wieder ein zu grosses Einwohnerfassungsvermögen bestehen sollte, wird die Standeskommission Quartierpläne, die die Erschliessung unbebauter Bauzonen zum Gegenstand haben, u. U. nicht mehr genehmigen dürfen.

#### Revision des kantonalen Richtplanes

Die aufgrund des Bundesrechts revidierte, kantonale Richtplanung (Stand April 2017) gibt neu detaillierte Vorgaben hinsichtlich der quantitativen und qualitativen Entwicklung. Die Bezirke und die Feuerschaugemeinde haben in den letzten Jahren unterschiedlich stark zum kantonalen jährlichen Wachstum von 0.5 % beigetragen.

Tab. 1 Bevölkerungsentwicklung gemäss Grundlagenbericht Richtplan

Bezirk	Einwohner 2001	Einwohner 2015	Jährliches Wachstum
<b>Appenzell</b>	5'524	5'822	+ 0.4 %
<b>Gonten</b>	1'395	1'441	+ 0.2 %
<b>Oberegg</b>	1'844	1'916	+ 0.3 %
<b>Rüte</b>	3'017	3'525	+ 1.2 %
<b>Schlatt-Haslen</b>	1'163	1'110	- 0.3 %
<b>Schwende</b>	2'034	2'159	+ 0.4 %
<b>Total</b>	14'977	15'974	+ 0.5 %
<b>Feuerschaugemeinde</b>	-	6'914	+ 0.8 %

Gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung soll das Baugebiet im Kanton Appenzell Innerrhoden bis 2040 auf ein jährliches Wachstum von durchschnittlich 0.28 % (Szenario hoch) resp. 0.5 % (Eventualszenario) bemessen werden. Dafür sind die bestehenden Bauzonen gemäss der

kantonale Richtplanung ausreichend<sup>2</sup>. Eine Vergrößerung der einwohnerrelevanten Zonen ist daher aktuell nicht möglich. Denkbar sind flächengleiche Kompensationen. Dies ist bei nicht erhältlichen oder nicht marktgängigen Bauzonen zu prüfen. Für die vorliegende Planung wird das Eventualszenario als Planungsgrundlage herbeigezogen. Es hat sich aus planerischer Sicht als richtig erwiesen. Detaillierte Begründungen dazu finden sich in der Beilage B1.

Die Bauzonenreserven sind im Lichte der unterschiedlichen Dynamik der Bezirke stark unterschiedlich verteilt. Mittel- bis langfristig kann dies dazu führen, dass namentlich in der Feuerschaugemeinde trotz einer Bauentwicklung im Rahmen der kantonalen Vorgaben die Bauzonenreserven in einzelnen Bezirken erschöpft sind, während in anderen noch Reserven bestehen. Aus diesem Grund sollte ein interkommunaler Bauzonenausgleich angestrebt werden. Im Fokus stehen dabei die noch nicht erschlossenen Bauzonen, da diese in der Regel ohne das Risiko von Entschädigungen ausgezont werden können.

Diese Vorgaben zu den einwohnerrelevanten Zonen gelten sinngemäss auch für Arbeitszonen. Auch hier besteht gemäss den Vorgaben der kantonalen Richtplanung bis 2030 – mit Ausnahme der Feuerschaugemeinde und des Bezirks Oberegg – kein Anspruch auf Einzonzonen.

#### Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte Baugesetz des Kantons Appenzell Innerrhoden trat am 1. Mai 2017 in Kraft. Es regelt neu die Vertragsraumplanung (Art. 49), das gesetzliche Kaufrecht (Art. 49aff.) und die Mehrwertabschöpfung (Art. 90 a-g).

#### Revisionsbedarf

Die Anpassung an das geänderte, übergeordnete Recht bedingt keine grundsätzliche Neukonzeption der Ortsplanung. Die Schwerpunkte liegen bei der Dimensionierung der Bauzonen (intra- und interkommunaler Ausgleich), der Etappierung der Erschliessung sowie der Mobilisierung der inneren Reserven.

Es zeigt sich, dass Prozesse zur Innentwicklung zeitlich aufwändig sind. Werden sie erst an die Hand genommen, nachdem die Aussenreserven erschöpft sind, kann dies eine kontinuierliche Entwicklung gefährden, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur. Da bei der Innenentwicklung die Regelbauweise i. d. R. wenig hilfreich ist und namentlich Aufzonzonen oder die einseitige Lockerung der

---

<sup>2</sup> Es ist zu beachten, dass das Berechnungsmodell des Bundes den Effekt des steigenden Wohnflächenbedarfes aufgrund steigender Komfortansprüche nicht berücksichtigt. Soll dieser Effekt nicht auf Kosten der für die Bevölkerungsentwicklung vorgesehenen Flächen erfolgen, sind bereits heute wirksame Massnahmen zur Mobilisierung der Innenreserven zu ergreifen.

Regelbauvorschriften oft mehr Widerstand als positive Innenentwicklungsprozesse auslösen, muss sie auf massgeschneiderten, individuell-konkreten Regelungen erfolgen. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Das ist nicht immer einfach, wenn eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage nicht darauf ausgerichtet ist. Vor diesem Hintergrund wird ein kommunales Raumentwicklungskonzept erarbeitet.

### **1.1.2 Planungsgebiet**

Die Ortsplanung umfasst die gesamte Feuerschaugemeinde mit einer Fläche von leicht mehr als 4 km<sup>2</sup> bestehend aus Ortsteilen der zwei Bezirke Appenzell und Schwende-Rüte. Die Feuerschaugemeinde ist Wohnsitz für rund 45 % der Innerrhoder Bevölkerung.

### **1.1.3 Planungsziele**

Die Ortsplanungsinstrumente sollen in einem straffen und zielgerichteten Prozess nach den übergeordneten Vorgaben erarbeitet werden. Dabei sollen namentlich folgende Ziele erreicht werden:

- Gemeinsame Definition der Handlungsstrategie auf Basis einer detaillierten Analyse der bestehenden Bauzonenreserven (gegliedert nach erschlossenen / nicht erschlossenen Bauzonen) und von qualitativen Anforderungen an die Ortsplanung;
- Analyse des bestehenden Baugebiets in einer standardisierten Methode hinsichtlich der konkreten Innenentwicklungspotenziale und Definition von Massnahmen zur Mobilisierung der Innenentwicklung im Rahmen vorliegender Ortsplanung und nach Möglichkeit im kommunalen Raumentwicklungskonzept;
- Aktualisierung resp. Erarbeitung des Zonenplans (nach den übergeordneten Vorgaben), der gemeinsamen Handlungsstrategie und des kommunalen Raumentwicklungskonzepts sowie Abstimmung dieser Planungsinstrumente mit dem Erschliessungsprogramm;
- Überarbeitung des kommunalen Baureglements zur Sicherung einer wirksamen und qualitätvollen Innenentwicklung;
- Sicherstellung der Erhältlichkeit und der haushälterischen Nutzung der Bauzone mittels verwaltungsrechtlicher Verträge und des gesetzlichen Kaufsrechts;
- Überarbeitung des Zonenplans Teil Schutz (Ortsbildschutzzonen, Kultur- und Naturobjekte);
- Begleitung der Planung durch eine geeignete Kommunikation.

## 1.2 Vorgehen

### 1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Die wichtigsten Punkte der Ortsplanungsrevision sind die Erarbeitung einer gemeinsamen Handlungsstrategie für alle Bezirke und die Feuerschaugemeinde sowie die Umsetzung der neuen übergeordneten Planungsgrundlagen in der Ortsplanung. Dazu werden zuerst die planerischen und strategischen Grundlagen ausgewertet, ein Handlungsbedarf abgeleitet und darauf aufbauend die bezirksübergreifende und gemeinsame Handlungsstrategie mit Zielen der Bezirks- und Gemeindeentwicklung definiert. Das kommunale Raumentwicklungskonzept verortet die Strategie im Raum und dient als Grundlage für die Erarbeitung des Zonenplans. In der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) werden die neuen gesetzlichen Grundlagen grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

### 1.2.2 Planungsablauf

#### Meilensteine

- Eine Gemeinsame Handlungsstrategie wurde am 21. Oktober 2020 von der Feuerschaukommission verabschiedet;
- Die Rahmennutzungsplanung und das REK wurden ab dem 28. November 2022 der Mitwirkung unterstellt (vgl. auch unten);
- Die Rahmennutzungsplanung wurde am 29. Juni 2023 von der Feuerschaukommission zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet;
- Das kommunale Raumentwicklungskonzept wurde am 24. Juni 2021 beraten und am 23. Mai 2024 von der Feuerschaukommission aufgestellt;
- Die Rahmennutzungsplanung wurde am 3. Juni 2024 von der Feuerschaukommission zur öffentlichen Auflage beschlossen (Zirkulationsbeschluss).
- Aufgrund von Einsprachen wurde die Rahmennutzungsplanung leicht angepasst und von der Feuerschaukommission am 13. Januar 2025 zur zweiten öffentlichen Auflage beschlossen (Zirkulationsbeschluss).

#### Information und Mitwirkung

Der Information und Mitwirkung ist vor allem in den strategischen Planungsphasen ein grosser Stellenwert einzuräumen. Das Raumplanungsgesetz (RPG) in Art. 4 verlangt von den Planungsbehörden den Miteinbezug der betroffenen Bevölkerung in geeigneter Weise.

- ab 7. Juni 2021 | Information und Umfrage Bebauungsabsichten bei Eigentümer Baulandreserven sowie Angebot von Gesprächen

- 28. November 2022 | Bevölkerungsinformation Raumentwicklungskonzept und Rahmennutzungsplanung mit anschliessender Möglichkeit zur Mitwirkung bis 15. Januar 2023
- Verschiedene Beiträge zum Stand der Arbeiten im Publikationsorgan der Feuerschaugemeinde

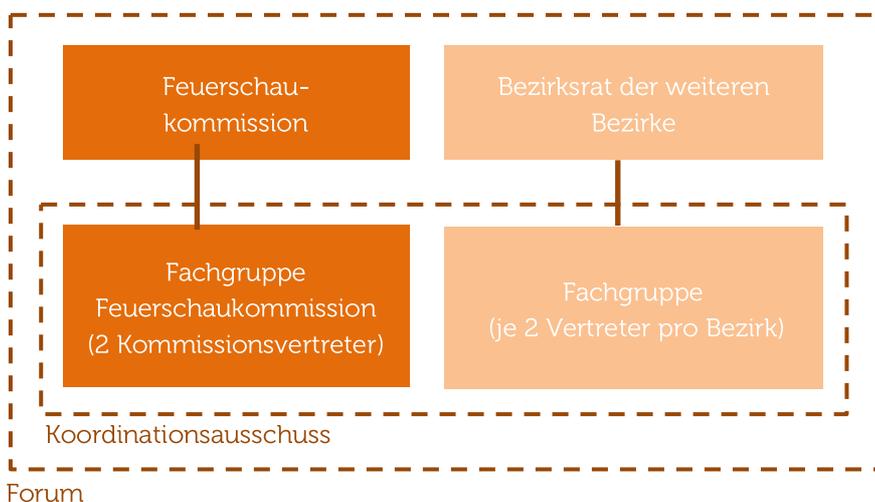
### 1.3 Projektorganisation

Damit die neuen Planungsinstrumente auf die Bedürfnisse der Feuerschaugemeinde ausgerichtet sind, braucht es eine gut funktionierende Zusammenarbeit zwischen den Kommissionsmitgliedern, dem Ortsplaner und allen weiteren am Prozess Beteiligten. Von ausschlaggebender Bedeutung ist dabei die politische Leitung der Planungsarbeiten.

Die verschiedenen Planungsinstrumente werden innerhalb der Feuerschaugemeinde in einer Fachgruppe und bezirksübergreifend in einem Koordinationsausschuss vorberaten und für die Feuerschaukommission aufbereitet. Die gemeinsame Handlungsstrategie wird in einem Forum mit allen Bezirksräten/Kommissionsmitgliedern und den Fachgruppen erarbeitet. Die Fachgruppe in der Feuerschaugemeinde setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Reto Camenisch, Präsident der Feuerschaukommission
- Hanspeter Koller, Sekretär der Feuerschaukommission
- Armin Meier, Ortsplaner raum.manufaktur.ag
- Silvan Oberholzer, Raumplaner raum.manufaktur.ag

Abb. 1 Projektorganisation in den Bezirken



## 2 Grundlagen und Analyse

### 2.1 Grundlagen

#### 2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen.

#### 2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Sachplan Fruchtfolgeflächen	X	Im kantonalen Richtplan enthalten	2.2.1
Konzepte Windenergie		Im kant. Richtplan enthalten	2.2.5
Landschaftskonzept Schweiz LKS		Übergeordnete Ziele resp. Massnahmen	
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)	X	Im kantonalen Richtplan enthalten (Version 2007)	2.2.2
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)		Im kantonalen. Richtplan enthalten	2.2.2
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	X	Wege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung	2.2.2
Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)			
Liste historischer Gärten und Anlagen (I-COMOS)	X	Stand Jahr 2000	2.2.2
Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA)	X	Band 1: Erscheinungsjahr 1984	2.2.2
Statistische Daten	X	StatPop Stand: 2018   StatEnt Stand: 2017	2.2.1
Moorlandschaften von nationaler Bedeutung		Im kant. Richtplan enthalten	
Hoch-, Flach- und Übergangsmoore von nat. Bedeutung		Online abrufbar unter <a href="http://www.map.geo.admin.ch">www.map.geo.admin.ch</a>   Im Zonenplan Schutz enthalten	

#### 2.1.3 Kantonale | Regionale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	X	Stand April 2018	2.2.1 bis 2.2.5, 2.3.1
Baugesetz	X	Stand 1. Mai 2022	
Fruchtfolgeflächen	X	Im kant. Richtplan umgesetzt	2.2.1
Karte Gewässernetz GN10		Online abrufbar unter <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a>	
Gewässerschutzkarten	X	Online abrufbar unter <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a>	2.2.2
Naturgefahrenkarten	X	In den Zonenplänen enthalten resp. umgesetzt	
Gesamtverkehrsstrategie (GVS)	X	Erlass Standeskommission 31. Januar 2023	2.3.1
Energie- und Klimaschutzstrategie	(X)	Erlass Standeskommission 2023	2.3.1
Fuss-, Wander- und Radwegpläne		Online abrufbar unter <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a> (Wanderwege unter Langsamverkehr, kantonal)	

Schwachstellenanalyse Velo- und Fussverkehr		Erarbeitet mit Revision kantonaler Richtplan (Stand: 14. Februar 2017)	
Leitfaden kant. Vernetzungsprojekt	X	Stand 31. Oktober 2019	2.2.2
Baukulturelles Leitbild	X	Stand August 2018	2.3.4
Baulandbedarfserhebung einheimische Betriebe	X	Stand April 2020	2.2.1
Entwicklungsstrategie Inneres Land	(X)	Ergebnisbericht im Rahmen der letzten Ortsplanungen (Stand 30. März 2005)	
Tourismuspolitik Appenzell I.Rh.	X	Bericht Standeskommission (rev. 20. Juni 2023)	2.3.1

#### 2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
<b>Allgemein</b>			
Leitbilder	X	Feuerschaugemeinde Appenzell Zukunftsbilder   Stand: 14. September 2007	2.3.2
Entwicklungskonzept Dorfkern Appenzell	X	Stand 8. November 2022	2.3.2
Quartieranalyse	X	Begehung am 5. Juni 2020	2.2.1
Gemeindecheck FPPE	X	Stand: 4. Quartal 2019	2.2.1
<b>Nutzung</b>			
Zonenplan	X	Stand: 26. Mai 2009 (aktueller Zonenplan inkl. TZP-Änderungen online ( <a href="http://www.oereb.ai.ch">www.oereb.ai.ch</a> ) abrufbar)	
Baureglement	X	Stand: 15. April 2016	
Übersicht über den Stand der Erschliessung	X	Detaillierter Raum+ Datensatz   Alternativ online abrufbar unter <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a> (Stand der Erschliessung)	2.2.1
Übersicht über die Quartierpläne	X	Online abrufbar unter <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a> (Sondernutzungspläne)	2.2.1
Zusammenfassung vorhandener Um-/Einzonungsbegehren	X	Auskünfte Feuerschaugemeinde   Stand Frühjahr 2020	2.2.6
<b>Infrastruktur und öffentliche Ausstattung</b>			
Aktuelles Erschliessungsprogramm für nicht erschlossene Flächen	X	Erschliessungsprogramm im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (Stand 17. April 2009)	2.2.3
Infrastrukturplanungen Ver- und Entsorgung   Bedürfnisse	X	Auskünfte des Amts für Hochbau und Energie und des Bezirks sowie der Feuerschaugemeinde	2.2.3
Schulraumkonzepte			
Alterskonzepte			
<b>Schutz</b>			
Zonenplan Schutz	X	Stand: 26. Mai 2009	2.2.2
Kulturinventar	X	Bereits im Zonenplan Schutz enthalten   Wird überarbeitet	2.2.2
Naturinventar	X	Bereits im Zonenplan Schutz enthalten	2.2.2

Landschaftsplan / Landschaftsentwick- lungskonzepte LEK			
<b>Verkehr</b>			
Übersicht öffentliche Parkplätze	X	Liste Stand 20. Dezember 2016	2.2.3
Verkehrszählungen (Querschnitte, Kno- ten, Beziehungen)		Automatische Verkehrszählungen 2019	
Verkehrs- und Parkierungskonzept Dorf Appenzell	X	Stand: 10. Dezember 2009	2.2.3
<b>Umwelt</b>			
Strassen-Lärmbelastungskataster	X	Online abrufbar unter <a href="http://map.geo.admin.ch">map.geo.admin.ch</a>	2.2.5
Verdachtsflächen, belastete Flächen, Alt- lasten: Kataster	X	Online abrufbar unter <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a>	2.2.5
Störfallvorsorge (Risikokataster Industrie, Gewerbe, Transport, RK IGT)	X	Gemäss Auskunft des AfU wird ein Kataster gegen Ende 2. Quartal 2021 erarbeitet.	2.2.5
Naturschutzzonen   Ökologische Aus- gleichsflächen	X	Lieferung vom Landwirtschaftsamt (Stand: April 2020)	2.2.5
NIS-Anlagen (Funksender)	X	Durchgangsleitungen unter <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a> Antennenstandorte unter <a href="http://map.geo.admin.ch">map.geo.admin.ch</a>	2.2.5

### 2.1.5 Zu erarbeitende Grundlagen

#### GIS-Analysen

Für die Beurteilung der Potenzialgebiete der Innenentwicklung wurden im Vorfeld GIS-basierte Auswertungen erstellt. Dabei wurden folgende Punkte analysiert:

- Gebäudesubstanz
- Innere Reserven (Ausbaugrad)
- Dichte / Einwohnerzahl
- Altersstruktur

## 2.2 Analyse | Handlungsbedarf

### 2.2.1 Nutzung

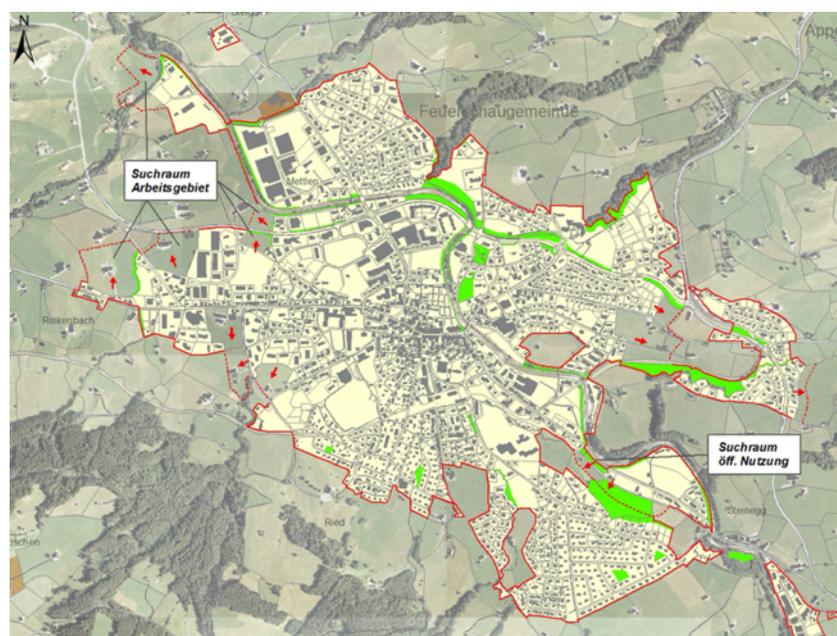
#### Allgemeines

Richtplan AI: Festlegung Siedlungsgebiet (S. 1)

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet bezirksweise und pro Ortsteil für alle Bauzonen fest. Die Festlegungen werden auf den 25-Jahreshorizont (bis 2040) ausgelegt. Die bezirksinterne Verteilung der festgelegten Kontingente zwischen den Bezirken liegt in der Kompetenz der Bezirke und der Feuerschaugemeinde (vgl. Kap. 3.1.1).

Suchräume zeigen Gebiete auf, in denen eine Siedlungsentwicklung stattfinden könnte. Aus einer Ausscheidung als Suchraum erwächst kein Anspruch auf Einzonung. In der Feuerschaugemeinde sind u. a. im Raum Vordere Au, Hintere Rüti, Schmittenbach, Münz, Gaishaus, Mittlere Hostet Suchräume für Arbeitsgebiete und im Raum Rothus Suchräume für öffentliche Nutzungen bezeichnet (vgl. Kap. 3.1.1). Das Gebiet Rothus steht im Zusammenhang mit dem bewilligten und sich im Bau befindenden Servicezentrum der Appenzeller Bahnen.

Abb. 2 Siedlungsgebiet Feuerschaugemeinde, Kant. Richtplan (April 2017)



Richtplan AI: Quantitative Festl. Siedlungsgebiet: Basis Eventualszenario (S. 1.2)

Der Kanton hat die strategisch-politischen Ziele zur Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in einem zusätzlichen Eventualszenario definiert. Es ist die Grundlage für die quantitative Festlegung des Siedlungsgebiets (vgl. Abb. 2). Die zusätzlichen Wohn- und Mischzonen (W/WG) in der Grösse von 5.9 Hektar sind grundsätzlich auf das Zentrum Appenzell sowie den Bezirk Rüte (neu Schwende-Rüte) zu verteilen (vgl. Kap. 3.1.1). Das Kontingent an zusätzlicher Arbeitszone (GI) von 6 Hektar ist auf die kantonalen Arbeitsschwerpunkte Zentrum Appenzell und Dorf Oberegg umzulegen. Im Sinne des Kantons könnten in der Feuerschaugemeinde – wo sinnvoll – somit Einzonungen vorgenommen werden. Es kann vom Grundsatz abgewichen werden, wenn die Entwicklungsverläufe nicht den Erwartungen entsprechen.

Richtplan AI: Sicherstellung Bauzonendimensionierung (S. 3)

Auf Grundlage eines eigens eingeführten Berechnungsmodells des Kantons Appenzell Innerrhoden wird die Bauzonengrösse berechnet. Siedlungserweiterungen basieren auf einem Bedarfsnachweis und haben innerhalb der bezeichneten Suchräume bzw. innerhalb der quantitativen Grenzen zu erfolgen. Die weiteren zu beachtenden Faktoren sind (vgl. Kap. 3.1.1):

- Die Entwicklung bezüglich Mindestnutzung verläuft in die richtige Richtung.
- Die Erhältlichkeit der neu eingezonten Flächen ist vertraglich gesichert.
- Die Vorgaben zur ÖV-Erschliessung werden berücksichtigt.
- Bei Einzonung gilt grundsätzlich das Prinzip der Kompensation.

Es wird angestrebt, die durchschnittliche Bauzonenflächenbeanspruchung (BFB) pro Kopf zu reduzieren. Der Reduktions-Zielwert liegt bei 15 % in der Wohnzone resp. 5 % in der Mischzone. Die Werte nach Raumtyp sind im Richtplan abgebildet und bei der Bauzonendimensionierung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.1.1).

Richtplan AI: Abstimmung Siedlung und Verkehr (S. 4)

Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und schwergewichtig an Orten zu planen, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Mit der Vorgabe wird angestrebt, die Feinverteilung innerhalb einer Gemeinde zu steuern. Die Siedlungsentwicklung soll prioritär dorthin gelenkt werden, wo bereits ein gutes Angebot besteht und dieses optimal genutzt werden kann, ohne dass neue Ausbauten der Infrastruktur nötig werden.

Für Einzonungen von Wohn- und Misch- sowie Arbeitszonen verlangt der kantonale Richtplan im kantonalen Zentrum Appenzell mindestens die ÖV-Güteklasse D gemäss Berechnungsmethodik des ARE, was ungefähr einem Halbstundentakt mit dem Bus entspricht. Ausgenommen davon sind Arbeitszonen für wenig arbeitsplatzintensive Betriebe (vgl. Kap. 3.1.1).

#### Baulandreserven / Bauzonenkapazität

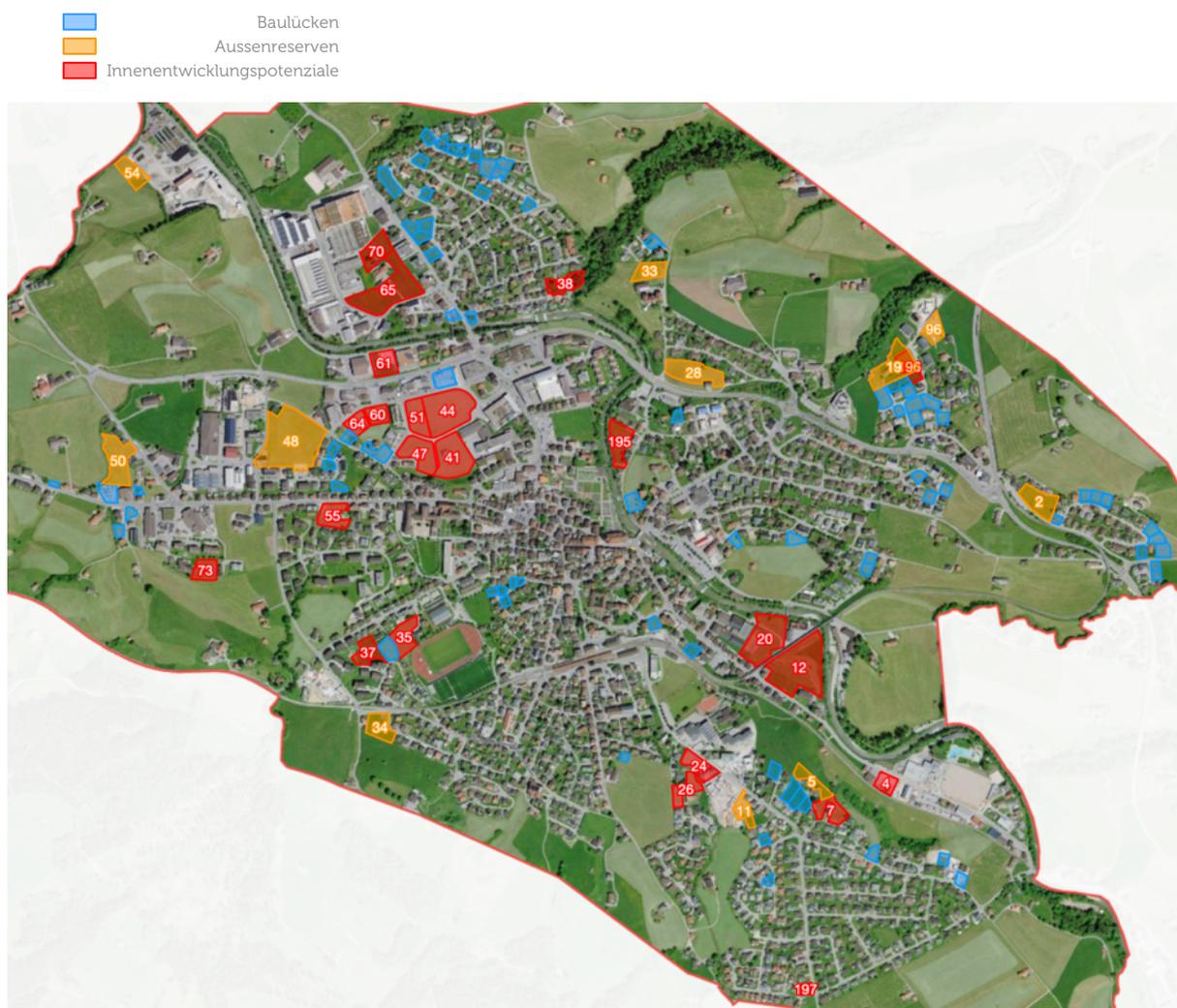
Gemäss den Daten von Raum+ vom April 2020 weist die Feuerschaugemeinde heute nachfolgende Baulandreserven auf. Gebiete, die bereits bebaut sind, werden nicht als Baulandreserve angesehen. Sie werden grundsätzlich und richtigerweise im Raum+ Datensatz auch als Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Nicht eingerechnet wurde deshalb das Gebiet Nr. 24 im Raum Untere Brestenburg.

Tab. 2 Übersicht Bauzonenreserven 2020 für ausgewählte Zonenarten

Zonenart	Baulandreserven 2020	
	erschlossen	nicht erschlossen
<b>Wohnzonen</b>	6.82 ha	2.60 ha
<b>Mischzonen</b>	5.04 ha	4.30 ha
<b>Kernzonen</b>	0.11 ha	0.00 ha
<b>Gewerbe- und Industriezonen</b>	0.99 ha	0.83 ha
<b>Öffentliche Zonen</b>	0.65 ha	0.00 ha
<b>Total</b>	13.61 ha	7.73 ha

Bei nachfolgender Abbildung von Raum+ gilt es zu berücksichtigen, dass die Unterscheidung zwischen Aussenreserve und Baulücke nur aufgrund der Flächengrösse gemacht wurde (ab ca. 2'000 m<sup>2</sup>). Diese Unterscheidung scheint aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll und ist mit Vorsicht zu geniessen.

Abb. 3 Ausschnitt Raum+ Feuerschaugemeinde,  
Stand 12. Oktober 2020



Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Basierend auf der Berechnungsmethodik und den Entwicklungszielen des Kantons (vgl. Kap. 2.3.1) werden die Bauzonenkapazitäten auf kommunaler Ebene berechnet. Zusätzlich zu den Raum+ Daten wurden die Einwohnerdaten mit Stand 31. Dezember 2018 (StatPop) als Basis für die Berechnung einbezogen.

Gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Objektblatt S. 3) werden für die Berechnung der Kapazität nur die Reserven in den WMK-Zonen (Wohn-, Misch-, Kernzonen) berücksichtigt. Das kantonale Entwicklungsziel kann als erfüllt erachtet werden, wenn die Vorgabe des Kantons möglichst genau erreicht wird. Sowohl eine stärkere als auch schwächere Entwicklung ist nicht optimal. Aus diesem Grund werden die Reserven zum Start der Ortsplanung im Jahr 2020 beigezogen und keine aktualisierten Daten. Mittlerweile wurden einerseits einige Reserven bereits bebaut, andererseits sind auch neue Reserven wie die Hintere Rüti dazugekommen.

In der Feuerschaugemeinde wie auch im ganzen Kanton stehen über den Zonenplanhorizont bis ins Jahr 2040<sup>3</sup> gemäss BfS-Szenario hoch des kantonalen Richtplans zu viele Bauzonen zur Verfügung. In der Feuerschaugemeinde sind es gemäss dem Eventualszenario rund 30 % mehr als erwartet (vgl. Kap. 3.1.1). Die heutige Auslastung der Bauzone beträgt in der Feuerschaugemeinde infolgedessen zirka 99 % – im Kanton rund 96 %. Gemäss kantonalem Richtplan S. 3 ist es das Ziel, auf eine Bauzonenauslastung von 100 % hinzuwirken (vgl. Kap. 3.1.1). Detailliertere Ausführungen dazu, insbesondere im Umgang mit Neueinzonungen, finden sich in der Beilage B1.

Tab. 3 Übersicht Bauzonenkapazität inkl. Vergleich mit dem Eventualszenario sowie Bauzonenauslastung

	Kapazität unbebaute WMK <sup>4</sup> (RN* unbebaut)	Eventualszenario		Bauzonenauslastung
		Erwartetes Wachstum 2020 – 2040 gemäss Entwicklungsziel	Kapazitätsüberschuss	
<b>Feuerschaugemeinde</b>	1'236	1'147	89	98.9 %
<b>Kanton</b>	2'274	1'773	501	96.4 %

\* RN = Raumnutzer

#### Quartieranalyse

Um herauszufinden, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen und die damit verbundenen Begründungen für Planungsmassnahmen sowie das öffentliche Interesse zu beschreiben, wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt.

Zu Beginn wurde eine Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet. Folgende Themen wurden analysiert:

- Gebäudealter
- Ausbaugrad resp. Innere Reserven
- Bevölkerungsdichte

<sup>3</sup> Horizont für den neuen Zonenplan in Rücksprache mit Kanton (2025 bis 2040 = 15 Jahre). Dies entspricht sodann auch gleich dem Ende des Horizonts des kantonalen Richtplans.

<sup>4</sup> Wohn-, Misch-, Kernzonen

– Altersstruktur der Bevölkerung

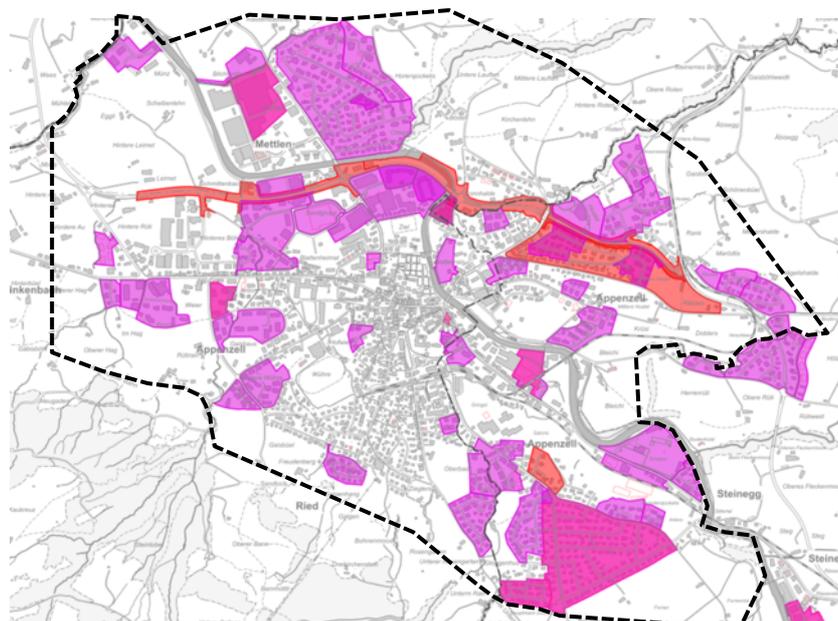
Anschliessend wurde eine Ortsbegehung mit Vertretern der Gemeinde durchgeführt. Dabei wurden die Quartierbeschriebe mit Hilfe der GIS-Analyse und dem Eindruck vor Ort ausgefüllt und mögliche Innenentwicklungsstrategien, planerische Interventionen und die Eignung der Gebiete ausgelotet (vgl. Kap. 3.2.1). Die Quartieranalyse bildet eine Grundlage für die Innenentwicklungsstrategie und die Umsetzung im Zonenplan.

#### Übersicht Quartierpläne

In der Feuerschaugemeinde gibt es gegenwärtig zahlreiche Quartier- und Baulinienpläne. Insbesondere die eher neueren Quartiere resp. Überbauungen wurden grösstenteils nach den Vorgaben eines Quartierplans erstellt. Insgesamt existieren rund 50 Quartierpläne. Da diese für einzelne Quartiere bereits konkrete Bebauungsvorstellungen beinhalten, sind sie bei der Erarbeitung der weiteren Instrumente (Strategie Innenentwicklung, Raumentwicklungskonzept, Zonenplan etc.) zu berücksichtigen. Gestützt auf Art. 88 der Verordnung zum Baugesetz (BauV, GS 700.010) müssen zudem alle Quartierpläne bis 2027 dem neuen Baugesetz angepasst werden. Dies gilt auch für bereits bebaute Quartiere. Eine ersatzlose Aufhebung von Quartierplänen wird voraussichtlich nicht möglich sein, da sich die Struktur des Quartiers ansonsten stark verändern könnte. Wo sinnvoll soll dabei eine massvolle Entwicklung unter Berücksichtigung der gestalterischen Aspekte ermöglicht werden.

Abb. 4 Übersicht Sondernutzungspläne, geportal.ch (23. April 2024)

- Grenze Feuerschaugemeinde
- Baulinienplan
- Quartierplan



## Wohn- und Mischnutzung

### Gemeindecheck Wohnen

Der Gemeindecheck von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE) und sotomo untersucht die Bezirke u. a. nach deren Nachfragesegmenten und den Lebensphasen der Bevölkerung. Um die Ortsteile hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur vergleichbar zu machen, wurden diese im Rahmen der Interkommunalen Handlungsstrategie unterschiedlichen Siedlungstypen zugewiesen. Aufgrund des Lebensstils und der Lebensphase der Bevölkerung haben diese unterschiedliche Bedürfnisse an die Siedlung (Bsp.: gehobener Geschosswohnungsbau). Im Zonenplan sind entsprechend darauf abgestimmte Rahmenbedingungen zur Verfügung zu stellen.

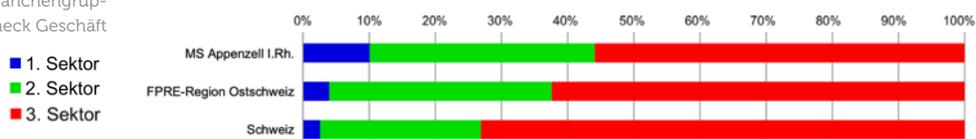
Die detaillierte Untersuchung der einzelnen Typen inkl. der Bedürfnisse fand im Rahmen der Erarbeitung der Handlungsstrategie statt. Die wichtigsten Erkenntnisse resp. die Strategie für die Feuerschaugemeinde hinsichtlich der künftigen Bevölkerung finden sich in Kapitel 2.3.1.

## Arbeitsnutzung

### Gemeindecheck Geschäft

Da die Feuerschaugemeinde als Teil der jeweiligen Bezirke ausgewertet wurde, können für die Feuerschaugemeinde an sich nur wenige Erkenntnisse abgeleitet werden. Da ein grosser Teil der Firmen ihren Sitz in der Feuerschaugemeinde haben, können die Aussagen über den gesamten Kanton auch für die Feuerschau als plausibel erachtet werden. Der Kanton Appenzell Innerrhoden weist 1'864 Arbeitsstätten (Stand 2018) auf, welche 8'997 Personen beschäftigen (6'771 Vollzeitäquivalente). Es ist davon auszugehen, dass das kantonale Betriebswachstum im Zeitraum zwischen 2011 und 2018 (ca. 1 %) vorwiegend in der Feuerschaugemeinde stattgefunden hat. In den umliegenden Bezirken ist die Zahl der Betriebe mehr oder weniger konstant. Bei den Betrieben handelt es sich überdurchschnittlich oft um Mikrounternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten. Fast die Hälfte der Beschäftigten arbeitet in solchen Betrieben.

Abb. 5 Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen, 2018, Gemeindecheck Geschäft



Die Beschäftigten im Kanton sind vorwiegend im 3. Sektor tätig, wobei die Anteile in den ersten beiden Sektoren überdurchschnittlich sind. Die Hauptbranchengruppen im Kanton sind die traditionelle Industrie, die Administration sowie soziale und öffentlich nahe Dienste sowie das Baugewerbe. Die wichtigsten Erkenntnisse resp. die Strategie für die

Feuerschaugemeinde hinsichtlich der künftigen Betriebsstruktur finden sich in Kapitel 2.3.1.

#### Bedarfserhebung einheimische Betriebe

Da der Hauptfokus bei der Weiterentwicklung des Kantons als Arbeitsplatzstandort auf der Sicherung und Gewährleistung des Aufbaus und der Entwicklung von einheimischen Betrieben liegen soll, wurde im Rahmen des Konzepts Arbeitszonenmanagement des Kantons (Erlass 17. September 2019) anfangs des Jahres 2020 eine Bedarfserhebung bei den im Kanton ansässigen Betrieben durchgeführt. Die Betriebe mit Baulandbedarf sind nicht in jedem Fall auf eine Gewerbe- und Industriezone angewiesen. Sie können in Kombination mit Wohnnutzungen oft auch in Mischzonen angesiedelt werden. Weitergehende Ausführungen dazu finden sich in der Beilage B1. In der Feuerschaugemeinde sind gemäss Umfrage 17 Betriebe mit «konkretem Baulandbedarf in den nächsten Jahren» ansässig. Davon befinden sich nur rund 20 % bereits in einer reinen Gewerbe- und Industriezone. Die Umfrageresultate sind mit Vorsicht zu geniessen – es ist möglich, dass nicht alle Betriebe auf diese Umfrage reagiert haben.

Der Grossteil des im ganzen Kanton angekündigten Baulandbedarfs wird in der FSG geltend gemacht (vgl. Kap. 3.1.5). Mit der am 17.5.22 genehmigten Teilzonenplanung Hintere Rüti wurde eine Fläche von 22.3 Hektar eingezont. Damit kann – zumindest theoretisch – beinahe der gesamte Bedarf für die nächsten Jahre abgedeckt werden.

Tab. 4 Baulandbedarf gemäss Rückmeldung Betriebe, BUD AI (Stand 7. April 2020)

Gebietseinheit	Anzahl Betriebe	Baulandbedarf aktuell in m2	Zusätzlicher Baulandbedarf in den nächsten drei Jahren in m2
Feuerschaugemeinde	17	21'100 – 23'800	22'400 – 24'100
Total Kanton	25	ca. 31'000 bis 34'000	ca. 23'000 bis 25'000

Richtplan AI: Verkehrsintensive Einrichtungen (Abstimmung Siedlung und Verkehr S. 4)

Im ganzen Kanton sind zurzeit aber ohnehin keine verkehrsintensiven Einrichtungen mit Planungspflicht geplant. Falls neue Anlagen geplant werden, ist der kantonale Richtplan entsprechend anzupassen.

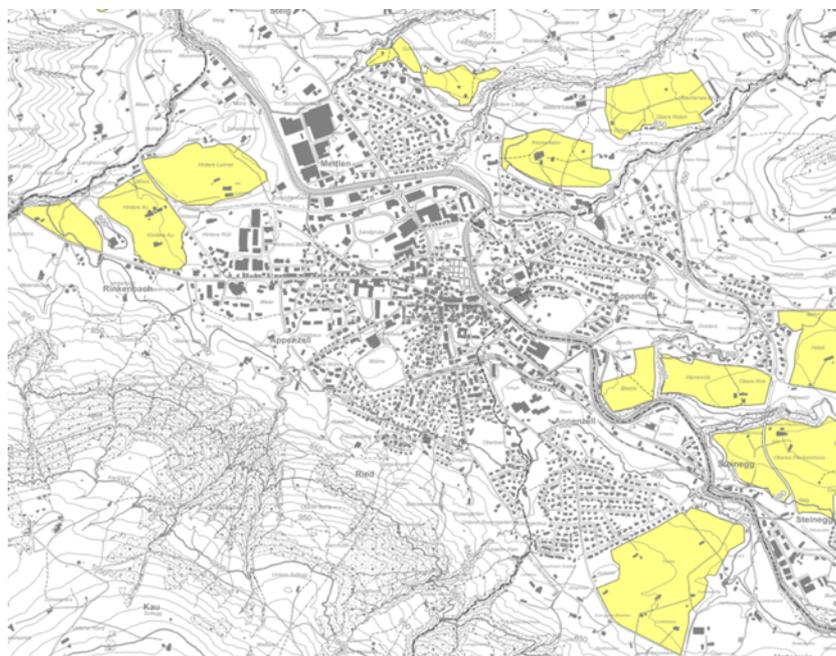
#### Landwirtschaft

Richtplan AI: Sicherung von Fruchtfolgeflächen FFF (L. 1)

Die Fruchtfolgeflächen werden im kantonalen Richtplan festgelegt und sollen in ihrem Umfang erhalten bleiben. Diese sind gemäss Art. 30 Abs. 1 RPV der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Werden FFF soweit durch andere Nutzungen beansprucht, dass sie nicht mehr rückführbar sind, ist eine umfassende Interessensabwägung durchzuführen. Der Kanton weist

eine FFF-Reserve von 35 ha gegenüber dem vom Bund geforderten Mindestmass auf (330 ha). In der Feuerschaugemeinde werden u. a. die Gebiete Au, Hintere Leimet, Horersjockelis, Kirchenlehn, Bleichi und Forren als FFF bezeichnet. Sie ragen teilweise auch über die Grenze der Feuerschaugemeinde hinaus (vgl. Kap. 3.1.3).

Abb. 6 Übersicht Fruchtfolgefleichen, geoportal.ch (12. Oktober 2020)



## 2.2.2 Schutz

### Kulturschutz

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) | Richtplan AI: Schutz von Ortsbildern und Kulturobjekten (S. 8)

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des ISOS sind die Ortsbilder der Schweiz nach einheitlichen Kriterien erhoben und beurteilt worden. Pro Ortsbild wurde ein Inventareintrag erstellt und der Wert des Ortsbilds bestimmt (national, kantonale, lokal). Der Inventareintrag stellt eine fachliche Grundlage für die Ortsplanung dar und wird für die umfassende Interessenabwägung im Planungsprozess beigezogen. Abweichungen sind auf Grundlage dieser Interessenabwägung zulässig, zum Beispiel wo die Innenentwicklung bestehender Siedlungsflächen als wichtige raumplanerische Zielsetzung zu berücksichtigen ist.

Im kantonalen Richtplan werden die Ortsbilder von nationaler (gemäss ISOS) Bedeutung bezeichnet. Diese Ortsbilder sind vor

Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind Massnahmen zu ergreifen, um diese Ortsbilder parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich zu schützen. Im Laufe der Ortsplanungsrevision ist es zwingend notwendig, sich im Detail mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder auseinanderzusetzen. Dabei ist – auch im Lichte der baulichen Entwicklung seit der Inventarisierung – zu bestimmen, wie mit den Inventareinträgen umgegangen werden soll und wie weit sie in grundeigentümerverbindliche Instrumente wie Zonenplan resp. Zonenplan Schutz einfliessen. Seit der Erarbeitung der Ortsbildaufnahme hat sich die Situation zum Teil massgeblich verändert. Diese Differenzen sind im Rahmen der Nutzungsplanung in der Interessenabwägung zu bereinigen. Das Dorf Appenzell wurde als Ortsbild von nationaler Bedeutung inventarisiert (vgl. 3.1.2).



Tab. 5 Übersicht Erhaltungsziele Gebiete

	Erhaltungsziel	Nr. Gebiet	Gebietsname
A	Erhalt der Substanz = Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen.	1	Dorfkern
		4	Unteres Ried
B	Erhalt der Struktur = Anordnung und Gestalt der Bauten und die Freiräume sind zu bewahren. Wesentliche Merkmale für Struktur sind integral zu erhalten.	6	Oberes Ried
		7	Rinkenbach
		8	Blumenrain   Hostet
C	Erhalt des Charakters = Das Gleichgewicht zwischen alt und neu ist zu bewahren. Wesentliche Merkmale für Charakter sind integral zu erhalten.	2	Ziel
		3	Weissbadstrasse
		5	Bahnhofstrasse südlich Bhf.   Hofer- / Oberbad

Neben dem bebauten Gebiet mit einer für das Ortsbild wichtigen Bedeutung ist auch der Umgebung selbiger gebührend Rechnung zu tragen. Diese kann bebaut oder nicht-bebaut sein. Auch hier ein Überblick über die Erhaltungsziele der Umgebung (Umgebungszone / -richtung).

Tab. 6 Übersicht Erhaltungsziele Umgebungs-zonen und -richtungen

	Erhaltungsziel	Nr. Gebiet	Gebietsname		
a	Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland und Freifläche = Störende Veränderungen sollen beseitigt werden. Grundsätzlich handelt es sich hier um kein Baugebiet. Bei standortgebundenen Bauten gelten strenge Gestaltungsvorschriften.	I	Flussraum Sitter		
		II	Schloss und Frauenkloster Maria der Engel		
		III	Wiesland südlich Appenzell		
		VII	Schulareal Hofwies und Wühre		
		XI	Sandgrube		
		XII	Lehn		
		XIV	Umgebung Lourdes Kapelle		
		XV	Gaiserstrasse		
		b	Erhalt der für das angrenzende Ortsbild wesentlichen Eigenschaften = Für Bepflanzung und Bauten sind Auflagen und Gestaltungsvorschriften zu formulieren.	IV	Schulanlage Gringel
				V	Hundgalgen
VI	Neubauquartiere (u. a. Galgenhang)				
VIII	Hintere Wühre				
IX	Gaishausstrasse				
X	Sandgrube   Ziel				
XIII	Hostet				
XVI	Bleichi   Mittlere Hostet				

Im Rahmen der Zonenplanungen Nutzung und Schutz ist das ISOS im Detail zu betrachten. Es gilt insbesondere abzuwägen, wo eine Entwicklung verträglich ist und wo der Bestand grundsätzlich zu erhalten ist (vgl. Kap. 3.1.2).

#### Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA) von 1850 bis 1920 | Band 1

Das INSA zeigt einen Abriss der Geschichte des Dorfes Appenzell. Dabei wird auf die Bevölkerung, Persönlichkeiten und auf die Siedlungsentwicklung eingegangen. Basierend darauf wird ein Inventar mit verschiedenen Zeitzeugen gelistet und erläutert. Das Inventar enthält Objekte jeglicher Art – von Brücken über einzelne Gebäude bis hin zu Ornamenten im Innern oder Äussern von Bauten. Die gelisteten Objekte wurden nicht direkt unter Schutz gestellt. Sie geben bei anstehenden Planungen jedoch einen wichtigen Anhaltspunkt (vgl. Kap. 3.1.2).

#### Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Bundesinventar sind Wege erfasst, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen (rund 3'750 km). Diese Wege stehen unter besonderem Schutz.

In der Feuerschaugemeinde werden der Weg über die Metzibrücke und eine Verbindung über das Spitalgässli im Bundesinventar erfasst und geschützt. Der historische Verlauf der Gaiserstrasse wird zudem als national bedeutsam klassiert.

Die Hauptstrassen in Richtung Gonten, Haslen, Hundwil, Schwende und Steinegg weisen eine regionale Bedeutung auf. Weitere Verkehrswege sind lediglich von lokaler Bedeutung und umfassen grösstenteils ausgebaute Verbindungs- resp. Erschliessungsstrassen (vgl. Kap. 3.1.6).

#### Liste historischer Gärten und Anlagen (ICOMOS)

In der Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz sind in den Bezirken Rüte, Schwende und Appenzell 69 Gärten aufgelistet. Davon liegen deren 45 innerhalb der Feuerschaugemeinde. Ohne Rechtskraft, aber als wertvolles Hilfsmittel, dient die Liste der Belange des Natur- und Heimatschutzes.

Oft handelt es sich bei den Objekten innerhalb der FSG um Gärten im Zusammenhang mit Villen, Bürgerhäusern oder sakralen Einrichtungen. Die Liste stammt aus dem Jahr 2000 und entspricht deshalb nicht mehr immer den heutigen Gegebenheiten. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Liste findet im Rahmen der Inventarerarbeitung durch die entsprechenden Fachstellen/Fachpersonen und der Umsetzung im Zonenplan statt (vgl. Kap. 3.1.3).

#### Richtplan AI: Bewilligungspflicht von Solaranlagen auf Schutzobjekten kantonaler Bedeutung (S. 8.1)

Der kantonale Richtplan bezeichnet im Sinn von Art. 18a Abs. 3 RPG Schutzobjekte von kantonaler Bedeutung. Solaranlagen sind bei diesen

Abb. 8 Ausschnitt kantonaler Richtplan



Objekten der Bewilligungspflicht unterstellt. In der Feuerschaugemeinde werden 68 Objekte diesbezüglich unter Schutz gestellt (vgl. Kap. 3.1.3).

### Naturschutz

Richtplan AI: Lebensräume von besonders wildökologischer Bedeutung, Kerngebiete, Wildtierkorridore und -achsen (L. 6)

Im Richtplan werden Kerngebiete bezeichnet, in denen sich Wildtiere häufig aufhalten. Die Tiere dürfen nicht gestört und vertrieben werden. Innerhalb der Feuerschaugemeinde sind keine Kerngebiete ausgeschieden.

Wildtierkorridore sichern die Verbindung zwischen verschiedenen Populationen und dienen dabei dem Überleben von Tieren. Diese sollten nicht durch isolierende Elemente wie Siedlungsbänder oder eingezäunte Strassen unterbrochen werden. Der Bereich zwischen Appenzell und Meistersrüte wird als bedeutender Wildtierkorridor bezeichnet (vgl. Abb. links). Den Wildtierkorridoren und -achsen ist in der Nutzungsplanung gebührend Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 3.1.3).

### Naturschutzzonen

Zurzeit bestehen innerhalb der Feuerschaugemeinde keine Naturschutzzonen. Im Rahmen der Zonenplanung ist gemäss kantonaler Fachstelle die Aufnahme von potenziellen neuen Flächen zu prüfen (vgl. Kap. 3.1.3).

### Amphibiengebiete

An mehreren Dutzend Orten im Kanton gibt es Amphibienvorkommen. Oftmals handelt es sich dabei um stehende Gewässer. Der Bau von Amphibienweihern wurde in den letzten Jahren zudem auf kantonaler Stufe unterstützt. Gemäss Eintrag im Geoportal gibt es in der Feuerschaugemeinde an fünf Orten Amphibienvorkommen. Diese sind gemäss Auskunft der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz nicht mehr aktuell. Es besteht jedoch ein Amphibiengebiet auf der Parz. Nr. 590. Gemäss Art. 9 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz des Kantons Appenzell Innerrhoden (VNH) sind Amphibiengewässer durch den Erlass von Naturschutzzonen zu schützen. Dies ist im Rahmen der Zonenplanerarbeitung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.1.3).

### Landschaftsschutz

Richtplan AI: BLN-Gebiet (L. 18)

Die Feuerschaugemeinde liegt nicht in einem BLN-Gebiet.

Richtplan AI: Landschaftsschutzzonen (L. 10/11)

Landschaftsschutzgebiete umfassen Landschaften und Landschaftsteile, die sich durch ihre Vielfalt, Einmaligkeit und Schönheit oder ihre

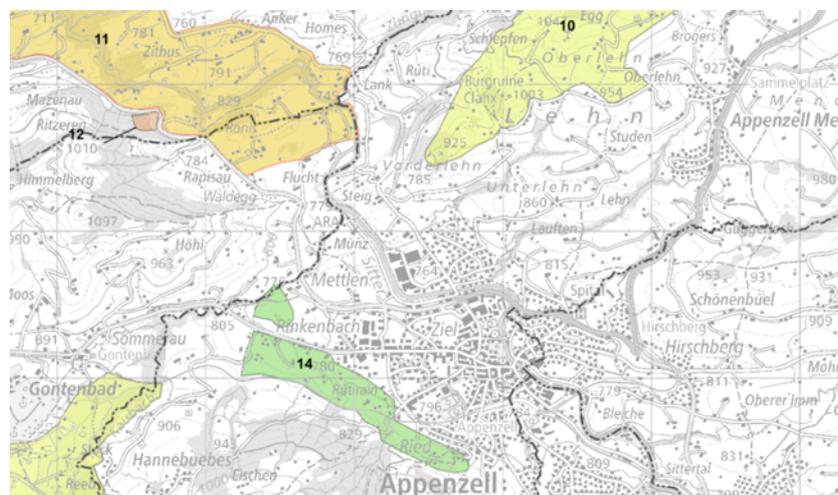
erdgeschichtliche Bedeutung auszeichnen. In der Feuerschaugemeinde sind keine Landschaftsschutzgebiete von kantonaler Bedeutung erfasst.

#### Richtplan AI: Geotope / Geotopinventar (L. 9)

Geotope sind Bestandteile der Landschaft, an welchen die Geschichte der Erde sowie die Entwicklung des Lebens und des Klimas besonders deutlich ablesbar sind. Sie stellen ein wertvolles Naturgut dar, das zur Eigenart und Vielfalt der Landschaft beiträgt. Die Wertung der Inventardaten hat ergeben, dass diese Gebiete weitgehend in den kommunalen Zonenplänen (Schutz) abgedeckt sind. Bei der Er- resp. Überarbeitung der Schutzregister sind diese jedoch zu überprüfen. Geotope sollen in ihrer Erlebbarkeit sowie ihrem wissenschaftlichen und pädagogischen Wert erhalten werden. Die Schutzziele sind in der Ortsplanung zu beachten und hoch zu gewichten. Die Feuerschaugemeinde wird nur im Südwesten von einem Geotop (Nr. 14) tangiert (vgl. Kap. 3.1.3).

Abb. 9 Auszug Geotopinventar, geoportal.ch (15. Februar 2021)

- Einzelgeotop regional
- Geotopkomplex national
- Geotopkomplex regional
- Geotoplandschaft national
- Geotoplandschaft regional



#### Richtplan AI: Gebiete mit traditioneller Streubauweise (S. 7)

In traditionellen Streusiedlungsgebieten kann gemäss Art. 39 RPV die Umnutzung von Bauten unter Umständen als standortgebunden bewilligt werden. Damit kann der Erhalt von Bauten, die aufgrund des Strukturwandels ihren landwirtschaftlichen Zweck verloren haben, über die Möglichkeiten von Art. 24 RPG hinausgehend erleichtert werden. Von der bundesrechtlichen Möglichkeit (Art. 39. Abs. 1 Bst. b RPV), Erweiterungen für Zwecke des örtlichen Kleingewerbes als standortgebunden zu bewilligen, will der Kanton hingegen keinen Gebrauch machen.

Der Kanton wird in der nächsten Revision der BauV diesbezüglich Anpassungen zu den Bauten ausserhalb der Bauzone vornehmen. Auf die kommunale Ortsplanung hat die Richtplanfestlegung demnach keinen direkten Einfluss. Als Streusiedlungsgebiet gilt das ganzjährig besiedelte

Gebiet ausserhalb der Bauzone. Dies betrifft gemäss der dem Objektblatt angehängten Übersichtskarte auch die direkt an die Bauzone angrenzenden Teile der Feuerschaugemeinde. Die Streusiedlungsstruktur soll hier erhalten werden.

#### **Zonenplan Schutz**

Der Zonenplan Schutz wurde im Rahmen der letzten Ortsplanung revidiert. Dafür wurden die kommunalen Inventare (Kultur- und Naturobjekte) aktualisiert und für die Schutzobjekte eigene Inventarblätter erstellt. Der Zonenplan Schutz wurde von der Standeskommission am 26. Mai 2009 genehmigt. Somit verfügt die Feuerschaugemeinde grundsätzlich über eine aktuelle Schutzplanung. Diese ist im Rahmen dieser Revision jedoch zu überprüfen und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen (vgl. Kap. 3.1.2 | 3.1.3).

#### **Leitfaden kantonales Vernetzungskonzept**

Das Landwirtschaftsamt des Kantons Appenzell Innerrhoden hat zur Förderung der ökologischen Vernetzung sowie der Flora und Fauna im Jahr 2006 ein Vernetzungsprojekt gemäss Direktzahlungsverordnung erstellen lassen. Darin werden modulartig die typischsten und wichtigsten Landschaftselemente abgedeckt. Ein übergeordnetes Ziel ist die Förderung und der Erhalt der natürlichen Vielfalt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen (vgl. Kap. 3.1.3). Die 3. Periode des Vernetzungsprojekts läuft von 2019 bis 2026.

### 2.2.3 Infrastruktur und Ausstattung | Verkehr

#### Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm im Rahmen der letzten Ortsplanung (2009) sah in der Feuerschaugemeinde die Erschliessung nachfolgender Gebiete vor. Mehr als die Hälfte der Gebiete gelten mittlerweile als erschlossen und/oder sind bereits bebaut.

Tab. 7 Auszug Erschliessungsprogramm, Bericht Ortsplanung vom 8. Mai 2011

grün = Grundbuchkreis Appenzell  
rot = Grundbuchkreis Schwende  
blau = Grundbuchkreis Rüte

Gebiet	Parzellen Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Erschlossen ja/nein <sup>5</sup>
Brestenburg	73	4'900	ja
Obere Brestenburg	71, 1291 – 1293	7'100	teilweise
Untere Brestenburg	1231	9'700	ja
Hirschbergstrasse	72	4'200	ja
Hostet-Moserweid	247, 248, 249, 1834, 1835	22'800	teilweise
Hintere Wühre	355	8'600	ja
Hintere Wühre	356	16'400	ja
Mittlere Hostet	div. (früher 50)	9'900	ja
Rothus	56	6'500	ja
Sonnhalde	1129	5'600	nein
Schaies	55	20'200	ja
Gärbers	42, 44	9'400	nein
Sandgrube	294	7'500	ja
Sandgrube	232, 2005	9'700	ja
Hinteres Böhleli	1644	17'300	nein
Mettlen	2058 (früher 2129)	4'000	ja
Mettlen	2056	7'100	ja
Weissbadstrasse	2	6'600	ja
Bödeli	383	7'000	ja
Spitalguet	38, 1833	17'300	ja
<b>Total</b>		<b>206'600</b>	

In Art. 32 Abs. 2 RPV (Raumplanungsverordnung) wird definiert, dass innerhalb eines Kantons nicht mehr Bauzonen erschlossen sein dürfen, als unter einer Annahme eines Wachstums gemäss dem **mittleren** Szenario des BFS (Bundesamt für Statistik) für die jeweils nächsten 15 Jahre benötigt werden. Bei Überschreitung dieses Bedarfs dürfen insgesamt keine Bauzonen neu erschlossen werden. Aufgrund der im Frühjahr 2020 veröffentlichten Szenarien des Bundes ist der Kanton von diesem Erschliessungsverbot nicht mehr betroffen. Einige wenige Flächen für

<sup>5</sup> Bei Baulandreserven beruht die Aussage auf den Raum+ Daten vom April 2024

Wohnnutzung könnten im ganzen Kanton neu erschlossen werden. Detaillierte Berechnungen dazu finden sich in der Beilage B1. Bei den Gewerbe- und Industriezonen gibt es diesbezüglich keine Einschränkungen. Hier sind zusätzliche Erschliessungen möglich (Bsp.: Hintere Rüti).

### Strassen und Wege

Richtplan AI: Staatsstrassennetz (V. 5)

Folgenden Staatsstrassen-Verbindungen, die über die Feuerschaugemeinde verlaufen, wird die Funktion Hauptverkehrs- oder Durchgangsstrasse zugewiesen:

- Appenzell – Meistersrüte – Gais (Hauptverkehrsstrasse)
- Appenzell – Enggenhütten – Hundwil (Hauptverkehrsstrasse)
- Appenzell – Gontenbad – Gonten – Urnäsch (Hauptverkehrsstrasse)
- Appenzell – Weissbad – Wasserauen (Durchgangsstrasse)
- Appenzell – Haslen – Teufen (Durchgangsstrasse)
- Appenzell – Eggerstanden – Eichberg (Durchgangsstrasse)

Richtplan AI: Strassenbauvorhaben (V. 8)

Beim Bau und Unterhalt der Staatsstrassen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fussgänger und Velofahrer (vgl. Kap. 3.1.6);
- Berücksichtigung der Verkehrs- und Nutzungsbedürfnisse (vgl. Kap. 3.1.6);
- Anstreben guter Strassenraumgestaltungen (vgl. Kap. 3.1.6);
- Anstreben von Begleitmassnahmen zur Verkehrsberuhigung (vgl. Kap. 3.1.6).

In der Feuerschaugemeinde ist gemäss kantonalem Richtplan das Projekt «Dorfgestaltung Appenzell» zu realisieren. Mit Ausnahme des Areals Kronengarten ist dies mittlerweile auch bereits umgesetzt. Zudem sind mehrere Strassenbauvorhaben in Prüfung oder Vorbereitung (Zwischenergebnis):

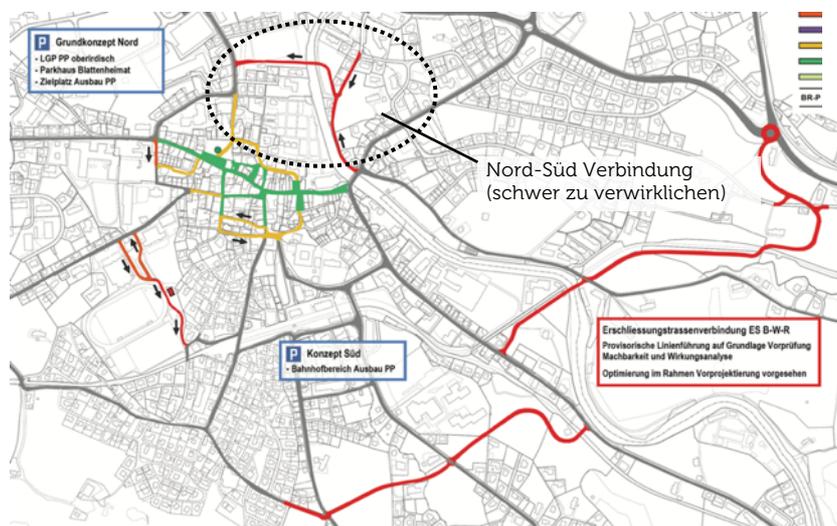
- Ausbau Kantonsstrasse Appenzell – Enggenhütten (A1 Zubringer) (vgl. Kap. 3.1.6);
- Neubau Verkehrskreisel Schmittbach (vgl. Kap. 3.1.6) (Landsgemeindebeschluss 2021);
- Geh- und Veloweg Appenzell – Haslen (vgl. Kap. 3.1.6);
- Sanierung Eggerstandenstrasse (umgesetzt und liegt nur minim auf Gemeindegebiet).

#### Verkehrs- und Parkierungskonzept Dorf Appenzell

Die BR-P Broder Partner AG hat im Auftrag des BUD im Jahr 2009 für das Dorf Appenzell ein Verkehrs- und Parkierungskonzept erarbeitet. Ziel des Konzepts sind insbesondere die Sicherstellung eines bedarfsgerechten Parkplatzangebots, die Reduktion der Verkehrsbelastung im Zentrum sowie das Aufzeigen der Trassees von künftigen Verkehrsverbindungen. Dazu wurden verschiedene Varianten untersucht und die Bestvariante gekürt. Diese geht einerseits von einer Sperre des inneren Rings (Zentrum), einer Nord-Süd Ersatzverbindung sowie einer Erschliessungsstrassenverbindung im Südosten aus – andererseits soll die Parkierungssituation der Beibehaltung der PP auf dem Landsgemeindeplatz sowie dem Ausbau des Ziel- und Brauereiparkplatzes verbessert werden. Auch ein dreigeschossiges Parkhaus am Hang im Raum Blattenheimat wurde in diesem Zusammenhang diskutiert. Mittlerweile ist die Feuerschaukommission jedoch der Ansicht, dass grössere unterirdische Anlagen in der Ebene zu bevorzugen sind. Im Rahmen der Detailuntersuchung hat sich zudem herausgestellt, dass sich eine Nord-Süd Verbindung aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation nur schwer verwirklichen lässt (vgl. Kap. 3.1.6).

Abb. 10 Bestvariante VS-2N, Verkehrs- und Parkierungskonzept, 2009

- Bestehende Strassen
- Neue Strassen
- Einbahn bestehend
- Einbahn neu / geänderte Richtung
- Zubringer / Sackgasse
- Fussgängerzone
- Begegnungszone Tempo 20



#### Verkehrs- und Parkierungskonzept Dorf Appenzell (V. 6a)

Das Verkehrs- und Parkierungskonzept Dorf Appenzell wurde im März 2010 vom grossen Rat zur Kenntnis genommen. Das BUD hat resp. wird die nötigen Folgeplanungen in die Wege leiten. Die Bezirke und die Feuerschaugemeinde berücksichtigen diese und sichern die Trassen in ihren künftigen Quartierplanungen (vgl. Kap. 3.1.6).

#### Übersicht öffentliche Parkplätze

Gemäss Zusammenstellung der Feuerschaugemeinde (Stand: Dezember 2016) liegen über 17 Parkplätze verteilt, gesamthaft 330 Abstellplätze, in der blauen Zone. Rund 290 weitere Abstellplätze werden zusätzlich auch monetär bewirtschaftet.

#### Trasseesicherung Erschliessungsverbindung Bahnhofstrasse – Weissbadstrasse – Umfahrungsstrasse Rank / Hirschberg (V. 6b)

Um die Anbindung der südlichen Quartiere ans übergeordnete Netz zu verbessern, wird die Umsetzung der neuen Erschliessungsstrasse gemäss Verkehrs- und Parkierungskonzept angestrebt (vgl. Abb. 10). Im Rahmen der weiteren Planung ist die am besten geeignete Variante zu bestimmen. Dabei sind Themen wie Landschaftsbild, Dimensionierung oder Anschlüsse zu berücksichtigen. Die Feuerschaugemeinde hat das Trasse für diese Verbindung in der Zonen- resp. Quartierplanung zu sichern (vgl. Kap. 3.1.6).

#### Richtplan AI: Erschliessungsverbindung Pulverturm – Hundgalgen (V. 6c)

Die Feuerschaugemeinde hat zusammen mit dem Bezirk Appenzell, gemäss Richtplan, den Korridor für eine allfällige Erschliessungsverbindung Pulverturm – Hundgalgen für die Entlastung des Quartiers Ried zu sichern. Diese Verbindung hätte südlich des Quartiers vorbeigeführt – möglicherweise sogar unterirdisch als Tunnel. Gemäss Aussagen der Feuerschaukommission (FSK) kommt eine solche unterirdische Verbindung aber nicht in Frage.

#### Neubau Verkehrskreisel Schmittbach (V. 6d)

Im Raum Mettlenstrasse, Böhleli, Sandgrube usw. sind mehrere Bauvorhaben in Planung. Diese werden einen Mehrverkehr generieren. Um die Erschliessungssituation in diesen Gebieten zu verbessern, soll im Raum Schmittbach, unter Berücksichtigung des ISOS Appenzell, ein neuer – aber trotzdem platzsparender – Kreisel erstellt werden. Die Feuerschaugemeinde hat den benötigten Raum sowie die Trassen für die Anbindung der Quartiere zu sichern (vgl. Kap. 3.1.6). Der Kredit für die Erstellung des Kreisels wurde im Frühjahr 2021 von der Landsgemeinde gutgeheissen.

Abb. 11 Lage und Anbindung Kreisel Schmittbach, Abbildung aus Kreditvorlage 2021



#### Öffentlicher Verkehr

##### Richtplan AI: Bahn- und Busnetz (V. 2)

Der Kanton ist bestrebt, eine flächendeckende und flexible Grundversorgung mit ÖV zu gewährleisten. Die Sicherstellung darf jedoch nicht mit einem Angebotsabbau an anderen Orten im Kanton in Verbindung stehen. Darüber hinaus müssen Attraktivitätssteigerungen jeweils wirtschaftlich vertretbar sein (vgl. Kap. 3.1.6).

##### ÖV-Güteklassen des Bundes

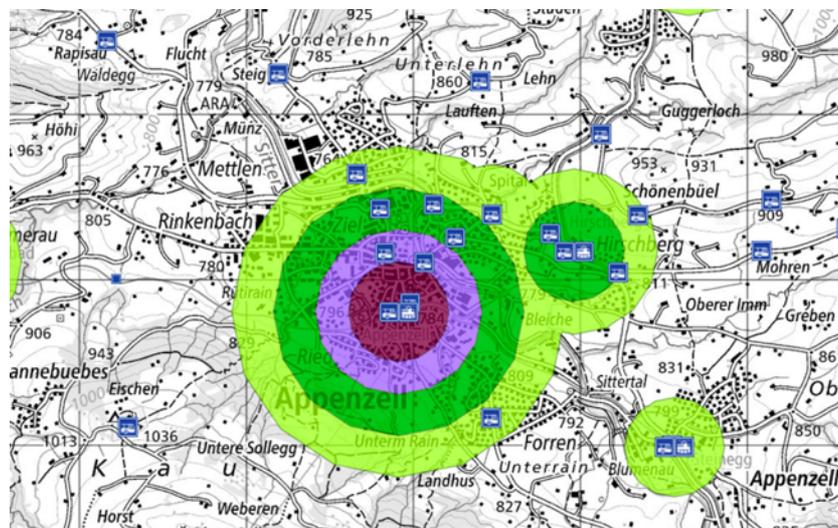
Die ÖV-Güteklassen gemäss Berechnungsmethodik des Bundes sind für allfällige Einzonungen von erhöhter Wichtigkeit (vgl. kant. Richtplan S. 4). Zurzeit ist die Feuerschaugemeinde vor allem im Bereich des Bahnhofs gut bis sehr gut mit dem ÖV erschlossen. In den übrigen Gebieten wie bspw. Mettlen, Lehnstrasse oder Forren ist die Erschliessung jedoch gering. Da die Kursintervalle resp. die Anzahl der Abfahrten der heutigen Buslinien und des Publicars zu gering sind, leistet der Betrieb der Buslinien gemäss Berechnungsmethodik des Bundes keinen Beitrag zur Erschliessungsgüte in diesen Gebieten<sup>6</sup>. Trotzdem dürfen diese Haltestellen in der

<sup>6</sup>Linien Appenzell – Haslen und Appenzell – Eggerstanden: Je Richtung verkehren an einem normalen Wochentag zwischen 10 und 12 Postautos. Link Berechnungsmethodik: <https://www.are.admin.ch/verkehrserschliessung>

Praxis nicht vollends vernachlässigt werden. Für die Bewohner und Beschäftigten in der Feuerschaugemeinde besteht somit mehrheitlich ein gutes, aber ausbaufähiges Angebot (vgl. Kap. 3.1.1 und 3.1.6).

Abb. 12 Übersicht ÖV-Güteklassen um Meistersrüte, map.geo.admin.ch (23. Juli 2021)

- Klasse A (sehr gute Erschliessung)
- Klasse B (gute Erschliessung)
- Klasse C (mittelmässige Erschl.)
- Klasse D (geringe Erschliessung)



### Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Richtplan AI: Langsamverkehr (V. 7)

Zur Förderung des Langsamverkehrs (heute Fuss- und Veloverkehr) sind bei Planungen folgende Grundsätze zu beachten:

- Publikumsintensive Einrichtungen (Bahnhof, Läden etc.) sind mit direkten Velo- und Fusswegen gut zu erschliessen (vgl. Kap. 3.1.6).
- Die Bedürfnisse der schwächeren Verkehrsteilnehmer sind zu berücksichtigen (Velostreifen, etc.) (vgl. Kap. 3.1.6).
- Entlang der stark befahrenen Hauptstrassen sollen ausserorts Velo- und Gehwege bzw. Velostreifen markiert werden (vgl. Kap. 3.1.6).
- Erste Priorität hat der Ausbau der Velostrecken für Schüler und Pendler (vgl. Kap. 3.1.6).

In der Feuerschaugemeinde sind Massnahmen für Velofahrer auf folgenden Abschnitten vorgesehen resp. zu prüfen (Zwischenergebnis):

- Appenzell Dorf bis Haslen (betrifft Feuerschaugem. ab Dorf bis Steig)
- Appenzell Dorf bis Eggerstanden (umgesetzt)
- Enggenhüttenstrasse (betrifft Feuerschaugem. bis Kaubachbrücke)

Richtplan AI: Fussverkehr (V. 7b) | Radverkehr (V. 7b)

Im Rahmen der Erarbeitung des kantonalen Richtplans wurden das Fuss- und Veloverkehrsnetz im Kanton insbesondere hinsichtlich Hierarchie, Schwachstellen und Netzlücken analysiert. Innerhalb der

Feuerschaugemeinde wird grundsätzlich ein engmaschiges und dichtes Netz angeboten – trotzdem sind vereinzelt Netzlücken vorhanden. Diese als auch die weiteren gefundenen Schwachstellen gilt es im Rahmen der Ortsplanung – wo sinnvoll und möglich – zu beachten (vgl. Kap. 3.1.6). Auszüge der Netzpläne finden sich im Anhang A1. Da der FVV im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung nur bedingt behandelt werden kann, wird hier auf weitergehende Ausführungen verzichtet. Details finden sich in den beiden Richtplan-Objektblättern.

### Öffentliche Bauten und Anlagen

In der Feuerschaugemeinde sind in den nächsten 10 bis 15 Jahren verschiedene neue öffentliche Bauten und Anlagen geplant.

Tab. 8 Öffentliche Bauten in Planung oder Realisierung, Auskunft Amt für Hochbau und Energie vom 2. März 2020  
Bedarfsanmeldung Schulgemeinde, 18. März 2020

Baute	Lage	Stand	Bezug
Neubau Hallenbad	Sitterstrasse 15	Bauprojekt	Frühling 2022
Neubau Verwaltungsgebäude	Marktgasse 14/15	Baugesuch	Offen
Umbau / Neubau Bürgerheim	Sonnhalde 21	Machbarkeitsstudie	Offen
Sanierung Kapo / Staatsanwaltschaft	Unteres Ziel 12	Machbarkeitsstudie	Offen
Umbau Kapuzinerkloster	Hauptgasse 49	Machbarkeitsstudie	Offen
Sanierung Gymnasium	Hauptgasse 51	Divers	Laufend
Sanierung Alte / Neue Kanzlei	Marktgasse 2	Offen	Offen
Kindergarten	Bleichi-Sälde	Bedarfsanmeldung	Offen
Kindergarten	Forren	Bedarfsanmeldung	Offen
Kindergarten	Rinkenbach-Ronnis-Gaishaus	Bedarfsanmeldung	Offen

## 2.2.4 Gestaltung

### Gestaltung Siedlung | Landschaft

Richtplan AI: Festlegung Siedlungsgebiet (S. 1) (Siedlungsgliedernder Freiraum)

Mit der Bezeichnung als «Siedlungsgliedernder Freiraum» wird dem «Trend» des Zusammenwachsens von unterschiedlichen Ortsteilen entgegengewirkt und die Eigenständigkeit der Ortsteile gewahrt. Der Freiraum als Trennelement weist hier eine besonders hohe Qualität auf. Auf Gemeindegebiet der Feuerschaugemeinde wird der Raum zwischen Forren und Steinegg als siedlungsgliedernder Freiraum ausgeschieden. (vgl. Kap. 3.1.1).

### Gestaltung öffentliche Räume

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Entlastungsstrasse

Eine Arbeitsgruppe hat für die gesamte Entlastungsstrasse ein BGK erarbeitet. Die Strasse wurde dazu in vier verschiedene Abschnitte eingeteilt. Für jeden Abschnitt wurden Gestaltungsprinzipien in Form von Normalprofilen entwickelt, wobei auch die Bepflanzung eine wichtige Rolle spielt (vgl. Kap. 3.1.6).

Abb. 13 Ausschnitt BGK Entlastungsstrasse



#### Vorprojekt öffentliche Freiraumanlage Ziel

Im Raum Ziel – zwischen dem historischen Dorfkern und der Entlastungsstrasse – besteht gegenwärtig ein grosser Parkplatz sowie ein Freifeld. An diesen beiden Nutzungen soll sich vorübergehend auch nichts ändern. In dem das Gebiet auch gegen Osten hin öffentlich zugänglich gemacht und attraktiv gestaltet wird, soll ein neuer Begegnungsort entlang der Sitter entstehen. Das Fuss- und Veloverkehrsnetz könnte mit einer Brücke über die Sitter ergänzt werden (vgl. Kap. 3.1.2 | 3.1.4). Das Projekt wurde gestützt auf die Bezirksgemeinde Appenzell 2021 mittlerweile umgesetzt und im Jahr 2024 eröffnet. Vorerst wurde die Errichtung einer Brücke über die Sitter verzichtet.

Abb. 14 Vorprojekt Sportplatz Ziel, Nipkow Landschaftsarchitektur AG, 5. März 2020



## 2.2.5 Umwelt

### Gewässer

#### Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 GSchG zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die GSchV präzisiert die Typen (Art. 29 bis 30 GSchG) sowie den Umgang (Anhang 4 GSchG) mit den bezeichneten Bereichen. In der Feuerschaugemeinde werden entlang der Sitter Gewässerschutzbereiche ausgeschieden – je einmal zum Schutz des oberirdischen (Ao) und des unterirdischen Gewässers (Au). Es ist darauf zu achten, dass keine das Gewässer gefährdende Nutzungen innerhalb dieser Gebiete angesiedelt werden oder die Gewässer durch anderweitige Massnahmen geschützt sind. Die Gewässerschutzbereiche sind

nach Möglichkeit bei der Überprüfung der Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.1.3).

#### Oberflächengewässer / Gewässerraum

Gemäss Art. 36a GSchG legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Die Festlegung der Gewässerräume resp. der Gewässerraumlينien wird zurzeit durch den Kanton vorgenommen. Gemäss Bundesgerichtsentscheid BGE 1C\_164/2012 gehen die eidgenössischen Bestimmungen zum Gewässerraum den Nutzungen der zugeteilten Bauzonen vor. Dies ist ganz allgemein und vor allem bei allfälligen Umzonungen zu berücksichtigen. (vgl. Kap. 3.1.3).

#### Naturgefahren

Die Kartierung der Naturgefahren zeigt die Gefährdung durch Rutschungen, Sturz, Lawine und Überschwemmung. Sie unterscheidet geringe (gelb), mittlere (blau) und erhebliche Gefährdungen (rot). Die Gefahrenbereiche sind im Zonenplan Nutzung bereits dargestellt – im Rahmen der Revision jedoch zu überprüfen (vgl. Kap. 3.1.3).

#### Abbaustandorte

Richtplan AI: Abbau- und Deponieplanung (VE. 5)

In der Feuerschaugemeinde besteht eine Kiesentnahmestelle im Raum Gärbers / Bleichi – direkt angrenzend an die Sitter. Diese wird jedoch nicht mehr genutzt.

#### Energie

Richtplan AI: Energie in Nutzungs- und Quartierplanungen (E. 4)

Die Bezirke / die Feuerschaugemeinde haben im Rahmen der (Orts-) und Quartierplanungen das Thema Energie, mit dem Ziel der Nutzung von Ab- und Umweltwärme sowie von erneuerbaren Energieträgern, zu behandeln (vgl. Kap. 3.1.3). Anmerkung: Der Kanton ist ebenfalls mit der Energieplanung beschäftigt – der Bericht Energiebilanz und -potenziale ist in Erarbeitung (Stand 2021).

Richtplan AI: Windenergie Grossanlagen (E. 6)

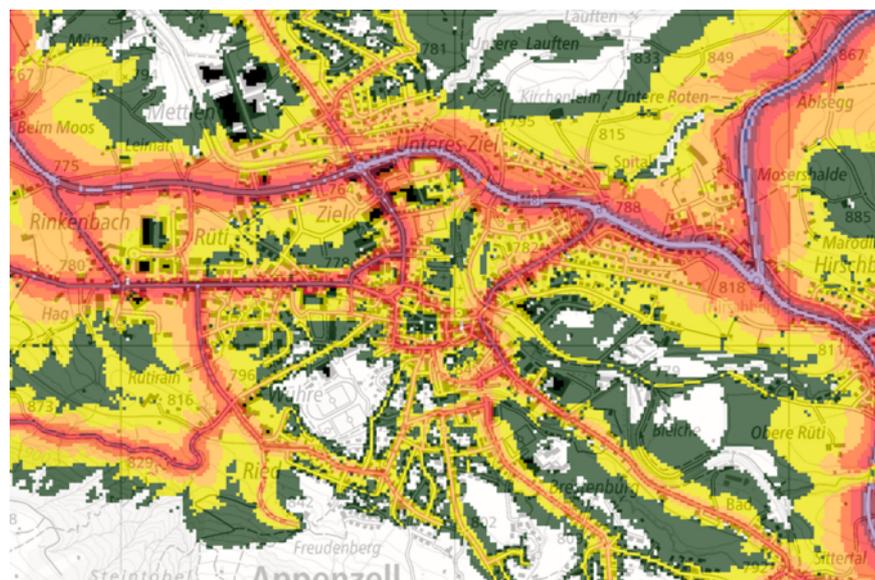
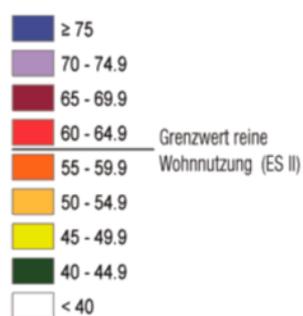
Der Kanton weist vier potenzielle Standorte für Windparks aus – drei davon im inneren Land. Auf dem Gebiet der Feuerschaugemeinde sind keine potenziellen Windenergiestandorte vorgesehen. Diese liegen in den Ausenbezirken an erhöhten Lagen.

## Lärm

Für die Beurteilung des Lärms ist die nationale Lärmschutzverordnung massgebend. Je nach definierter Empfindlichkeitsstufe der Grundnutzung (ES I bis IV) müssen andere Immissionsgrenzwerte (bei Einzonungen Planungswerte) eingehalten werden. Gemäss Richtplan (Objektblatt U. 1) sind einige Gebiete im Kanton lärmvorbelastet. In diesen sind bauliche Entwicklungen mit empfindlicher Nutzung zu vermeiden (vgl. Kap. 3.1.3).

Im Zonenplan ist entlang der Hauptgasse im Bereich des Kollegiums eine Lärmvorbelastung eingetragen.

Abb. 15 Ausschnitt Strassenverkehrslärm Tag in Meistersrüte, map.geo.admin.ch (8. Mai 2020)



## Nicht ionisierende Strahlung

Nicht ionisierende Strahlungen gehen von Antennenstandorten und Übertragungsleitungen sowie Fahrleitungen (Bahn) aus. Da die Appenzelner Bahnen jedoch mit Gleichstrom und nicht mit Wechselstrom betrieben werden, gehen von ihnen keine nicht ionisierenden Strahlungen aus. Sie fallen nicht unter die NISV (Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung).

Ist der Immissionsgrenzwert (300 Mikrottesla) bzw. der Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla bei Neueinzonungen überschritten, dürfen keine Orte empfindlicher Nutzung (OMEN) erstellt werden. Grundsätzlich wird die Einhaltung des Anlagegrenzwertes empfohlen.

In der Feuerschaugemeinde verlaufen Hochspannungsfreileitungen aus Westen und Nordosten bis hin zum Siedlungsgebiet. Zwischen «Schmittenbach» und «Unteres Ziel» verlaufen diese unterirdisch (verkabelt). Zudem befinden sich im Raum Mettlen bis zum Landsgemeindeplatz fünf Antennenstandorte. Bei anstehenden Bau- und Planungsvorhaben

insbesondere im Zusammenhang mit möglichen Siedlungserweiterungen ist dies zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.1.3).

#### **Belastete Standorte**

Kataster der belasteten Standorte

Die belasteten Standorte sind im Kataster der belasteten Standorte aufgenommen. Bei diesen Standorten ist nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 fest oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort). In der Feuerschaugemeinde gibt es rund 25 dieser Standorte (vgl. Kap. 3.1.3).

#### **Störfallrisiken**

Das Amt für Umwelt ist gegenwärtig (2021/2022) mit der Erarbeitung eines kantonalen Risikokatasters beschäftigt. Innerhalb der Feuerschaugemeinde wird es voraussichtlich einige wenige Betriebe geben, die im Kataster aufgenommen werden und somit unter die Störfallverordnung fallen. Zurzeit bestehen noch keine weiteren Informationen zu den betroffenen Betrieben und Arealen (vgl. Kap. 3.1.3).

### 2.2.6 Eigentum

Damit die Baulandreserven längerfristig erhältlich gemacht und genutzt werden können, muss das Bauland mobilisiert werden. Informationen dazu können auf verschiedenen Wegen gesammelt werden. Einerseits über Begehren, welche von den Eigentümern initiiert werden. Andererseits sind aber auch Befragungen mittels eines Fragebogens oder des Kontakts im direkten Gespräch möglich. Letzteres hat die Feuerschaukommission bereits mehrfach angewendet.

#### Zusammenfassung vorhandener Einzonungsbegehren

Bei der Feuerschaugemeinde sind verschiedene Ein- und Umzonungsbegehren deponiert. Die mittlerweile umgesetzten Ein- und Umzonungen werden in nachstehender Aufzählung nicht gelistet:

- Angleichung Zonierung Parz. Nm. 293 und 1864 (A) im Raum Sandgrube;
- Einzonung Gewerbe- und Industrieland auf Teil der Parz. Nr. 384 (A) im Raum Münz (in separatem Verfahren);
- Umzonung Bahnhofareal Parz. Nr. 34 in Kernzone;
- Umzonung Parz. 1644 (A) in WG3.

#### Information / Befragung Bebauungsabsichten resp.

##### Überbauungsverpflichtung

Den Bezirken und der Feuerschaugemeinde steht gemäss Art. 49a BauG neu ein gesetzliches Kaufsrecht zu. Um die Grundeigentümer von ungenutzten Arealen auf diese Möglichkeit des Bezirks resp. der Feuerschaugemeinde aufmerksam zu machen, wurden sie – wo zweckmässig und sinnvoll – informiert und zu diesem Thema befragt (72 Grundstücke mit gesamthaft ca. 8 ha). Bei diesen ungenutzten Arealen kann es sich um eigenständige Grundstücke wie auch um Bauzonenreserven auf Teilen von Grundstücken handeln. In einem kurzen Fragebogen konnten sich die Eigentümer äussern, ob sie sich mit der Festlegung einer Überbauungsverpflichtung auf dem betroffenen Grundstück einverstanden erklären würden. Weiters waren Fragen zu den Gründen, weshalb das Grundstück bisher unbebaut blieb, und den Bebauungsabsichten zu beantworten.

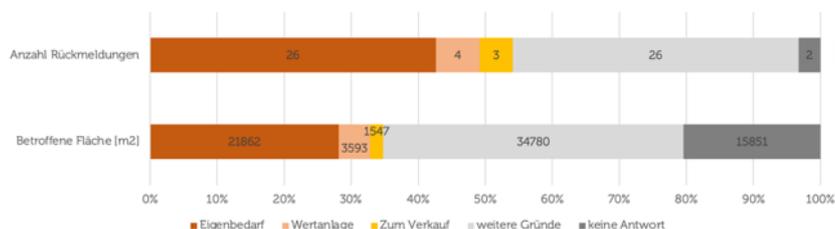
Der Rücklauf der Umfrage betrug rund 85 %, wobei nur vereinzelt Eigentümer einer Überbauungsverpflichtung grundsätzlich zustimmen würden. Die übrigen Fragen gaben folgendes Resultat (3.1.1):

Tab. 9 Auswertung Bauzonenreserven mit Umfrage der Bebauungsabsichten, raum.mafaktura.g

Absicht	Anzahl Grundstücke	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )
Überbauung innert 2 Jahren	4	3'267
Überbauung in 2 bis 5 Jahren	6	7'523
Überbauung in 5 bis 8 Jahren	5	3'880
Überbauung in 8 bis 15 Jahren	18	18'142
Überbauung in mehr als 15 Jahren	10	18'289
Keine Bebauung	1	273
Keine (ausreichende) Angabe	17	26'259
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>77'633</b>

Bei knapp 30 % der Rückmeldungen wurde ein klärendes Gespräch mit der Feuerschaukommission gewünscht.

Abb. 16 Übersicht Grund der Nicht-Überbauung



### Auswertung Grundeigentümergegespräch

Die Vertreter der Feuerschaukommission haben im Anschluss an die Befragung mit diversen Grundeigentümern Gespräche durchgeführt (ca. 20). Die Ergebnisse wurden protokolliert und den Grundeigentümern jeweils eine Aktennotiz zugestellt.

## 2.3 Strategische Grundlagen

### 2.3.1 Strategische Vorgaben Kantonalplanung

Die übergeordneten Strategien wurden bereits im Bericht zur «Interkommunalen Handlungsstrategie» abgearbeitet. Die nachstehenden übergeordneten und bezirks- resp. gemeindespezifischen Ausführungen sind deshalb als Ergänzungen zu den dortigen strategischen Grundlagen zu verstehen.

#### Kantonaler Richtplan

Richtplan AI: Kantonale Raumentwicklungsstrategie (RS 1) | Raumtypen (RS 2)

Die Raumentwicklungsstrategie definiert neben sechs generellen Leitsätzen verschiedene Raumtypen, welchen entsprechende strategische Kernaussagen zugrunde gelegt werden. Die Feuerschaugemeinde resp. das Dorf Appenzell wird nachfolgendem Raumtyp zugeordnet.

Tab. 10 Zuteilung der Raumtypen für die Feuerschaugemeinde

Ort	Raumtyp
Feuerschaugemeinde	Kantonales Zentrum

Folgende strategischen Grundsätze sind beim Raumtyp «Kantonales Zentrum» zu beachten:

- Entwicklung und Stärkung als Zentrum (vgl. Kap. 3.1.2);
- Attraktivität als Versorgungszentrum und als touristischer Ort halten und punktuell verbessern (vgl. Kap. 3.1.2).

Richtplan AI: Strategie Bevölkerungsentwicklung (RS 3)

Der Kanton stellt zwei Szenarien hinsichtlich der künftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2040 auf. Aufgrund der Entwicklung der letzten fünf Jahre und der neuen Szenarien des Bundes hat sich das vom Kanton angefertigte Eventualszenario aus planerischer Sicht als richtig erwiesen. Es wird deshalb als strategisches Ziel für die anstehenden Planungen betrachtet (Detaillierte Begründungen in Beilage B1). Das Entwicklungsziel für die Feuerschaugemeinde ist folgendermassen (vgl. Kap. 3.1.1):

Tab. 11 Übersicht Entwicklungsziele Bevölkerung nach kantonalem Richtplan

Gebiet	Entwicklungsziel gemäss Eventualszenario
Feuerschaugemeinde	0.8 % p.a.

#### Richtplan AI: Siedlungsentwicklung nach innen (S 5)

Die Innenentwicklung hat mit dem revidierten RPG und der Umsetzung im kantonalen Richtplan ein noch grösseres Gewicht bekommen (vgl. Kap. 3.1.1). Bei der Anpassung der Zonenpläne sind insbesondere nachfolgende Punkte zu berücksichtigen.

- Prüfung von Auszonungen;
- Festlegung der Gebiete, in denen das gesetzliche Kaufsrecht gelten soll;
- Umsetzung von Verdichtungs- und Erneuerungsgebieten;
- Festlegung von Erschliessungsgebieten in 1. Priorität.

Zudem sollen die Bezirke und die Feuerschaugemeinde bei der Erschliessung von bestehendem Bauland mittels Quartierplan parallel dazu öffentlich-rechtliche Verträge abschliessen, damit das Bauland nicht gehortet wird (vgl. Kap. 3.1.1).

#### Richtplan AI: Organisation Flächenabtausch (S 5.2)

Der Flächenabtausch soll von den Bezirken, der Feuerschaugemeinde und dem Kanton organisiert werden. Dazu benötigen die Bezirke und die Feuerschaugemeinde Austauschflächen (vgl. Kap. 3.1.1).

#### Richtplan AI: Strategie Beschäftigtenentwicklung (RS 4)

Das Beschäftigtenwachstum bis ins Jahr 2040 wird ebenfalls für zwei unterschiedliche Szenarien definiert. Die letzten Jahre haben gezeigt, dass die kantonale Entwicklung ungefähr dem Eventualszenario entsprach. Bei den Beschäftigten soll deshalb ebenfalls vom Eventualszenario ausgegangen werden (vgl. Kap. 3.1.1).

Tab. 12 Übersicht Entwicklungsziele Beschäftigte nach kantonalem Richtplan

Gebiet	Entwicklungsziel gemäss Eventualszenario
Feuerschaugemeinde	0.8 % p. a.

Entwicklung in den reinen Arbeitszonen (Gewerbe- und Industriezonen) wird seitens des Kantons nur in der Feuerschaugemeinde und in Obereggen angestrebt (vgl. Kap. 3.1.1).

#### Richtplan AI: Arbeitszonenmanagement (S 2)

Gegenüber den strategischen Ausführungen aus dem Bericht zur «Interkommunalen Handlungsstrategie» sind keine weiteren Aussagen notwendig.

#### Interkommunale Handlungsstrategie

Die Interkommunale Handlungsstrategie besteht aus dem Bericht und der Entwicklungsmatrix. Die Matrix gibt einerseits die übergeordneten

Vorgaben des Kantons wieder und legt andererseits die Stossrichtungen für die einzelnen Bezirke und Orte fest. Die Stossrichtungen wurden im Austausch mit den Bezirks- und Feuerschauvertretern erarbeitet und aufeinander abgestimmt. Nachfolgend die für die Ortsplanung der Feuerschaugemeinde wichtigsten strategischen Grundsätze:

- Erwartetes Bevölkerungswachstum in den bestehenden Bauzonen sicherstellen inkl. Mobilisierung der Potenziale (Kaufrecht, Innenentwicklungsstrategien etc.) (vgl. Kap. 3.1.1);
- Primärer Fokus auf Geschosswohnungsbau auch unter Berücksichtigung von genossenschaftlichen Wohnformen (vgl. Kap. 3.1.1);
- Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe- und Industrie sowie Dienstleistungen (vgl. Kap. 3.1.5);
  - Bauzonenerweiterung im Rahmen des Arbeitszonenmanagements (Gewerbe- / Industriezone) werden (falls notwendig) in einem separaten Verfahren vorgezogen;
- Attraktivität als touristischer Ort resp. Zentrum halten und punktuell verbessern (vgl. Kap. 3.1.4);
- Kultureller Schwerpunkt auch für die übrigen Bezirke (vgl. Kap. 3.1.4);
- Überprüfung und Anpassung Ortsbildschutzzonen, Kulturobjekte und Baureglement unter Berücksichtigung ISOS Appenzell (vgl. Kap. 3.1.2).

Die Auflistung ist nicht abschliessend. Weitere strategische Vorgaben finden sich in der Matrix zur Handlungsstrategie.

#### **Tourismuspolitik Appenzell Innerrhoden**

Der Kanton Appenzell Innerrhoden verfolgt seit anfangs 2023 eine Tourismusstrategie mit der Vision «Appenzell bleibt Appenzell und verstärkt den Qualitätstourismus». Der Kanton beurteilt die Potenziale und Trends und legt Schwerpunkte fest, wo und wie der Kanton Verbesserungen vornehmen will. In verschiedenen Themenbereichen werden Massnahmen definiert. Die Kommunen sind angehalten insbesondere die Massnahme B1 zu berücksichtigen. Heisst: Areale zu identifizieren, die sich für zusätzliche künftige Beherbergungs- oder andere Tourismusprojekte eignen (vgl. Kap. 3.1.4). Folgende Kriterien sind zu beachten:

- Areal mit mind. 2'500 m<sup>2</sup>;
- Hohe Erschliessungsqualität;
- Unmittelbare Nähe zum Siedlungsgebiet;
- Nutzungsart mit Tourismuspolitik vereinbar und Bedarf belegt.

Im Rahmen einer Kommissionssitzung der Feuerschau wurden drei mögliche Areale identifiziert («Weier» Parz. Nr. 362; «Sälde / Blumenrain» Parz. Nr. 28; «Sonnhalde» Parz. Nr. 1129.

### Gesamtverkehrsstrategie (GVS)

Der Kanton Appenzell Innerrhoden hat die Erarbeitung einer Gesamtverkehrsstrategie (GVS) in Auftrag gegeben. Die Strategie liegt seit Ende Januar 2023 vor. Die GVS definiert Ziele wie die deutliche Zunahme des ÖV (+50 % bis 2045) sowie des Veloverkehr (+500% bis 2045). Zur Erreichung der Ziele werden 16 Handlungsfelder definiert. Die Handlungsfelder können der 4V-Strategie zugeteilt werden: Vermeiden – Verlagern – Vertraglicher machen – Vernetzen. Die Planung hat sich an diesen Strategien zu orientieren (vgl. Kap. 3.1.1, 3.1.2, 3.1.6).

Abb. 17 Handlungsfelder der kantonalen GVS,  
31. Januar 2023

Strategische Stossrichtungen	Handlungsfelder
V1 Verlagern	V1-1 Attraktive und sichere Veloinfrastruktur bereitstellen
	V1-2 Parkierung Siedlung optimieren
	V1-3 Parkierung Tourismus verorten, steuern und bewirtschaften
	V1-4 ÖV-Angebot für den Alltagsverkehr stärken
	V1-5 ÖV-Angebot für den Tourismusverkehr stärken
	V1-6 Direkte, attraktive und sichere Fusswege realisieren
V2 Vertraglich gestalten	V2-1 Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen
	V2-2 Fuss- und Veloverkehrsnetz sicher und attraktiv gestalten
	V2-3 Nachhaltige Technologien und nachhaltigen Umgang mit Ressourcen fördern
	V2-4 Massvoller Ausbau der Strasseninfrastruktur
V3 Vernetzen	V3-1 Potenziale für die Kombination von Verkehrsmitteln nutzen
	V3-2 Kombinierte Verkehrsangebote für den Tourismusverkehr bereitstellen
	V3-3 Übergeordnete und kantonsinterne Koordination und Interessensvertretung stärken
V4 Vermeiden	V4-1 Verkehrs- und Siedlungsplanung aufeinander abstimmen
	V4-2 Shared Mobility stärken
	V4-3 Ortsunabhängiges Arbeiten fördern

### Energie- und Klimaschutzstrategie

Die Standeskommission hat eine Energie- und Klimaschutzstrategie zur Verminderung der Treibhausgasemissionen erlassen und Erreichung des Netto-Null Zieles 2050 erlassen. Sie wurde vom Grossen Rat zur Kenntnis genommen. Für verschiedene Handlungsfelder wurden Massnahmen erarbeitet. Dazu zählen bspw. auch:

- Minimale Versiegelung bei Umgebungsgestaltungen;
- Hochwertige Dachbegrünung (auch bei PV-Anlagen).

### 2.3.2 Strategische Vorgaben Kommunalplanung

#### Feuerschaugemeinde Appenzell – Zukunftsbilder

Die von ZANONI Architekten entworfenen Zukunftsbilder dienen als Basis für die letzte Ortsplanung. Die Vorgaben hinsichtlich der langfristigen Gesamtentwicklung sollen weiterhin berücksichtigt werden:

- Ansiedelung des Dorfes im Talboden und Verschönerung der darüber liegenden grünen, gewellten und locker besiedelten Landschaft (vgl. Kap. 3.1.2);

- Gewerblich genutzte Bauvolumen in raumbildende «Waldflächen» integrieren (vgl. Kap. 3.1.2);
- Verdichtung des Baumbestands insbesondere in den Prallhängen der Sitter (vgl. Kap. 3.1.3);
- Verbindung der Hügellandschaft mit dem Dorf(kern) durch in die Siedlung dringende Grünfinger (vgl. Kap. 3.1.3);
- Sitterraum östlich vom Ziel als Freiraum stärken (vgl. Kap. 3.1.3).

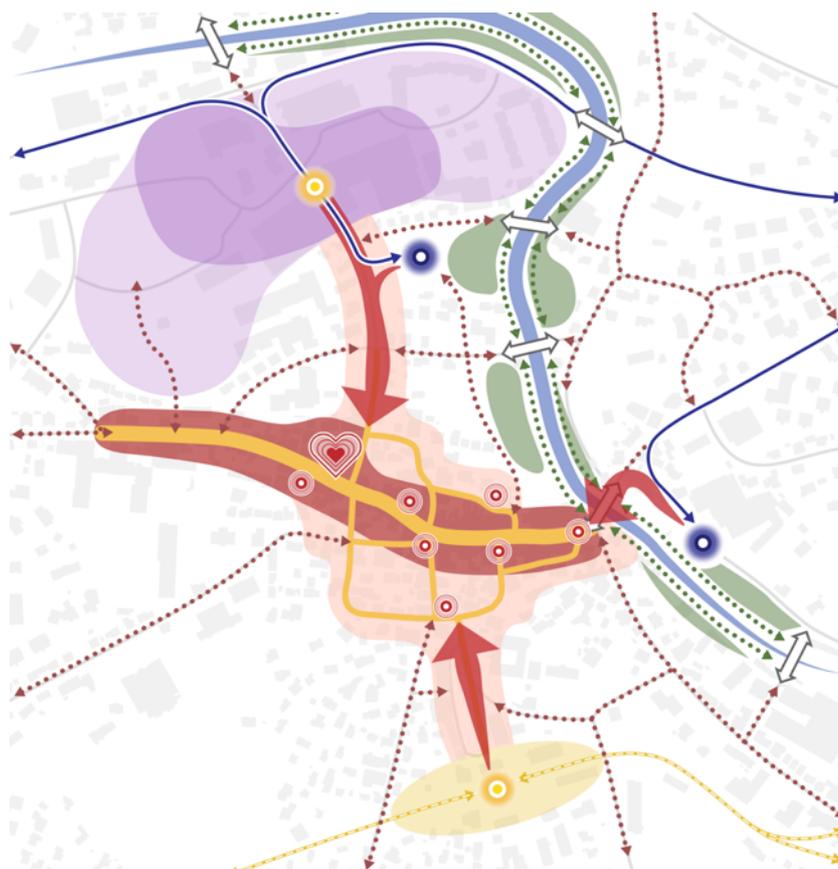
#### **Entwicklungskonzept Dorfkern Appenzell**

Die EBP Schweiz AG hat im Jahr 2022 im Auftrag des Kantons, den betroffenen Bezirken und der Feuerschaugemeinde in einem breit abgestützten Erarbeitungsprozess ein Entwicklungskonzept erstellt. Es werden sechs Entwicklungsziele bis ins Jahr 2037 (nächsten 15 Jahre) definiert:

1. Landsgemeindeplatz bildet Herz des Dorfkerns (vgl. Kap. 3.1.4).
2. Dorf ist attraktiver Raum für Begegnung und Einkauf (vgl. Kap. 3.1.4).
3. Zentrale Ankunftsorte bündeln den eintreffenden Verkehr (ÖV/MIV) (vgl. Kap 3.1.6).
4. Dorfkern ist zu Fuss und mit dem Velo einfach und sicher zugänglich (vgl. Kap 3.1.6).
5. Gebiet Ziel/Sandgrube funktioniert als Einkaufs-, Arbeits- und Wohngebiet (vgl. Kap. 3.1.4).
6. Sitter ist Teil des Dorfkerns (vgl. Kap. 3.1.4).

Abb. 18 Entwicklungskonzept Dorfkern Appenzell

- Entwicklungsziel 1: Plätze**
-  Landsgemeindeplatz
  -  Öffentliche Plätze
- Entwicklungsziel 2: Dorf**
-  Begegnung und Einkauf Hauptgasse
  -  Begegnung und Einkauf Dorfgassen
- Entwicklungsziel 3: Ankunftsorte Dorfkern**
-  Bahnhof Appenzell
  -  Bushalt «Gebiet Ziel»
  -  Individualverkehr
  -  Gebündelte Verkehrsströme
- Entwicklungsziel 4: Zugänglichkeit**
-  Zentrale Verbindungsachsen
  -  Fusswegnetz Dorf
  -  Fuss- und Veloanbindung Dorfkern
- Entwicklungsziel 5: «Gebiet Ziel»**
-  Fokus Einkauf
  -  Fokus Wohnen und Arbeiten
- Entwicklungsziel 6: Sitter**
-  Sitter
  -  Freiräume
  -  Uferwege
  -  Fuss- und Veloquerungen



Konkret bedeutet dies unter anderem folgendes:

- Verbindung Ziel bis Bahnhof für FVV aufwerten;
- Dorfkern hat Potenzial zur Reduktion des MIV (siehe auch Schmäuslemarkt);
- Landsgemeindeplatz: Aufwertung und verkehrsfreie Gestaltung mit Kompensation der PP;
- Mehr Wohnräume im Zentrum durch Sanierung Altbauwohnungen;
- Attraktive Verbindungen von grösseren PP ins Dorf – auch von Bahnhof (Zug) und Ziel (Bus);
- Verbesserung der Zugänglichkeit der Sitter durch Uferwege;
- Hotel und Veranstaltungsort in Zentrumsnähe.

### **2.3.3 Strategieplan Innenentwicklung**

Die Strategie Innenentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Planung. Sie zeigt auf, wie das übergeordnete Ziel der Verdichtung nach innen umgesetzt werden kann. Die kommunalen Behörden kommen so den Vorgaben des kantonalen Richtplans nach.

#### **Grundlage**

Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision erbracht werden muss. Der Kanton Appenzell Innerrhoden macht in seinem Richtplan Objektblatt (S. 5) inhaltliche Vorgaben zur Innenentwicklung. Dabei sind neben der raumplanerischen Eignung auch orts- und städtebauliche Kriterien und die Anliegen des Ortsbildschutzes zu berücksichtigen. Für die Zuteilung der Gebiete werden die in der Schweiz bewährten und bekannten Strategien der Innenentwicklung herbeigezogen: Bewahren, Fortschreiben, Ergänzen und Umstrukturieren. Zusätzlich wird die Strategie Überbauen angewendet.

#### **Einordnung in die Planung**

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf der Quartieranalyse. Die dort vorgenommene Gebietseinteilung und Einschätzung der Gebiete wird übernommen und verfeinert. Im Raumentwicklungskonzept werden die Strategien nach Möglichkeit berücksichtigt und im Zonenplan werden die Strategien mit höherer Priorität umgesetzt. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z. B. (Ortsbild-) Schutzzonen, Anpassungen der Grundnutzung oder Quartierplanpflichten.

#### **Betrachtungsgebiet**

Die Innenentwicklungsstrategie umfasst grundsätzlich das heutige Siedlungsgebiet, die heutigen Bauzonen. Den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) oder den Freihaltezonen wird grundsätzlich keine Strategie zugewiesen. Für die reinen Gewerbe- und Industrieflächen gilt normalerweise die Strategie «Fortschreiben». Wo als sinnvoll erachtet, wird den Arbeitsgebieten jedoch eine davon abweichende Strategie zugewiesen. Da nicht immer dieselben Massnahmen angewendet werden können und freie Flächen oft Betriebsreserven darstellen, sind Arbeitsgebiete aber einzeln und gesondert zu betrachten.

## Strategien

### Bewahren | Veredeln

In Gebieten mit der Strategie Bewahren | Veredeln steht der Schutz von erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorgaben zur Einpassung in das Ortsbild möglich.

Der Strategie werden die historischen Ortskerne sowie ältere Quartiere und Strassenzüge mit einem möglichst homogenen und regelmässigen Bebauungsmuster zugewiesen. Die Gebiete sind Teil des kulturellen Erbes und wertvolle Zeugen der Siedlungsentwicklung.

### Fortschreiben | Aufwerten

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur, die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Ausnutzung. Die Gebiete sind geprägt von grosszügigen Aussenräumen und einer starken Durchgrünung.

Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern sich diese hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einfügen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind grundsätzlich präzise Bestimmungen in der Regelbauweise. Da einige EFH-Gebiete jedoch auf Basis eines Quartierplans erstellt wurden, sind die spezifischen Massnahmen resp. Anforderungen auch im Rahmen der Revision der Quartierpläne mit Bedacht zu wählen und zu definieren.

Der Strategie werden anteilmässig die meisten (Wohn-) Quartiere von Appenzell zugewiesen. Es handelt sich dabei vor allem um weitgehend bebaute EFH-Quartiere mit einer starken Durchgrünung. Nutzungsreserven bestehen insbesondere in den älteren Quartieren, welche häufig einen tiefen Ausbaugrad aufweisen (Bsp.: Wohnquartier Forren).

#### Ergänzen | Weiterentwickeln

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie Ergänzen | Weiterentwickeln zugewiesen sind, wird eine Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen Entwicklungsreserven im Rahmen der Regelbauweise ausnützt. Nachverdichtungen sind dort erwünscht, wo der Bestand noch Entwicklungsreserven aufweist. Bauliche Vorhaben umfassen in der Regel mehrere Parzellen. Das ortsbauliche Muster kann sich dadurch verändern, der Charakter des Gebiets und die Nutzungen werden jedoch beibehalten. Es ist eine aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Feuerschaugemeinde notwendig.

Der Strategie werden eher zentrumsnahe Gebiet zugewiesen, die noch grösseres Entwicklungspotenzial im Bestand aufweisen. Zwei Gebiete liegen im historisch gewachsenen Siedlungsteil. Trotz grösseren Potenzialen bestehen in letzteren noch keine konkreten Entwicklungsabsichten.

#### Umstrukturieren

Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr im gleichen Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue Bautypologien eingeführt werden. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist oft gewollt. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Einbezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Der Umstrukturierungsprozess erfolgt vorzugsweise in Etappen.

Die Gebiete, die einer neuen Nutzung zugeführt oder in denen die bestehende Bausubstanz weitgehend ersetzt (ohne Nutzungsänderung) werden soll, befinden sich in der Nähe des Zentrums und/oder an Hauptverkehrsachsen. In einigen Gebieten bestehen bereits rechtskräftige Planungen bzw. sind die Entwicklungsabsichten bekannt.

#### Überbauen

Der Strategie werden die grösseren zusammenhängenden Baulandreserven zugewiesen. Sie sollen in der Regel nach einem Gesamtkonzept entwickelt und bebaut werden.

#### Umsetzung

Da die Strategien grundsätzlich über das gesamte Siedlungsgebiet festgelegt werden, ist direkt keine Priorisierung erkennbar. Die Priorisierung geschieht mittels eines Planungshorizonts, in Anlehnung an eine mögliche Umsetzung im kommunalen Raumentwicklungskonzept:

#### 1. Priorität (innert 15 Jahren)

Diese Areale weisen klare Potenziale zur Innenentwicklung auf. Eine Planung ist teilweise bereits im Gange. Zudem sind die genauen Entwicklungsabsichten mehrheitlich bekannt. Der Planungshorizont beträgt 0 – 15 Jahre.

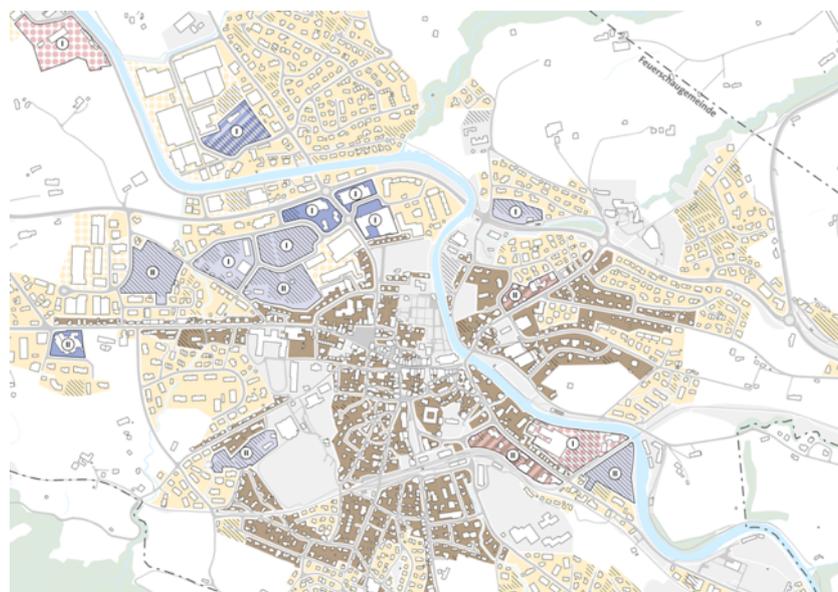
#### 2. Priorität (innert 25 Jahren)

Diese Gebiete sind oftmals erst langfristig erhältlich. Teilweise bestehen planerische Hindernisse wie z. B. Abhängigkeit von einer angrenzenden Entwicklung. Oftmals sind diese Gebiete eher peripher gelegen, was anderen Arealen den Vorrang gibt oder sie sind komplexerer Natur, sodass längere Vorbereitungen notwendig sind. Der Planungshorizont beträgt 15 oder mehr Jahre.

#### Eignung

Die Gebiete mit einem besonderen Innenentwicklungspotenzial – Gebiete, die den Strategien «Ergänzen», «Umstrukturieren» oder «Überbauen» zugewiesen sind, weisen grundsätzlich eine entsprechende Eignung auf.

Abb. 19 Strategieplan Innenentwicklung, Stand 17. November 2020



## 2.3.4 Weitere themenbezogene Strategien

### Konzept Arbeitszonenmanagement

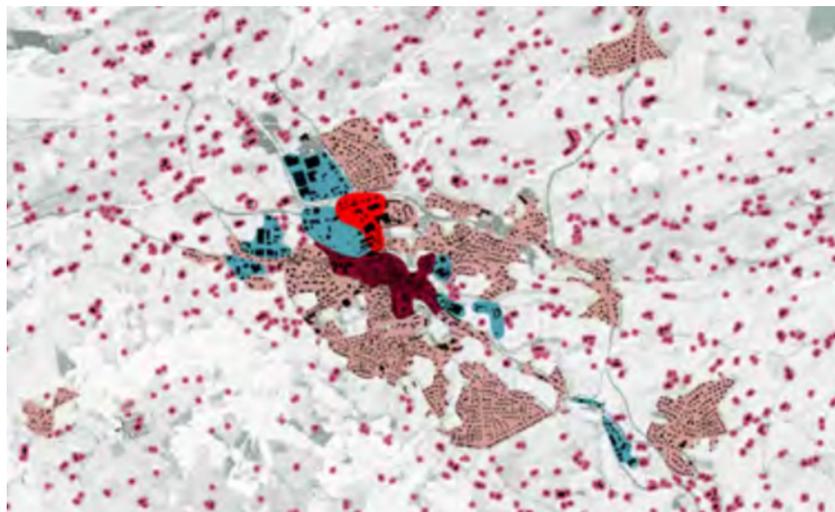
Das Konzept Arbeitszonenmanagement des Kantons wurde am 17. September 2019 von der Standeskommission genehmigt. Es konkretisiert den im Richtplan (Objektblatt S 2) formulierten Auftrag auf strategischer Ebene vorwiegend in Bezug auf den Prozess (vgl. Kap. 3.1.5).

### Baukulturelles Leitbild

Das Siedlungsgebiet der Feuerschaugemeinde wird vier verschiedenen Handlungsfeldern zugewiesen. Zu jedem Handlungsfeld werden Ansätze im Umgang mit den jeweiligen Situationen erläutert. Darüber hinaus sind die zwölf Grundsätze der Baukultur im Innerrhodischen zu beachten.

Abb. 20 Auszug Handlungsfelder, Baukulturelles Leitbild AI (August 2018)

	Streusiedlung
	Das Dorf Appenzell
	Reine Wohngebiete
	Neuzeitliche Gewerbegebiete
	Neue Zentrumsgebiete



### Das Dorf Appenzell

Seit jeher ist das Dorf Appenzell Handels- und Verwaltungsdrehscheibe für die umliegenden Dörfer. Ersatzneubauten und Nachverdichtungen sollen sich an den wesentlichen Aspekten des Bestands orientieren, diese weiterführen und die Zentrumsqualitäten erhalten. Insbesondere zählen dazu:

- Gliederung der Bauten durch eine öffentliche Vorderseite und eine private / gemeinschaftliche Rückseite (vgl. Kap. 3.1.2);
- Bewahrung der baulichen Vielfalt unter Berücksichtigung der wesentlichen Ähnlichkeiten (vgl. Kap. 3.1.2);
- Erhalt der Farbigkeit und des Baustoffs Holz als identitätsstiftende Elemente (vgl. Kap. 3.1.2).

#### Neuzeitliche Gewerbegebiete

In Gewerbegebieten wird gegenwärtig und auch künftig viel Platz benötigt. Der traditionelle Appenzeller Massstab wird dadurch gesprengt. Die Bauten sind oft Fremdkörper im Orts- und Landschaftsbild. Um die Bauten trotzdem in den Kontext zu integrieren und die negativen Auswirkungen auf die Umgebung auf ein Minimum zu reduzieren, sind verschiedene Ansätze zu beachten:

- Gewerbegebiete möglichst verbergen (Bsp.: In Geländesenkungen, hinter Bäumen usw.) (vgl. Kap. 3.1.2);
- Strukturierte Dächer aus geeigneten Flächen und ortstypischen Materialien (vgl. Kap. 3.1.2);
- Ansprechende Fassadengestaltung hinsichtlich Farbgebung und Gliederung gegenüber dem öffentlichen Raum (vgl. Kap. 3.1.2).

#### Neue Zentrumsgebiete

Die neuen Zentrumsgebiete entwickeln sich aufgrund der Massstäblichkeiten und der Erschliessungssituationen ausserhalb des historischen Zentrums. Es besteht die Gefahr, dass das alte Zentrum Kunden und Bedeutung verliert. Um eine Koexistenz mit dem alten Kern zu schaffen, sind verschiedene Grundsätze zu berücksichtigen:

- Neue Einkaufsmöglichkeiten möglichst nah ans Dorfzentrum heranziehen (vgl. Kap. 3.1.4);
- Neue Nutzungen ideal entlang von Strassen aber auch zu Fuss vom Zentrum her angenehm erreichbar ansiedeln (vgl. Kap. 3.1.2);
- Einladende und grosszügige Gestaltung der Vorbereiche (Freiraumplanung) (vgl. Kap. 3.1.2);
- Sichtbezug zum Zentrum herstellen resp. stärken (vgl. Kap. 3.1.2).

#### Reine Wohngebiete

Sie sind entstanden, da oft nicht mehr am gleichen Ort gewohnt und gearbeitet wird. Um diese Wohngebiete dennoch im spezifischen Lebensraum von Appenzell verankern zu können, werden vier Ansätze erläutert:

- Wohngebiete in Relation zum historischen Dorfkern entwickeln (vgl. Kap. 3.1.2);
- Gewisse Funktionsdurchmischung auch in Wohngebieten anbieten (Bsp.: Büros) (vgl. Kap. 3.1.2);
- Im Aussenraum nicht nur Monokulturen von Privatgärten, sondern Aufenthalts-, Nutzungs- und Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum (vgl. Kap. 3.1.2);
- Beim Bau von Häusern aktive Auseinandersetzung mit Appenzeller Traditionen und Typologien (vgl. Kap. 3.1.2).

#### Streusiedlung

Streusiedlungen sind das identitätsstiftende Element der Appenzeller Landschaft. Um dieses Element in Appenzell zu erhalten, sind folgende Punkte zu beachten:

- Stilgetreue Erhaltung und nur sanfter Umbau von Appenzeller Häusern (vgl. Kap. 3.1.2);
- Bei unumgänglichen Ersatzneubauten typologisch sinnfällige Herleitung zur Wahrung der Identität (vgl. Kap. 3.1.2);
- Fokus auf Einbettung in den Landschaftsraum hinsichtlich Dachformen, Terrainveränderungen, Materialisierung und Handwerkstechnik (vgl. Kap. 3.1.2).

## 3 Umsetzung und Instrumente

### 3.1 Themenfelder | Handlungskatalog

Im Handlungskatalog werden die Vorgaben aus übergeordneten Planungen (kantonaler Richtplan, baukulturelles Leitbild, interkommunale Handlungsstrategie aller Bezirke) und den strategischen Grundlagen der Gemeinde (u. a. Strategie Innenentwicklung) mit konkreten Massnahmen verknüpft. Diese zeigen, wo der Hebel konkret angesetzt werden kann / muss, dass tatsächlich etwas passiert. Zudem wird aufgezeigt, in welchem Instrument diese Massnahmen umgesetzt werden sollen. Gegliedert wird der Handlungskatalog in sechs Themenfelder, die alle einen räumlichen Bezug aufweisen. Die Quelle der planerischen und strategischen Vorgaben sind *kursiv* dargestellt. Folgende Themenfelder werden berücksichtigt:

1. Bauliche Weiterentwicklung
2. Qualitätsansprüche bauliche Weiterentwicklung
3. Natur und Umwelt
4. Einkauf, Freizeit und Erholung
5. Wirtschaft und Infrastruktur
6. Verkehr und Verbindungen

#### 3.1.1 Bauliche Weiterentwicklung

##### Ziel

In Abstimmung mit bundes- und kantonrechtlichen Vorgaben erfolgt das Wachstum des Kantons Appenzell Innerrhoden zu einem beträchtlichen Anteil im Dorf Appenzell und innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Es gilt das Kredo «Innen- vor Aussenentwicklung».

##### Planerische und strategische Vorgaben

1. Einhaltung der kantonalen Entwicklungsziele zur Festlegung und Dimensionierung des Siedlungsgebiets (*Kantonaler Richtplan RS 3, RS 4, S. 1, S. 3, S. 5.2, Interkommunale Handlungsstrategie*)
2. Reduktion der Bauzonenflächenbeanspruchung pro Kopf und gleichzeitige Erhöhung der Bauzonenauslastung (*Kantonaler Richtplan S. 3, Interkommunale Handlungsstrategie*)
3. Festlegung und Umsetzung einer differenzierten Innenentwicklungsstrategie für das gesamte Baugebiet inklusive einer konsequenten Mobilisierung der vorhandenen Baulandreserven (*Kantonaler Richtplan S. 5, Interkommunale Handlungsstrategie, Umfrage*)
4. Fokus der baulichen Entwicklung um die ÖV-Haltestellen sowie im Geschosswohnungsbau (*Kantonaler Richtplan S. 4, ÖV-Güteklassen, Interkommunale Handlungsstrategie, Zukunftsbilder, GVS*).
5. Fokus der Beschäftigtenentwicklung insbesondere auf reine Arbeitsgebiete (Gewerbe- und Industriezonen) (*Kantonaler Richtplan RS 4*)

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen/Instrumente
	Raumentwicklungskonzept	Rahmennutzungsplanung	
4	3.2.4.1		Dichtere Bauweise im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs fördern, bspw. durch Aufzonungen oder die Ausscheidung von Entwicklungsgebieten
4		3.3.2.5	Förderung Geschosswohnungsbauweise durch entsprechende Zonierung, Quartierplanpflichten oder evt. auch Baureglementsvorgaben
2, 3	(3.2.4.13)	3.3.4.1, 3.3.2.2, 3.3.2.5, 3.3.3.3, 3.3.4.1	Nutzungsplanung mit Blick auf die angestrebten Innenentwicklungsstrategien anpassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bewahren: z. B. Ortsbildschutz / Abzonung / Quartierplanpflicht</li> <li>– Aufwerten: z. B. Regelbauweise angepasst an die bestehende Bebauungsstruktur</li> <li>– Ergänzen: z. B. Quartierplanung / evtl. Aufzonung</li> <li>– Umstrukturierung: z. B. Quartierplanpflicht / Umzonung</li> </ul>
1	separat	3.6	Potenzielle Festlegung von nicht erschlossenen Austauschflächen für den bezirksübergreifenden Flächenabtausch resp. die Koordination mit den anderen Bezirken (Flächeninventar / Flächenbörse)
2, 3	3.2.4.6	3.3.2.4, 3.4	Aktive Bodenpolitik zur Sicherung der Baulandverfügbarkeit und Mobilisierung der Baulandreserven und Innenentwicklungspotenziale <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abschluss von Verträgen bei Erschliessung von bestehendem Bauland mittels Quartierplan (Bsp.: Parzelle Nr. 232)</li> <li>– Gespräche mit Grundeigentümern von Baulandreserven und Abschluss von Verträgen mit Bebauungsfristen</li> <li>– Bezeichnung von Grundstücken im Plan, welche gemäss Art. 49a BauG innert 8 Jahren überbaut sein sollen, bzw. gemäss Art. 49b BauG ein gesetzliches Kaufrecht geltend gemacht werden kann.</li> </ul>
4, 5	1.1.1.1	3.3.2.2, 3.3.3.2, 3.3.2.2	Entwicklung von gewerblichen / industriellen Nutzungen an gut erschlossenen Lagen (MIV und/oder ÖV) und möglichst ohne negative Auswirkungen auf Bewohnerinnen und Bewohner. Falls nötig, in Mischgebieten Sicherung durch vom BauG abweichende Mindestgewerbeanteile oder maximalen Wohnanteilen bspw. mittels BauR oder Quartierplan
1, 4	3.2.4.4		Langfristige Festlegung der Grenzen des Siedlungsgebiets durch Siedlungsbegrenzungslinien oder Zuweisung zur Freihaltezone
3		3.5	Festlegung von Erschliessungsgebieten nach Prioritäten im Rahmen des Erschliessungsprogramms

### 3.1.2 Qualitätsansprüche an die bauliche Weiterentwicklung

#### Ziel

Die Feuerschaugemeinde zeichnet sich als attraktiver Wohn- und Arbeitsplatz- und Tourismusstandort aus. Besondere Bedeutung für die bauliche Entwicklung wird dem Erhalt bzw. der Pflege der appenzellischen Baukultur beigemessen. Mittels einer attraktiven Wohnraumentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur angestrebt. Die qualitative Gestaltung der Aussenräume kann einen grossen Teil dazu beitragen.

#### Planerische und strategische Vorgaben

1. Kantonales Zentrum / Zentrumsgebiete: Verbesserung Attraktivität als Versorgungszentrum und touristischen Ort halten und unter Berücksichtigung des historischen Kerns punktuell verbessern (*Kantonaler Richtplan RS 1, RS 2, Baukulturelles Leitbild, Entwicklungskonzept Dorfkern*)
2. Auseinandersetzung mit Appenzeller Traditionen und Typologien sowie der heutigen Siedlungsstruktur und Topographie insbesondere bei der Integration und Gestaltung von Gewerbegebieten resp. -bauten (*Baukulturelles Leitbild, Zukunftsbilder, INSA, Kantonaler Richtplan S. 7*)
3. Aufwertung von öffentlichen (Aussen-) Räumen und qualitative Gestaltung der Siedlungsränder als Übergang in die Landschaft (*Baukulturelles Leitbild, Projekt Freiraumanlage Ziel, Quartieranalyse, Ortsbegehung, Interkommunale Handlungsstrategie, Entwicklungskonzept Dorfkern, GVS*)
4. Nutzungsdurchmischung auch in Wohngebieten (Thema: stilles Gewerbe) (*Baukulturelles Leitbild*)
5. Überarbeitung Zonenplan Schutz inkl. Umsetzung Inventar schützenswerter Ortsbilder (*ISOS, Kantonaler Richtplan S. 8, Interkommunale Handlungsstrategie*)

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen/Instrumente
	Raumentwicklungskonzept	Rahmennutzungsplanung	
3, 4	(3.2.4.9, 3.2.5.2)	3.3.2.2, 3.3.2.5	Schaffung und Aufwertung von öffentlichen und nach Möglichkeit begrüneten Freiräumen, insbesondere innerhalb der Wohngebiete bspw. durch Freihaltegebiete / -zonen oder durch das Freispielen von Flächen in Quartierplänen
2, 3	3.2.3.4		Sicherung und Betonung der Wegverbindungen in die umliegenden Landschafts- und Naherholungsgebiete durch optimale Lage der Erschliessungsachsen, entsprechende Signaletik oder Grünelemente
3	3.2.4.10		Sicherung der wichtigsten Blickverbindungen in die umliegende Landschaft und im Dorf durch Freihaltung vor störender Bebauung mittels einer geeigneten Zonierung oder Beachtung im Rahmen von Quartierplankonzepten (Bsp.: Freihaltebereiche)
2, 3		3.3.3.2, 3.3.2.5	Sicherung qualitative Entwicklung und/oder wichtige Strukturen nach Bedarf mit Quartierplänen (Quartierplanpflichten) sowie entsprechenden Reglementsbestimmungen
2	3.2.2.2	3.3.2.5, 3.3.3.2, 3.3.3.4	Sorgfältige Einpassung von Gewerbebetrieben in den ortsbaulichen Kontext und/oder die Landschaft bspw. durch Baureglementsangaben oder QP-Pflichten und Bauberatung (Themen Architektur, Farbgebung, Abmessungen)
1, 2, 3, 5	3.2.4.13	3.3.4.1, 3.3.5.2	Das historische Ortsbild bewahren, punktuell aufwerten und die vorhandenen Qualitäten bspw. durch Festlegung von differenzierten Ortsbildschutzgebieten (inkl. Bestimmungen) sichern. Dazu zählt insbesondere die Hauptgasse.
2, 5	(3.2.4.13)	3.3.4.1	Umsetzung des ISOS mit verschiedenen Ortsbildschutzzonen und dazugehörigen Reglementsbestimmungen basierend auf einer Interessensabwägung
2, 3, 5	3.2.4.11		Sicherung und Aufwertung der historisch bedeutsamen Stammliegenschaften durch Freistellung und bauliche Erhaltung (mögliches Thema: spezielle Schutzkategorie)
2, 5		3.3.5.3	Differenzierter Schutz der inventarisierten und schutzwürdigen Kulturobjekte (u. a. Bauernhäuser) bspw. durch verschiedene Schutzkategorien
2, 3	3.2.4.8		Sorgfältige Gestaltung der exponierten Siedlungsränder als Übergang in die Landschaft durch angepasste Baukörper, Grünelemente oder auch durch die Förderung des historischen Elements «Obstgarten», Berücksichtigung des Aspekts in Quartierplänen mit entsprechenden Gestaltungsvorschriften
3	3.2.3.6		Hervorhebung und bauliche Betonung der Ortseingänge ins Dorf Appenzell durch gestalterische Elemente (Bsp. Baum / -paar), horizontale Strassenversätze und/oder den Wechsel der Bebauungsstruktur
5		3.3.3.4	Stärkung der Bauberatung für bauwillige Grundeigentümer im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens primär in Schutzgebieten und Kernzonen (Baukultur) (Bsp. Pflicht Bauberatung in BauR, Hinweise im Baugesuchsformular)
2	3.2.5.4	3.3.2.2	Freihaltung der exponierten Hanglagen vor Überbauung durch Bezeichnung der Flächen und eine geeignete Zonierung (Freihalte, Landschaftsschutz etc.)
1	3.2.2.2, 3.2.4.12		Anordnung Zentrumsnutzungen in räumlicher Nähe zum historischen Kern, aber nicht in Konkurrenz dazu, durch Ausscheidung von dafür vorgesehenen Bereichen

### 3.1.3 Natur und Umwelt

#### Ziel

Die Natur (-landschaft) hat im ländlich geprägten Kanton eine besonders hohe Bedeutung. Sie ragt insbesondere in der Feuerschaugemeinde bis tief in die Siedlung. Diese Natur- und Landschaftsräume sollen einerseits für die Erholungssuchenden zugänglich gemacht und andererseits langfristig gesichert werden. Dabei wird auch dem Schutz angemessen Rechnung getragen.

#### Planerische und strategische Vorgaben

1. Erhalt der Fruchtfolgeflächen in ihrer Fläche und Qualität (*Kantonaler Richtplan L. 1*)
2. Erhalt, Stärkung und Erstellung von Grünräumen und Gärten innerhalb der Siedlung (*ICOMOS, Ortsbegehung, Zukunftsbilder, Entwicklungskonzept Dorfkern*)
3. Nutzungsansprüche an die Natur- und Kulturlandschaft unter Berücksichtigung der Schutzinteressen aufeinander abstimmen, insbesondere im Zusammenhang mit der Förderung von nachhaltigen Energieformen (*Kantonaler Richtplan S. 8.1, E. 4, Gewässerschutzkarte, Festlegung Gewässerraumlinien*)
4. Erhalt und Förderung der für die Naturlandschaft prägenden Elemente insbesondere zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt (*Kantonaler Richtplan L. 6, L. 8, L. 9, L. 10, L. 11, Amphibienvorkommen, Leitfaden Vernetzungskonzept, Naturschutzzonen, Zukunftsbilder*)
5. Vermeidung und Reduktion von Umweltbelastungen und Naturgefahren auf das Siedlungsgebiet (*Naturgefahrenkarte, Kataster belastete Standorte, Strassenverkehrslärm, Nicht ionisierende Strahlung, Störfallrisiken*)

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen/Instrumente
	Raumentwicklungskonzept	Rahmennutzungsplanung	
1	3.2.2.3	(3.3.2.2)	Fruchtfolgeflächen einer Nicht-Bauzone resp. der Landwirtschaftszone zuweisen
3, 4	(3.2.4.8)		Förderung beitragsberechtigte Aufwertungsmassnahmen für den Siedlungsrand über die Direktzahlungsverordnung und durch Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern
2, 3, 4	3.2.5.1, 3.2.5.12		Sicherung eines Grünraumnetzes / Grüngürtels mit begrünten Freiflächen und linearen Grünelementen, welches Naherholungsflächen miteinander verbindet und die Landschaft als Ganzes entwickelt bspw. durch Zonierung, Bezeichnung von «Ankerflächen», Trittsteine usw.

4	3.2.5.1, 3.2.5.12	3.3.3.2, 3.3.3.3	Erhöhung der Umfeldqualität und der ökologischen Vielfalt durch Förderung des ökologischen Ausgleiches innerhalb der Siedlung bspw. durch Baureglements-vorgaben oder teilweise auch durch entsprechende Zonierung
3	3.2.3.4		Stärkung des Fuss- und Veloverkehrsnetzes entlang von Gewässern und einzelnen Wegen, Aufwertung der Wegverbindungen durch landschaftsgestalterische Massnahmen wie Baumreihen oder Bestockung, Ergänzung der Ausstattung und Beschilderung der Wegverbindungen, wo nötig
2, 4	3.2.5.6, 3.2.5.2, 3.2.4.9	3.3.3.2	Grundeigentümerverbindliche Sicherung siedlungsgliedernder Frei- und Grünräume vor Überbauung sowohl innerhalb der Siedlung (Bsp.: St. Anton) als auch ausserhalb der Siedlung (Bsp.: Forren – Steinegg) bspw. durch Siedlungsbegrenzungslinien, Zonenzuweisungen oder Freihaltegebiete
2, 4	3.2.4.4	3.3.3.2	Schutz des Wildtierkorridors zwischen Appenzell und Meistersrüte (Guggenloch / Lauffen) vor übermässigen Eingriffen sowie konsequente Freihaltung des Gebiets vor Überbauung durch Siedlungsbegrenzungslinien oder entsprechende Zonenzuweisungen
2, 3, 4	3.2.5.11	(3.3.3.2)	Ökologische Aufwertung von Bachläufen und Schaffung von neuen Grünräumen durch Renaturierungen und insbesondere durch Bachöffnungen
4	3.2.5.1, 3.2.5.12	3.3.3.3	Förderung von Strukturen zur Vernetzung (Hecken, Fließgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen etc.) insbesondere innerhalb der Siedlung bspw. durch Baureglements-vorgaben (Grünflächenanteil) oder evtl. durch kantonale Förderbeiträge
2, 4	3.2.5.11		Verdichtung Baumbestand insbesondere in den Prallhängen der Sitter zur Wohnwertsteigerung der dahinterliegenden Bebauung im Rahmen von anstehenden Projekten (Renaturierung, Bebauungen usw.)
3, 4	3.2.5.13, 3.2.5.5		Bei der Erholungs- / Tourismusplanung sind störende Einwirkungen auf die Natur- und Landschaftsinteressen möglichst zu vermeiden bspw. durch Zonierung, Vorranggebiete Natur oder flankierende Massnahmen
(3), 5	(3.2.4.1)	3.3.2.4	Einhaltung von Belastungsgrenzwerten (Hochspannungsleitungen, Lärm) insbesondere bei Siedlungsentwicklungen resp. Sicherstellung der Einhaltung durch spezifische Massnahmen wie Zonierung, Positionierung Bauten, Ausrichtung der Räume, Abstandsflächen
5		3.3.2.4	Spezielle Berücksichtigung der mit Lärm vorbelasteten Gebiete bspw. durch die Veränderung der Zonierung oder der Empfindlichkeitsstufe
2, 3, (5)		3.3.3.2	Festsetzung ökologische Mehrleistungen bei Quartierplänen insbesondere zum Thema Energienutzung (erneuerbar, Ab- und Umweltwärme etc.) bspw. durch entsprechende Regelungen im Baureglement
4		3.3.2.2	Unterschutzstellung des Amphibiengebiets nördlich der Industrie Mettlen
4	3.2.5.5		Prüfung des Geotopkomplexes «Moränenwälle» im Südwesten von Appenzell und Sicherung der schutzwürdigen Bereiche durch differenzierte Schutzzonen (Bsp.: Landschaftsschutz)
3, 4	3.2.4.1 1.1.1.1	(3.3.2.5)	Vermeidung Beanspruchung Gewässerschutzbereiche bei Siedlungsentwicklung oder Festlegung Massnahmen im Rahmen von Quartierplanungen
2		(separat)	Prüfung und Schutz der schutzwürdigen Gärten nach ICOMOS innerhalb der Siedlung im Austausch mit den kantonalen Fachkommissionen
3, 4		3.3.4.3	Abgestufter Schutz der inventarisierten Naturobjekte durch die Einteilung in verschiedene Schutzkategorien oder nach verschiedenen Schutzthemen

### 3.1.4 Einkauf, Freizeit und Erholung

#### Ziel

Die Feuerschaugemeinde übernimmt im Kanton auch künftig in vielerlei Hinsicht die Funktion als Versorgungszentrum. Insbesondere im Bereich des Einkaufs bietet sie eine grosse Vielfalt – sowohl für Einheimische als auch für Touristen.

#### Planerische und strategische Vorgaben

1. Entwicklung neue Einkaufsnutzungen in der Nähe und unter Berücksichtigung des historischen Kerns (*Baukulturelles Leitbild, Entwicklungskonzept Dorfkern*)
2. Entwicklung Dorf als kultureller Schwerpunkt für ganzen Kanton (*Handlungsstrategie, Entwicklungskonzept Dorfkern*)
3. Wahrung und punktuelle Verbesserung als touristischer Ort und Zentrum unter Berücksichtigung der Erholungsfunktion für die Einheimischen (*Handlungsstrategie, Projekt Sportplatz Ziel, Entwicklungskonzept Dorfkern, Tourismuspolitik*)

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen/Instrumente
	Raumentwick- lungskonzept	Rahmennut- zungsplanung	
1	3.2.2.3 3.2.4.1 3.2.4.12		Entwicklung «neues» und attraktives (Einkaufs-) Zentrum im Raum Sandgrube-Ziel mit grossem Augenmerk auf die Gestaltung der Verbindung Richtung Landsge- meindeplatz
1, 2, 3	3.2.3.2 3.2.4.9 3.2.4.12	(3.3.2.2)	Öffentliche Begegnungsorte innerhalb des Siedlungsgebiets durch Bezeichnung von Plätzen und Freiräumen erhalten und neu schaffen
3	3.2.3.4 3.2.5.13		Stärkung und Sicherung Nächsterholungsgebiete für die Einheimischen als Alter- native zu den bekannten und vielbesuchten Naherholungsgebieten in den Aussen- bezirken (Freizeit und Tourismusplanung)
3	3.2.5.11		Aufwertung des Sitterraums als ruhiger Aufenthalts- und Erholungsort bspw. durch neue Uferwege, das Anbringen von zusätzlichen Sitzmöglichkeiten, Baumgruppen usw.
3	3.2.4.9		Aufwertung des Areals des Sportplatzes Ziel zur Steigerung der Aufenthaltsqualität (Erholung)
3	3.2.4.7		Identifikation von Arealen für grössere Tourismusprojekte gemäss kantonaler Tou- rismusstrategie

### 3.1.5 Wirtschaft und Infrastruktur

#### Ziel

Für die wirtschaftliche Entwicklung ist innerhalb der Feuerschaugemeinde genügend Raum zu sichern. Der Fokus soll dabei insbesondere auf Gebieten mit reiner Arbeitsnutzung liegen.

#### Planerische und strategische Vorgaben

1. Entwicklung der Betriebe und Arbeitsplätze unter Berücksichtigung des kantonalen Arbeitszonenmanagements (*Konzept Arbeitszonenmanagement, Kantonaler Richtplan S. 2, Handlungsstrategie*)
2. Sicherung des Ausbaus von einheimischen Betrieben im Sinne der Bestandespflege (*Kantonaler Richtplan S. 2, Bedarfserhebung einheimische Betriebe*)
3. Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistung (*Kantonaler Richtplan RS 4, Handlungsstrategie*)
4. Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedelung von innovativen Start-Ups und/oder Arbeitsplätzen für Hochqualifizierte (*Handlungsstrategie*)

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen/Instrumente
	Raumentwicklungskonzept	Rahmennutzungsplanung	
1, 2	separat	separat	Sicherstellung Verfügbarkeit von Gewerbebauland über Verträge mit Grundeigentümern oder aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand (Kanton, Bezirke, FSG) durch Erwerb von Flächen
1, 2, 3		3.4.1.3	Entwicklungsflächen für einheimische Betriebe durch die Bezeichnung von Betriebsreserven sichern
1, 3		3.3.3.2	Konzentration von Gewerbebetrieben (Synergienutzung) in Mischzonen durch differenzierte Zonierung resp. Mindestgewerbeanteile oder Ausnutzungsreduktion für Wohnen im Baureglement oder Quartierplan
4	3.2.2.2 3.2.4.3		Sicherung Arbeitsplatzstandort für Start-Ups oder dergleichen im Raum Hintere Rüti, Sandgrube und evt. Gärbers durch Ausscheidung als potenzielle Schwerpunktgebiete

### 3.1.6 Verkehr und Verbindungen

#### Ziel

Die Feuerschaugemeinde verfügt mit der Appenzellerbahn bereits heute über eine relativ gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr in Richtung Herisau und St. Gallen. Durch die Verbesserung der Bedingungen für die Verkehrsmittel des Umweltverbunds wird die Anzahl der Nutzer dieser Verkehrsmittel erhöht. Dazu sollen insbesondere die Schwachstellen im Velo- und Fusswegenetz behoben werden.

#### Planerische und strategische Vorgaben

1. Förderung des Fuss- und Veloverkehrs als wichtige Verkehrsmittel innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets zur Sicherstellung eines sicheren, lückenlosen und feinmaschigen Fuss- und Veloverkehrsnetzes (*Kantonaler Richtplan V. 7a | V. 7b, Entwicklungskonzept Dorfkern, GVS*)
2. Gestaltung und Aufwertung von Strassen (-räumen) gemäss ihrer Bedeutung im Netz, ihrer Umgebung und den Nutzeransprüchen unter Berücksichtigung der historischen Verbindungen in den kommunalen Planungen (*Kantonaler Richtplan V. 8, BGK Entlastungsstrasse, Bundesinventar der historischen Verkehrswege IVS, GVS*)
3. Raumsicherung für Massnahmen zur verkehrlichen Entlastung des Dorfkerns von Appenzell (*Kantonaler Richtplan V. 6a | V. 6b, Verkehrs- und Parkierungskonzept Dorf Appenzell*)
4. Gewährleistung einer attraktiven ÖV-Grundversorgung (*Kantonaler Richtplan V. 2, ÖV-Güteklassen, Entwicklungskonzept Dorfkern, GVS*)

Vorgabe	Umsetzung		Massnahmen/Instrumente
	Raumentwicklungskonzept	Rahmennutzungsplanung	
1, 2	3.2.5.8		Hervorhebung der historischen Verbindungen durch attraktive und sichere Gestaltung bspw. durch Grünelemente und die Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer (v. a. Fuss- und Veloverkehr)
2	3.2.3.3		Erarbeitung und Umsetzung Gestaltungskonzepte entlang der wichtigen Verkehrsräume (Entlastungsstrasse etc.)
3	3.2.3.2	(3.3.2.5)	Raumsicherung der Verbindung Bahnhofstrasse bis Rank zur Entlastung des Dorfkerns bei Bedarf mittels Baulinien oder QP-Pflichten
3	3.2.3.2		Raumsicherung für die Erstellung des Kreisels Schmitzenbach inkl. der Erschliessungsverbindungen bei Bedarf mittels Baulinien
1, 4	3.2.3.5		Ausbau des öffentlichen Verkehrs im Dorf Appenzell (Thema Ortsbus) als Voraussetzung für weitere Einzonungen (Einsatz zur Verbesserung beim Kanton)
1, 2, 4	3.2.3.2 3.2.3.3		Die öffentlichen Strassenräume (mit hoher lokaler Bedeutung für Appenzell) auf die Belegung durch den Fuss- und Veloverkehr ausrichten bspw. durch genügend grosse Vorbereiche und die angemessene Aufteilung des Raums
1	(3.2.3.4)		Behebung von Schwachstellen und Schliessung von Netzlücken im Fuss- und Veloverkehrsnetz insbesondere im Zusammenhang mit den Entwicklungsgebieten und der Aufwertung der Sitter durch Bezeichnung von wichtigen Verbindungen und bestehenden resp. potenziellen Netzlücken
1	3.2.3.4		Mögliche Bezeichnung von Streckenabschnitten entlang stark befahrener Hauptstrassen (ausserorts) zur Aufwertung der Bedingungen für den Fuss- und Veloverkehr (Bsp.: Erstellung separater Velo- und Gehwege Strecke Appenzell – Haslen)
1, 2	(3.2.3.4)		Direkte Fuss- und Velowege zu publikumsorientierten Einrichtungen wie Läden anbieten
4	3.2.3.5		Bus- und Bahnhaltestellen bspw. durch direkte Zugänge, Behindertengerechtigkeit oder weitere flankierende Massnahmen (Überdachung) so attraktiv wie möglich gestalten

### 3.1.7 Instrumente

Zur Umsetzung der Massnahmen stehen der Feuerschaukommission namentlich nachfolgende Instrumente zur Verfügung. Ein detaillierter Beschreibung der Instrumente kann der Beilage B1 entnommen werden.

- Aktive Boden- und Baulandpolitik
- Arbeitszonenmanagement
- Partizipative Arealentwicklung
- Verwaltungsrechtliche Verträge
- Kaufsrecht
- Quartierplanpflicht
- Planungszone
- Erweiterte Erschliessungspflicht
- Vertragliche Regelung bestimmter Nutzungen

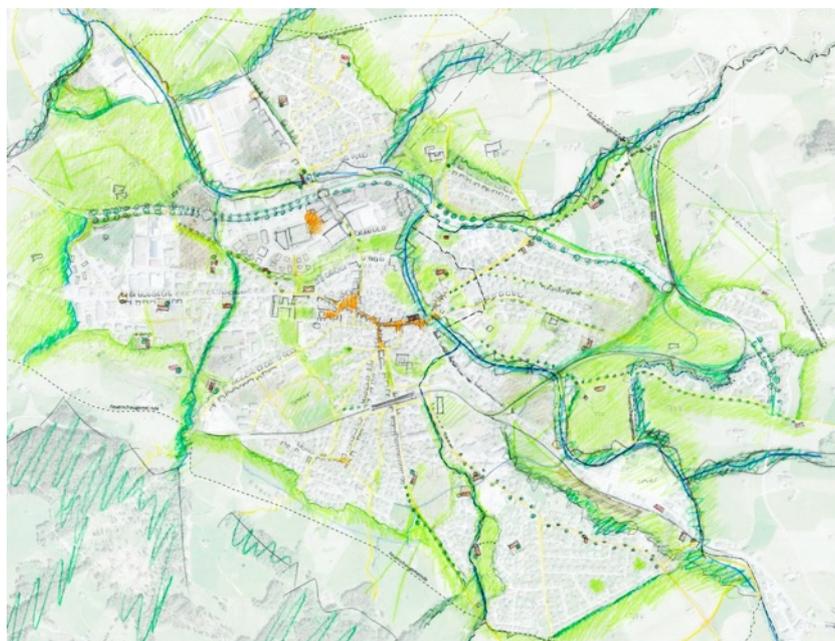
## 3.2 Raumentwicklungs- konzept

### 3.2.1 Allgemeines

#### Definition / Prozess

Das Raumentwicklungskonzept (REK) definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung der Gemeinde aus einer Gesamtsicht und mit einer relativ hohen «Flughöhe» und dient als Grundlage für die Rahmennutzungsplanung und als Argumentations- und Begründungshilfe in der täglichen raumwirksamen Arbeit. Es handelt sich um ein nicht grundeigentü-merverbindliches Zielbild ohne eindeutig definierten Zeithorizont. Dabei werden neben den übergeordneten nationalen und kantonalen Rahmenbedingungen auch die Ansätze aus der Interkommunalen Handlungsstrategie und die einzelnen kommunalen Vorgaben zur Definition der Strategie beigezogen. Daraus wurde ein Handlungskatalog abgeleitet (vgl. Kap. 3.1), welcher die grobe Stossrichtung der Bezirks- und Gemeindeentwicklung mit möglichen Massnahmen vorgibt. Das Raumentwicklungskonzept setzt diese Ziele (nach Möglichkeit) in einen räumlichen Kontext. Es widmet sich jedoch nicht allen raumrelevanten Details, sondern befasst sich mit den übergeordneten, prägenden Strukturen, an denen sich die Bezirks- und Gemeindeplanung orientieren soll. Die Inhalte werden in die Themen «Landschaften» und «Räumliche Strukturen / Entwicklungen» gegliedert. Als Basis für das Raumentwicklungskonzept wurde eine Konzeptskizze entwickelt und mit der Fachgruppe (vgl. Kap. 1.3) besprochen resp. abgestimmt (vgl. nachstehende Abb.).

Abb. 21 Ausschnitt Konzeptskizze, Dezember 2020, Eigene Darstellung



### **Bestandteile**

Das Raumentwicklungskonzept besteht aus dem Plan und dem vorliegenden Planungsbericht. Im Planungsbericht (vgl. nachstehende Kapitel) werden die wichtigsten Gedanken und Inhalte zu den einzelnen Legendeneinträgen aus dem Plan erläutert.

### **Verbindlichkeit**

Das Raumentwicklungskonzept fasst die Überlegungen aus dem bisherigen Ortplanungsprozess in einem räumlichen Plan mit Beschreibung zusammen und dokumentiert damit auch die Herleitung und Würdigung der raumrelevanten Aussagen. Es kann so auch als Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde dienen, auch wenn das REK im BauG nicht vorgesehen ist. Es bildet die Grundlage insbesondere für die Rahmennutzungsplanung sowie für weitere Planungsmassnahmen und soll für die Behörden begleitend sein. Das Instrument hat jedoch keine direkt eigentumsverbindliche Wirkung.

## **3.2.2 Landschaften**

### **3.2.2.1 Terminologie und Begrifflichkeit**

Das Raumentwicklungskonzept basiert auf dem Verständnis der uns umgebenden Welt als Landschaft. Sowohl bebauter als auch unbebauter Raum werden als Landschaften betrachtet. So differenziert das Konzept im Schwerpunkt zwischen den folgenden zwei Landschaftstypen:

- Siedlungslandschaft;
- Kulturlandschaft.

Die Landschaftstypen definieren die jeweiligen Nutzungsprioritäten der zugeordneten Räume und Gebiete. In Teilen können diese von Spezialnutzungen oder einer weitergehenden Präzisierung überlagert sein.

### 3.2.2.2 Siedlungslandschaft

Unter dem Begriff der Siedlungslandschaft werden diejenigen Gemeindegebiete zusammengefasst, welche auf Konzeptstufe die langfristige Ausdehnung des Siedlungsgebiets definieren und die auch künftig als Baugebiet entwickelt werden sollen. Es handelt sich bei den Abgrenzungen der verschiedenen «Landschaften» nicht um effektive Grenzen aus dem Zonenplan. Die Siedlungslandschaften sind nach vier Unterkategorien differenziert:

- Dorfkern / Zentrum
- Kompakte Siedlung
- Wohnen am Hang
- Vorrang Arbeiten

#### Dorfkern / Zentrum

Der historische Kern, als Teil der Siedlungslandschaft, umfasst in erster Linie den identitätsstiftenden Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung. Er soll in seiner Charakteristik, Nutzungsstruktur und seinem Erscheinungsbild erhalten bleiben. Der Aussen- und Strassenraum ist attraktiv und in Bezug auf die historische Bausubstanz zu gestalten. Der Kern von Appenzell ist gezielt als Dienstleistungs-, Freizeit- und Kultur- aber auch als Wohnstandort zu fördern.

Das Zentrum soll sich langfristig nicht nur auf den historischen Teil beschränken, sondern auch das Gebiet Ziel-Sandgrube einbeziehen. Hier sollen sich entsprechende Zentrums- und Publikumsnutzungen ansiedeln. Ein grosses Augenmerk ist darauf zu legen, dass die verschiedenen Nutzungen diejenigen im historischen Kern nicht zu sehr konkurrenzieren. Im Gegenteil – die Gebiete sollen gegenseitig voneinander profitieren können. Dazu sind insbesondere attraktive Wege und entsprechende Beschilderungen notwendig.

Abb. 22 Historischer Ortskern von Appenzell, ETH Bildbibliothek (Aufnahme: Werner Friedli 27.8.1958)



#### Kompakte Siedlung

Die Siedlungsteile, welche als kompakte Siedlungen bezeichnet werden, prägen den Übergangsbereich zwischen den Dorfkernen und den Quartieren "Wohnen im Hang". Bebauungs- und Nutzungsdichten sind in diesen Gebieten geringer als in den Kernen, jedoch höher als in den umliegenden Quartieren "Wohnen am Hang" und befinden sich innerhalb des engeren Siedlungskörpers. Hier soll der Schwerpunkt der Nachverdichtung erfolgen, wobei der attraktiven Gestaltung und Durchgrünung sowie dem Schutzgedanken ein hohes Gewicht beizumessen ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass diese Wohn- und Mischgebiete oft durch Freiflächen «zusammengehalten» werden. Mit den kürzlich realisierten Überbauungen «Untere Brestenburg» oder «Kreuzhof» in räumlicher Nähe zum Zentrum konnte bereits ein Schritt in diese Richtung gemacht werden. Zudem finden im Einfamilienhausgebiet Formen Untersuchungen bzw. eine QP-Überarbeitung statt, um Anreize für eine Mehrausnützung unter Wahrung der Quartieridentität zu schaffen.

#### Wohnen am Hang

In den Quartieren «Wohnen am Hang» steht die Verdichtung nicht im Vordergrund. Die Bebauung muss sich der «Kulturlandschaft Streusiedlung» indirekt unterordnen. Durch eine intensive Durchgrünung ist das Baugebiet mit der übrigen Landschaft zu verweben. Da in diesen Gebieten die Nähe zur Natur und die Aussichtssituation elementare Bestandteile des Siedlungskörpers bilden, ist auf einen schonenden Umgang mit dem Landschafts- und Dorfbild zu achten.

#### Vorrang Arbeiten

Aufgrund der Bedeutung für das Nutzungsgefüge einer Gemeinde resp. eines Bezirks werden die reinen Arbeitsgebiete separat ausgeschieden und dargestellt. An zwei Orten soll der Fokus auf reines Arbeiten gelegt werden, wobei sich Bauvorhaben so gut wie möglich in die Umgebung zu integrieren haben. Themen in diesem Zusammenhang sind insbesondere die Gebäudeabmessungen, Farbgebung, Dachgestaltung sowie die Architektur und Materialisierung im Allgemeinen.

Der Schwerpunkt für reines Arbeiten liegt im Nordwesten der Feuerschaugemeinde. Hier sind bereits jetzt viele kleinere und grösseren Betriebe beheimatet. In den Gebieten Münz, Hintere Rüti, Mettlen und Sandgrube bestehen einerseits noch einige Reserven – andererseits gibt es auch verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten nach aussen. Aufgrund von hoher Nachfrage, der guten verkehrlichen Anbindung sowie auch Marktveränderungen usw. wird es in den nächsten Jahren mutmasslich zu einigen Veränderungen in diesen Gebieten kommen. Bei der (Weiter-)

Entwicklung ist besonders auf die Übergänge in die umliegenden Wohngebiete sowie die Landschaft als auch auf die Aussenräume innerhalb der Gebiete an sich zu achten. An zentraleren Lagen sollen sich eher wertschöpfungsintensive Unternehmungen ansiedeln – durch eine geeignete Kommunikation seitens des Bezirks, der Feuerschaugemeinde und des Kantons sowie einen regen Austausch mit (interessierten) Betrieben kann die Entwicklung hier auch in Richtung eines Gewerbeparks gehen und so vermarktet werden. Synergien innerhalb der Feuerschaugemeinde aber auch mit den Nachbarbezirken sollen genutzt werden. Für eher grossformatige sowie flächen- und verkehrsintensive Betriebe eignen sich in 1. Priorität besonders die Gebiete Hintere Rüti und Mettlen – in 2. Priorität das Gebiet Münz nach Umsetzung des Kreisels Schmitzenbach. Der Schwerverkehr kann so entweder vor dem Dorf abgefangen oder auf den übergeordneten Achsen durch das Dorf geführt werden. Die Wohnqualität im Dorf wird so gesteigert. Auch sind diese Gebiete aus Sicht des öffentlichen Verkehrs nicht optimal erschlossen.

Das zweite Gebiet mit Fokus Arbeit erstreckt sich entlang der Weissbadstrasse. Im Gegensatz zu den vorher beschriebenen Gebieten ist das Potenzial hier flächenmässig aber weniger gross. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof sind im nördlichen Gebiet (heute Appenzeller Alpenbitter) langfristig v. a. arbeitsplatzintensive Betriebe denkbar. In allen reinen Arbeitsgebieten empfiehlt es sich, im Rahmen der Zonenplanung oder einer Quartierplanung, eine Nutzungsdifferenzierung vorzunehmen.

### **3.2.2.3 Kulturlandschaft**

In der Kulturlandschaft dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Darin eingebettet sind Verkehrsinfrastrukturen, welche die Verbindung zwischen der Feuerschaugemeinde und den Nachbarbezirken schaffen. Die Kulturlandschaft nimmt neben der Produktion bodenabhängiger, landwirtschaftlicher Erzeugnisse eine wichtige Rolle als Naherholungsgebiet ein. Dabei ist eine gute und attraktive Erschliessung der Kulturlandschaft mit Wegen für Erholungssuchende wichtig.

### Streusiedlung

Die für Appenzell typische und Identität stiftende Kulturlandschaft «Streusiedlung» zeigt eine organische Siedlungs- und Wegstruktur. In der Landschaft finden sich verteilt einzelne Bauten. Diese waren ursprünglich landwirtschaftlich genutzt und bilden noch heute das markante Element des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund sollen diese Häuser – wo möglich – im Original oder zumindest originaltypisch erhalten und notwendige Renovationen und Neubauten aus den Regeln der Appenzeller Baukultur heraus entwickelt werden. Für die nachhaltige Strukturhaltung sollen einerseits konkrete Vorgaben formuliert und andererseits gemeinsame Lösungen zwischen Bezirk, Feuerschaugemeinde, Kanton, Fachkommissionen usw. gesucht und gefunden werden.

Abb. 23 Typische Appenzeller Streusiedlung, ETH Bildbibliothek (Aufnahme: Werner Friedli 13.8.1954)



#### 3.2.2.4 Wald

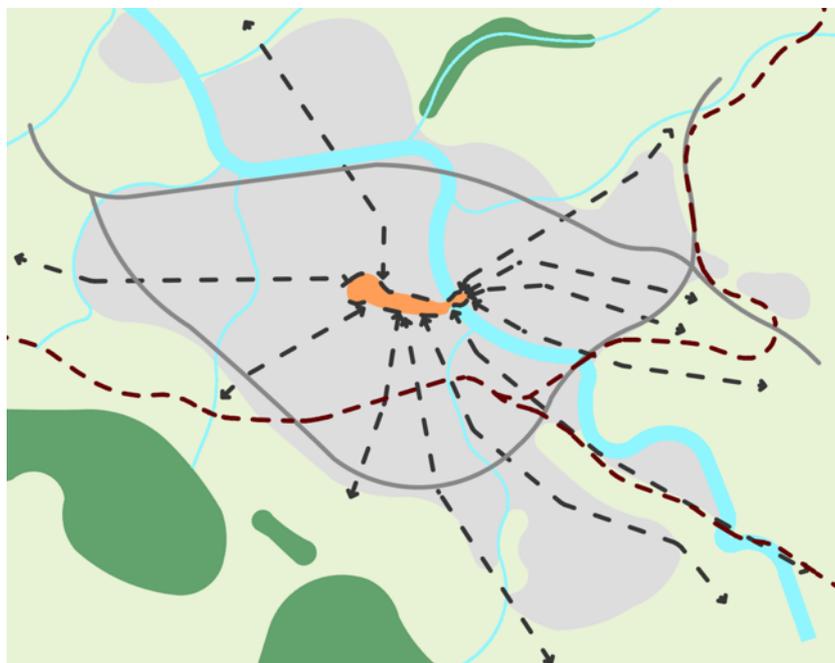
Die Waldlandschaft umfasst die wenigen Waldflächen der Feuerschaugemeinde. Aufgrund ihrer raumbildenden Wirkung – in der Feuerschaugemeinde grundsätzlich im Zusammenhang mit Gewässern – und ihres Schutzcharakters bilden die Wälder eine eigene Landschaft. Der Wald ist ein wichtiger Erholungsraum und soll für Erholungssuchende geeignet zugänglich sein. Die Wege sind optimal ins Fuss- und Veloverkehrsnetz einzubinden.

### 3.2.3 Räumliche Strukturen und Entwicklungen | Thema Verkehr

#### 3.2.3.1 Übergeordnetes Erschliessungskonzept

Die übergeordneten Überlegungen zum Thema Verkehr werden in nachstehender Abbildung schematisch dargestellt. Sie bilden die Grundlage für die Inhalte des Raumentwicklungskonzepts. Das Dorf Appenzell soll von einem Erschliessungsring umgeben sein. Über diesen wird die Haupterschliessung des Dorfs abgewickelt. Diese Haupterschliessung wird ergänzt durch die vielen radialen Verbindungen, welche allesamt in Richtung Zentrum (Hauptgasse) führen und den «Ring» kreuzen. Dadurch entsteht ein einfach verständliches und nachvollziehbares Netz, welches beliebig mit zusätzlichen Verbindungen zur Feinerschliessung ergänzt werden kann. Mit der vom Kanton in Auftrag gegebenen Gesamtverkehrsstrategie wird der Verkehr zudem auch auf kantonaler Ebene übergeordnet beurteilt und strategische Stossrichtungen sowie deren Handlungsfelder festgelegt.

Abb. 24 Schema Erschliessung Feuerschaugemeinde, Eigene Darstellung



#### 3.2.3.2 Strassenräume (Hierarchien)

Strassenräume umfassen einen wesentlichen Teil des öffentlich nutz- und wahrnehmbaren Raumes. Das Zusammenspiel von Strasse und begleitenden Rändern trägt massgeblich zum Erscheinungsbild und damit dem «Gesicht» des Orts bei. Dabei stellt die betriebliche Funktion, das heisst die Anforderungen, die der Verkehr an eine Strasse stellt, nur eine

Abb. 25 Idealprofil Zentrumsstrasse

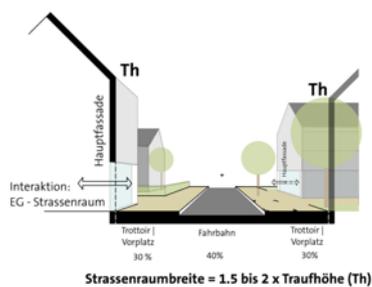


Abb. 26 Idealprofil Stadt- / Dorfstrasse

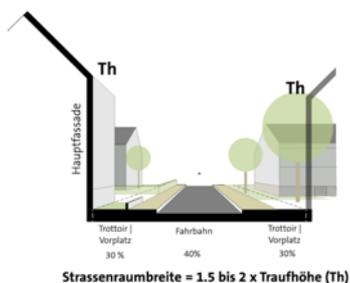
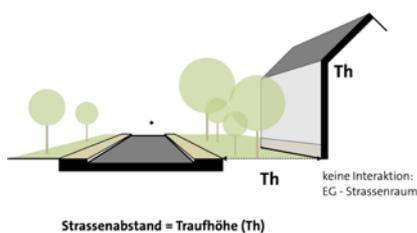


Abb. 27 Idealprofil Landstrasse



Komponente aus einer Vielzahl von Ansprüchen dar. Zur Sicherung der Qualität für einen Wohn-, Geschäfts- und/oder Kommunikationsort sind Faktoren wie Proportion und Massstäblichkeit, Bebauung und Nutzung sowie Gliederung des Verkehrsraums wichtig. Je nach Lage im Ort und angeschlossenen Nutzungen werden die Strassen des übergeordneten Erschliessungsnetzes einer Hierarchie aus drei Strassenraumtypologien zugewiesen. Daraus wird anschliessend die Aufteilung des Strassenraums pro Typ abgeleitet.

### Zentrumsstrassen

Zentrumsstrassen sind Strassenräume mit Zentrumsfunktion. Es herrscht ein lebendiges Miteinander, der öffentliche Raum führt häufig bis an die Gebäude heran, das Erdgeschoss belebt den Raum mit publikumswirksamen Nutzungen wie Geschäften, Dienstleistern und/oder Gastronomiebetrieben. Die Gebäude sind mit der Hauptfassade auf den öffentlichen Strassenraum orientiert.

### Dorfstrassen

Dorfstrassen sind in die Bebauungsstruktur integriert. Die Bauten sind mit einer Hauptfassade auf den Strassenraum orientiert. Gewerblich genutzte Erdgeschosse wechseln sich im Normalfall mit reinen Wohnbauten ab. Diese sind aber weniger auf den öffentlichen Raum orientiert, sondern von diesem durch einen Vorgarten oder individuellen (halbprivaten) Vorplatz getrennt. Dieser Übergang von privat zu öffentlich über die halbprivate Vorzone ist entscheidend für das Ortsbild und die Adressierung.

Im Rahmen der anstehenden Entwicklungen im Raum Sandgrube soll auch die Feldstrasse den Charakter einer Dorfstrasse erhalten. Sie bildet die rückwärtige Erschliessung für die Ziel- und Quellgebiete und ist sowohl siedlungs- als auch verkehrsorientiert. Die Bebauung soll sich deshalb, wo zweckmässig, auf den Strassenraum orientieren.

### Landstrassen

Landstrassen sind ursprünglich die, durch die freie Landschaft verlaufenden Strassen, an die allmählich seitlich angebaut wird. Entsprechend orientiert sich die Bebauung nicht auf die oder zur Strasse. Je nach Umfeldnutzung wird zwischen wohngeprägter oder gewerbegeprägter Landstrasse unterschieden. Hier ist wichtig, dass die Landstrasse in einen Grünraum eingebunden bleibt und nicht private Gärten oder Plätze bis an die Strasse reichen.

Im Dorf Appenzell soll es künftig zu zwei grösseren Veränderungen im Bereich der Landstrassen kommen. Einerseits soll die Anbindung der

Gewerbegebiete im Norden durch einen Kreisels im Raum Schmitzenbach verbessert werden. Andererseits soll zur Entlastung des Dorfkerns gemäss kantonalem Richtplan im Süden von Appenzell langfristig eine Verbindung ab der Bahnhofstrasse (Raum Zieglers) bis zum Kreisels Rank erstellt werden. Die Linienführung dieser Verbindung ist insbesondere im Bereich Gärbers und Querung der Sitter noch nicht abschliessend geklärt. Sobald die Linienführung klar ist, soll diese – wo nötig – mit Baulinien entsprechend gesichert werden.

### 3.2.3.3 Strassenraumgestaltung

Die Strassen haben verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden. Besonders im dicht bebauten Gebiet und bei höherer Verkehrsbelastung fallen Mängel in der Gestaltung besonders ins Gewicht.

Grosses Potenzial liegt hier einerseits auf der in Richtung Landsgemeindeplatz führenden Zielstrasse. Hier soll mittels eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes (BGK) die Zentrumsfunktion gestärkt werden. Dabei sollen die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs berücksichtigt und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Um möglichst alle Interessen berücksichtigen zu können, ist ein koordiniertes Verfahren anzustreben (Bsp.: Workshop, Variantenstudium etc.). Andererseits weist auch die Entlastungsstrasse einen Handlungsbedarf auf. Sie soll vom Charakter her weiterhin als Ausserortsstrasse (Landstrasse) wahrgenommen werden. Das bedeutet, dass sie in einen möglichst breiten Grünraum eingebettet sein soll und sich die Gebäude nicht auf die Strasse orientieren. Es besteht die Möglichkeit, das zu einem früheren Zeitpunkt entwickelte BGK unter Einbezug aller Beteiligten Stellen weiterzuentwickeln und umzusetzen.

### 3.2.3.4 Fuss- und Veloverkehrsnetz (FVV-Netz)

Jede Strasse ist zugleich auch eine Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr (FVV). Während das Strassennetz hauptsächlich der Siedlungser-schliessung dient, verbindet das vom motorisierten Verkehr unabhängig geführte Fuss- und Veloverkehrsnetz zusätzlich die Naherholungsgebiete sowie weitere Zielpunkte, welche zu Fuss und mit dem Velo erreicht werden sollen. Durch eine geeignete Beschilderung der wichtigsten Zielpunkte (Signaletik) im Dorf soll die Netzattraktivität und Nachvollziehbarkeit erhöht werden.

Im Raumentwicklungskonzept wird auf die Darstellung der bestehenden FVV-Verbindungen aus Gründen der Übersichtlichkeit grundsätzlich verzichtet – einzelne wichtige Verbindungen, insbesondere über die Sitter, werden jedoch aufgezeigt. Sie sind besonders für die Fussgänger wichtig, da ihnen so grössere Umwege erspart bleiben. Alle Verbindungen sind zu erhalten und wenn nötig aufzuwerten. Dazu zählen auch die beiden übergeordneten Strassenverbindungen in Richtung Hundwil und

Haslen. Sie sollen für den Fuss- und Veloverkehr einerseits sicherer gemacht, andererseits attraktiver gestaltet werden (Stichwort separater Fuss- und Veloweg). Der Lead liegt dabei beim Kanton.

Im Zusammenhang mit anstehenden Entwicklungen und der Aufwertung des Sitterraums soll das bereits heute engmaschige Netz zudem weiter ausgebaut und die Durchlässigkeit verbessert werden. Wichtige, zu ergänzende Netzteile sind im Konzept aufgezeigt. Die konkrete Linienführung ist jeweils im Rahmen der Detailprojektierung festzulegen.

#### 3.2.3.5 Öffentlicher Verkehr

Das Dorf Appenzell ist auch in Zukunft möglichst attraktiv mit dem öffentlichen Verkehr versorgt. Das bestehende sowie künftige Siedlungsgebiet weist einen attraktiven ÖV-Anschluss auf. Die Feuerschaugemeinde setzt sich dafür aktiv beim Kanton ein. Zu einer attraktiven ÖV-Erschliessung zählt jedoch nicht nur der Fahrplan. Es ist insbesondere auf folgende Punkte zu achten:

- Haltestellen liegen optimal im FVV-Netz;
- Witterungsschutz mindestens bei Einsteigehaltestellen;
- Behindertengerechte Gestaltung (hohe Haltekante);
- Genügend Veloabstellanlagen bei Haltestellen mit grösserem Einzugsgebiet

Bei allfällig anstehenden Neueinzonungen sind Gebiete mit einer besseren ÖV-Erschliessungsgüte vorzuziehen. Siedlungsentwicklung hat grundsätzlich immer mindestens innerhalb der ÖV-Gütekategorie D stattzufinden (vgl. Abb. 12, S. 34). Ausnahme bilden einzig reine Arbeitszonen für wenig arbeitsplatzintensive Betriebe (Bsp. Transportunternehmen usw.).

Für gewisse vorgesehene Entwicklungsflächen ist eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung Voraussetzung für eine Einzonung und somit notwendig. Insbesondere aus diesem Grund soll innerhalb des Dorfes Appenzell die Einführung eines Ortsbussystems vertieft geprüft werden. Im Fokus sollen dabei die Gebiete Forren, Lehn sowie der Nordwesten (Sandgrube, Hintere Rüti usw.) von Appenzell liegen. Damit kann einerseits die Attraktivität der Gewerbeflächen im Westen verbessert – andererseits aber auch die Attraktivität des Dorfes im Allgemeinen erhöht werden.

In einem im Jahr 2013 erstellten Ortsbus-Grobkonzept wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet und untersucht. Es hat sich gezeigt, dass ein Ortsbussystem mit drei Linien zum damaligen Zeitpunkt am zielführendsten wäre. Als Linien wurden vorgeschlagen:

- Bahnhof – Pulverturm – Ronis – Landsgemeindeplatz – Ziel
- Bahnhof – Forren
- Bahnhof – Spital – Ziel

### **3.2.3.6 Ortseingang**

Gut gestaltete Ortseingänge sind wichtig für den ersten Eindruck eines Dorfes und können je nach Gestaltung zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeit und dadurch zur Erhöhung der Verkehrssicherheit beitragen. Erst eine ortsbauliche Stellung der Gebäude oder ein prägnant gefasster Strassenraum schaffen ein Eingangstor. Weitere gestalterische Elemente können optische Einengungen oder Begleiter wie Bäume resp. Baumpaare sein. Die Ortseingänge der Feuerschaugemeinde auf den Einfallsachsen aus Richtung Haslen, Gonten und Steinegg (Weissbadstrasse) sollen diesbezüglich aufgewertet werden. Dies kann bspw. im Zusammenhang mit der Siedlungsrandgestaltung anstehenden Strassensanierungsarbeiten oder angrenzenden Bauvorhaben umgesetzt werden.

## **3.2.4 Räumliche Strukturen und Entwicklungen | Thema Siedlung**

### **3.2.4.1 Siedlungsentwicklung**

Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt in der Innenentwicklung. Aufgrund ihrer raumplanerischen Relevanz werden aus der Innenentwicklungsstrategie (vgl. Kap. 2.3.3) nur die massgeblichen Potenziale «Weiterentwickeln», «Umstrukturieren» und «Überbauen» als Überlagerung in das Raumentwicklungskonzept überführt. Um diese Flächen zu nutzen, sind in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern grundstücksübergreifende Konzepte und / oder verbindliche Planungen wie Quartierpläne notwendig.

### 3.2.4.2 Siedlungserweiterung

#### Fokus Wohnen

Nachdem die Innenentwicklungspotenziale (insbesondere Baulücken) konsequent mobilisiert wurden und trotzdem ein konkreter Baulandbedarf ausgewiesen werden kann, können Einzonungen in Betracht gezogen werden. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur und der begrenzten Anzahl an geeignetem Bauland ist die Siedlungsentwicklung nur in wenigen Gebieten zweckmässig. Konkret kommen acht Gebiete für die Schaffung von neuen Siedlungsflächen in Frage. Neue Siedlungsentwicklungsflächen verfügen über einen möglichst guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr und weisen eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende dichte bauliche Entwicklung aus.

Bei drei dieser Flächen (Weier, Gaishaus, Mittlere Hostet) handelt es sich um Suchräume gemäss dem kantonalen Richtplan, wobei deren Abgrenzungen nun auf die konkreten Gegebenheiten (Topographie, Bebauungs- und Erschliessungsstruktur etc.) abgestimmt und verfeinert wurden. Die übrigen Gebiete wurden im Richtplan nicht als Suchräume bezeichnet. Voraussichtlich wäre für die Einzonung dieser Gebiete eine Richtplananpassung notwendig. Die Gebiete eignen sich bei Bedarf aber aus nachfolgenden Gründen für eine Entwicklung:

Tab. 13 Zweckmässigkeit potenzielle Entwicklung für Gebiete ausserhalb der Suchräume gemäss kant. Richtplan

Gebiet	Gründe für Zweckmässigkeit einer Entwicklung
Oberbad / Zieglers	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bahnhofsnahe (300 bis 400 m)</li> <li>– Gewinnt mit Erstellung Verbindung in Richtung Rank an Bedeutung</li> <li>– Wenig Gefälle und einfach umsetzbar</li> <li>– Siedlung kann gegen aussen optimal abgeschlossen werden</li> </ul>
Imlers	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kann als Arrondierung des Siedlungsgebiets betrachtet werden</li> <li>– Tangiert direkt keine Schutzinteressen</li> <li>– (Verbesserung ÖV-Erschliessung ist Voraussetzung für Einzonung.)</li> </ul>
Bleichestrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Relativ zentral gelegen</li> <li>– Mehrheitlich von Bebauung umgeben</li> <li>– Flaches Gelände</li> </ul>
Sonnhalde / Kirchenlehn	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kann als Arrondierung des Siedlungsgebiets betrachtet werden</li> <li>– Keine Konflikte mit Schutzinteressen</li> <li>– Erschliessung aus verkehrlicher Sicht bereits vorhanden</li> <li>– Potenzial zur Aufwertung des Siedlungsrandes</li> </ul>

Die beiden Gebiete Bleichestrasse und Oberbad / Zieglers liegen innerhalb einer Umgebungsrichtung gemäss ISOS. Umgebungsrichtungen sind oft von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft. Gemäss ISOS haben sie das Erhaltungsziel «a», was

gleichbedeutend ist mit dem Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland / Freifläche. Nachfolgende Abwägung hat deshalb bei der Bezeichnung der Gebiete als potenzielle Entwicklungsflächen stattgefunden.

Das Gebiet Bleichestrasse hat, durch die Bebauung im Osten, an seiner Bedeutung als Freifläche stark eingebüsst. Der Bezug zur weiträumigen Landschaft ging mehrheitlich verloren und auch als in die Siedlung greifender Grünfinger ist das Areal nicht mehr wahrnehmbar. Als Grünfinger lässt sich heute nur noch der Bereich um die Sitter wahrnehmen.

Ähnlich sieht die Situation beim zweiten Gebiet, Oberbad / Zieglers, aus. Das Gebiet ist wohl heute noch in gewissem Masse als Grünfinger wahrnehmbar, mit Erstellung der Strassenverbindung in Richtung Rank und der damit verbundenen Zerschneidung des Areals wird das Gebiet stark an der ursprünglichen Bedeutung verlieren. Schliesslich überwiegt das öffentliche Interesse einer Überbauung an dieser hervorragenden Lage die Interessen des ISOS. Sollte sich jedoch zeigen, dass die geplante Verbindung nicht realisiert wird, müsste eine neue Abwägung stattfinden.

Bei den Einzonzungen sind «zentralere» Gebiete prioritär zu behandeln. Folgende Priorisierung wird deshalb vorgeschlagen:

1. Gebiet Oberbad / Zieglers
2. Gebiete Gaishaus, Bleichestrasse, Mittlere Hostet
3. Gebiet Ronis / Weier, Sonnhalde / Kirchenlehn, Imlers

Abb. 28 Mögliche Einzonzugsgebiete bei Baulandbedarf inkl. Priorität

 Suchraum gem. kant. RP  
 Kein Suchraum gem. kant. RP



#### Fokus Arbeiten

Ein Schwerpunkt in der Feuerschaugemeinde liegt auf der Weiterentwicklung als Arbeitsplatzstandort resp. Arbeitsschwerpunkt. Die dafür vorgesehenen Entwicklungsflächen gegen aussen liegen ausschliesslich im Nordwesten des Dorfes. Hier wurden die Planungen teilweise auch bereits aufgenommen. Zwei Flächen sollen dabei in einem der Ortsplanung vorgezogenen Prozess in eine Gewerbe- und Industriezone umgezont werden. Die eine Umzoning (Hintere Rüti) wurde mittlerweile bereits genehmigt. Die übrigen zwei Gebiete liegen direkt angrenzend an den geplanten Kreiselschmittenbach und schliessen das Siedlungsgebiet langfristig ab. Um eine funktionale Planung sicherzustellen, wurde die potenzielle Erweiterung auf Boden im Bezirksgebiet Gonten ebenfalls dargestellt.

Abb. 29 Mögliche Einzonungsgebiete Arbeitsnutzung bei Bedarf



Alle (reinen) Arbeitsgebiete sind nicht nur für die Feuerschaugemeinde, sondern auch für den gesamten Kanton von erhöhter Wichtigkeit. Die Planungen sind deshalb in jedem Fall mit dem Kanton abzustimmen (Arbeitszonenmanagement).

Abb. 30 Mögliche Einzonungsgebiete für öffentliche Nutzung bei Baulandbedarf



#### Fokus öffentliche Nutzung

Für öffentliche Nutzungen werden mittelfristig ebenfalls neue Flächen bereitgestellt. Dazu wird ein Gebiet im Raum Rothus festgelegt (auch bereits im kantonalen Richtplan). Dieses ist für das neue Instandhaltungszentrum der Appenzeller Bahnen reserviert. Die Appenzeller Bahnen sind auf diesen Standort angewiesen. Nach dem vom BAV (Bundesamt für Verkehr) genehmigten Plangenehmigungsverfahren wurde im 2022 mit dem Bau begonnen.

#### 3.2.4.3 Strategisch wichtiges Arbeitsplatzgebiet

Um als Arbeitsplatzstandort attraktiv zu bleiben resp. die Attraktivität zu erhöhen sollen in Appenzell auch die Voraussetzungen für die Ansiedlung innovativer Betriebe wie bspw. Startups oder Forschungseinrichtungen geschaffen werden. Dadurch profitiert nicht nur das Dorf selbst, sondern der gesamte Kanton. Drei Standorte können dafür aus strategischer Sicht als sinnvoll erachtet werden:

- Hintere Rüti: Das Gebiet wurde im Jahr 2022 durch den Kanton erworben und kann nun als Gesamtes optimal entwickelt werden.
- Sandgrube: Das Gebiet ist zentrumsnah und es besteht Synergiepotenzial mit den umliegenden Betrieben.
- Gärbers: Der Bahnhof ist schnell erreichbar, was für diese Art von Unternehmen meist eine wichtige Voraussetzung ist. Das Gebiet beschränkt sich nicht nur auf den Bereich nördlich des Viadukts. Auch südlich davon soll der Fokus mit einer Ausnutzungsreduktion für Wohnen vermehrt auf Arbeiten gelegt werden.

Zusammen mit Wirtschaftsvertretern soll das effektive Potenzial ermittelt und die Rahmenbedingungen für eine allfällige Umsetzung aufgestellt werden. Da solche Projekte auch überregionalen Charakter haben, sind die Planungen deshalb in jedem Fall mit dem Kanton abzustimmen (Arbeitszonenmanagement).

#### 3.2.4.4 Siedlungsbegrenzungslinien

Die Siedlungsbegrenzungslinien zeigen die langfristigen Grenzen des Siedlungsgebietes auf. Dadurch soll eine nicht gewollte Entwicklung verhindert oder besonders wichtige Gebiete wie bspw. Wildtierlebensräume «geschont» werden. Bei der Festlegung der Siedlungsbegrenzungslinien wurden die natürlichen Gegebenheiten und weitere prägende Elemente berücksichtigt sowie auf einen nachvollziehbaren Abschluss des Siedlungskörpers geachtet. An folgenden zwei Gebieten kann dies exemplarisch aufgezeigt werden:

- Schmittenbach: Das Gebiet liegt am heutigen Siedlungsrand. Um diesem Aspekt genügend Beachtung zu schenken, soll eine Entwicklung

nur maximal bis zum eingedolten Gewässer möglich sein. Im Zusammenhang mit der Bachoffenlegung und einer Bestockung kriegt das Gebiet damit einen attraktiven Abschluss. Zusätzlich kann so ein genügend grosser Abstand zu den bestehenden Bauten beibehalten werden.

- Ronis / Weier: Die Entwicklung soll den bestehenden Siedlungskörper aufnehmen und in den eher flacheren Passagen stattfinden. So kann einerseits die Beeinträchtigung des schützenswerten Geotops vermieden und andererseits den umliegenden und prägenden Stammliegen-schaften ein grosszügiger Grünraum erhalten werden.

#### **3.2.4.5 Baulandabtausch**

Solange im Kanton genügend Bauland für die Abdeckung des Bedarfs der nächsten Jahre besteht, können Einzonungen von Wohn- und Mischzonen nur unter bestimmten Voraussetzungen getätigt werden. Eine solche ist die sogenannte Kompensationspflicht. Heisst: Eine Fläche darf nur dem Baugebiet zugewiesen werden, wenn mindestens die gleiche Fläche andernorts aus dem Baugebiet entlassen resp. rückgezont wird. Dies entspricht einem Abtausch von Baulandflächen. Dafür potenziell geeignete Flächen werden im REK markiert. In der Feuerschaugemeinde existiert eine solch «grössere» Fläche. Sie befindet sich im Raum Satoris. Es handelt sich dabei eine Fläche, die sich für eine Bebauung bspw. aus ortsbaulicher oder topographischer Sicht nicht optimal eignet. Hier ist eine Auszonung resp. Rückzonung im Rahmen der Zonenplanung und unter Berücksichtigung der Rückmeldungen aus den Baulandumfragen detailliert zu prüfen, damit für bedarfsgerichtete künftige Einzonungen bereits ein erstes Kontingent zur Verfügung steht. Der Kanton soll diesbezüglich eine Übersicht über alle im Rahmen der Ortsplanung rückgezonten Flächen in den Bezirken und der Feuerschaugemeinde führen (auf Basis des Auftrags im Objektblatt 5.2 des kantonalen Richtplans). Bei Bedarf sollen auch Gespräche mit den betroffenen Grundeigentümern geführt werden.

#### **3.2.4.6 Baulandmobilisierung**

Um eine Entwicklung gegen aussen langfristig wieder zu ermöglichen, sind das bestehende Bauland resp. die heutigen Baulücken konsequent zu mobilisieren. Die Feuerschaugemeinde setzt sich zum Ziel, im Zonenplan Flächen zu bezeichnen, die gemäss Art. 49a BauG innert acht Jahren überbaut werden sollen. Bei Bedarf kann diese Bezeichnung auch zeitlich gestaffelt durchgeführt werden. Der Fokus liegt auf den erschlossenen Flächen. Die von der Baulandmobilisierung am stärksten betroffenen Quartiere sind im REK mit einem Symbol markiert. Die Feuerschaugemeinde und auch die anderen Bezirke gehen bei der Baulandmobilisierung folgendermassen vor.

1. In einer ersten Phase sollen die Interessen aller Grundeigentümer abgeholt werden, die erschlossenes Bauland besitzen. Basierend auf den Antworten wird anschliessend festgelegt, auf welchen Grundstücken die Überbauungsfrist im Zonenplan eingetragen wird oder wo anderweitige Massnahmen nötig sind (Vertrag, Auszonung, Umzonung Freihaltezone usw.). Dabei werden auch die potenziellen Abtauschflächen (vgl. vorangegangenes Kapitel) berücksichtigt. Bei der Umfrage nicht behandelt werden gewerblich genutzte Abstellflächen, unbebaubare Areale oder Grundstücke mit Quartierplanpflichten aber ohne rechtsgültigen Quartierplan.
2. In einem nächsten Schritt sollen auch die nicht erschlossenen Flächen – wo zweckmässig – fortlaufend mobilisiert werden. Bei Erschliessung der geeigneten Flächen oder bei grösseren Flächen auch im Rahmen von Quartierplanungen sind Verträge mit den Grundeigentümern abzuschliessen, die eine Bebauung innert angemessener Frist sichern.

#### **3.2.4.7 Potenzielle Standorte Tourismusprojekte**

Der Kanton weist die Feuerschaugemeinde an, Areale für Tourismusprojekte zu identifizieren. Für die Feuerschaugemeinde stehen zurzeit drei Gebiete im Fokus, welche als möglich erachtet werden, zu denen jedoch noch keine konkreten Abklärungen gemacht wurden. Die Bezeichnungen im REK sind deshalb als Zwischenergebnis zu verstehen.

Ein Areal ist heute bereits eingezont und befindet sich im Eigentum des Kantons. Bei den anderen beiden Arealen ist eine Einzonung voraussichtlich erst möglich, wenn die Gebiete im kantonalen Richtplan als Suchgebiete für diese Nutzungsart ausgeschieden werden oder ein entsprechendes Richtplanblatt erarbeitet wurde.

#### 3.2.4.8 Aufwertung Siedlungsrand

Der weiteren Ausdehnung der Siedlung sind durch die geltende Gesetzgebung (Raumplanung, Umweltschutz, Landwirtschaft) und den kantonalen Richtplan zunehmend enge Grenzen gesetzt. Mit der Aufwertung der Siedlungsränder kann einer künftig unerwünschten Entwicklung entgegengewirkt und der Übergang zur offenen Landschaft harmonisiert werden.

Der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft lässt sich wirksam aufwerten, beispielsweise mit Obstgärten und Pflanzplätzen, grossen Gehölzen mit Spazierwegen sowie mit Biotopen, die zur Biodiversität beitragen und zu attraktiven Naherholungsräumen gehören. Aber auch bereits die Stellung der Baukörper am Siedlungsrand hat Einfluss auf die Wahrnehmung.

Der Siedlungsrand stellt die Visitenkarte des Dorfs Appenzell dar und kann – gut gestaltet – die Wahrnehmung positiv beeinflussen.

Bei der Weiterentwicklung der Siedlung in die Landschaft ist der Ausbildung / Aufwertung der Siedlungsränder besondere Aufmerksamkeit beizumessen. Dabei richtet sich die Gestaltung des Siedlungsrandes nach ortstypischen Massnahmen, welche zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes, der Wohnqualität und indirekt auch zu einer Erhöhung der Biodiversität führen.

Abb. 31 Mögliche attraktive Siedlungsrandgestaltung, Merkblatt Lenzburg Seetal, 11. September 2018



Die Feuerschaugemeinde soll sich aktiv für die Verbesserung der Siedlungsränder einsetzen, indem auch Gespräche mit Eigentümern des an die Siedlung angrenzenden Landwirtschaftslandes geführt werden. Gemäss Direktzahlungsverordnung erhalten Landwirte Biodiversitätsbeiträge für bestimmte Massnahmen (Bsp.: Hecken- / Feld- / Ufergehölze, Hochstämme, Alleen, standortgerechte Einzelbäume). Durch diesen Austausch kann das Bewusstsein für den Siedlungsrand bei den Betroffenen gestärkt und durch «Beitragsanreize» eine Aufwertung gefördert werden.

#### **3.2.4.9 Allgemeine Freifläche**

Im Allgemeinen wird angestrebt, sowohl innerhalb der verschiedenen Quartiere als auch in Zentrumsnähe, meist begrünte, öffentlich zugängliche Freiräume zu erhalten resp. zu schaffen. Diese Freiflächen sollen Erholungsraum für die verschiedenen Generationen sein und sind dementsprechend unterschiedlich gestaltet bzw. ausgestattet. Dies ist in erster Linie bei anstehenden Entwicklungen von der Feuerschaukommission zu berücksichtigen.

In bestehenden Quartieren ist die Schaffung von neuen Flächen eher schwer umsetzbar. Falls dafür aber geeignete Flächen frei werden, ist der Erwerb durch die Öffentlichkeit zu prüfen. Es kann sich dabei bspw. um Spielflächen für Kinder aber auch um einen Aufenthaltsort für andere Altersgruppen handeln. Dies kann als qualitative Innenentwicklung bezeichnet werden. Die Position der Symbole für neue Flächen im Plan ist nur schematisch und zeigt Gebiete, in denen solche Orte fehlen oder künftig anderweitig (Bebauung) belegt werden.

#### **3.2.4.10 Sichtbezug**

Visuelle Fixpunkte in der Siedlungslandschaft und Weitblicke in die Landschaft hinein dienen nicht nur der Orientierung, sondern stellen prägende Merkmale eines Ortes dar. Diese Blickbeziehungen gilt es zu sichern und an geeigneten Orten durch Freihaltung vor «störender» Bebauung hervorzuheben. Oft können auch Baumreihen als Sichtfenster verstanden werden.

Die wichtigsten Sichtbezüge sind diejenigen auf die Katholische Pfarrkirche St. Mauritius. Aus verschiedenen Blickrichtungen besteht mehrheitlich direkter Sichtkontakt auf die leicht prominent gelegene und leicht erhöhte Kirche oder zumindest auf den Kirchturm. Übergeordnet wichtige Sichtbeziehungen in die Landschaft gibt es in Appenzell nur vereinzelt, da das Dorf an sich bereits eine starke Verbindung zur umliegenden Naturlandschaft (Umland) aufweist.

#### 3.2.4.11 Prägende Bauten, Raumkanten und Siedlungsstrukturen

Landschafts- und Ortsbilder entstehen durch die Art und Konstellation von Raumelementen. Sie machen den Ort für den Betrachter lesbar. Diese prägenden Strukturen, Bauten, Kanten etc. gilt es zu wahren oder teilweise gar zu fördern.

##### Historischer Ortskern Appenzell

Als historischer Ortskern von Appenzell wird der Bereich rund um die Kirche, Hauptgasse und den Landsgemeindeplatz bezeichnet. Dieser Ort weist viele prägende Raumkanten auf, welche sowohl die Gassenräume als auch die Plätze zu fassen vermögen. Neben baulich markanten Eigenschaften weist der historische Ortskern für das Dorf wichtige soziale Funktionen, wie Veranstaltungs- / bzw. Begegnungsort, auf. Diese Funktionen sind zu erhalten und zu pflegen.

##### Siedlungsstruktur Strassenbebauung

Die Bebauungsstruktur entlang der historischen Wegeverbindungen ist für das Dorf Appenzell besonders prägend (Bsp.: Kau-, Bahnhof-, Weissbadstrasse). Die Bauten stehen meist parallel zueinander und rechtwinklig zur Strasse ausgerichtet.

Entlang der Kaustrasse sowie der Weissbadstrasse weisen die Bauten noch mehrheitlich die von der Naturlandschaft geprägten ortstypischen Vorgärten auf – entlang der übrigen Abschnitte ging dieses Element zugunsten befahr- und begehrbarer Vorbereiche oft verloren. Zur Aufwertung des Strassenraums und des einheitlichen Strassenbildes sollen die Lücken der Vorgärten – wo immer möglich – geschlossen werden. Ausnahme bilden Strassen mit publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschoss. Sie haben eine andere Funktion und deshalb auch einen anderen Charakter.

##### Prägende Bauten (mit prägender Silhouette)

Die wohl prägendste Baute ist die Kirche St. Mauritius. Mit ihrer markanten Silhouette ist sie bereits von weither wahrnehmbar. Verstärkt wird diese Wahrnehmbarkeit vereinzelt durch die, gegenüber Norden leicht erhöhte Lage. Sie ist ein wichtiger Identifikationspunkt für das Dorf Appenzell.

Im Dorf Appenzell gibt es weitere wichtige Bauten. Diese sind wohl nicht gleich bedeutsam wie die Kirche, aber für bestimmte Umgebungen ebenfalls prägend und wertvoll. Es handelt sich dabei bspw. um die beiden Klöster oder Kapellen entlang früherer, wichtiger Wegverbindungen (Bsp.: Lourdeskapelle).

#### Prägende Stammliegenschaften

Das Phänomen der historischen Stammliegenschaften ist im Kanton Appenzell Innerrhoden so ausgeprägt wie in keinem anderen Kanton. Bei den Stammliegenschaften handelt es sich ursprünglich um landwirtschaftliche Betriebe. Im Laufe der Zeit und mit der Entwicklung der Dörfer wurden diese immer öfters ein Teil des Siedlungskörpers. Entsprechend waren sie in den meisten Fällen auch die Namensgeber für die neu entstandenen Quartiere. Leider wurde diesen Stammliegenschaften bei der Entwicklung der Quartiere oft nicht die nötige Beachtung geschenkt. Die Stammliegenschaften sollen einerseits als Bestandteil der Siedlung wahrgenommen werden und andererseits aber auch ihre eigenen «Geschichten» erzählen sowie eine gewisse Präsenz zeigen dürfen. Es ist deshalb darauf zu achten, dass die Liegenschaften von einem stattlichen Freiraum (Grünraum) umgeben sind.

Abb. 32 Beispiel einer an die Siedlung angrenzenden Stammliegenschaft entlang der Kaustrasse, StreetView (August 2019)



#### 3.2.4.12 Zentrumsbildende Platzsituationen

Entlang der Hauptgasse und den direkt umliegenden Gassen säumen sich verschiedene kleinere und grössere Plätze für die Bevölkerung – begonnen beim bekannten Landsgemeindeplatz über den Bärenplatz und den Postplatz bis hin zum Brauereiplatz. Über die mehrheitlich engen Gassenräume sind die Plätze bereits heute miteinander verbunden. Trotz der verwinkelten Bebauung im Kern ist es äusserst wichtig, dass zwischen den Plätzen ein Austausch stattfinden kann. Dies kann insbesondere über direkten Sichtkontakt aber auch lineare (Grün-) Elemente erreicht werden. Eine einladende und verkehrsberuhigte Gestaltung kann den Austausch zusätzlich fördern und die Plätze gleichzeitig noch attraktiver machen.

Potenzial zur Erstellung von Plätzen resp. platzartigen Situationen ist auch leicht ausserhalb des historischen Ortskerns vorhanden. Einerseits kann im Zusammenhang mit der Überbauung Sandgrube ein «neuzzeitlicher» Platz erstellt – andererseits im Ried unter Einbezug der historischen Bauten eine platzartige Situation geschaffen werden. Dabei handelt es sich nicht um einen Platz mit umgebenden Dienstleistungen, sondern mehr um eine Art Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers oder andere Vorbeikommende.

Die bezeichneten Bereiche sollen sich gestalterisch leicht von der Umgebung und dem Strassenraum abheben (Bsp.: Belag, Bepflanzung, Beschilderung) und wo sinnvoll mit der einen oder anderen Sitzgelegenheit ausgestattet sein. Insbesondere in der Sandgrube ist zusätzlich darauf zu achten, dass der Platz als auch die Nutzungen um den Platz diejenigen im historischen Ortskern nicht konkurrenzieren.

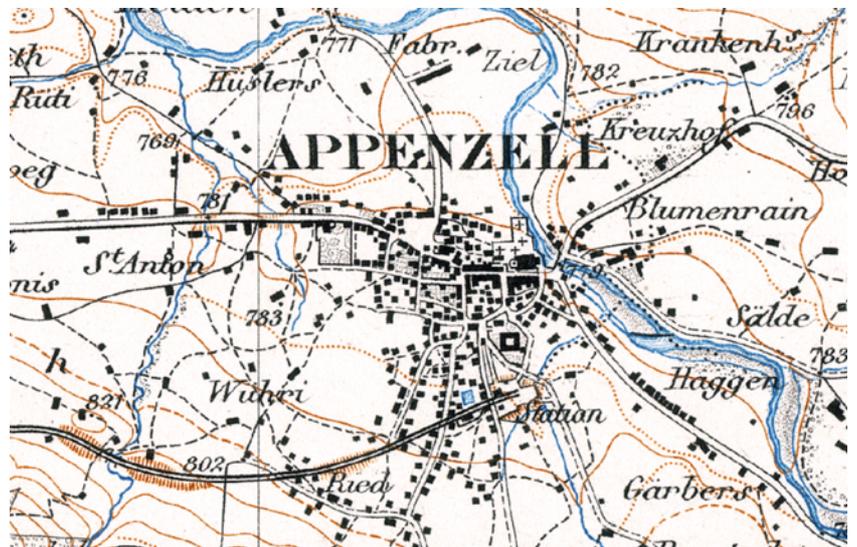
Abb. 33 Visualisierung Platzgestaltung im Eingangsbereich der neuen Migros im Gebiet Sandgrube (migros-sandgrube.ch)



### 3.2.4.13 Prägendes Ortsbild

Das Dorf Appenzell hat eine überregionale Bedeutung. Entsprechend ist das Dorf auch ein schützenswertes Ortsbild der Schweiz (ISOS). Der älteste Teil von Appenzell erstreckt sich zwischen dem Kapuzinerkloster und der Sitter. Holzgiebelbauten säumen diese Hauptverbindungsachse. Durch die dichte Aneinanderreihung der Bauten besteht nur selten ein Ausblick auf dahinterliegende Gebäudezeilen. Es entsteht ein geschlossener Eindruck. Das Dorf Appenzell zeichnet sich aber nicht nur durch die bekannte Hauptgasse aus – auch die historische Strassenbebauung in den Quartieren ist äusserst harmonisch und prägend für das Dorf. Diese Zeitzeugen, sei dies in materieller oder in struktureller Hinsicht, gilt es allesamt zu erhalten und zu schützen. Bei der Abgrenzung im Plan handelt es sich um die Umrisse aus dem ISOS. Im Rahmen der Zonenplanung sind ein geeigneter Umgang mit den bezeichneten Ortsbildern zu finden und die Ortsbilder eigentümergebunden zu sichern. Dabei hat auch zwingend eine Abwägung zwischen dem ISOS und den weiteren öffentlichen Interessen stattzufinden.

Abb. 34 Historisches Dorf Appenzell  
Auszug Siegfriedkarte Jahr 1888



### 3.2.5 Räumliche Strukturen und Entwicklungen | Thema Landschaft

#### 3.2.5.1 Übergeordnetes Grünraumkonzept

Die übergeordneten Überlegungen hinsichtlich der Grünräume innerhalb des Dorfes Appenzell Thema Verkehr werden in nachstehender Abbildung schematisch dargestellt. Sie bilden die Grundlage für die Inhalte des Raumentwicklungskonzepts.

Der Dorfkern von Appenzell soll von einem «Grünring» umgeben sein. Der Grünring besteht einerseits aus Ankerflächen in Form von begrüntem Freiräumen – andererseits aus linearen Grünelementen, die eine Verbindung zwischen den Ankerflächen erstellen sollen. Bei den Ankerflächen handelt es sich um Freiräume, welche grundsätzlich für eine Überbauung nicht zur Verfügung stehen und freigehalten werden sollen (Bsp.: verschiedene Sportplätze, Park Kollegium). Die Verbindungen zwischen den Ankerflächen sind nicht konsequent vor Überbauung freizuhalten und dürfen weiterhin bebaut werden, jedoch mit dem Fokus auf eine renaturierte und ökologisch wertvolle Umgebung. Mit der Ergänzung von punktuellen und linearen Elementen soll der Grünring laufend ergänzt und schliesslich geschlossen werden.

Abb. 35 Schema Grünräume Feuerschaugemeinde, eigene Darstellung



Im gleichen Stil, aber nicht in der gleichen Intensität, sollen langfristig auch Verbindungen zwischen dem Grünring und dem Umland existieren. Optimal eignen sich dafür bestehende Wege- und Strassenverbindungen.

Als wichtige grüne Lunge oder Grünkorridor soll zudem auch der Sitterraum fungieren.

Mit dem Grünring und den weiteren Grünstrukturen innerhalb des bebauten Siedlungskörpers können «kühlende Orte» innerhalb des Dorfklimas geschaffen und die Wohnqualität deutlich erhöht werden. Ebenfalls haben bspw. Kleinlebewesen die Möglichkeit, bis tief ins Dorf vorzudringen und damit auch die Biodiversität im Siedlungsgebiet zu fördern.

#### **3.2.5.2 Grünraum / Siedlungsgrün**

Öffentlich genutzte Grünräume sind Qualitätsmerkmale der attraktiven Wohnsiedlung. Die Sicherung der Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Räume untereinander ist zu gewährleisten und steht im Sinne der Fortentwicklung der siedlungseigenen Freizeit- und Erholungsräume.

Damit eine höhere Wohnqualität geschaffen werden kann, soll in Zukunft vermehrt auf die Schaffung und Wahrung von Grünflächen in der Siedlung geachtet werden. Bestehende Grünräume wie beispielsweise im Gebiet Ziel oder bei der Aula Gringel sowie der Pfarrkirche sollen mit geeigneten Massnahmen geschütztes und unbebautes Bauland, welches sich aufgrund der Lage oder der Topografie nicht für eine Bebauung eignet, dem Freihaltegebiet zugeordnet werden. Gleichzeitig sollen die Erstellung von neuen Grünräumen und Flächen für den ökologischen Ausgleich mit Vorgaben im Baureglement gefördert werden.

#### **3.2.5.3 Grünfinger**

Grünfinger sind äusserst wichtig für die Entwicklung von Appenzell. Sie strukturieren einerseits den Siedlungskörper – andererseits erhöhen sie die Vielfalt (Biodiversität) bis tief in die Siedlung (vgl. übergeordnetes Grünraumkonzept). Diese Struktur soll langfristig erhalten und nötigenfalls durch verbindliche Massnahmen im Rahmen der Zonenplanung gesichert werden.

#### **3.2.5.4 Hangkanten**

Das Appenzellerland wird stark durch dessen Topografie geprägt. Dies zeigt sich teilweise auch innerhalb des Dorfes Appenzell. Oft führen diese Höhenunterschiede auch zur Bildung von markanten Hangkanten. Die für die Siedlungslandschaft wichtigsten Hangkanten wurden im Plan bezeichnet. Baugruppen und auch einzelne Bauten haben sich dies oft zu Nutze gemacht, indem sie sich an diesen erhöhten und prominent in Erscheinung tretenden Lagen angesiedelt haben (Bsp.: Pfauengässli, Bürgerheim). Die Gebiete im Bereich der Hangkanten beeinflussen das Landschaftsbild der Feuerschaugemeinde massgeblich. Die Räume talwärts dieser Hangkanten sind deshalb einerseits vor einer weiteren baulichen Entwicklung

freizuhalten – andererseits aber auch vor sonstigen negativen Einflüssen (Terrainveränderungen, ortsfremde Bepflanzung usw.) zu schützen.

#### 3.2.5.5 Prägende Landschaftsräume

Die Landschaft im Kanton Appenzell Innerrhoden ist per se bereits besonders wertvoll. Trotzdem gibt es Räume, die sich insbesondere aus kulturgeschichtlicher und geologischer Sicht und aus Gründen der Vielfalt von der übrigen Landschaft abheben. Dies betrifft in der Feuerschaugemeinde den Geotopkomplex im Raum Rinkebach. Dieser kann als prägender Landschaftsraum bezeichnet werden, der in seiner Eigenart und Vielfalt erhalten werden soll und in denen Planungen und Bauvorhaben einer umfassenden Interessenabwägung bedürfen. Die Abgrenzungen der Geotope sind im REK aus informativen Gründen als Hinweis dargestellt.

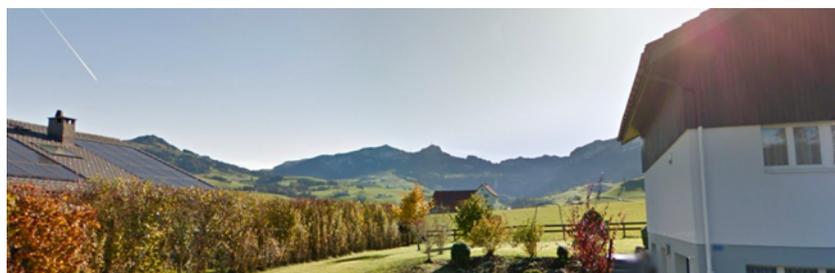
#### 3.2.5.6 Siedlungsgliedernder Freiraum

Um die Siedlungsgliederung zwischen den Teilorten weiterhin ablesbar zu halten, werden spezielle Freiräume definiert. Sie haben zum Ziel, das Zusammenwachsen der verschiedenen Siedlungsgruppen zu verhindern. Im besten Fall kann hier der Blick in die freie Landschaft offengehalten werden («Landschaftsfenster»). Ein grosses Augenmerk ist dabei auf den Bereich zwischen den Gewerbegebieten Mettlen und Münz zu legen. Hier soll das optische Zusammenwachsen aus Gründen des Landschafts- und Ortsbilds durch das Freihalten entsprechender Korridore vermieden werden und ein möglichst durchlässiges «Fenster» erhalten werden können. Im Rahmen der Ortsplanung können diese betroffenen Freiräume bspw. durch Freihalte- oder Landwirtschaftszonen gesichert werden.

#### 3.2.5.7 Aussichtsbezug

Im Gegensatz zu Aussichtspunkten handelt es sich bei den Aussichtsbezügen nicht um fixe Punkte (Bsp.: mit Sitzgelegenheit, Aussichtsplattform, etc.) in der Landschaft. Wie das Beispiel Forren aufzeigt, sind die Aussichtsbezüge meist über einen längeren Abschnitt gegeben. Diese Bezüge sollen bspw. nicht durch andere Bauten, Terrainveränderungen, Bepflanzungen versperrt werden und somit ungeschmälert erhalten bleiben.

Abb. 36 Blick von Forren Richtung Hoher Kasten.  
Google Streetview (Oktober 2014)



#### 3.2.5.8 Baumreihe | Alleen

Baumreihen und -alleen tragen innerörtlich zur Qualität von Strassenräumen und ausserörtlich zur Strukturierung der Landschaft bei. Aufgrund ihrer räumlichen Wirkung und der Vernetzungsfunktion kommt diesen in der Feuerschaugemeinde eine besondere Bedeutung zu.

Das Raumentwicklungskonzept verfolgt den Ansatz, insbesondere das (historisch wertvolle) Wege- und Strassennetz mit begleitenden Baumreihen zu verstärken. Im Bereich der Strassen mit historischer und stark prägender Bebauung wird das Anbringen einer Baumreihe jedoch nicht als zwingend notwendig erachtet (Bsp. Riedstrasse).

Baumreihen sind zusätzliche gestalterische Elemente, die raumgliedernd wirken, die gebaute Struktur auf «Grün» übertragen und generell sowie unabhängig vom Ort eingesetzt werden können. Das Element kann nicht nur innerhalb des Siedlungsgebietes, sondern situationsbedingt auch ausserhalb angewendet werden (Bsp.: Stärkung Verbindung Appenzell – Imm). Mit einer einfachen oder doppelten Baumreihe ausgezeichnet und damit in ihrer Bedeutung als verbindendes Element (FVV- und Strassenverbindung) verdeutlicht, können die verschiedenen Strassen- und Wegachsen so Teil des Grundgerüsts der Grünelementstruktur in Appenzell werden.

Die Bezeichnung als Baumreihe ist nicht direkt bindend und weist einen gewissen Handlungsspielraum auf. Anstelle von Baumreihen sind auch weitere lineare und punktuelle Grünelementmassnahmen denkbar (Bsp.: mehrere Einzelbäume an einem Standort). Wichtig dabei ist, dass die Räume dadurch nicht verstellt werden und die Durchsicht auf Augenhöhe sichergestellt ist.

#### 3.2.5.9 Einzelbäume

Sowohl in bebauter wie auch in weitgehend un bebauter Landschaft bilden freistehende Einzelbäume wichtige Landmarken im Landschaftsbild.

Im bebauten Siedlungsgebiet werden Einzelbäume als grüne Punkte wahrgenommen. In der Kulturlandschaft sind raumwirkende Einzelbäume mehrheitlich einzelne Hochstämme. Häufig stehen diese entlang von Wegen oder direkt im Vorgarten der Bauernhäuser. Bei letzteren handelt es sich um sogenannte Wetterbäume. Diese mächtigen Einzelbäume (Bsp.: Linde) stellen Blitzableiter dar und sollten die freistehenden Bauernhäuser aus Holz vor einem Blitzeinschlag schützen. Diesem historischen Phänomen soll auch im Zusammenhang mit der Gestaltung der Stammliegenschaften innerhalb der Siedlung grosse Beachtung geschenkt werden. Mit einem grossen Einzelbaum können die Stammliegenschaften aufgewertet und deren geschichtliche Bedeutung unterstrichen werden.

Abb. 37 Appenzellerhaus mit Wetterbaum im  
Raum St. Antonstrasse, Apple Karten (August 2021)



#### 3.2.5.10 Bestockung

Bestockungen wirken ergänzend zum Grundgerüst der Grünelementstruktur. Sie fördern den Struktureichtum. Bestehende Hecken, Feld- und Ufergehölze gilt es zu bewahren und wo nötig aufzuwerten. Sie sind, sowohl im Siedlungsgebiet als auch in der Kulturlandschaft, wichtige Trittsteine und Rückzugsorte für Kleinlebewesen. Im Zuge von Gewässeroffenlegungen soll eine naturgerechte Bestockung erfolgen (vgl. unten «Gewässerräume»). Im Landschafts- und Ortsbild wirken Bestockungen, im Gegensatz zur Baumreihe, als geschlossene grüne Linie. Damit erhält sie eine starke raumtrennende Wirkung. Der Einsatz von Bestockungen soll deshalb mit Bedacht gewählt werden. Zweckmässig scheinen Bestockungen zum Beispiel im Raum Rothus zur Gliederung der Siedlung und Weiterführung der bestehenden Strukturen entlang der Hangkante.

#### 3.2.5.11 Gewässer (-räume) | Gewässer mit Bestockung

Die Landschaft wird massgeblich durch Gewässer und deren raumbildende Uferbestockungen geprägt. Neben der landschaftsgliedernden Wirkung verfügen Gewässer über einen hohen ökologischen Wert und übernehmen Vernetzungsfunktion. Sowohl aus ökologischen als auch aus ästhetischen Gründen sind Gewässer mit genügenden Grünelementen zu bereichern.

Im Bereich der Sitter soll der Fokus auf der Verdichtung des Baumbestandes an den Prallhangseiten liegen. Dadurch kann ein Beitrag zur natürlichen Erosionssicherung geleistet werden. Obwohl die Renaturierung der Sitter im bebauten Bestand als äusserst schwierig zu betrachten ist, soll der natürliche Verlauf wo immer möglich wiederhergestellt werden. Gleichzeitig kann der Sitterraum auch für Erholungssuchende aufgewertet, besser zugänglich gemacht sowie mit weiteren Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden. Der Kanton soll bei Renaturierungsprozessen federführend sein.

In der Feuerschaugemeinde gibt es nebst der Sitter einige weitere Fließgewässer. Eingedolte Gewässer sollen inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung und insbesondere im Zusammenhang mit anstehenden Entwicklungen geöffnet und möglichst naturnah gestaltet werden. Im Dorf Appenzell betrifft dies konkret den «Scheidwegbach» sowie den Bach durch das Wohnentwicklungsgebiet «Oberbad». Naturnah gestaltete Bachläufe in der Siedlung wirken klimaregulierend und entschärfen Hitzeinseln innerhalb der bebauten Landschaft. Sie können dadurch die Wohnqualität erheblich steigern. Ausserhalb tragen renaturierte Fließgewässer zu einer grösseren Biodiversität sowie ökologischen Vernetzung bei und werten die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft auf. Darüber hinaus sind die Fließgewässer ein zu förderndes Vernetzungselement, welche die Natur-, Streusiedlungs-, Kultur- und Siedlungslandschaft mit den räumlichen Strukturen zusammenbindet.

Abb. 38 Gewässer mit Bestockung im Bereich St. Antonstrasse, Street View (November 2013)



#### 3.2.5.12 Grünraumvernetzung

Viele der vorhergehend beschriebenen Strukturen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Vernetzung gemäss dem übergeordneten Grünraumkonzept. Es gibt jedoch vereinzelt Bereiche, in denen die Vernetzung mit den empfohlenen Ansätzen nicht ausreichend ist. Beispielsweise betrifft dies den Bereich zwischen dem Kapuzinerkloster und dem Grünraum beim Ziel sowie zwischen den Grünflächen (Sportplätzen) Gringel und Wühre. Im Rahmen von anstehenden Bau- und Sanierungsprojekten (auch von Privaten) ist darauf zu achten, dass Grünstrukturen in grosser Anzahl Platz finden und so den Austausch fördern.

#### **3.2.5.13 Vorranggebiet Wintersport**

Sport hat im touristisch geprägten Appenzell Innerrhoden seit jeher eine grosse Bedeutung – sowohl für die Touristen als auch für die Einheimischen. Im Gebiet Vorrang Wintersport (Skilift Appenzell – Sollegg) steht die ungehinderte Ausübung des Sports im Vordergrund. Insbesondere auch die landwirtschaftliche Nutzung hat darauf Rücksicht zu nehmen. In jedem Fall ist auf ein verträgliches Nebeneinander und die Abstimmung mit den übrigen Interessen (Landschaft etc.) zu achten. Der Betrieb des Skilifts Appenzell – Sollegg soll so langfristig ermöglicht werden.

#### **3.2.5.14 Gebiet für temporäre Nutzungen von kantonaler Bedeutung**

Das Gebiet «Bleichi» wird seit mehreren Jahren immer wieder mit temporären Nutzungen belegt. Auch künftig soll die «Bleichi» für grössere Anlässe von kantonaler Bedeutung zur Verfügung stehen (Bsp.: Gewerbemesse, Schwingfest). Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche – es handelt sich um eine Fruchtfolgefläche – soll jedoch weiterhin im Vordergrund bleiben. Mit der Erarbeitung eines kantonalen Nutzungsplanes (KNP) nach Art. 12 ff. BauG sollen die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im KNP soll neben dem Umgang mit den heutigen Fruchtfolgeflächen insbesondere auch das temporäre (saisonale) Abstellen von Campern als Möglichkeit integriert werden. Da die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin im Vordergrund steht, ist die Zustimmung der Grundeigentümer Voraussetzung für jegliche Nutzung durch Dritte. Ein Nutzungszwang seitens der Öffentlichkeit soll im Rahmen des kantonalen Nutzungsplanes explizit ausgeschlossen werden.

### **3.2.6 Räumliche Strukturen und Entwicklungen | Thema Infrastruktur (Öffentliche Bauten und Anlagen)**

Die Feuerschaugemeinde besitzt bereits heute ein gutes Angebot an Infrastrukturanlagen im Dorf. Diese sind meist sehr zentral gelegen und somit für die Dorfbewohner einfach und schnell zu erreichen. Aus planerischer Sicht soll deshalb an diesen Standorten festgehalten werden. Dazu zählen auch die grösseren Parkieranlagen. Eine MIV-Parkierung ausserhalb des Kerns erhöht die Attraktivität des Dorfs.

Das Angebot an öffentlichen Bauten und Anlagen soll in den nächsten Jahren punktuell ergänzt werden. Insbesondere die Schliessung des Spitals Appenzell im Zusammenhang mit dem Übergangs- und Pflegekonzepts Appenzell wird unter Umständen einen Neu- und Ersatzbau für ein ambulantes Versorgungszentrum (AVZ) zur Folge haben.

### 3.3 Rahmennutzungsplanung

#### 3.3.1 Allgemeine Hinweise

##### Bestandteile

Die Rahmennutzungsplanung der Feuerschaugemeinde setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

##### Zonenplan Nutzung und Baureglement

Der Zonenplan Nutzung und das Baureglement ordnen das Bauwesen der Bezirke resp. der Feuerschaugemeinde gemäss Art. 3. Abs. 3 und Art. 24 BauG über grundeigentümergebundene, öffentlich-rechtliche Bauvorschriften. Der Zonenplan (Nutzungsplan) legt die Abgrenzung zwischen «Bauzonen» und «Zonen ausserhalb der Bauzonen» gemäss Art. 25 BauG fest. Der Zonenplan umfasst in erster Linie die verschiedenen Grundnutzungszone. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissions-toleranz. Dies geschieht immer auch auf Basis und als Ergänzung zu den baurechtlichen Bestimmungen gemäss Art. 19 bis Art. 72 der BauV. Der Zonenplan Nutzung enthält zusätzlich auch Überlagerungen wie bspw. die Gefahrenzonen.

##### Zonenplan Schutz und Schutzreglement

Der Zonenplan Schutz mit dem dazugehörigen Schutzreglement bezweckt den Schutz des überlieferten Landschafts- und Ortsbildes, der Natur- und Kulturdenkmäler sowie der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt und ihrer natürlichen Lebensräume. Das Instrument besteht aus verschiedenen Schutzobjekten und Schutzzone. Zur besseren Verständlichkeit werden alle Zonen, die eine direkte Verbindung zum Thema Schutz haben, auch im Zonenplan Schutz festgelegt (Bsp.: Landschaftsschutzzone).

##### Neuerungen Baugesetz

Das revidierte Baugesetz aus dem Jahr 2017 hat verschiedene Neuerungen für die Nutzungsplanung in den Bezirken und der Feuerschaugemeinde.

- Die Bezirke (und Feuerschaugemeinde) können mit verschiedenen Instrumenten eine aktive Boden- und Baulandpolitik zur Sicherung der Erhältlichkeit des kostbaren Gutes Boden zu betreiben. Einerseits besteht die Möglichkeit der Vereinbarung von Verträgen mit Grundeigentümern (Art. 49 BauG). Andererseits können Flächen für eine Überbauung bezeichnet werden (Art. 49a). Nach abgelaufener Frist kann anschliessend ein gesetzliches Kaufrecht ausgeübt werden (Art. 49b)

- Bei Erhöhung der Bodenwerte durch raumplanerische Massnahmen (Einzonung) wird eine Mehrwertabgabe erhoben (Art. 90a ff.)

### **Verbindlichkeit**

Die Rahmennutzungsplanung ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf.

## **3.3.2 Zonenplan Nutzung**

### **3.3.2.1 Allgemeines**

#### Redaktionelle Bereinigungen

Mit der Gesamtrevision des Zonenplans können auch verschiedene redaktionelle Anpassungen vorgenommen werden. Diese haben alle keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone. Die Abgrenzung der Bauzonen wird gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien abgegrenzt:

- Parzellengrenze
- Abstände (z.B. Wald, Gewässer, etc.)
- Bodenbedeckung
- Geometrien (Parallelen, Weiterführung von Linien, rechtwinklige Linien, Verbindung von Grenzpunkten)
- Erschliessung und Bebaubarkeit
- Topografie
- Bestehende Bauzonenabgrenzung

Teilweise verläuft die Zonengrenze nicht exakt auf der Parzellengrenze der amtlichen Vermessung. Dies ist in der Praxis wenig praktikabel und die Zonengrenzen nicht nachvollziehbar. In diesen Fällen wird die Zonierung der Parzellengrenze angepasst. Dies gilt auch bei Gewässern. Dort wird die Zonierung hingegen an die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung angepasst.

#### Zonenbezeichnung

An der Systematik der Zonenarten hat sich mit dem neuen Baugesetz (BauG) 2017 nichts geändert. In Art. 25 BauG werden die zulässigen Nutzungszonenarten abschliessend definiert. Aus Gründen der Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit werden einige bisherige Zonen in der laufenden Ortsplanung umbenannt / gekürzt resp. neu geschaffen.

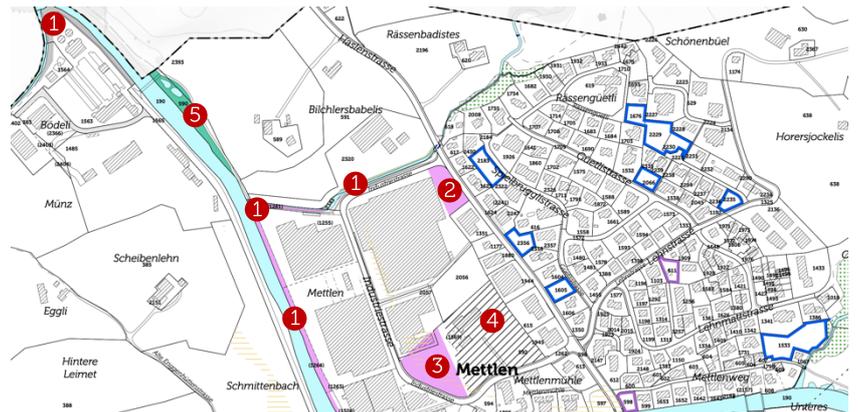
Tab. 14 Zonenbezeichnungen bisher und neu

Zonenbezeichnung bisher	Zonenbezeichnung neu
Wohn- und Gewerbezone mit Ausnutzungsreduktion für Wohnen (WGAW)	Wohn- und Gewerbezone a (2a/3a/4a)
Wohn- und Gewerbezone mit Ausnutzungsreduktion für Wohnen und ohne Sortimentsbeschränkung für Läden (WGAWoS)	Wohn- und Gewerbezone b (3b/4b)
Gewerbe- und Industriezone ohne Sortimentsbeschränkung für Läden (GIoS)	Gewerbe- und Industriezone b

#### 3.3.2.2 Zonenänderungen

Nachfolgend werden alle inhaltlichen Änderungen innerhalb des Siedlungsgebiets gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan beschrieben und begründet.

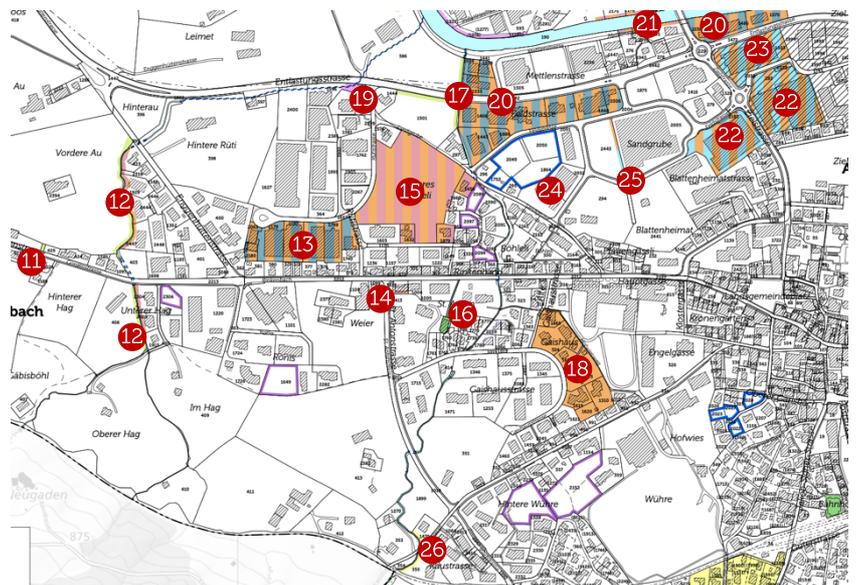
Abb. 39 Zonenplanänderung Gebiet Bödeli/Mettlen/Lehn (ohne Massstab)



Tab. 15 Bemerkungen Zonenänderungen Gebiet Mettlen/Lehn

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung / Begründung
1	F	Divers	Gewässerräume zur Sicherung nicht mehr auf Freihaltezone angewiesen (Gewässerräume in anderem Instrument festgelegt)
2	WG3	GI	Anpassung an Parzellengrenze; Angleich an vorhandene Nutzung
3	WG3	GI	Neustrukturierung Arbeitsgebiet; Trennung Wohnen und Arbeiten
4	WG3	WG3	Hinweisende Ergänzung QP-Pflicht zur Sicherung Erschliessung und Bebauung mit hoher Qualität
5	L	N	Sicherung Amphibiengebiet

Abb. 40 Zonenplanänderungen Gebiet Hintere Rüti / Böhleli / Gaishaus (massstabslos)



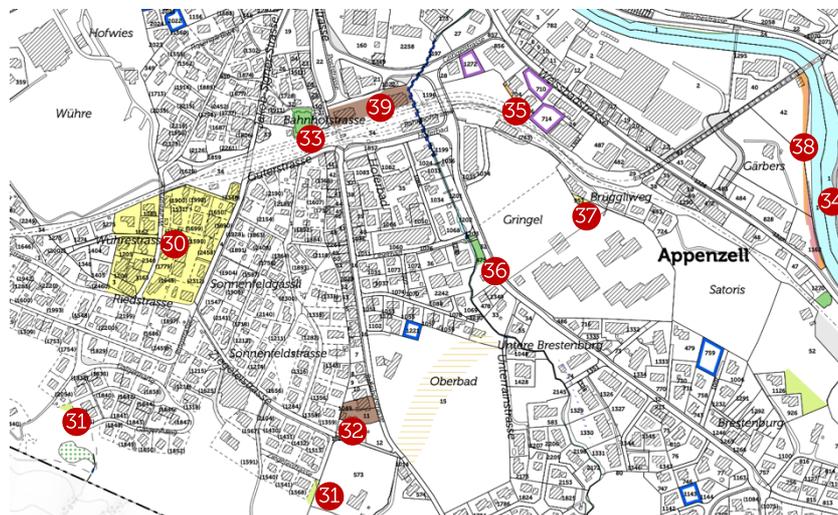
Tab. 16 Bemerkungen Zonenänderungen Gebiet  
Hintere Rüti / Böhleli / Gaishaus

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung / Begründung
11	WG3	L	Nicht bebaubar; Sicherung langfristige Zufahrt Vordere Au
12	Divers	Divers	Anpassung aufgrund angepasster Bodenbedeckung Gewässer   Freihaltezone zur Sicherung Gewässerraum nicht mehr benötigt (Gewässerraum geht der Nutzungszone vor)
13	WG3	WG3a	Optimierung als Übergang zwischen typischer WG und Industrienutzung   Reduktion der möglichen Wohnnutzung
14	W3	WG3	Arrondierung an Parzelle
15	WG3AW	WG3	Anpassung an heutige Nutzungen und künftige Nutzungsabsichten Grundeigentümerschaft (Mitsprache Planungsbehörde bei Nutzungsverteilung über künftigen QP gesichert)   Abstimmung auf südseitig gegenüberliegende Strassenseite
16	WG3/W3	F	Gleichbehandlung mit der im Siedlungsgebiet liegenden Lourdes-Kapelle   (Blickbezug über Auflage in Baubewilligung und Ortsbildschutzzone gesichert)
17	F	L	Freihaltezone zur Sicherung Gewässerraum nicht mehr benötigt (Gewässerraum geht der Nutzungszone vor)   Situation muss zusammen mit pot. Neubauten neu beurteilt werden.
18	W2	W3	Aufzoning aufgrund tatsächlicher Bebauung; Innenentwicklungspotential
19	WG3	GI	Anpassung an Parzellierung und Wegfahrt Industrie
20	WG3	WG3a	Anpassung an heutige Situation (Hauptnutzung Gewerbe und wenige Wohnungen)
21	F	WG3	Freihaltezone zur Sicherung Gewässerraum nicht mehr benötigt (Gewässerraum geht der Nutzungszone vor)
22	GIoS	WG3b	Aufwertung der die Zielstrasse umgebenden Nutzungen unter Berücksichtigung Geschossigkeiten, wobei mit dem künftigen Quartierplan auf Basis eines Richtprojekts auch die Möglichkeit der Erhöhung der Geschossigkeit, der Gebäudeabmessungen (Höhen, Länge, Breite) und der Nutzungsziffer besteht   Anpassung an angestrebte künftige Nutzungen
23	GIoS	WG3b	Aufwertung der die Zielstrasse umgebenden Nutzungen unter Berücksichtigung Geschossigkeiten, wobei mit dem künftigen Quartierplan auf Basis eines Richtprojekts auch die Möglichkeit der Erhöhung der Geschossigkeit, der Gebäudeabmessungen (Höhen, Länge, Breite) und der Nutzungsziffer besteht   Vollzogener

Nutzungstransfer kann auch im QP berücksichtigt werden

24	WG3AW	WG3	Arrondierung an Parzellierung
25	WG4AW	WG3b	Arrondierung an Parzellierung
26	F	W2	Arrondierung Uferbereich (Freihaltezone zur Sicherung Gewässerraum nicht mehr benötigt. Gewässerraum geht der Nutzungszone vor)

Abb. 41 Zonenplanänderung Gebiet Ried/Oberbad/Gringel (ohne Massstab)



Tab. 17 Bemerkungen Zonenänderungen Gebiet Ried/Oberbad/Gringel

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung / Begründung
30	WG2	W2	Anpassung an tatsächliche Nutzung (wenn Gewerbe nur stilles Gewerbe)
31	W2	L	Arrondierung an Baurechtspartellen
32	W2	K	Arrondierung; Gleichbehandlung ähnlicher Bauten
33	OeBA	F	Sicherung Semmler als unbebautes Gebiet
34	Gew.	Oe	Korrektur aufgrund Veränderung Gewässer
35	K	W2	Anpassung an Parzellierung
36	W2	F	Nicht bebaubar aufgrund Gewässerraum   Sicherung angemessene Dichte der Parzelle (F wird nicht angerechnet)
37	OeBA	W2	Anpassung an tatsächliche Nutzung
38	F	WG3	Freihaltezone zur Sicherung Gewässerraum nicht mehr benötigt (Gewässerraum geht der Nutzungszone vor)
39	OeBA	K	Umzonung aufgrund Planungsabsichten Bahn (Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen)



Tab. 19 Bemerkungen Zonenänderungen Gebiet  
Forren/Tonimareies

Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung / Begründung
50	W2	L	Arrondierung Bauzone (sinnvolle Abgrenzung)
51	F/L	VF	Bewilligtes Instandhaltungszentrum AB ist nach Eisenbahngesetz nicht auf Bauzone angewiesen
52	WG2AW	WG2	Angleich an Umgebung (insb. gegenüberliegende Strassenseite)
53	WG2AW	W2	Anpassung an realisierte Nutzung (reines Wohnen)
54	F/Gewässer	Oe	Freihaltezone zur Sicherung Gewässerraum nicht mehr benötigt   Arrondierung an AV
55	W2	L	Arrondierung Bauzone
56	Oe	F	Anpassung an Grundstücksgrenze

#### Nachweis Furchtfolgeflächen

Die im Richtplan als Fruchtfolgeflächen markierten Gebiete werden durch die Zonenänderungen nicht beeinträchtigt und können vollumfänglich erhalten werden. Es sind keine weitergehenden Massnahmen notwendig.

#### Nachweis belastete Standorte

Die belasteten Standorte innerhalb der Feuerschaugemeinde erfahren gemäss der vorliegenden Zonenplanung keine Nutzungsänderungen. Weitergehende Massnahmen sind deshalb nicht notwendig. Im Falle künftiger Nutzungsänderungen sind die belasteten Standorte zu beachten.

### 3.3.2.3 Überlagernde Zonen

#### Wintersportzone

Die bisherige Wintersportzone bleibt unverändert bestehen. Sie sichert den Betrieb des Skilifts Appenzell-Sollegg.

#### Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden nach drei Stufen unterschieden – geringe, mittlere und hohe Gefährdung. Im Rahmen dieser Gesamtrevision wurden die bisherigen Zonen mit dem neusten Datensatz (Stand 25. Februar 2022) verglichen und ersetzt. Dies hat Änderungen auf nachfolgenden Parzellen zur Folge. An dieser Stelle gilt es anzumerken, dass aufgrund der laufenden hydrologischen Abklärungen kurz-/mittelfristig weitere Anpassungen an der Gefahrenkarten in Form eines Teilzonenplanes möglich sind und bezüglich Gefahrenzone eine eingeschränkte Planungssicherheit besteht.

Tab. 20 Veränderung Gefahrenzonen

Ort	Parz.	Bezirk <sup>7</sup>	Änderung
Schmittenbach	386	App.	Neu geringe Gefährdung
Mettlen	diverse	App.	Neu geringe Gefährdung
Oberbad	u.a. 15	App.	Neu geringe Gefährdung
Ob. Hundgalgen	u.a. 80.S	SR	Neu mittlere Gefährdung
Bleichi	u.a. 60.R	SR	Neu mittlere Gefährdung
Weissbadstrasse	188/187	App.	Kl. Erweiterung mittlere Gefährdung

Für den Gefahrenbereich auf den Parzellen Nr. 188/187 ist mutmasslich nicht die Sitter, sondern der Chlosbach verantwortlich. Dies zeigt sich in einer Untersuchung der nrp Ingenieure im Auftrag des Landesbauamts. In einem Wasserbauprojekt werden künftig Massnahmen aufgezeigt und die Randbedingungen für eine Bebauung der Grundstücke festgelegt. Die konkreten Objektschutzmassnahmen werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.

#### *Nachweis Naturgefahren*

Im Rahmen der Zonenplanung ist der Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Entwicklungsabsichten möglich sind. Nachstehend werden deshalb alle Gebiete, die im Rahmen der Zonenplanrevision eine Nutzungsintensivierung erfahren, geprüft und der allfällige Umgang mit den Naturgefahren nachgewiesen. Als Gebiete mit Nutzungsintensivierung werden bspw. Gebiete mit Aufzonungen oder Einzonungen betrachtet. Die nachstehenden Gebiete mit einer potenziellen Nutzungsintensivierung sind von einer mindestens geringen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen. Die Naturgefahren werden für diese Gebiete kurz beurteilt:

– Wohngebiet Gaishaus:

Das Gebiet wird von einer W2 zu W3 aufgezont und ist mit einer geringen Gefährdung durch Überschwemmung überlagert. Die Gefahr geht mutmasslich vom Steintobelbach aus. Bereits in der heutigen Bebauung wurden Objektschutzmassnahmen zur Verminderung des Risikos umgesetzt (erhöhte Schachtanlagen). Die Nutzungsintensivierung wird deshalb als möglich und zweckmässig beurteilt.

– Mischgebiet Blattenrain:

Die beiden Parzellen Nrn. 197 und 2481 werden von einer WG2 zu einer Kernzone umgezont. Obwohl das zulässige Volumen in der Kernzone fallweise bestimmt wird, handelt es sich dabei zumindest theoretisch um eine Nutzungsintensivierung. Der westliche Teil ist von einer geringen Gefährdung – ausgehend von der Sitter – betroffen. Mit einer geeigneten Positionierung der Baute kann das Risiko von Sachschäden reduziert werden.

<sup>7</sup> App = Appenzell | SR = Schwende-Rüte

### 3.3.2.4 Weitere Festlegungen

Fläche zur Überbauung nach BauG Art. 49a

Die Einträge im Zonenplan (blaue Umrandung) betreffen die Mobilisierung resp. die Sicherstellung der Erhältlichkeit des heute unbebauten Baulandes. Detaillierte Infos finden sich in Kapitel 3.4.

Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe

In der Lärmschutzverordnung (LSV) werden die Belastungsgrenzwerte für Lärm festgelegt. Gemäss Art. 43 werden vier Empfindlichkeitsstufen (ES) unterschieden. Je empfindlicher ein Gebiet eingestuft wird, umso niedriger sind die Grenzwerte. Wenn Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II mit Lärm vorbelastet sind, können diese Bereiche der nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden. Im Rahmen einer Umzonung, die eine Erhöhung der Empfindlichkeitsstufe zur Folge hat (Bsp.: Kernzone zu Wohnzone = ES III zu ES II), ist dies zu prüfen.

Im Bereich des Kollegiums wurde entlang der Strasse bereits früher eine abweichende ES festgelegt (ES III anstatt ES II). Diese bleibt unverändert bestehen.

Aufgrund der Zonenänderung wird der Eintrag einer abweichenden Empfindlichkeitsstufe in zwei Gebieten geprüft:

*Riedstrasse / Wührestrasse*

Das Gebiet wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung von einer Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone umgezont. Ein Teil des Gebiets grenzt direkt an die Bahnanlage. Eine Grobabschätzung auf Basis des Lärmbelastungskatasters der Bahn (1991)<sup>8</sup> hat gezeigt, dass die effektiven Immissionen deutlich unterhalb des Immissionsgrenzwertes liegen. Der Eintrag einer abweichenden Empfindlichkeitsstufe ist nicht notwendig.

*Tonimareies*

Das Gebiet wird aufgrund der tatsächlichen Nutzung von einer Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone umgezont. Dadurch verändert sich die Lärmempfindlichkeitsstufe von einer ES III zu ES II. Die Parzelle Nr. 1225 liegt direkt an der Weissbadstrasse. Aufgrund des geringen DTV von rund 2'000 Fahrzeugen können die Immissionsgrenzwerte (IGW) der neuen ES II problemlos eingehalten werden.

Die beiden Parzellen Nrn. 1145 und 1217 gegenüber den Sportanlagen wurde beim Bau dieser Anlagen bereits einmal detailliert hinsichtlich der Lärmsituation geprüft. Gemäss damaliger Prognose konnten die IGW der ES III bei der nördlichen Parzelle nur knapp eingehalten werden. Da die

---

<sup>8</sup> Die Anzahl Fahrten der Bahn haben sich seit 1991 kaum verändert. Der Kataster kann deshalb noch immer beigezogen werden.

effektive Lärmbelastung durch Sportlärm schwierig zu prognostizieren ist, wird die Umzonung ohne den Eintrag einer Lärmvorbelastung durchgeführt. Werden die Empfehlungen gemäss der damaligen Lärm-analyse berücksichtigt, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Richtwerte für Sportlärm der ES II weitestgehend einhaltbar sind.

### 3.3.2.5 Hinweise

#### Verkehrsfläche

Die Staats- und Bezirksstrassen sowie die Bahnanlagen werden im Zonenplan als Verkehrsflächen dargestellt. Basis dafür bildete der Strassenkatalog mit Stand vom 14. März 2022. Zusätzlich werden Quartierstrassen und Plätze mit Bezirksunterhalt bedarfsweise ebenfalls der Verkehrsfläche zugeschrieben (Bsp.: Brauereiplatz). Die Verkehrsflächen werden grundsätzlich auf die Parzellen abgestimmt. Wo sinnvoll wurden die Bodenbedeckungen als Grenze beigezogen.

#### Wald / Waldgrenzen / Waldfeststellung

Gemäss Art. 9 Verordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald (VEGWaG) stellt das Oberforstamt die Waldfläche innerhalb und angrenzend an die Bauzonen verbindlich in Form eines separaten Planes fest. Dieser Plan ist öffentlich aufzulegen. Die Waldgrenzen werden deshalb «nur» hinweisend im Zonenplan aufgeführt. Die Waldflächen sind mehrheitlich bereits festgelegt. Im Raum Krüsi – nördlich des Immbaches – grenzt der Wald an die Bauzone (Freihaltezone = Bauzone). Hier wird die Waldgrenze durch das Oberforstamt neu bestimmt. Ebenfalls sind kleine Änderungen im Raum St. Anna notwendig. Beide Anpassungen werden in einem separaten Plan aufgeführt. Der Plan ist vom Forstamt zu erlassen, von der Feuerschaugemeinde aufzulegen und anschliessend wiederum durch das Oberforstamt in Kraft zu setzen.

#### Quartierplangebiete (QP-Pflicht)

Im Zonenplan können hinweisend Quartierplangebiete eingetragen werden (Basis BauG Art. 50). In künftigen Quartierplangebieten ist eine bauliche Tätigkeit nur nach Vorliegen eines Quartierplanes möglich. Der QP bezweckt eine geordnete Bebauung und Erschliessung.

Die bisherigen Quartierplangebiete (bisher als QP-Pflichten bezeichnet) aus dem Zonenplan wurden überprüft. In Gebieten, in denen mittlerweile ein QP erstellt und teilweise auch bereits die Bebauung umgesetzt wurde, werden die QP-Pflichten im Zonenplan entfernt (Bsp.: Hintere Wühre, Schaies, Enggenhüttenstrasse, Rässes-Hirschbergstrasse). Im Gegensatz dazu werden die QP-Gebiete in folgenden Gebieten auf die neuesten Rahmenbedingungen angepasst:

- Gärbärs  
Ziel: Geschosswohnungsbau mit Mischnutzung, Sicherung langfristige Verbindung Rank bis Bahnhofstrasse;
- Mettlen  
Ziel: Dichte und qualitative hochwertige Bebauung mit Mischnutzung (Geschosswohnungsbau – jedoch kein reines Wohnen);
- Ob dem Spitalguet  
Ziel: Dichte Bebauung im Geschosswohnungsbau für Wohnnutzung;
- Brestenburg  
Ziel: Geschosswohnungsbau auch für ältere Generationen unter Berücksichtigung der Nachbarschaft mit auch kleineren Volumen.
- Ziel-Ost  
Ziel: Gesamtheitliche Betrachtung des gesamten Gebiets zur Evaluierung der künftigen Nutzungen, Erschliessung und Bauvolumen.

### 3.3.2.6 Nachweis Bauzonenkapazität (Bauzonendimensionierung)

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird auf Basis des kantonalen Richtplans (Objektblatt S.3) vorgenommen. Gemäss diesem werden nur kapazitätsrelevante Umzonungen berücksichtigt. Als kapazitätsrelevant werden alle Veränderung im Zusammenhang mit unbebauten Wohn-, Misch-, und Kernzonen (WMK) bezeichnet. Dazu zählen bspw. Umzonungen von Misch- zu Wohnzonen aber auch Einzonungen von bisher nicht bebaubaren Zonen in eine WMK. Ein- oder Umzonungen von Flächen, welche bereits überbaut sind, werden im Kanton AI nicht angerechnet, da sie keinen direkten Einfluss auf die Bauzonenkapazität der Reserven haben. Bei diesen Umzonungen steht die Klärung des rechtsunsicheren Zustandes im Vordergrund. Folgende Zonenänderungen sind kapazitätsrelevant.

Tab. 21 Zusammenzug der kapazitätsrelevanten Zonenveränderungen

Nr. Änd.	Ort	Parz.	Zone bisher	Zone neu	Änderung Zonenfläche [m <sup>2</sup> ]
3	Mettlen	592*	WG3	GI	3'590
16	St. Anton	363*	WG3	F	729
40	Blattenrain	2181	WG2	K	1'420
55	Brestenburg	52.S*	W2	L	1'080

\* nur ein Teil der Parzelle betroffen

Diese Veränderung haben Einfluss auf die Bauzonenauslastung. Nach bisherigem Zonenplan lag die Bauzonenauslastung bei 98.9 % (für weitere Details vgl. Kap. 2.2.1). Gemäss kantonalem Richtplan S. 3 ist es das Ziel, auf eine Bauzonenauslastung von 100 % hinzuwirken. Durch die getätigten Zonenänderungen erhöht sich die Bauzonenauslastung um 0.4 % auf

99.3 %. Die vorliegende Zonenplanung entspricht somit den Bestrebungen des kantonalen Richtplans.

Tab. 22 Übersicht Bauzonenkapazität bisher und neu sowie Bauzonenauslastung

Stand: 3. Juni 2024

	Kapazität unbebaute WMK (RN* unbebaut)	Eventualszenario Erwartetes Wachstum 2020 – 2040 gemäss Entwicklungsziel	Kapazi- tätsüber- schuss	Bauzo- nenaus- lastung
ZP bisher	1'236	1'147	89	98.9 %
ZP neu	1'202		55	99.3 %

\* RN = Raumnutzer

### 3.3.3 Baureglement Nutzung

Das neue Baureglement baut auf dem bestehenden Baureglement der Feuerschaugemeinde auf und ist in Bezug auf die relevanten Änderungen im kantonalen Baugesetz sowie neuer Anliegen (Energie, Ökologie) ergänzt

#### 3.3.3.1 Allgemeine Bestimmungen

##### Präambel

Zu Gunsten der einfachen Lesbarkeit werden lediglich die erläuternden Aussagen zum Geltungsbereich und den gesetzlichen Grundlagen in der Präambel erwähnt.

##### Zweck (Art. 1)

Der Zweckartikel definiert die übergeordneten Ziele des Baureglements. Er ist nicht direkt anwendbar, entfaltet aber immer dann eine Wirkung, wenn ein Ermessensspielraum besteht, wenn eine Ausnahmegewilligung erteilt werden soll und für die individuell-konkrete Beurteilung des Einfügebotes gemäss Art. 65 des kantonalen Baugesetzes (BauG).

Der Zweckartikels ist ebenfalls in der Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung zu beachten. Diese ist namentlich beim Erlass von Quartierplänen vorzunehmen.

### 3.3.3.2 Raumplanung

#### Zoneneinteilung (Art. 2)

Dieser Artikel dient der schnellen Übersicht aller in der Feuerschaugemeinde vorkommenden Zonenarten (Grundnutzung).

#### Kernzone (Art. 3)

In Gebieten mit gewachsener, kleinteiliger Parzellenstruktur sind die Möglichkeiten der Regelbauweise beschränkt. Entsprechend müssen sich die Neubauten primär in den Bestand resp. in den gewachsenen Charakter einpassen. Dazu werden zusätzlich zu Art. 65 BauG einige gestalterische Kriterien definiert – insbesondere zur Umgebung. Damit die Einpassung beurteilt werden kann, ist dem Baugesuch eine Analyse der bestehenden Situation beizulegen. Diese kann je nach Bauvorhaben unterschiedlich detailliert ausfallen. Falls die Beurteilung mit den eingereichten Unterlagen nicht abschliessend möglich ist, könnte die Baukommission weitere Unterlagen verlangen. Die Einpassung – insbesondere hinsichtlich Geschossigkeit – wird von der Baukommission (evt. nach Rücksprache mit Fachleuten) im Baugesuch beurteilt. Ein Bauermittlungsgesuch kann aber bereits erste Erkenntnisse hervorbringen.

Da die Vorschriften in den Ortsbildschutzzonen bereits tiefer greifen als diejenigen der Kernzone betreffen die gestalterischen Anforderungen grundsätzlich nur diejenigen Bereiche ausserhalb der Ortsbildschutzzonen (Bsp.: Hoferbad, Blattenrain, Blumenrain).

Die Vorschriften im Zusammenhang mit Verkaufsstellen entsprechen den bisherigen Vorgaben im BauR der Feuerschaugemeinde.

#### Wohn- und Gewerbebezonen (Art. 4)

In der Anwendung der bisherigen Vorschrift gab es teilweise Unklarheiten. Der Anteil der Wohnnutzung wird deshalb präzisiert: «Anteil an realisierter anrechenbarer Geschossfläche». Dadurch wird sichergestellt, dass in Wohn- und Gewerbebezonen keine wenig dichte, reine Wohnbauten erstellt, bzw. nur der «Wohnanteil» realisiert wird. Reine Wohnbauten entsprechen auch nicht dem Zweck einer WG-Zone. Die prozentualen Anteile entsprechen der Bauverordnung Art. 72.

In den WG-Zonen «a» und «b» soll der Fokus verstärkt auf das Gewerbe gelegt und weniger Wohnnutzung zugelassen werden. Die Zonen gab es unter anderem Namen bereits bisher (vgl. Kap. 1.1.1.1). Zugunsten der Lesbarkeit wurden die Bezeichnungen nun vereinfacht. Der Unterschied zwischen den Zonen mit den Buchstaben «a» und «b» liegt im Umgang mit den Verkaufsstellen. Im Gegensatz zur WG-Zone «a» liegt der Schwerpunkt in der Zone «b» auf den Verkaufsnutzungen. Es wird deshalb keine maximale Nettoverkaufsfläche vorgeschrieben. Diese ist im Rahmen eines Quartierplanes zu bestimmen (vgl. nächstes Kapitel).

#### Gewerbe- und Industriezone GI (Art. 5)

Die Inhalte dieses Artikels entsprechen dem bisherigen Baureglement der Feuerschaugemeinde. Einzig die Zonenbezeichnung wurden vereinfacht.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe (Art. 6)

Dieser Artikel entspricht dem bisherigen BauR und dient der FSG als Schutz vor unerwünschten finanziellen Folgen.

#### Quartierplan (Art. 7)

Dieser Artikel regelt zusätzlich zu Art. 50 BauG die qualitativen Anforderungen/Kriterien an einen Quartierplan. Die Anforderungen können weitgehend frei definiert werden, wobei sich in der Praxis verschiedene Themen bestätigt haben. Es wird hier eine möglichst offene Formulierung vorgeschlagen, damit die konkreten Inhalte im Verfahren zweckmässig festgelegt werden können.

### 3.3.3.3 Nutzungs- und Bauvorschriften

#### Regelbauweise (Art. 8)

Die Regelbauweise kommt nur in Gebieten ohne Quartierpläne zur Anwendung. Sie regelt das «Weiterbauen» im Bestand. Eine innere Verdichtung im Bestand bleibt weiterhin möglich. Die Regelbauweise soll die Mehrheit, kann aber nicht alle Fälle abdecken. In den übrigen Fällen können Quartierpläne oder bei Bedarf auch Ausnahmewilligungen zum Einsatz kommen.

Die Feuerschaugemeinde kann zusätzlich zu den Massangaben in der Bauverordnung (BauV) (in Tabelle der Regelbaumasse grau hinterlegt) weitere Masse in ihren Reglementen integrieren. An den maximalen Massen der Bauverordnung wird in der Feuerschaugemeinde weiterhin festgehalten, wobei einige wenige Angaben auf kommunaler Stufe ergänzt werden:

- Grenzabstand: Die BauV regelt keine Grenzabstände in 4-geschossigen Zonen. Dies wird ergänzt. Zugunsten der Wohnqualität und aufgrund der zulässigen Höhen sind die Masse der Grenzabstände grösser als in niedriggeschossigen Zonen. In der Praxis hat sich dies bewährt.
- Dichteziffer (Ausnützungsziffer): Die BauV gibt verschiedene Möglichkeiten zur Dichteregelung vor. In der Feuerschaugemeinde wird einzig die Ausnützungsziffer angewendet. Sie hat gegenüber der Geschossflächenziffer (GFZ) den Vorteil, dass nur die effektiven Nutzflächen anzurechnen sind – angerechnet werden in bestimmten Fällen auch offene Treppenhäuser, Sammelgaragen oder Abstellräume innerhalb von Wohnungen wirken sich – im Gegensatz zur GFZ – nicht

nachteilig auf die AZ aus. Die AZ hat sich in der Praxis bewährt, weshalb auf die GFZ innerhalb der Regelbauweise verzichtet wird. In Quartierplänen kann die GFZ jedoch weiterhin Anwendung finden. Die AZ ist in Art. 67a BauV hinsichtlich der anrechenbaren Flächen abschliessend definiert.

Analog den Grenzabständen wird die Ausnützungsziffer auch für die 4-geschossige Bauweise definiert. Das Mass der Dichte wird im gleichen Ausmass wie bei den niedriggeschossigen Zonen erhöht.

- Anteil Wohnnutzung: Die Regelung präzisiert und ergänzt Art. 72 der BauV. Bauten in einer Mischzone sollen künftig nicht mehr als reine Wohnbauten realisiert, sondern effektiv auch gewerbliche Nutzungen integriert werden.
- Empfindlichkeitsstufen: Die Einteilung entspricht der Lärmschutzverordnung.

#### Verkaufsstellen (Art. 9)

Die bisherige Vorschrift der Feuerschaugemeinden wird vom Umfang her reduziert. Zugunsten einer besseren Verständlichkeit werden die Vorschriften zu den einzelnen Zonen in den Zonenvorschriften wiedergegeben. Die neue Vorschrift umfasst nur die Regelungen im Zusammenhang mit Verkaufsstellen in einem Quartierplan. Es wurden einige kleinere Korrekturen (Regelung NVF, Begriffe, etc.) vorgenommen. Der Einsatz der Begriffe im Zusammenhang mit den Verkaufsprodukten (Warengruppen, Sortimente, etc.) wurde ebenfalls präzisiert. Die Definition der Warengruppen (Bsp.: Milchprodukte) wurde bisher kaum umgesetzt. Künftig sind deshalb einzig die Warenbereiche im QP festzulegen. Die gängigsten Warenbereiche sind Lebensmittel, Multimedia/Elektro, Fahrzeuge, Kosmetik/Körperpflege, Heimwerker/Werkzeuge, Bürowirtschaft, Hausrat/Glas/Geschenkartikel, Schuhe, Pflanzen/Garten, Spielwaren, Sportartikel, Damen-/Herrenbekleidung, Wohnbedarf, Schmuck.

#### Ökologie (Art. 10)

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Die Vorschrift verdeutlicht für alle Bauvorhaben die bereits bestehenden Empfehlungen und Grundsätze. Im Zusammenhang mit für Kleinlebewesen passierbaren und tierfreundlichen Gartengestaltungen stellen das «Igelzentrum» und der Verein «Pro Igel» gute Merkblätter o. ä. zur Verfügung.

Mit den Vorschriften zur Begrünung von Flachdächern (und wenig geneigten Dächern) wird der Pflicht zum ökologischen Ausgleich nachgekommen. Da grössere Flachdächer in Appenzell nur selten erstellt werden, kommt die Vorschrift hinsichtlich Begrünung vor allem in Gewerbegebieten zum Einsatz.

#### Entsorgungseinrichtungen (Art. 11)

Für eine Entsorgungseinrichtung ist nicht jeder Standort geeignet. Die zuständige Behörde (Kanton/Bezirk/Feuerschaugemeinde) soll die Möglichkeit erhalten, selbst festlegen zu können, wo neue (öffentliche) Entsorgungseinrichtungen erstellt werden sollen und wo nicht. Der Nachweis, dass ein Standort für eine Entsorgungseinrichtung geeignet ist, könnte zum Beispiel mit einem Gesamtkonzept erbracht werden. Die Behörde soll die Möglichkeit haben, bspw. einen Unterflurbehälter auch bei bereits bebauten Parzellen zu erstellen. Der Eigentümer kann nicht zur Erstellung verpflichtet werden – er muss jedoch die Fläche bereitstellen und hat die Anlage zu dulden. Die Planungsbehörde geht nach Möglichkeit auf Wünsche zum Standort ein. Hinweis: Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung resp. im Gespräch dazu wurde angeregt, (Halb-) Unterflurbehälter als öffentliche Einrichtungen im Sinne von Art. 66 BauG zählen zu lassen. Auf diese Festlegung wird verzichtet. Aus Sicht der Feuerschaukommission besteht keine ausreichende gesetzliche Grundlage dafür.

#### 3.3.3.4 Verfahren und Vollzug

##### Duldungspflicht und Gewährung Zutrittsrecht (Art. 12)

Im Gegensatz zu vielen anderen Kantonen befindet sich keine solche Regelung auf kantonaler Stufe. In der Praxis hat sich eine solche Vorgabe mittlerweile als notwendig herausgestellt. Damit können die Behörden die ihnen zugeteilten Aufgaben zweckmässig erfüllen.

##### Baugesuch (Art. 13)

Die übergeordnete Gesetzgebung (BauG Art. 79 und BauV Art. 80) regelt hinsichtlich des Baugesuchs bereits sehr vieles. Insbesondere die Möglichkeit des Beizugs von Fachleuten wird zusätzlich verbindlich geregelt, um Klarheit zu schaffen.

##### Gebühren (Art. 14)

Die Feuerschaugemeinde kann und wird im Rahmen der kantonalen Gebührenverordnung Gebühren erheben und diese bei Bedarf auch den Gestuchstellern überbinden. Kostenvorschüsse konnten bisher gemäss Art. 90 BauG von der Baukommission erhoben werden. Mit der vorgesehenen Regelung können diese künftig auch von der Planungsbehörde verlangt werden.

#### 3.3.3.5 Schlussbestimmungen

##### Inkrafttreten (Art. 15)

Keine zusätzlichen Erläuterungen notwendig.

#### Übergangsbestimmungen (Art. 16)

Die Vorgabe hinsichtlich neuen Baugesuchen ab dem Start der öffentlichen Auflage entspricht dem Baugesetz. Die Präzisierung betrifft den Umgang mit Baugesuchen, welche vor der öffentlichen Auflage eingereicht wurden und bei denen die neuen Vorgaben noch nicht zur Anwendung kommen.

#### Aufhebung bisherigen Rechts (Art. 17)

Vorliegend handelt es sich um eine Gesamtrevision des Zonenplans Teil Nutzung. Neben dem bisherigen Zonenplan und dem Baureglement werden mit der Rechtskraft deshalb auch alle seit der letzten Gesamtrevision genehmigten Teilzonenpläne aufgehoben. Um keinen unklaren Rechtszustand zu schaffen, werden diese allesamt aufgelistet.

### **3.3.4 Zonenplan Schutz**

Der Zonenplan Schutz enthält die Ortsbildschutzgebiete sowie verschiedene Kultur- und Naturobjekte. Damit setzt sich die Feuerschaugemeinde den verbindlichen Rahmen, um die Gesichtspunkte des Natur- und Heimatschutzes bei der Erfüllung ihrer Aufgaben ausreichend zu beachten. Die Feuerschaugemeinde kennt bereits einen umfassende Zonenplan Schutz. Die Revision berücksichtigt einerseits die Vollzugserfahrungen der letzten Jahre. Andererseits wird auch das seit der letzten Planung überarbeitete Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz (ISOS) (Band 2007) beigezogen. Das ISOS (Stand 2007) kann mit dieser Revision als umgesetzt angesehen werden.

#### **3.3.4.1 Gebietsschutz**

##### Ortsbildschutzzonen (OS)

Im neuen Zonenplan Schutz werden die schützenswerten Gebiete in zwei Ortsbildschutzzonen unterteilt. Die Ortsbildschutzzone I hat zum Ziel insbesondere die (äussere) Substanz und die Struktur zu erhalten. In der Ortsbildschutzzone II steht der Erhalt des Charakters im Vordergrund. Die OS-I entspricht im Grundsatz dem Erhaltungsziel B gemäss ISOS – die OS-II dem Erhaltungsziel C. Da ein Ortsbildschutz immer mit der äusseren Erscheinung zusammenhängt, wird auf eine Ortsbildschutzzone mit Erhaltungsziel «Substanz integral (A)» verzichtet. Die integral zu erhaltenden Objekte werden wie bis anhin einzeln als Kulturobjekte ausgeschieden.

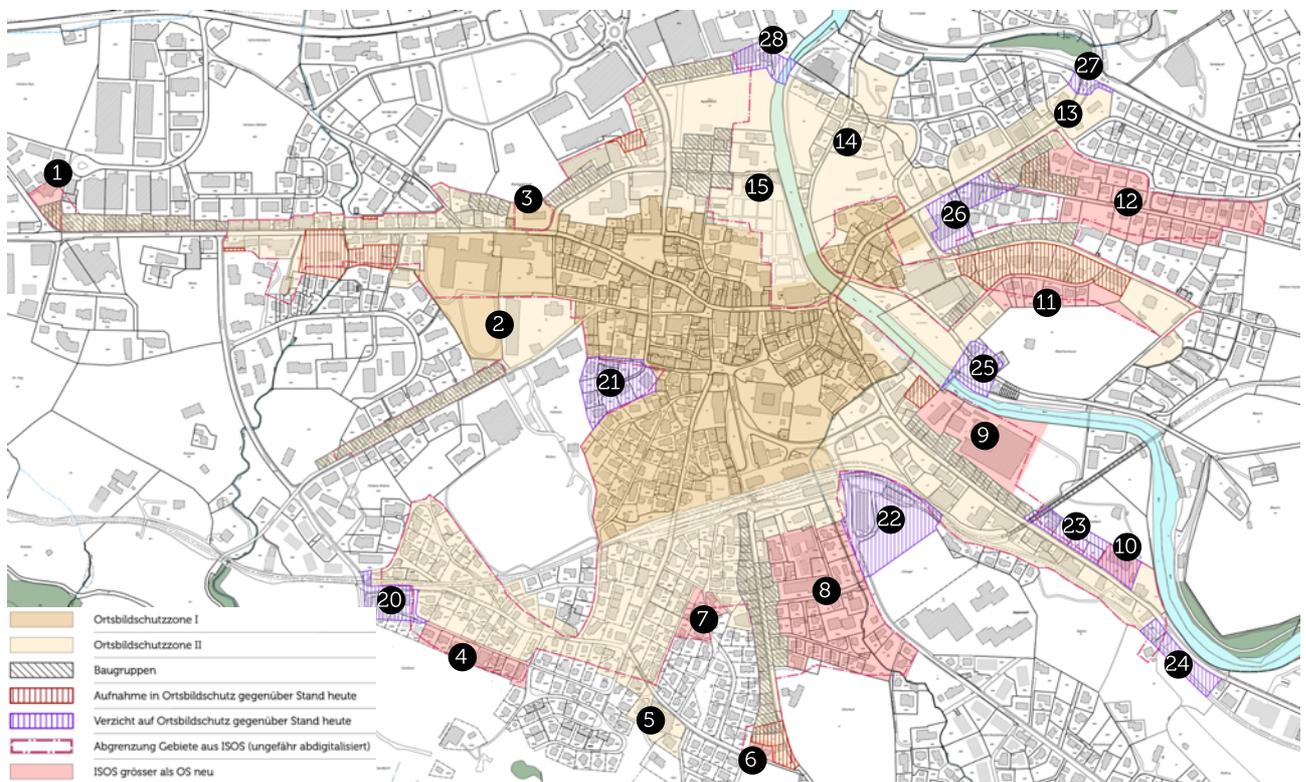
Bei der Zuweisung des ISOS zu den Ortsbildschutzgebieten gelten folgende Grundsätze:

- Die im ISOS als Gebiet A ausgeschiedenen Gebiete werden zu OS I – die Gebiete B und C zu OS II.

– Ortsteile mit geringerer Grösse und Erhaltungsziel A werden als Bau-  
gruppe markiert.

Die von diesem Grundsatz abweichenden Gebiete werden nachstehend  
begründet.

Abb. 44 Vergleich ISOS mit Ortsbildschutzzonen  
neu und alt



Tab. 1 Abweichungen OS neu gegenüber ISOS

Nr. Plan	Nr. im ISOS	Erhaltungsziel	Begründung Abweichung zum ISOS
1	7	B	Gebäude wurde erneuert. Wird nicht als Teil des historischen Strassenzugs Rinkenbach wahrgenommen.
2	VII	a	Gewissermassen prägende Schulgebäude und Aussenanlagen für die Entwicklung von Appenzell. Dient als Übergang in das Gebiet Kaustrasse.
3	XI	a	Prägende Stammliegenschaft entlang der Hauptgasse. Wird deshalb zusätzlich zum Einzelschutz auch in OBS aufgenommen.
4	6	B	Einige störende und auch neuere Objekte vorhanden. Struktur scheint zu wenig schützenswert.
5	VI	b	Prägende Bauten als Übergang zur geschützten Ziegelei.
6	5	C	Bauten gehören nicht zur Bebauung Bahnhofstrasse und werden als zu wenig prägend eingestuft.
7	6	B	Bauten wurden teilweise erneuert. Gebiet hebt sich gegenüber südlichem, nicht geschütztem Gebiet nicht wesentlich ab.
8	5	C	Der einheitliche Charakter in diesem Quartier ging verloren. Es wurden einige Neubauten errichtet oder sind im Bau.
9	3	C	Das Gebiet um die Brennerei scheint zu wenig schützenswert. Es sind keine schützenswerten Bauten vorhanden mit Ausnahme des Kamins.
10	3	C	Der Bau wird aus ortsbaulicher Sicht als störend eingestuft. Ein Schutz ist nicht zweckmässig.
11	8	B	Das Gebiet ist mehrheitlich von Neubauten in verschiedenen Baustilen besetzt. Die Struktur wird als nicht prägend eingestuft.
12	8	B	Die Bauten wurden wohl mehrheitlich im gleichen Stil errichtet. Trotzdem wird ein Schutz als nicht zweckmässig angesehen. Das Einordnungsgebot nach Art. 65 BauG ist ausreichend.
13	XII/XIII	a/b	Die Bebauung entlang der Gaiserstrasse prägt den Strassenzug und sollte von Art und Weise erhalten werden.
14	I/XIII/XIV	a/b/a	Das mit Freiräumen durchzogene Gebiete hat wichtige Bedeutung als Übergang zur Lourdeskapelle und kann so weiterhin erhalten werden.
15	I	a	Der Friedhof und die Freiflächen entlang der Sitter prägen den Ort und sollen so erhalten werden.

Infolge der Neueinteilung der Ortsbildschutzgebiete, werden einige Gebiete, die bisher der Ortsbildschutzzone zugewiesen waren, aus dem

Ortsbildschutz entlassen. In obenstehender Abbildung sind diese Gebiete violett schraffiert.

Tab. 2 Abweichungen OS neu gegenüber ISOS

Nr. Plan	Nr. im ISOS	Erhaltungsziel	Begründung Verzicht auf Ortsbildschutz
20	III	a	Das Gebiet ist neu bebaut und kann nicht mehr als Freifläche erhalten werden.
21	VII	a	Das Gebiet wurde bebaut. Zudem waren die bisherigen Bauten gemäss ISOS bereits störend.
22	III	a	Das Gebiet ist teilweise bebaut. Aufgrund der bestehenden Oe-Zone ist der Erhalt als Kulturland nicht mehr zweckmässig. Eine OS erübrigt sich.
23	I	a	Das Gebiet ist rechtskräftig als WG eingezont. Erste Planungen haben bereits begonnen. Eine Freihaltung und somit der Schutz ist nicht mehr zweckmässig.
24	I	a	Das Gebiet dient als Erschliessung für das neue Instandhaltungszentrum der Bahn sowie die Anbindung der künftigen «Umfahrung». Ein Schutz ist nicht zweckmässig.
25	I	a	Die beiden Gebäude sind rechtskräftig als Kernzone eingezont. Eine Freihaltung ist nicht zweckmässig und die Einpassung in die Umgebung dadurch bereits genügend gesichert.
26	XV	a	Die Garage wird als störend angesehen. Zudem ist angrenzend eine neue, nicht schutzwürdige Bebauung entstanden.
27	XII/XIII	a/b	Die Ortsbildschutzzone wird arrondiert.
28	X	b	Die gewerblichen Bauten sind für das Ortsbild nicht von Bedeutung und werden eher als störend angesehen.

#### Baugruppe BG

Die vorgesehenen elf Baugruppen liegen allesamt in einer Ortsbildschutzzone. Für jede Baugruppe liess die Planungsbehörde ein Inventarblatt erstellen, welches Angaben über historische Einordnung, heutiges Erscheinungsbild, eine Würdigung sowie die Schutzziele enthält.

#### Archäologiezone ArZ

Die Archäologiezone wird mehrheitlich im gleichen Umfang wie bisher vom bestehenden Zonenplan Schutz übernommen. Einzig der Bereich des Friedhofs auf der Parzelle Nr. 64 (Appenzell) wird aus der Archäologiezone entlassen. Diese ist an diesem Ort nicht zweckmässig, da Grabarbeiten auf dem Friedhofsareal keiner Bewilligungspflicht unterstehen.

#### 3.3.4.2 Kulturobjekte

Die Festlegungen der geschützten und erhaltenswerten Kulturobjekte im Zonenplan Schutz basiert auf der Bestandesaufnahme aus dem Jahr 2007 durch Peter und Helen Albertin-Eicher (Büro für Bau- und Siedlungsgeschichte). Die bereits im Rahmen der letzten Ortsplanung geschützten Objekte werden grundsätzlich übernommen.

Das Inventar und die geschützten Objekte wurden durch die Planungsbehörde im Rahmen dieser Ortsplanung und insbesondere unter Berücksichtigung des ISOS überprüft. Anpassungen ergeben sich ferner aufgrund von zwischenzeitlich bewilligten Ersatz-Neubauten. Zusätzlich sollen **acht** Objekte in den Schutz aufgenommen werden. Die Veränderungen der Objektliste sind im Anhang A2 aufgeführt. Die komplette neue Liste findet sich in der Beilage.

#### 3.3.4.3 Naturobjekte

Die im Rahmen der letzten Ortsplanung durch das Büro Arnal aufgenommenen Naturobjekte wurden grundsätzlich übernommen. In zwei Fällen wurde die Geometrie aufgrund der Lage im Wald angepasst. Im Wald sind keine Schutzobjekte notwendig.

Darüber hinaus wurde das Inventar aufgrund von Einsprachen während der ersten öffentlichen Auflage zusammen mit dem Büro Arnal auf Vollständigkeit überprüft und mit aktuellen Grundlagen abgestimmt. So besteht für Hecken, Feld- und Ufergehölze auf Basis von Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG bspw. eine bundesrechtliche Schutzverpflichtung, welche im Rahmen der kommunalen Instrumente umzusetzen ist.

Die ARNAL AG übernahm die Begutachtung der Objekte, die von den Einsprechenden zur Überprüfung vorgeschlagen wurden und ergänzte diese durch weitere potenziell relevante Naturobjekte, die in einer Ortho-foto-Analyse identifiziert wurden. Die zu beurteilenden Objekte wurden vor Ort begangen, fotografiert und nach festgelegten Kriterien auf ihre Schutzwürdigkeit geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass alle erhobenen Objekte, unabhängig von ihrer Einstufung als «besonders schützenswert» oder «nicht besonders schützenswert», gemäss Artikel 18 NHG zu schützen sind. Hecken und Feldgehölze sowie besonders schützenswerte Ufergehölze erhalten ein Inventarblatt mit detaillierten Beschreibungen und definierten Schutzmassnahmen. Zudem werden diese Objekte in den Schutzplan aufgenommen. Nicht besonders schützenswerte Hecken, Feld- und Ufergehölze werden in eine Negativliste und nicht in den Zonenplan Schutz aufgenommen.

Insgesamt wurden 27 Objekte überprüft, von denen 12 Hecken/Feldgehölze und neun Ufergehölze als «besonders schützenswert» eingestuft wurden. Vier Ufergehölze wurden nicht in die Liste der besonders schützenswerten Objekte aufgenommen, da sie in keinem der vier Kriterien ein

«wertvoll» erreichen. Zudem ist eine Hecke als Wald ausgeschieden und ist somit über die Waldgesetzgebung bereits geschützt resp. fällt nicht in die Zuständigkeit der Feuerschaugemeinde. Das Ufergehölz entlang der Sitter wurde bei der Begehung in fünf Einzelobjekte unterteilt. Diese werden jedoch zu einem Objekt zusammengefasst und somit in einem Inventarblatt behandelt. Gesamthaft werden 21 Hecken und Feld- sowie Ufergehölze neu in den Schutz aufgenommen<sup>10</sup>. Bei Naturobjekten, die teilweise in die angrenzenden Bezirke reichen, wird das gesamte Objekt von der Feurschaukommission – als in der Feurschaugemeinde zuständige Planungsbehörde – festgelegt. Im angrenzenden Bezirksgebiet wird das Objekt hinweisend im Schutzplan des jeweiligen Bezirks dargestellt. (Bsp.: Objektnummer 9434).

Der Kanton hat über die letzten Monate und Jahre diverse schützenswerte Einzelbäume im gesamten Kanton erhoben. In der Feurschaugemeinde werden sieben Bäume neu als Einzelbaum geschützt. Einzelbäume in der Umgebung von Schutzobjekten benötigen grundsätzlich keinen separaten Schutz. Sie sind bereits über die Umgebung des Kulturobjekts geschützt. In diesen Fällen wird der Baum explizit ins Inventarblatt des Kulturobjekts aufgenommen resp. erwähnt.

Die Veränderungen der Objektliste (Teil des Schutzregisters) sind im Anhang A2 aufgeführt. Die komplette neue Liste findet sich in der Beilage.

### **3.3.5 Schutzreglement Kultur**

#### **3.3.5.1 Allgemeines**

Das Schutzreglement Kultur soll der Grundeigentümerschaft zusätzliche Rechtssicherheit im Umgang mit den geschützten Objekten geben, wobei neben dem Schutzreglement auch die übergeordneten Vorgaben zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig wird die Grundeigentümerschaft auf Basis von Art. 31 VNH verpflichtet, die Schutzobjekte entsprechend dem Schutzgedanken zu unterhalten.

#### **3.3.5.2 Gebietsschutz**

Ortsbildschutzzone I (Art. 3 bis 6)

Die Ortsbildschutzzone I ist vom Schutz her die stärkere der beiden Ortsbildschutzzonen. Da es in einem Ortsbild immer um die Erscheinung eines Gebäudes oder Orts nach aussen geht, handelt es sich nicht um einen integralen Schutz von Innen und Aussen. Elemente und strukturelle Elemente im Innern mit Einfluss auf die äussere Erscheinung (Bsp.: Tragende Wände usw.) gelten jedoch auch als geschützt. Im Grundsatz entsprechen

---

<sup>10</sup> Auf den Schutz der Hecke Nr. 9401 auf Grundstück Nr. 952.S wird aufgrund einer Einsprache während der 2. Auflage verzichtet. Infolgedessen handelt es sich nur noch um 20 Objekte.

die Vorgaben dem Erhaltungsziel B des ISOS. Neben der Bebauung liegt der Fokus in der Ortsbildschutzzone auch sehr stark auf dem Aussenraum.

Die in den Ortsbildschutzzonen I geforderten historisch authentischen Materialien stellen sicher, dass Sanierungen im Sinne der ursprünglichen Materialisierung ausgeführt werden. Dabei dürfen neue Bauteile verwendet werden, lediglich die gewählte Materialart muss dem historischen Bestand entsprechen.

Die Erdgeschossnutzungen (Parterre) prägen das Ortsbild v.a. im Ortskern stark. Mit der Reglementsvorgabe wird die Abstimmung der Nutzung auf die Bautypologie sichergestellt. Tendenziell wird dies dazu führen, dass entlang der «wichtigen» Achsen publikumsorientierte Nutzungen dominieren. Aufgrund der Typologie der Gebäude kann es aber auch sein, dass bspw. eine Wohnnutzung im Erdgeschoss mit dem Ortsbild «richtig» resp. vereinbar ist. Der Einbau von Geschäftsräumen mit Schaufenstern in eine bisher als mit Wohnnutzung in Erscheinung tretende Fassade könnte infolgedessen bspw. verunmöglicht werden.

#### Ortsbildschutzzone II (Art. 7 und 8)

In der Ortsbildschutzzone II geht es im Gegensatz zur OS I «nur» um den Charakter. Die Vorgaben hinsichtlich Renovierungen, Umbauten und (Ersatz-) Neubauten gehen aufgrund der geringeren Schutzwürdigkeit weniger weit.

#### Baugruppe (Art. 9)

Die Vorschriften spiegeln die wichtige Bedeutung der Baugruppen im Ortsgefüge wider. Da die Baugruppen zurzeit allesamt innerhalb von Ortsbildschutzzonen (OS) liegen, kommen diese Vorschriften zusätzlich zu denjenigen der OS zur Anwendung. Die Vorschriften wären künftig auch für Baugruppen ausserhalb der Ortsbildschutzzonen zweckmässig.

#### Archäologiezone (Art. 10)

Die Vorschrift orientiert sich stark an den bestehenden Vorgaben der Feuerschaugemeinde. Einige kleinere Ergänzungen und Präzisierungen wurden vorgenommen.

### 3.3.5.3 Objektschutz

#### Geschützte Einzelobjekte (Art. 11)

Obwohl ein Objekt unter Schutz gestellt ist, wird dieses in einem stetigen Wandel bleiben und bauliche Änderungen erfahren. Damit diese Veränderungen für die Nachwelt nachvollziehbar bleiben, sind die Inventarblätter im Rahmen der Gesamtrevisionen (i. d. R. alle 10-15 Jahre) zu aktualisieren. Die Dokumentation im Rahmen der Bauabnahme soll dabei helfen (vgl. Art. 18).

#### Kulturobjekte A bis C (Art. 12 bis 14)

Die Differenzierung der Schutzobjekte basiert ebenfalls auf der Terminologie des ISOS. Von einem Integral- (A) über einen Struktur- (B) bis hin zu einem Charakter-Schutz (C). Im Reglement werden die drei Kategorien detailliert differenziert. Wird ein Objekt als Kulturobjekt geschützt, gilt es dieses zu erhalten. Abbrüche resp. Ersatzneubauten sind nur in wenigen Ausnahmefällen und in erster Linie nur bei C-Objekten zulässig. Bei einem Neubau kann es sich anschliessend i. d. R. nicht mehr um ein Schutzobjekt handeln. Das bisherige Schutzobjekt wäre aus dem Zonenplan Schutz resp. dem Schutzregister im gleichen Verfahren wie die frühere Aufnahme zu entlassen.

#### Entdeckungen (Art. 15)

Immer wieder werden schutzwürdige Objekte oder Objektteile erst im Laufe der Zeit entdeckt. Die Funde können von jedermann an die entsprechenden Stellen gemeldet werden. Damit die Entdeckung gesichert werden kann, sind anschliessend entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Diese Massnahmen können ebenfalls von jedermann beantragt werden. In erster Linie werden sie aber mutmasslich mehrheitlich von den Fachstellen und den Fachkommissionen beantragt werden.

#### **3.3.5.4 Weiteres**

##### Solaranlagen (Art. 16)

Die Einordnung von Solaranlagen im Zusammenhang mit Schutzobjekten und Ortsbildschutzzonen ist übergeordnet grundsätzlich abschliessend geregelt. Gemäss RPG Art. 18a dürfen Solaranlagen nationale und kantonale Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Dazu zählen sowohl Ortsbilder als auch Einzelobjekte. Die übrigen Anlagen sind gemäss Gesetz mindestens genügend angepasst zu erstellen. Für die Beurteilung der Wesentlichkeit einer Beeinträchtigung der Solaranlage bei den Schutzobjekten (und den Ortsbildschutzzonen) ist jeweils im Rahmen des Baugesuchs eine Abwägung durchzuführen. Dafür wurden mögliche Beurteilungskriterien aufgelistet, nach denen eine Abwägung vorgenommen werden kann.

#### **3.3.5.5 Vollzug**

##### Bewilligungspflicht (Art. 17)

In diversen übergeordneten Grundlagen werden bereits verschiedene Vorgaben zur Bewilligungspflicht (BauG, VNH, StKB, etc.) gemacht. So sind bei Kulturobjekten (A, B, C) gemäss Art. 33 VNH bspw. bereits alle inneren und äusseren baulichen Änderungen, teilweise Renovationen (Fenster, Farben) sowie Zweckänderungen bewilligungspflichtig. Da geschützte

Objekte und Gebiete eine erhöhte Beachtung benötigen, wird die Pflicht in verschiedenen Punkten erweitert. Eine Bewilligungspflicht hat nicht zur Folge, dass ein bestimmtes Vorhaben nicht umgesetzt werden kann. Im Prinzip handelt es sich um eine zusätzliche Kontrolle durch die Baubehörde.

Bei den bewilligungspflichtigen Vorhaben wird zwischen den verschiedenen Schutzkategorien differenziert. Da in der OS II das Äussere im Vordergrund steht, sind innere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten bspw. nicht bewilligungspflichtig. Darüber hinaus wird die Bewilligungspflicht bei Reklamen erweitert. Bei «A-Objekten» und innerhalb der OS I ist auch bei kleinen Flächen eine Bewilligung notwendig. In den übrigen Zonen sind diese gemäss Standeskommissionsbeschluss bis 1 m<sup>2</sup> bewilligungsfrei.

Damit im Baugesuchsverfahren für alle Beteiligten unglückliche Situationen vermieden werden können, wird eine Bauberatung vorgeschrieben. Daneben steht dem Gesuchsteller auch ein Bauermittlungsgesuch zur Klärung wichtiger Baufragen zur Verfügung (BauG Art. 89). Die Baubewilligungsbehörde prüft bei letzterem das Gesuch, berät den Gesuchsteller in baurechtlicher Hinsicht und inhaltlich unter Beizug der Fachkommissionen Heimatschutz und Denkmalpflege. Sie stellt ihm vorhandene Inventarauszüge und Merkblätter zur Verfügung. Das Ergebnis der fachspezifischen Prüfung wird dem Gesuchsteller in Form eines Vorentscheids schriftlich eröffnet.

#### Baugesuchsunterlagen (Art. 18)

Die Bauverordnung regelt hinsichtlich den Baugesuchsunterlagen in Art. 80 bereits sehr vieles. Damit ein Baugesuch insbesondere im Kontext der Umgebung beurteilbar ist, können die Behörden bei Bedarf zusätzliche Unterlagen verlangen. Dies ist jeweils abhängig vom Umfang der geplanten Veränderung. In einem Bauermittlungsgesuch können solche Fragestellungen in vielen Fällen bereits vor Beginn geklärt werden.

#### Bauabnahme (Art. 19)

Die Dokumentation im Rahmen der Bauabnahme soll insbesondere bei der Aktualisierung der Inventarblätter gemäss Artikel «Geschützte Einzelobjekte» helfen. Für Ortsbildschutzzonen gilt dieser Artikel nicht.

### 3.3.5.6 Schlussbestimmungen

Inkrafttreten (Art. 20) und Übergangsbestimmungen (Art. 21)

Keine zusätzlichen Erläuterungen notwendig.

## 3.4 Bauland- mobilisierung

### 3.4.1 Allgemein

Die Baulandmobilisierung ist ein wichtiger Bestandteil vorliegender Ortsplanung. Über mehrere Jahre unbebaute Baulandparzellen schränken die Möglichkeiten der künftigen Bezirks- und Gemeindeentwicklung stark ein und sind deshalb zu mobilisieren. Das Baugesetz sieht dafür verschiedene Instrumente vor. Basierend auf der Umfrage der Baulanderhältlichkeit wurden die zu treffenden Massnahmen auf den jeweiligen Parzellen festgelegt.

#### 3.4.1.1 Eintrag Überbauungsverpflichtung im Zonenplan

Die Feuerschaugemeinde verfügt über 65 bis 70 unbebaute Baulandparzellen. Aufgrund der grossen Anzahl hat die Feuerschaukommission beschlossen, dass die Mobilisierung des Baulandes in zwei Prioritäten erfolgen soll. Für die Priorisierung wurden insbesondere Kriterien wie die Dauer seit vergangener Erschliessung/Einzonung oder die Absichten der jeweiligen Eigentümer berücksichtigt. Im Zonenplan bezeichnete Grundstücke sollen innert acht Jahren nach der Genehmigung des Zonenplans überbaut sein. Ist ein bezeichnetes Grundstück nach Ablauf der festgelegten Frist nicht überbaut, steht der Feuerschaugemeinde ein gesetzliches Kaufrecht zum Marktwert zu. Die Feuerschaugemeinde kann das Kaufrecht an den Kanton abtreten.

##### 1. Priorität

Gestützt auf Art. 49a Abs. 1 (BauG) hat die Feuerschaukommission die in erster Priorität bestimmten Bauzonenflächen im vorliegenden Zonenplan bezeichnet. Es handelt sich dabei um rund 40 Grundstücke. Die Grundstücke sind im Zonenplan Nutzung markiert – auf die Auflistung wird verzichtet.

##### 2. Priorität

Die mit 2. Priorität bezeichneten Grundstücke werden von der Feuerschaukommission ungefähr fünf Jahre nach Genehmigung der Zonenplanung überprüft und allenfalls im Rahmen einer Teilzonenplanung für die Baulandmobilisierung bezeichnet. Zum besseren Verständnis sind diese hinweisend im Zonenplan markiert (violett). Folgende 20 Grundstücke werden in die 2. Priorität eingeteilt.

Tab. 3 Grundstücke mit Überbauungsfrist in 2. Priorität

Ort	Parz.	Be-zirk <sup>11</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grund
Bödeli	2349	App.	760	Hochspannungsleitung
Böhlbüebli	2186.R	SR	484	Nicht lange erschlossen
Unterer Hag	2306	App.	595	Zwischennutzung Scheidweggarage
Gaiserstrasse	1696	App.	475	Zwischennutzung als PP bis zur Bebauung + bestehender Vertrag
Hinteres Böhleli	2089	App.	786	Nicht lange erschlossen
Hinteres Böhleli	2094	App.	640	Nicht lange erschlossen
Hinteres Böhleli	2097	App.	573	Nicht lange erschlossen
Lehn	611	App.	700	Bereich um Stammhaus (temporäre Nutzung mit Tinyhaus für 10 Jahre)
Mettlenweg	598	App.	600	Landbedarf für Ausbau Haslenstrasse unklar
Mittlere Hostet	2315.R	SR	678	Erst 10 Jahre erschlossen
Mittlere Hostet	2318.R	SR	689	Erst 10 Jahre erschlossen
Hintere Wühre	2152	App.	1'451	Reserve Unternehmen
Hintere Wühre	2327	App.	3'303	Vorh. Projekt   Planungsarbeiten im Gang
Ronis	1649	App.	2'493	Siedlungsrand   QP-Anpassung
Blattenrain	2181	App.	1'418	Unklarheit Gewässerraum
Blumenrain	1262.R	SR	646	Zusammen mit Parz. 36 genutzt
Unterrainstrasse	1272.S	SR	610	QP Gringel
Weissbadstrasse	710.S	SR	986	Servitutenber.   Erschl. nicht geklärt
Weissbadstrasse	714.S	SR	836	Servitutenber.   Erschl. nicht geklärt

### 3.4.1.2 Verwaltungsrechtliche Verträge

Die Feuerschaugemeinde hat im Gebiet Sandgrube-Blattenheimat bereits im Jahr 2016 zwei Entwicklungsverträge mit Grundeigentümern abgeschlossen. Im Jahr 2023 konnte zudem ein Vertrag mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1696 (A) unterzeichnet werden. Die neue Erstellung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags nach Art. 49 Abs. 3 BauG ist bei keinem weiteren Grundstück vorgesehen.

<sup>11</sup> App = Appenzell | SR = Schwende-Rüte

### 3.4.1.3 Keine Mobilisierung

Sämtliche mit einer Quartierplanpflicht belegten Parzellen werden nicht mobilisiert, da diese ohne rechtskräftigen Quartierplan nicht bebaut werden können. Im Rahmen von diesen Quartierplanungen sind gemäss Richtplanblatt S 5 öffentlich-rechtliche Verträge abzuschliessen (Minstdichte und Überbauungsfrist. Ebenfalls nicht mobilisiert werden Betriebsreserven von einheimischen Betrieben. Bei diesen ist davon auszugehen, dass die Flächen bei konkretem Bedarf auch ohne eine Mobilisierung einer Überbauung zugeführt werden. Zudem können Betriebe nicht abschätzen, wann dies der Fall sein wird. Entsprechend kann keine Frist festgelegt werden.

Tab. 4 Nicht-mobilisierte Grundstücke

Ort	Parz.	Bezirk <sup>12</sup>	Fläche (m2)	Grund
Brestenburg	1293.S	SR	592	QP-Pflicht
Brestenburg	1292.S	SR	1'148	QP-Pflicht
Brestenburg	1291.S	SR	1'324	QP-Pflicht
Industriestr.	2056	App.	3'762	QP-Pflicht
Industriestr.	592	App.	8'915	QP-Pflicht

<sup>12</sup> App = Appenzell | SR = Schwende-Rüte

### 3.5 Erschliessungs- programm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 24 Abs. 3 BauG nach einem vom Gemeinwesen erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Ortsplanung zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen. Dabei sind alle Bestandteile der öffentlichen Erschliessungspflicht mit einzubeziehen. Bei unbebauten Bauzonen sowie Umstrukturierungsgebieten sind Arealentwicklungsprozesse durchzuführen, in denen die Erschliessung geklärt wird. Dabei soll eine möglichst sparsame Erschliessung angestrebt werden. Diese wird mittels Quartierplänen gesichert.

Für die Baugebiete in nachstehender Tabelle fehlt die erforderliche Baureife<sup>13</sup>. Dafür sind noch Erschliessungsmassnahmen notwendig. Diese Aufgaben können pro Gebiet festgestellt und die voraussichtlichen Kosten abgeschätzt werden. Die Kosten für die Erschliessung werden üblicherweise auf Basis von Art. 54 und 55 BauG vollumfänglich auf die Grundeigentümer abgewälzt. Dem Bezirk resp. der Feuerschaugemeinde entstehen dadurch im Normalfall keine zusätzlichen Kosten, weshalb auf die Aufführung von Budgetwerten verzichtet wird. Aufgrund der heutigen Kenntnisse und ohne spezielles Engagement der Grundeigentümer soll die Erschliessung der Baugebiete nach dem Zeitprogramm in der Tabelle unten erfolgen. Dadurch soll die zeitgerechte Erschliessung des Baulands in Koordination mit den Bebauungsabsichten gewährleistet werden. Die Bauzonen sollen ohne besondere Gründe nach dem Raster über die nächsten 10 – 15 Jahre erschlossen und anschliessend der Bebauung zugeführt werden.

Der Bezirksrat/die Feuerschaukommission kann die Grundeigentümer ermächtigen, öffentliche Erschliessungsanlagen zu erstellen (Art. 54 Abs. 3 BauG). Die planmässige bauliche Entwicklung des Bezirks/der Feuerschaugemeinde darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Das Erschliessungsprogramm wird vom Bezirksrat/Feuerschaukommission entsprechend den Entwicklungsbedürfnissen, dem Baufortschritt und dem Finanzplan regelmässig überprüft und nötigenfalls angepasst.

---

<sup>13</sup> Baureife = hinreichende Erschliessung, keine raumplanerischen und sicherheitsrelevanten Gründe die entgegenstehen

Tab. 5 Erschliessungsprogramm

Gebiet (Parz.)	Planung und Erschliessung										
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Nach 2033
<b>Obere Brestenburg (52, 71, 1291-1293)</b>											
Planung											
Erschliessung											
<b>Rässes-Hirschbergstrasse (72)</b>											
Planung	Ist erfolgt mit Quartierplan «Rässes-Hirschbergstrasse»										
Erschliessung											
<b>Mosersweid Teil C (1941, 1961, 1962, 1964)</b>											
Planung											
Erschliessung											
<b>Heilbrunnen-Sonnhalde (1129)</b>											
Planung											
Erschliessung											
<b>Enggenhüttenstr. (1929)</b>											
Planung	Ist erfolgt mit Quartierplan «Enggenhüttenstrasse, Parz. 1929»										
Erschliessung											
<b>Hinteres Böhleli (1644)</b>											
Planung											
Erschliessung											
<b>Unterer Hundgalgen II (2145)</b>											
Planung	Ist erfolgt mit Quartierplan «Unterer Hundgalgen II»										
Erschliessung											
<b>Gärbers (44, 42)</b>											
Planung											
Erschliessung											
<b>Hintere Rüti (398)</b>											
Planung											
Erschliessung											

### 3.6 Baulandflächen- abtausch

Solange die Auslastung im Kanton unter 100 % liegt, sind Einzonungen nur durch flächengleichen Abtausch (Kompensation) mit anderen Flächen möglich (Richtplan S. 3). Damit ein solcher Abtausch möglich ist, haben Flächen dafür zur Verfügung zu stehen. Die Bezirke und die Feuerschaugemeinde haben sich gemeinsam zum Ziel gesetzt, in dieser Revision gewisse Baulandflächen zurückzuzonen. Auch gemäss Richtplanblatt S. 5 sind Auszonungen zu prüfen. Diese rückgezonten Flächen sollen jedoch nicht verloren gehen und für künftige, bedarfsgerichtete Einzonungen zur Verfügung stehen. Diese können an Neueinzonungen angerechnet werden. Dies hat zum Vorteil, dass künftige zeitaufwändige Flächensuchen vermieden werden können. Grundsätzlich sollen die Flächen bei Bedarf im eigenen Bezirk / der Feuerschaugemeinde wieder eingesetzt werden. Sollte sich zeigen, dass gewisse Bezirke/die Feuerschaugemeinde den künftigen Bedarf nicht mit eigenen Flächen decken können, sind Lösungen zwischen den Bezirken / der Feuerschaugemeinde mit Klärung der Kostenfrage zu suchen.

Gemäss kantonalem Richtplan S. 5.2 ist der Kanton verpflichtet eine Übersicht über die Flächenverschiebungen zu führen – sinnvollerweise gegliedert nach Bezirk und Feuerschaugemeinde. Dazu zählen auch Flächen, die allenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt wieder eingezont werden. Jeweils per Ende Jahr soll die Übersicht über alle Flächen im Kanton den Bezirken und der Feuerschaugemeinde zur Kenntnisnahme zugestellt werden (Berichterstattung).

Diese Übersicht («Pool») hat auch aus raumplanerischer Sicht weitere Vorteile. Kleinere rückgezonte Flächen können zusammengeführt und so zu einem späteren Zeitpunkt und bei konkretem Bedarf dann als grössere Fläche an optimaler Lage gesamthaft entwickelt und der Boden dadurch haushälterisch genutzt werden. In der Feuerschaugemeinde haben nachstehende Flächen einen Einfluss auf diese Übersicht. Die Flächen beruhen auf den Änderungen im Zonenplan (vgl. Abb. 39 ff.). Angerechnet werden alle Veränderungen von Nicht-Baugebiet zu Baugebiet und umgekehrt. Flächen mit keinem Einfluss aufs Baugebiet werden nicht angerechnet (Bsp.: Nr. 12 in Vordere Au oder Nr. 17 in Schmitten). Auch die Verkehrsflächen im Bereich des Instandhaltungszentrum (Änd. Nr. 51) werden nicht angerechnet. Bauten nach Eisenbahngesetz sind nicht auf eine Bauzone angewiesen. Da die Freihaltezonen in diesem Gebiet nur die Freihaltung ausserhalb des Baugebiets bezwecken, hat deren «Umzonung» ebenfalls keine (positive) Auswirkung. Gesamthaft stehen der Feuerschaugemeinde so rund 1'700 m<sup>2</sup> für künftige Einzonungen zur Verfügung – vorausgesetzt der Bedarf kann gemäss Bauzonenauslastung nachgewiesen werden.

Tab. 6 Übersicht über Veränderung Baulandflächen für allfälligen Flächenabtausch

Änderung Nr.	Ort	Parzelle Nr.	Veränderung Baugebiet	
			Reduktion	Vergrößerung
31	Zieglers	1	200 m <sup>2</sup>	–
	Freudenberg		133 m <sup>2</sup>	–
45	Bleichstrasse	2375.R	–	5 m <sup>2</sup>
50	Forren	(1311)	225 m <sup>2</sup>	–
55	Satoris	52.S	1'080 m <sup>2</sup>	–
<b>Total</b>			<b>ca. 1'640 m<sup>2</sup></b>	<b>5 m<sup>2</sup></b>
			<b>Gesamtreduktion = ca. 1'635 m<sup>2</sup></b>	

## 4 Bewilligung

### 4.1 Mitwirkung

Die Ortsplanung der Feuerschaugemeinde (REK, Zonenplan Nutzung und Schutz) wurde nach der Informationsveranstaltung vom 28. November 2022 ab dem 1. Dezember bis 15. Januar 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG unterstellt. Eine Zusammenstellung der Mitwirkungseingaben und wie mit den einzelnen Eingaben umgegangen wurde, findet sich im Anhang.

### 4.2 Vorprüfung

#### Allgemeines

Die Ortsplanung wurde der Standeskommission am 29. Juni 2023 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 46 BauG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 23. Januar 2024 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Tab. 7 Umgang berücksichtigte VP-Hinweise

Ziff. VP	Bemerkung Vorprüfung (z = zwingend   p = prüfen)	Umsetzung Bemerkung FSG	Verweis
<b>Planungsbericht</b>			
B 1.	(p) Berücksichtigung Entwicklungskonzept Dorfkern, Gesamtverkehrsstrategie, Kant. Tourismuspolitik	Das Entwicklungskonzept Dorfkern (2.3.2) und die GVS wird im PB bereits abgehandelt (2.3.1). Die Tourismusstrategie wird ergänzt.	PB Kap. 2.3.1, 2.3.2
B 1.	(p) Verweis Massnahme B1 Tourismuspolitik in Kap. 3.1.4	Auf die Massnahme wird in Prosa verwiesen.	PB Kap. 3.1.4
<b>Zonenplan Nutzung</b>			
B 2.	(p) Identifikation Areale für Massnahme B1 Tourismuspolitik	Neue Einzonungen sind dafür zurzeit nicht möglich. Im Raumentwicklungskonzept werden drei mögliche Standorte als Zwischenergebnis aufgeführt.	REK / PB Kap. 3.2.4.7
<b>Baureglement Nutzung</b>			
B 4.	(p) Hinweis, dass keine Veränderung bei abweichenden ES	Im PB wurden zwei Gebiete überprüft und beschrieben, dass gegenüber heute keine Veränderungen notwendig ist.	PB Kap. 3.3.2.4
B 4.	(z) Vorschrift für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in Kernzone oder detailliertere Begründung	Eine passende Vorschrift wird direkt im Schutzreglement für die OS I ergänzt.	Schutzregl. / PB Kap. 3.3.5.2
B 4.	(p) Prüfung Zweckmässigkeit Verzicht AZ in WG-Zonen	An einer AZ in WG-Zonen wird festgehalten. Der maximale Wohnanteil an der realisierten Nutzfläche wird neu mit der max. AZ kombiniert.	BauR
<b>ZP Schutz und Schutzreglement</b>			
B 5.	(z) Klärung offene Fragen Thema Schutz mit FkH und Fachstelle Denkmalpflege	Am 28.3.24 hat ein Gespräch mit der FKH und Fachstelle Denkmalpflege stattgefunden. Die Outputs daraus wurden in die Reglemente und Bericht integriert. (Bsp.: Solar, Bewilligungspflicht, Abbrüche, Bauberatung, etc.)	Divers
B 5.	(p) Eintrag Naturschutzzone auf Parz. 590 (A)	Wird ergänzt.	ZP N

B 5.	(p) Aufnahme neuerer Schutzobjekte	Die Objekte werden zurzeit als nicht gefährdet angesehen, weshalb für neuere Objekte zurzeit kein genügendes öffentliches Interesse für eine Aufnahme besteht. Im Falle von Entdeckungen besteht weiterhin ein Instrument für Schutzabklärungen (vgl. Schutzreglement). Es soll als neuer Zeitzeuge weiterhin einzig das Kunstmuseum aufgenommen werden. Keine Änderungen.	–
B 5.	(p) Vorschriften für Gestaltung von Solaranlagen in Ortsbildschutzgeb.	Gemäss Austausch am 28.3.24 werden Kriterien zur Beurteilung der Wesentlichkeit der Beeinträchtigung definiert, da die Einordnung bereits übergeordnet geregelt ist.	Schutzregl. / PB Kap. 3.3.5.4
B 5.	(z) Verzicht alleinige Übernahme Kosten Raumbuch / Bestandesaufnahme durch Behörde	Alternative Formulierung integriert, wonach denkmalpflegerische Abklärungen auch beitragsberechtigt sind.	Schutzregl. / PB Kap. 3.3.5.3, 3.3.5.5
B 5.	(z) Abbrüche bei B-Objekte im Widerspruch zu Schutzzweck	Bei B-Objekten werden Abbrüche künftig untersagt.	Schutzregl. / PB Kap. 3.3.5.3
B 5.	(p) Ergänzung Bewilligungspflicht für Veränderung Vorgärten in OS II resp. Beschränkung auf erhebliche Veränderungen	Die Bewilligungspflicht wird auf «erhebliche» Veränderungen beschränkt. Gleichzeitig werden die bisherigen lit. b) und c) aufgrund ähnlicher Thematiken miteinander fusioniert.	Schutzregl. / PB Kap. 3.3.5.5
<b>Schutzregister Kulturobjekte</b>			
B 6.	(p) Aufnahme drei Einzelbäume / Baumgruppen (Parz. Nr. 642, 752, 257.R)	Werden aufgenommen.	Register / ZP S
<b>Schutzregister Naturobjekte</b>			
B 7.	(p) Aufnahme Hecke Parz. 436	Wird aufgenommen.	Register / ZP S
<b>Waldfeststellung</b>			
B 8.	(p) Eintrag Waldfeststellung auf Parz. 1690.R und 68.S	Es wurde ein separater Waldfeststellungsplan erstellt. Im Zonenplan werden die neuen Grenzen hinweisend dargestellt.	Waldfestst. / (ZP N)
B 8.	(p) Ausscheidung Wald auf Parz. 1540.R, 1451.R	Die Flächen wurden in der letzten Revision 2009 statisch festgelegt resp. nicht als Wald deklariert. Eine Anpassung ist nicht zweckmässig.	–

### 4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde von der Feuerschaukommission am 5. Juni 2024 zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen. Während der Auflagefrist vom 10. Juni 2024 bis 10. Juli 2024 sind insgesamt 17 Einsprachen eingegangen. Die Feuerschaukommission hat die Einsprachen in verschiedenen Sitzungen beraten. Nach Abklärungen mit verschiedenen Ämtern und Beratern kam die Feuerschaukommission zum Schluss, verschiedene Inhalte der verschiedenen Instrumente zu ändern und einer Änderungsaufgabe zu unterstellen. Die Anpassungen betreffen:

#### Zonenplan Nutzung

- Die Parzelle Nr. 1503 (A) wird gleichbehandelt wie das südlich gelegene Grundstück und deshalb in die WG3b eingeteilt. Mit dem künftigen Quartierplan auf Basis eines Richtprojekts besteht die Möglichkeit

der Erhöhung der Geschossigkeit, der Gebäudeabmessungen und der Nutzungsziffer (AZ). Dabei kann auch der vollzogene Nutzungstransfer von Nettoverkaufsfläche berücksichtigt werden.

- Die private Parzelle Nr. 1270.S wird vollständig der Freihaltezone zugewiesen (bisher teilweise Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).
- Auf die Freihaltezone auf der Parzelle Nr. 2465 (A) wird verzichtet. Die Sicherung des Blickbezugs und des Freiraumw um die geschützte Kapelle kann auf auch ohne eine Umzonung in die Freihaltezone gewährleistet werden (Ortsbildschutzzone). Entsprechende Auflagen wurden im Rahmen der Baubewilligung (BG Nr. 2023-0229 / F1.2023.093\_01) für das im Bau stehende Mehrfamilienhaus verfügt.
- Die Parzelle Nr. 76.S wird nicht mit einer Überbauungsverpflichtung belegt. Es gilt gemäss den gesetzlichen Vorgaben (Art. 49b Abs. 2 BauG) bereits als bebaut.

#### **Waldfeststellung St. Anna**

Die Waldfläche im Gebiet St. Anna (Parz. Nr. 68.S) umfasst gemäss Festlegungen in früheren Verfahren auch den Bereich der Zufahrtsstrasse. Dies wird im neuen Waldfeststellungsplan angepasst. Die Darstellung wird auch im Zonenplan Nutzung hinweisend angepasst.

#### **Zonenplan Schutz**

- Auf den Schutz der beiden Kulturobjekte 7869 und 7870 (Enggenhüttenstrasse 19 und 21) wird gemäss den Einspracheentscheiden verzichtet.
- Der Baum auf dem Grundstück Nr. 412 (Objektnummer 7409) wurde im Jahr 2020 gefällt. Auf die Unterschutzstellung wird deshalb verzichtet.
- Einige Naturobjekte verliefen im Bereich von Wäldern. Im bereits bundesrechtlich geschützten Wald ist kein Schutz von Naturobjekten notwendig. Die Objekte Nr. 7104 und 9201 werden entsprechend um den Bereich des Waldes reduziert.
- Gestützt auf die Vorgaben des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes werden 21 Naturobjekte, bei welchen es sich um Hecken, Feldgehölze oder Ufergehölze handelt, zusätzlich aufgenommen.
- Die Inventarblätter wurden bei allen obenstehenden Anpassungen ergänzt resp. aktualisiert.

Die zweite Auflage wurde vom 20. Januar 2025 bis 18. Februar 2025 durchgeführt. Während der zweiten Auflage sind bei der Feuerschaukommission vier Einsprachen eingegangen. Drei davon wurden abgewiesen.

Eine Einsprache, die sich gegen den Schutz einer Hecke auf dem Bau-rechtsgrundstück Parz. Nr. 952.S (Schulanlage Gringel) richtete, wurde am 28. Februar 2025 gutgeheissen. Sobald der entsprechende Einspracheent-scheid rechtskräftig ist, wird das Naturobjekt Nr. 9401 im Zonenplan Schutz und im Schutzregister endgültig gestrichen.

#### **4.4 Genehmigungs- verfahren und Rechtsmittel**

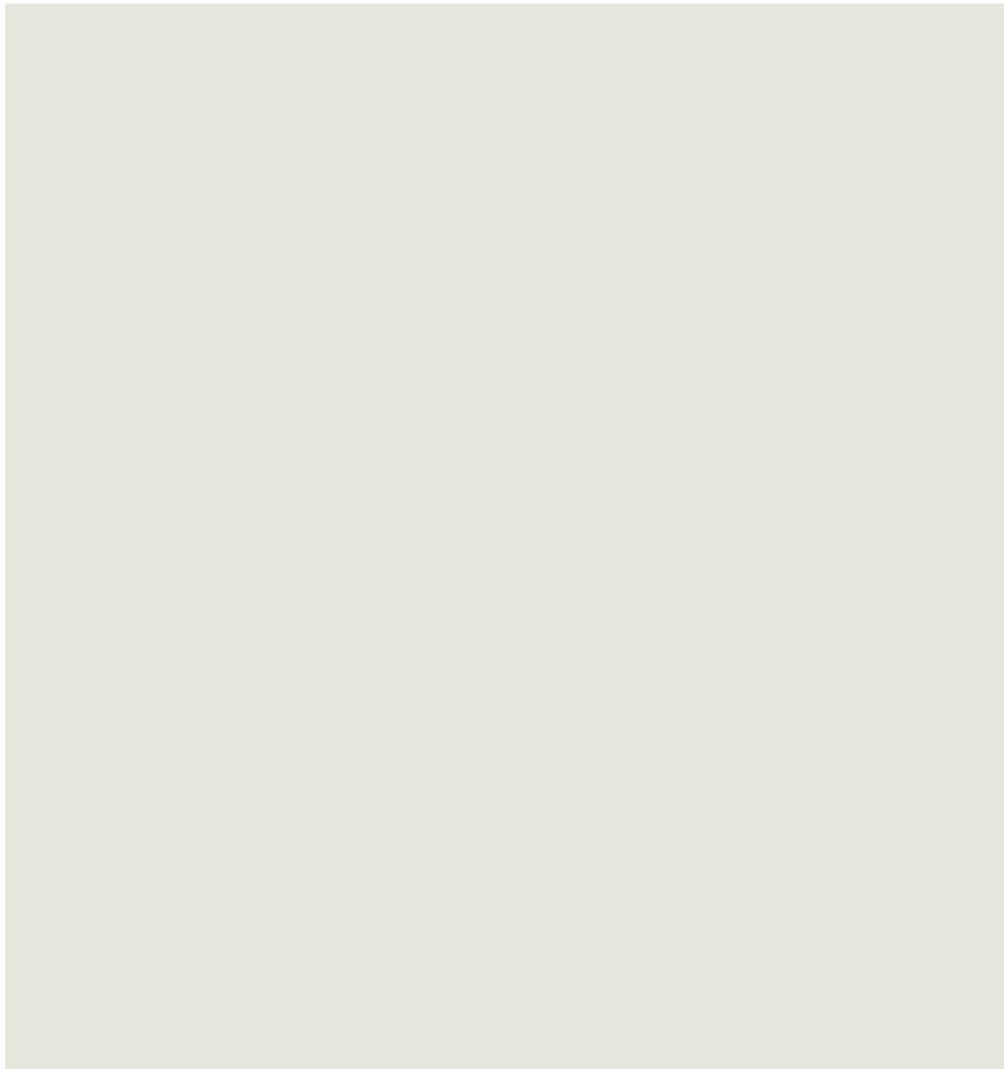
Gegen sich auf die erste öffentliche Auflage beziehende Einspracheent-scheide der Feuerschaukommission wurden bis 31. Dezember 2024 bei der Standeskommission drei Rekurse eingereicht. Die Rekurse betreffen die Grundstücke Parz. Nr. 283, 1503, 2033 und 2049, Bezirk Appenzell. Be-stritten werden insbesondere die Zonenzuteilungen, bzw. die gemäss dem Baureglement in den WG3a und WG3b-Zonen festgelegten Bestim-mungen zu den in der Regelbauweise gültigen Bebauungs- und Nut-zungsmöglichkeiten. Strittig sind dabei insbesondere die Ausnützungszif-fern mit Nutzungsbeschränkungen für Wohnnutzungen. Die Grundeigen-tümerin der Parz. Nr. 2049 wehrt sich gegen die im Zonenplan, gestützt auf Art. 49a Abs. 1 BauG, bezeichnete Überbauungsverpflichtung (Mass-nahme zur Baulandmobilisierung).

Gegen vier am 28. Februar 2025 zugestellte Einspracheentscheide im Zusammenhang mit der zweiten öffentlichen Auflage können bis Anfang April 2025 noch Rechtsmittel ergriffen werden.

Nach der öffentlichen Auflage der Rahmennutzungsplanung wird diese gemäss Art. 48 BauG der Dunkeversammlung zur Abstimmung vor-gelegt. Die Nutzungsplanung bedarf der Genehmigung der Standeskom-mission. Über die Genehmigung und allfällige Rechtsmittel wird die Stan-deskommission nach der Dunkeversammlung gemeinsam entschieden.

## Anhang

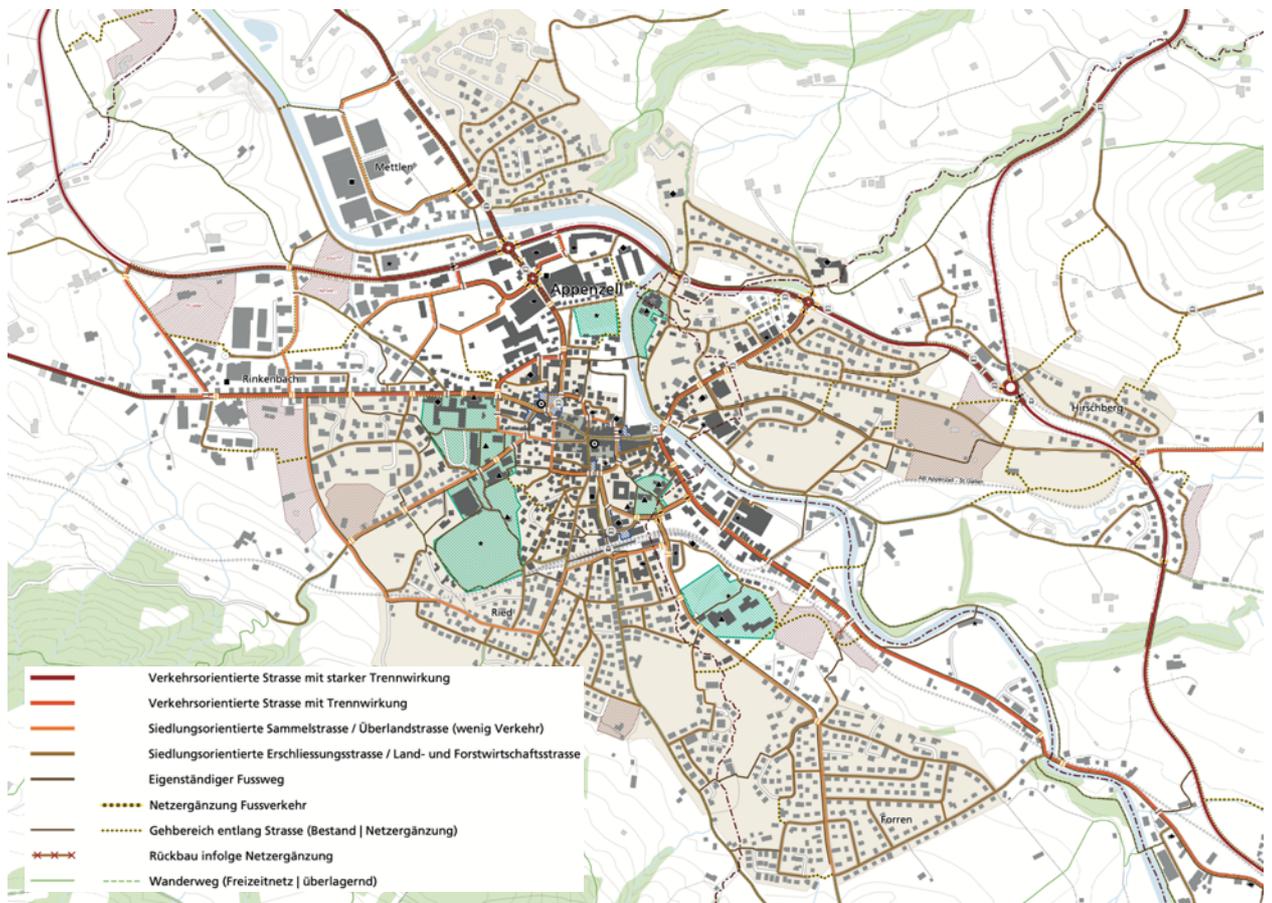
- A1 Fuss- und Veloverkehrsnetz**
- A2 Veränderungen Schutzobjekte**
- A3 Auswertung Mitwirkungseingaben**



# A1 Fuss- und Veloverkehrsnetz

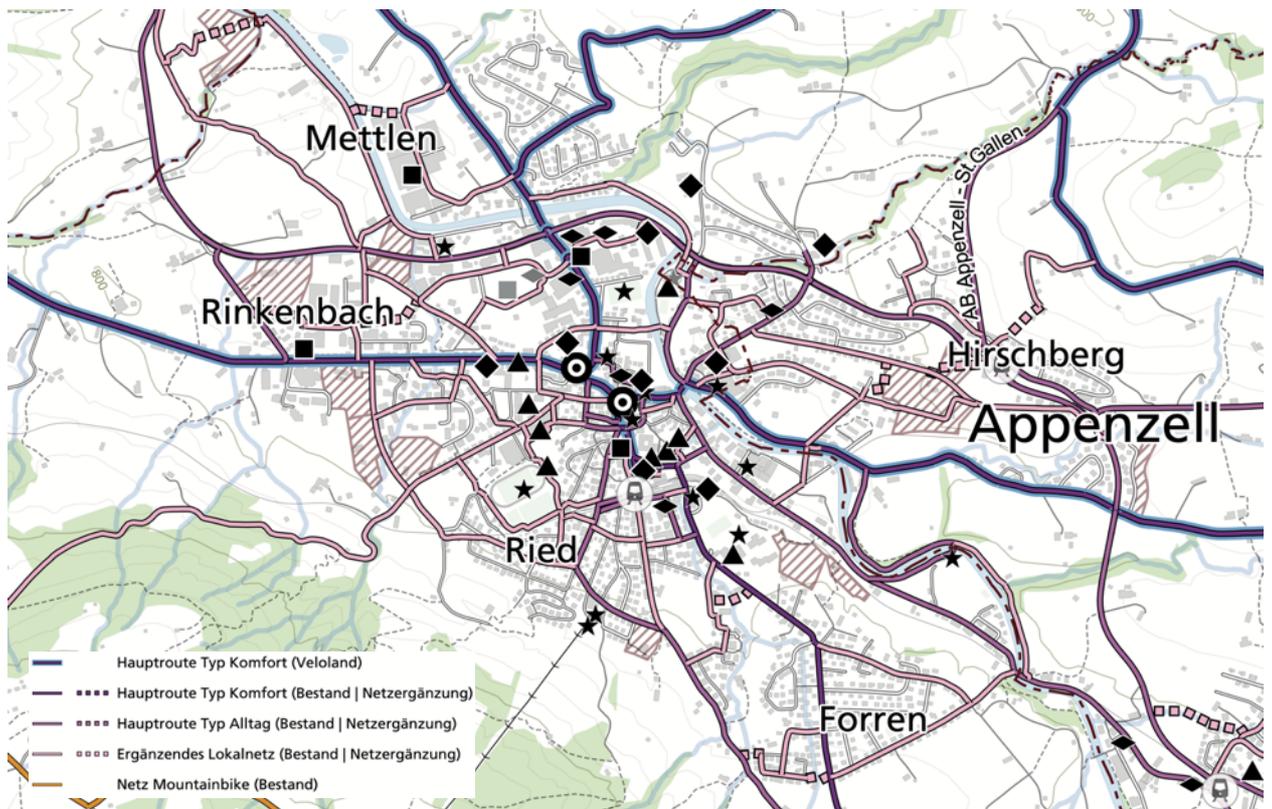
## Fussverkehrsnetz

Abb. 45 Fussverkehrsnetz, asa AG, 14. Februar  
2017



## Radverkehrsnetz

Abb. 46 Radverkehrsnetz, asa AG, 14. Februar 2017



## A2 Veränderungen Schutzobjekte

In der folgenden Zusammenstellung sind alle Objekte aufgeführt, die im Vergleich zum bisherigen Zonenplan Änderungen erfahren haben. Eine vollständige Liste der Schutzobjekte findet sich in der Beilage.

### Kulturobjekte

#### Neuaufnahmen

Tab. 8 Neuaufnahmen Kulturobjekte

Bez.	Objekt Nr.	Objekt	Geb.Nr.	Kat.
App.	7868	Blumenrainstrasse 1	324	B
	7871	Sonnhalde 46	946	B
S-R	8685	Unterrainstr. 5	1477.S	A
	9703	Untere Blumenrainstr. 4	36.R	B
	9704	Hostet 27	249.R	B
	9705	Bleichstrasse 10a	64.R	B
	9706	Eggerstandenstr. 34	54.R	B
	9708	Eggerstandenstr. 44	75.R	B

#### Entlassungen

Tab. 9 Entlassungen Kulturobjekte

Bez.	Objekt Nr.	Objekt	Geb.Nr.	Kat.
App.	7710	Hauptgasse 17	2522	C
	7749	Ob. Gansbach 10	460	C
	7824	Wührestr. 8	2685	B
	7856	Riedstrasse 38	7	C
S-R	8671	Weissbadstr. 14a	30.S	C

#### Umstufungen

Tab. 10 Umstufungen Kulturobjekte

Bez.	Objekt Nr.	Objekt	Geb.Nr..	Kat.
App.	7762	Ziegelei	37	B

## Naturobjekte

### Neuaufnahme

Tab. 11 Neuaufnahmen Naturobjekte

Bez.	Objekt Nr.	Objekt	Ort	Parz.
App.	7412	Einzelbaum	Im Hag	409
App.	7641	Einzelbaum	Sonnhalde	641
App.	7643	Einzelbaum	Kirchenlehn	642
App.	7644	Einzelbaum	Hintere Roten	752
App.	7230	Hecke	Locherers	436
S-R	8053	Einzelbaum	Freibad	53.S
S-R	7642	Einzelbaum	Mosershalde	257.R
S-R	9401 <sup>14</sup>	Hecke	Gringel	36.S
App.	9405	Hecke	Freudenberg	1
S-R	9409	Hecke	Ob dem Spi- talguet	1964.R
S-R	9410	Hecke	Ob dem Spi- talguet	1963.R
S-R	9412	Hecke	Ob dem Spi- talguet	1834.R
App.	9420	Hecke	Horersjocke- lis/Lehnstrasse	638, 2136
App.	9421	Hecke	Münz	1485
App.	9422	Hecke	Steig	2393
S-R	9425	Hecke	Ob dem Spi- talguet	1962.R
S-R	9426	Hecke	Hirschberg- strasse	1451.R
S-R	9427	Hecke	Immbach	1498.R
App.	9434	Hecke	Mittlere Lauf- ten	751
App.	9502	Ufergehölz	Sitter	190
App.	9504	Ufergehölz	Rosebächli	439
App.	9507	Ufergehölz	Unterm Rain	570
S-R	9513	Ufergehölz	Doblers	1635.R
App.	9523	Ufergehölz	Rässebadistes	2196
App.	9529	Ufergehölz	Galgenhang	1
App.	9530	Ufergehölz	Hinterau	2254
App.	9531	Ufergehölz	Schutz/Zusen- weid	430, 432
App.	9532	Ufergehölz	Oberer Hag	408

<sup>14</sup> Mit Einspracheentscheid vom 28.02.2025 hat die Feuerschaukommission das Objekt Nr. 9401 als nicht besonders schutzwürdig erklärt. Wenn der entsprechende Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist, wird das Objekt im Schutzplan sowie im Schutzregister gestrichen.

### Anpassungen Geometrien

Tab. 12 Anpassungen Naturobjekte

<b>Bez.</b>	<b>Objekt Nr.</b>	<b>Objekt</b>	<b>Ort</b>	<b>Parz.</b>
App.	7104	Hecke	Steintobel- bach	552
App.	9201	Hecke	Imm	1635.R, 1690.R

## A3 Auswertung Mitwirkungseingaben

In der nachstehenden Tabelle werden die Mitwirkungseingaben zusammengefasst und deren Umgang erläutert. Es werden nur die für die Planung relevanten Inhalte aufgeführt.

Nr.	Antrag	Entscheid Umgang (Erläuterung)	Verweis <sup>15</sup>
1	Zonengrenze Parz. 2005/2443, Bezirk Appenzell dem Grenzverlauf anpassen	→ wird korrigiert.	ZP-N
2	Öffentl. Spielplatz im Gebiet Alpsteinstrasse/Unterer Hirschberg	Grundstücke im Quartier Privateigentum = Eingriff unverhältnismässig   kein genügendes Interesse aufgrund Grösse Quartier   im QP-Gebiet Rässes neu ein privater Spielplatz → Kein neuer öff. Spielplatz	–
3	Verzicht auf Objektschutz Gebäude 54.R	Gebäude mit hoher Authentizität → Inventarblatt wurde von Spezialisten erstellt und an der Einteilung als B wird infolgedessen festgehalten (ohne Innenbesichtigung).	–
4	Verzicht auf Objektschutz Gebäude 46.S (Weissbadstr. 49)	→ Nach Brand vom 6. Mai 2024 wird aufgrund des Substanzverlustes auf den Schutz verzichtet.	ZP-S
5	Präzisierung der Regelung in Art. 3 Abs. 1 BauR-Nutzung, betreffend Geschossigkeit in der Kernzone	Verbindlicher Vorentscheid nicht sinnvoll - gute Einordnung erst im Baugesuchsverfahren abschliessend beurteilbar → Verzicht Formulierung: «Es wird von der Baukommission im Baugesuchsverfahren im Einzelfall festgelegt» wird verzichtet»	BauR-N 3.3.3.2
6	Verzicht auf Baulandmobilisierung Parz. 76.S (Hinweis auf Bauhöhenbeschränkung)	Pflicht zur Mobilisierung im Bestand für potenzielle, künftige Einzonung → Festhalten an Mobilisierung	–
7	Verzicht auf Objektschutz Gebäude 596 (A) (Enggenhüttenstr. 19)	«Schönes» Objekt an wichtiger Lage am Dorfausgang   Keine unpassenden Anbauten   Kern ist erhalten   Gaden und Haus als Einheit → Inventarblatt wurde von Spezialisten erstellt und an der Einteilung als B wird infolgedessen festgehalten (ohne Innenbesichtigung).	–
8	Art. 4 BauR-Nutzung: Wohnanteil in WG2 50 % statt 65 %	Der Anteil entspricht der BauV Art. 72   Reines Wohnen in WG nicht ermöglichen und Gewerbe fördern → Keine Änderung	3.3.3.2
9	Umzonung Parz. 1263.R von W2 in Kernzone aufgrund Grundstückvereinigung	Einhaltung Wesensgleichheit (keine Einzelbegünstigung) → keine Änderung	–
10	Verzicht Gefahrenzonenausdehnung auf Parz. 188 (A)	Gefahr gemäss LBA und Gutachten mutmasslich von Chlosbach → keine Änderung des jetzigen Standes   Wasserbauprojekt durch Kt.   Die konkreten Objektschutzmassnahmen werden im Baugesuchsverfahren festgelegt.	3.3.2.3
11	Verzicht Zuteilung Parz. Nr. 322 (A) / 323 (A) zur OS II   Anpassung BauR Schutz – Widerspruch zu übergeordneten Interessen   Diverse Bestimmungen in BauR zu offen und weitreichend	Parzellen im ISOS Gebiet B   Neubau auf unbebautem Grundstück mutmasslich in OS II möglich   BauRS bewusst Ermessensspielraum Behörde → Keine Änderung	–
12	Fehlende Bushaltestellen Adlerplatz / Kreuzhof eintragen	→ Ergänzung Haltestellen im REK Entwicklung Münzmühle entspricht Richtplan und REK Gonten → keine Änderung	REK

<sup>15</sup> ZP-N = Zonenplan Nutzung | ZP-S = Zonenplan Schutz | REK = Raumentwicklungskonzept | BauR-N = Baureglement Nutzung | BauR-S = Baureglement Schutz

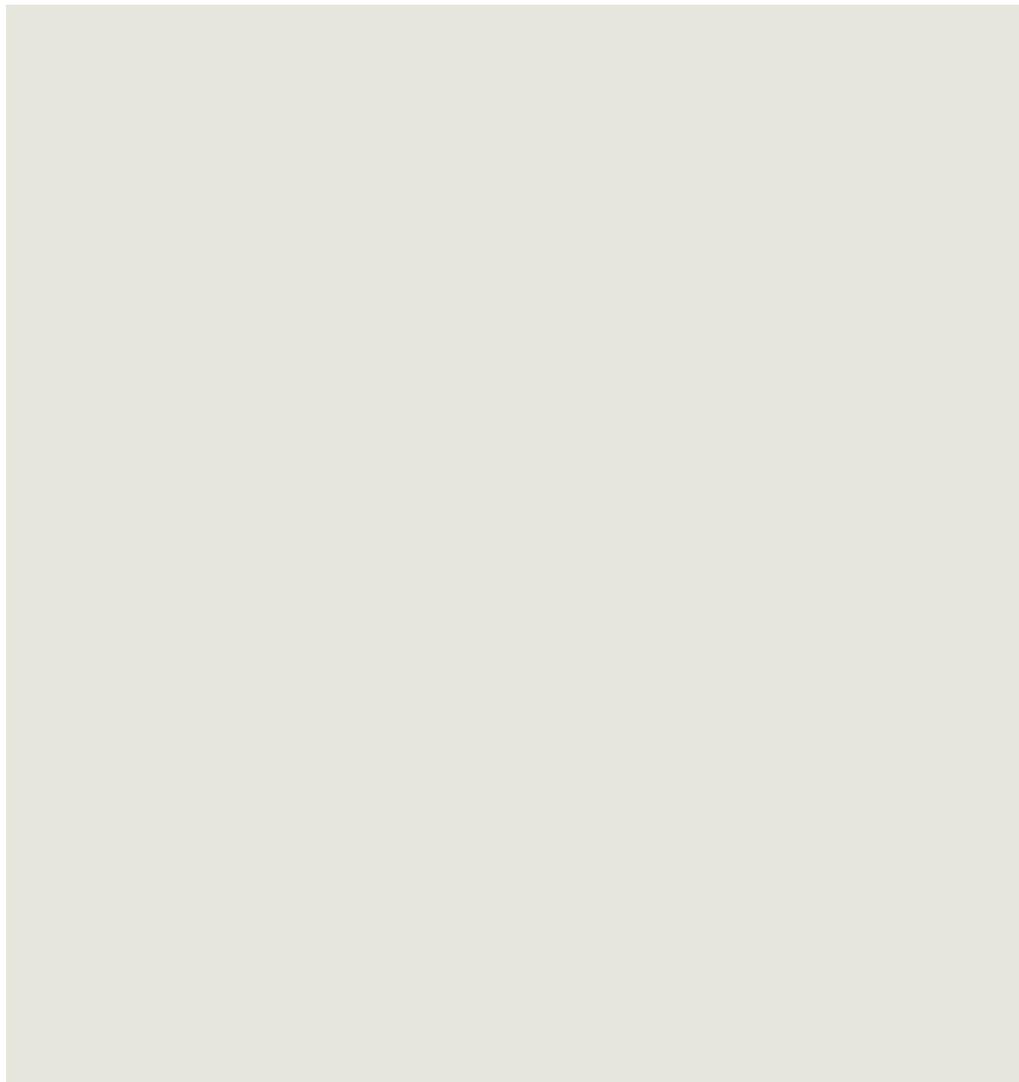
Entwicklung Münzmühle auf Gontner Boden			
13	Verzicht F-Zone und OS II Parz. Nr. 363 (A) (Abparzellierung 2465 (A) und 2466 (A))	Parzelle im ISOS Gebiet A = konsequente Anwendung ISOS entspricht OS I → Keine Änderung der OS II Freihaltezone für Blickbezug Kapelle unverhältnismässig gross → Reduktion F-Zone	ZP-N
14.1	Ergänzung diversers Freihaltezo- nen: Spielplatz Brauereiplatz / Uferstreifen Mettlenweg / Bahn- hofpärkli / Uferstreifen Badi und Sportplatz	Spielplatz in Oe zonenkonform   Uferstreifen durch Gewässer oder L-Zone geschützt   Bahnhofpärkli künftige Planungen nicht verunmöglichen → Keine Änderungen	–
14.2	Aufnahme Naturobjekte: Baum (Eiche) am Mettlenweg / Baum (Ahorn) in Appenzeller Badi / Baumreihe im Bahnhofpärkli	Grosse, prägende Bäume Badi/Mettlenweg → Prüfung mit Fachstelle und Ergänzung	3.3.5.3
15	Verzicht auf Objektschutz Ge- bäude 57.R (Blumenrainstr. 33)	Objekt in letzter Revision bereits vorgeschlagen → Inventar- blatt wurde von Spezialisten erstellt. Infolge der (Innen-) Bege- hung wird auf einen Schutz verzichtet.	ZP-S
16	Verzicht auf Objektschutz Ge- bäude 75.R (Eggerstandenstr. 44)	«schönes» Objekt gut erhalten   im Innern alt → Inventarblatt wurde von Spezialisten erstellt und an der Einteilung als B wird infolgedessen festgehalten.	–
17	Kulturobjekt 7605 falsche Kate- gorie in Liste	→ wird entsprechend dem Plan korrigiert (A-Objekt)	Liste KO
18	Liste Kulturobjekte zu kurz	konkrete Anträge in Eingabe 21	–
19	Verzicht auf Objektschutz Ge- bäude 595 (A) (Enggenhüttenstr. 21)	Sehr altes Gebäude   Unpassende Anbauten   Haus im Gegen- satz zu Gaden schützenswert   Wichtige Lage am Dorfausgang → Inventarblatt wurde von Spezialisten erstellt und an der Ein- teilung als B wird infolgedessen festgehalten (ohne Innenbe- sichtigung).	–
20	Zuweisung Parz. 597 (A) zu WG3 anstatt Grossteil F-Zone	Grundstück bebaubar und durch «Garten» genutzt → Status quo rechtskräftig belassen   Falls möglich Abstimmung mit Ge- wässerraum   Verzicht auf Mobilisierung	ZP-N
21.1	Aufnahme als Kulturobjekt: Hauptgasse 54, 56, 58	Quartierplan mit Schutz entgegenstehenden Vorgaben in Ge- nehmigungsverfahren → Kein Schutz resp. keine Änderung	–
21.2	Aufnahme als Naturobjekt: Baum Engelgasse 3 und Hauptgasse 29	Bäume als Umgebung von Kulturobjekt A mitgeschützt → Keine Änderung (Ergänzung «Baum» in Inventarblätter der Kulturobjekte)	–
22.1	Verzicht OS II auf Parz. 1293.R (Blumenrainstr. 6)	Parzelle im ISOS Gebiet B → keine Änderung	–
22.2	Verzicht OS II auf Parz. 1293.R (Blumenrainstr. 6)	siehe 22.1	–
23	Abstufung Objekt 75 (A) (Poststr. 9) von B- zu C-Objekt (Schutz- vorschriften verändert)	Schutzvorschriften auf System ISOS abgestimmt → Keine Än- derung	–
24	Parz. 1533 (A) anstelle F-Zone in Wohnzone belassen	Bebauung nicht unmöglich → Parzelle in W2 belassen und mobilisieren (1. Prio)	ZP-N
25	Parz. 1948.R (Hirschbergstr. 8a) Mobilisierung 2. statt 1. Priorität	Gleichbehandlung Grundstücke in gleichem Gebiet → Keine Änderung	–
26	Zuweisung Parz. 283 (A) an Kern- zone statt WG4b	Überarbeitung QP pendent   im QP Möglichkeit Nutzungsdiffe- renzierung/Spezialregelungen → Anpassung zu WG3b	ZP-N 3.4.1.2

27	Parz. 1696 (A) (Gaiserstr. 13) Mobilisierung 2. statt 1. Priorität aufgrund Übergangslösung als PP	Pflicht zur Mobilisierung im Bestand für potenzielle, künftige Einzonung   Bebauung zu sichern → Verzicht auf Mobilisierung 1. Prio im ZP   Erstellung Vertrag Bebauung innert 15 Jahren und 2. Prio	ZP-N 3.4.1.2
28	Gebiet Unterer Blumenrain nicht in OS II aufnehmen	Umsetzung ISOS   Parzelle im ISOS Gebiet B («Villenquartier») → keine Änderung	–
29	Diskrepanz Liste und Plan Kulturobjekt 7716 (Hauptgasse 46)	Bisheriger Plan gültig → Objekt 7716 Kategorie B = keine Änderung	–
30	Gebiet Unterer Blumenrain nicht in OS II aufnehmen	vgl. Eingabe 28	–
31.1	Verzicht auf Objektschutz Gebäude 64.R (Bleichestr. 10a)	«schönes» Gebäude und gut erhalten   im Innern eher alt → Inventarblatt wurde von Spezialisten erstellt und an der Einteilung als B wird infolgedessen festgehalten.	–
31.2	Waldfeststellung im Gebiet Krüsi überprüfen	Wald im Sommer 2022 durch Oberforsamt bestimmt   Rechtlich = Wald → keine Änderung	–
31.3	Ergänzung temporäre Nutzung Parz. 62.R im REK	Temporäre Nutzung öffentliches Interesse → Ausweitung der Fläche im REK	REK 3.2.5.14
31.4	Verzicht auf diverse Baumreihen (Bsp. Umfahrungsstr./Spitalgässli)	Baumreihen historisch typisch   Bestandteil von Konzepten (Bsp.: BGK) → keine Änderung	–
32	Minimale Anpassung Zonenabgrenzung Parz. 592 (A)	Ermöglichung optimale GI- und WG-Bebauung → Abgrenzung gemäss Vorschlag	ZP-N 3.3.2.2
33	Verzicht öff. Fussweg Parz. 256.R im REK	Verbindung langfristig sinnvoll   REK nur begleitend und nicht verbindlich   separates Verfahren bei konkreter Umsetzung → keine Änderung	–
34	Minimale Anpassung Waldfeststellung Baurechtsparz. 1206.S	Wald ZP-N entspricht nicht AV und Beurteilung OFA → Anpassung	Plan Wald
35.1	Naturobjekte ausweisen auch wenn bei Kulturobjekt	Umgebung Kulturobjekt unter Schutz   Einzelschutz nur wenn ökologisch wertvoll und nicht wegen Ortsbild prägend → keine Änderung	–
35.2	Inventarblätter im Geportal öff. Zugänglich machen	Bisher so gewesen   Inventarblätter enthalten Schutzziel und Einteilung Nat./Kant./Lok. → Aufschaltung (beim Amt für Geoinformation deponiert)	–
35.3	Weitere Naturobjekte: Baum Mettlenweg (641 (A)) / Hostet (1903.R) / Eggerstandenstr.	Baum/Bäume Hostet als Teil des Quartierplanes bereits verortet resp. gesichert   Eggerstandenstr. wenig prägend   grosser, prägender Baum Mettlenweg → Prüfung Baum Mettlenweg mit Fachstelle und Ergänzung	3.3.5.3
35.4	FFF prioritär gegenüber anderen Nutzungen (Bleichi)	Temporäre Nutzung Bleichi kantonal wichtig → Ergänzung Bericht: Regelung Umgang/Ersatz FFF in KNP oder anderem Instrument	3.2.5.14
35.5	Vertiefung Art. 10 BauR Nutzung (Ökologie)	Im Rahmen QP hohes Gewicht   Ermessensspielraum Behörde   Regelungen Bestand untergeordnet → keine Änderung	–
35.6	Naturobjekt 8118 fehlerhafte Koordinate	→ wurde korrigiert	Liste NO
36	Mehr Gebiete der Strategie «Ergänzen/Weiterentwickeln» zuteilen. Partizipative Lösungen mit Bevölkerung entwickeln.	EFH-Gebiete gesamtheitliche Lösung kaum möglich (Entwicklung Einzelparzellen und nicht über mehrere Parz.)   Fortschreiben/Aufwerten in EFH-Gebieten richtig (Bsp.: Entwicklung mit Bevölkerung in Forren) → keine Änderung	(2.3.3)
37.1	Verzicht auf Objektschutz Gebäude 36.R (Untere	«schönes» Gebäude und gut erhalten   im Innern eher alt → Inventarblatt wurde von Spezialisten erstellt und an der	–

	Blumenrainstr. 4)   Hinweis: Mitwirkungseingabe am 25.10.23 zurückgezogen.	Einteilung als B wird infolgedessen festgehalten. Auch eine Innenbegehung hat stattgefunden.	
37.2	Verzicht Mobilisierung Parz. 1262.R (Untere Blumenrainstr. 4) Hinweis: Mitwirkungseingabe am 25.10.23 zurückgezogen.	Pflicht zur Mobilisierung im Bestand für potenzielle, künftige Einzonung   Bebauung zu sichern → Keine Änderung	–
38.1	Strategie Fortschreiben verwirrend. Aussagen Aussenraum zu knapp.	Begriff fast schweizweit bewährt   Detaillierter Strategiebeschrieb im Bericht vorhanden → Anpassung Beschrieb hinsichtlich Aussenraum	2.3.3
38.2	Erweiterung Liste Kulturobjekte mit zusätzlichen Objekten (Bsp.: Kantonalbank)   Prüfung Ortsbildschutz in neueren Zonen	Detaillierte Selektion Kulturobjekte und Zonen   Vorschläge von FSK erneut geprüft → keine weiteren Schutzobjekte und -zonen	–
39	Verzicht Umzonung Parz. 1503 (A)   alternativ Zuweisung WG4b wie Nachbarparzelle	Überarbeitung QP pendent   im QP Möglichkeit Nutzungsdifferenzierung/Spezialregelungen → Keine Änderung / WG3a belassen (aufgrund Einsprache schliesslich doch angepasst)	–
40	Verzicht Umzonung Parz. 1789 (A) und angrenzende Grundstücke	Übergang WG und GI schaffen (Puffer)   Einzelne Wohnungen zulassen → Änderung zu Mischzone mit Nutzungsreduktion Wohnen (WG3a)	ZP 3.3.2.2

## Beilage

- B1** Liste Kulturobjekte
- B2** Liste Naturobjekte



# Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BauG	BauG Kanton Appenzell Innerrhoden
BauR	Baureglement der Bezirke / der Feuerschaugemeinde
BauV	Verordnung zum Baugesetz Kanton Appenzell Innerrhoden
BFB	Bauzonenflächenbeanspruchung
BfS	Bundesamt für Statistik
BGK	Betriebs- und Gestaltungskonzept
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BUD	Bau- und Umweltdepartement Kanton Appenzell Innerrhoden
ES	Empfindlichkeitsstufe
FFF	Fruchtfolgeflächen
FkD	Fachkommission Denkmalschutz
FkH	Fachkommission Heimatschutz
FSG	Feuerschaugemeinde
FVV	Fuss- und Veloverkehr
GI	Gewerbe- und Industrie (-zonen)
GIS	Geoinformationssystem
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
ICOMOS	Liste historischer Gärten und Anlagen
INSA	Inventar der neueren Schweizer Architektur
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
NIS	Nicht ionisierende Strahlung
OMEN	Orte empfindlicher Nutzung
QP	Quartierplan
RN	Raumnutzer
RP	Richtplan Kanton Appenzell Innerrhoden
RPG	Raumplanungsgesetz (CH)
RPV	Raumplanungsverordnung (CH)
TWW	Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
USG	Umweltschutzgesetz
VZÄ	Vollzeitäquivalente
WG	Wohn- und Gewerbezone
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzonen
ZP	Zonenplan