

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Bericht

Beilage zur Gemeinderichtplanung



Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Projektleitung: Christoph Lang
Sachbearbeitung: Sergio Juchler

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass der Planung	5
1.2	Bestehende Planungsinstrumente	6
1.3	Grundlagen	6
2	Vorgehen	6
2.1	Analyse	6
2.2	Strategie	6
2.3	Umsetzung	7
2.4	Controlling und Monitoring	7
3	Ausgangslage	7
3.1	Ortsgeschichte	7
3.2	Siedlungsentwicklung.....	8
3.3	Kantonaler Richtplan	9
3.4	Einwohner und Beschäftigte.....	11
3.5	Erreichbarkeit	12
3.6	Zonenplan und Bauzonenreserven	13
3.7	Zonenplan Schutz / Gefahren	17
3.8	Oberflächenabfluss	18
3.9	Gewässerraum.....	19
3.10	Strassenlärmkataster	19
3.11	Belastete Standorte.....	20
3.12	Relief.....	21
3.13	Baumemorandum.....	21
4	Analyse	22
4.1	Grundlagen	22
4.2	Bau- und Siedlungsstruktur	23
4.3	Bevölkerungsstruktur.....	26
5	Potential	28
5.1	Baulücken im Siedlungsgebiet	28
5.2	Dorfzentrum trotz Ortsbildschutz aufwerten	29
6	Strategien	29

7	Schlussfolgerung aus Potential und Strategie	31
8	Umsetzung	32
	8.1 Weiteres Vorgehen	32
9	Controlling und Monitoring	35
10	Kantonale Vorprüfung.....	36
	10.1 Prüfung durch das ARE.....	36
11	Öffentlichkeitsarbeit.....	42
12	Anhang	42

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Forderung nach einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach Innen ist heute allgegenwärtig. Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz hat das Schweizer Stimmvolk anfangs 2013 ein deutliches Votum für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und sich für einen Stopp der Zersiedelung ausgesprochen.

Die Abstimmung vom 03. März 2013 über das neue Raumplanungsgesetz, welche die Neuzonungen beschränkt und die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken will, wurde im gesamten Kanton AR mit einem Ja-Anteil von 66 % angenommen. In Rehetobel stimmten 71 % für das neue Raumplanungsgesetz.

Durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten nach aussen wird der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet in den kommenden Jahren zunehmend grösser werden. Eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Entwicklung im Bestand stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um eine geordnete und qualitätvolle Innenentwicklung erreichen zu können. Damit die Innenentwicklung gezielt mitgestaltet und die öffentlichen Interessen eingebracht werden können, sind konkrete Entwicklungsvorstellungen seitens der öffentlichen Hand nötig.

Die konkrete Umsetzung liegt primär im Verantwortungsbereich der politischen Gemeinde. Die Siedlungsentwicklung nach Innen stellt dabei eine grosse Herausforderung dar. Einerseits erfordert eine verstärkte Entwicklung im Bestand ein intensives und kontinuierliches Engagement von Seite der Gemeinde, andererseits stellt sich aber auch die Frage, wie eine Innenentwicklung ortsverträglich gestaltet werden kann und von der lokalen Bevölkerung schliesslich auch mitgetragen wird. Mit der Erarbeitung der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen wird ein proaktives Vorgehen gewählt.

Der vorliegende Bericht lotet die bestehenden Reserven und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgebiet in einer gesamthaften Betrachtungsweise aus. Er dient gleichzeitig auch als ein wichtiges Arbeitsinstrument, welches die Gemeinde im Rahmen ihrer täglichen Planungsarbeiten unterstützen soll. Schliesslich sollen die Erkenntnisse zur Innenentwicklungsstrategie auch in die bevorstehende kommunale Richt- und Nutzungsplanung (Zonenplan / Baureglement / Sondernutzungsplan) integriert werden.

Zur Information der Einwohner über die Ortsplanung ist eine Orientierung unter Beizug von Fachpersonen vorgesehen.

1.2 Bestehende Planungsinstrumente

Nachfolgend sind die heute (Stand November 2019) rechtskräftigen Planungsinstrumente der Gemeinde Rehetobel aufgelistet:

- kommunaler Richtplan, genehmigt 1997 mit Änderung 27. November 2012
- Zonenplan, genehmigt 27. April 1995 mit Nachführungen bis 23. Dezember 2014
- Zonenplan Gefahrenzonen, 11. Dezember 2013 Auflage ist noch durchzuführen
- Baureglement, genehmigt 07. April 2009
- diverse Sondernutzungspläne
- Übersicht Stand Erschliessung, Stand 31. Dezember 2016

1.3 Grundlagen

Als wichtige Grundlagen dienen der kantonale Richtplan und die neue Arbeitshilfe «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet» des kantonalen Departements Bau und Volkswirtschaft.

2 Vorgehen

2.1 Analyse

In einem ersten Schritt werden einerseits die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes ermittelt und andererseits die Quartiere hinsichtlich ihrer qualitativen Eignung für die Siedlungsentwicklung nach Innen bewertet. Die dabei angewandten Methoden sind GIS-gestützte Auswertungen der verfügbaren Daten (z.B. Daten zu den Einwohnern und Gebäuden) Ortsbegehungen, Ortskenntnisse und Orthophotoauswertungen.

2.2 Strategie

Basierend auf den Erkenntnissen der Analyse werden Entwicklungsstrategien definiert und in einem Strategieplan zusammengefasst. Es handelt sich dabei um Gebiete mit einheitlich zu verfolgender Innenentwicklungsstrategie. Der Strategieplan veranschaulicht das Resultat und zeigt auf, in welchen Gebieten welche Art der Entwicklung angestrebt wird. Die festgelegten Strategieansätze können in vereinzelt, gezielt ausgewählten Gebieten überprüft, vertieft und falls nötig angepasst werden. Die beiden Phasen der Analyse und der Strategieerarbeitung verlaufen nicht linear, sondern stellen einen wiederholenden (Lern-)Prozess dar.

2.3 Umsetzung

Der Strategieplan ist ein informelles Instrument, welches rechtlich nicht geregelt ist und dadurch flexibel an die Situation angepasst werden kann. Die Folge ist jedoch, dass er keine Planungssicherheit besitzt. Wichtig bei der Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach Innen ist somit die Kombination dieses informellen Instrumentes mit formellen Instrumenten. Der Strategieplan kann in behördenverbindliche und grundeigentümergebundene Planungsinstrumente (z.B. Gemeinderichtplan, Zonenplan etc.) verankert und somit verbindlich gemacht werden. Wichtig ist, dabei auch eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung beizubehalten. Dies kann z.B. durch eine schrittweise Verankerung in formelle Planungsinstrumente und einer schrittweisen Umsetzung nach Priorisierungskriterien erreicht werden.

2.4 Controlling und Monitoring

Eine periodische Überprüfung der Wirksamkeit des Innenentwicklungskonzepts und dessen Massnahmen ist während sowie nach der Umsetzung wichtig. Gegebenenfalls müssen dann die festgelegten Strategieansätze und die getroffenen Massnahmen angepasst werden.

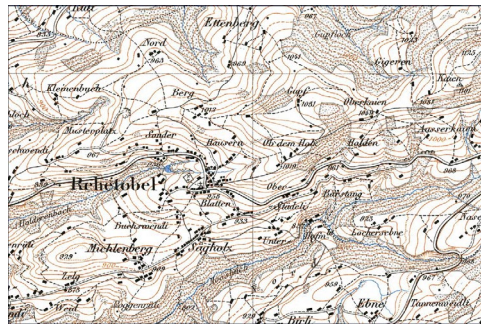
3 Ausgangslage

3.1 Ortsgeschichte

Das ursprüngliche Textildorf Rehetobel (umgangssprachlich Rechtobel) liegt auf ca. 950 m ü. M. zwischen St. Gallen und Heiden. Mit dem Bau einer eigenen Kirche im Jahr 1669 folgte die Loslösung von Trogen und die Gründung der Gemeinde Rehetobel. Zur Zeit der Gründerjahre dominierten kleinbäuerliche Strukturen in der Textil-Heimindustrie. Die Hochblüte erlebte man um die Jahrhundertwende bis zum ersten Weltkrieg, wobei die Bevölkerungszahl im Jahr 1910 auf den Höchststand von 2400 Einwohner heranwuchs. Die 20er und 30er Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts galten als schlimme Krisenjahre. Viele junge Leute wanderten in andere Kantone aus, um dort sichere Berufe zu erlernen. Dadurch sank die Bevölkerung 1941 auf den Tiefststand von 1550 Einwohner und die Gemeinde galt als überaltert. Weil eine befürchtete Krise als Folge des zweiten Weltkrieges ausblieb, erlebte Rehetobel nach 1950 eine Zeit der Hochkonjunktur. Die verschiedenen Entwicklungsphasen in der Gemeinde stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der textilen Heimarbeit, den verschiedenen Produktionen, den Strassenbauten, den Dorfbränden von 1796 und 1890 sowie der wirtschaftlichen Entwicklung. Heute präsentiert sich Rehetobel vornehmlich als Wohngemeinde. (Kanton in Zahlen AR, 2019/2020. Rehetobel.ch/portrait/geschichte).

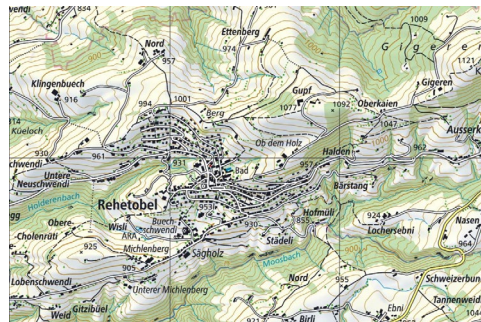
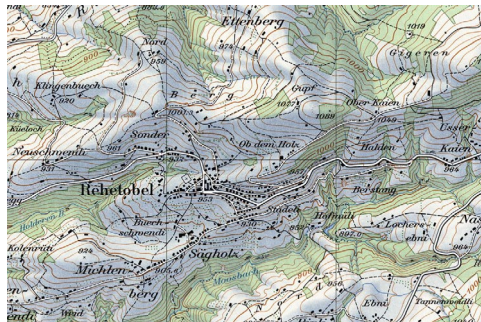
3.2 Siedlungsentwicklung

Die Topographie ist prägend für die Siedlungsstruktur der Gemeinde. Rehetobel liegt an einer gegen Süden gerichteten Hanglage mit Blick in Richtung Alpstein. Die Siedlungen im Dorf haben sich bis zum Ende des 20. Jahrhunderts vom Kern heraus in schmalen Zeilenbauten entwickelt. Die Bautätigkeiten im östlichen Siedlungsgebiet fanden mehrheitlich in den letzten Jahren des 19. Jahrhunderts bis ca. zum ersten Weltkrieg statt. Gegen die Jahrtausendwende orientierten sich neue klassische Einfamilienhausquartiere stärker in die terrassierte nördliche Hanglage, was das Siedlungsbild stark veränderte.



Bauliche Entwicklung

Links oben: ca. 1860
Rechts oben: ca. 1900
Links unten: ca. 1960
Rechts unten: 2018



3.3 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept

Im Rahmen des Raumkonzepts Appenzell Ausserrhoden wurden alle Gemeinden anhand der heutigen Struktur in vier Typen der künftigen Siedlungsentwicklung gegliedert. Die Gemeinde Rehetobel ist eine ländliche Gemeinde. Diese weisen eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf. Sie verfügen über eine Grundversorgung an alltäglichen Gütern, der ÖV-Anbindung sowie ein Grundangebot an Arbeitsplätzen. Die Chancen in diesen Gemeinden liegen laut Kantonalem Richtplan in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten.

Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungserneuerung

Die Aufgabe des Richtplans besteht unter anderem darin, festzulegen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen bewirkt werden kann und die Siedlungserneuerung bestärkt wird. Zum einen erfolgt dies über die Baulandverflüssigung der unbebauten Bauzonen und zum anderen über die qualitative Nachverdichtung der bereits überbauten Bauzonen. Langfristig ist in den zentralen Gemeinden die heutige Nutzungsdichte bis 2060 um durchschnittlich zehn Prozent zu erhöhen, wohingegen in den ländlichen Gemeinden, wie Rehetobel, die heutige Nutzungsdichte mindestens gehalten werden soll und nicht abnehmen (Kt. Richtplan AR, B.1). In Rehetobel beträgt die aktuelle Dichte der bestehenden Kapazitätsrelevanten Bauzonen: Wohn-, Misch- und Kernzonen WMK (Stand Berechnung aktueller Richtplan, 01.05.2014) 46 Einwohner(E)/ha und Beschäftigte(B)/ha. Der höhere Wert als der vorgegebene Bundesmedian von 39 E+B/ha bedeutet für die Gemeinde Rehetobel, dass sie aufzeigen muss, wie die Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens gehalten werden kann. Nichtsdestotrotz bleibt es der Gemeinde nicht verwehrt höhere Verdichtungsziele und somit grössere Kapazitäten für die Entwicklung anzustreben.

Arbeitsplatzentwicklung

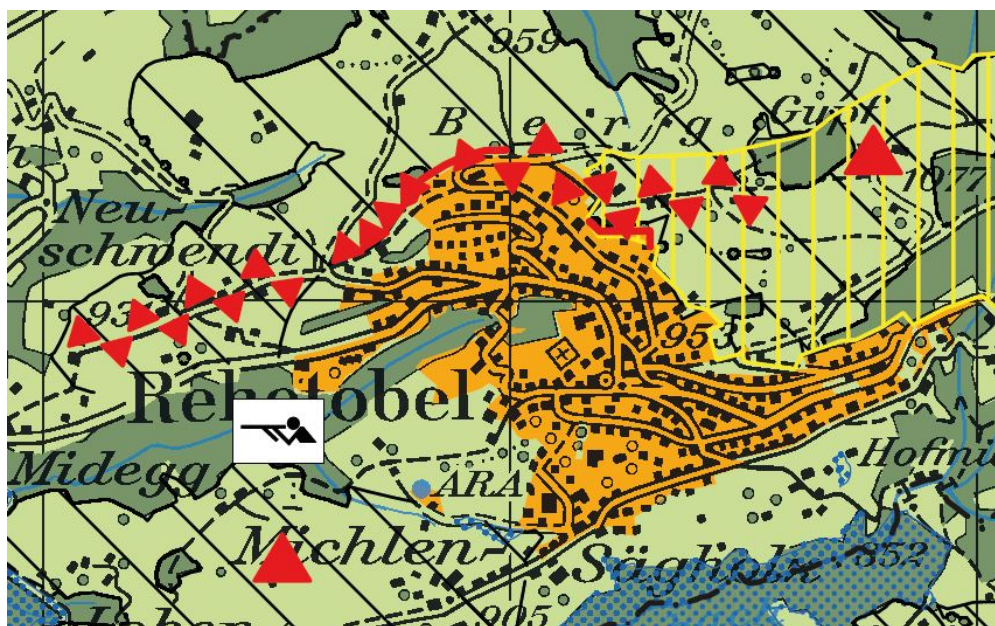
Gemäss kantonalem Richtplan sind in allen Gemeinden die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben.

Touristische Interessengebiete

Mit der Festlegung von touristischen Interessengebieten ermöglicht der Kanton den Gemeinden die Voraussetzung zu schaffen, bestimmte touristische Bauvorhaben über das heutige Mass hinaus zulassen zu können. Rehetobel gehört zusammen mit Wald, Grub und Heiden zu einem touristischen Interessengebiet gemäss kantonalem Richtplan. Dazu gehört auch die Achse Scheidweg – Tanne – St. Anton zu einem wichtigen Ausflugs- und Naherholungsgebiet. In der Gemeinde Rehetobel wird ausserdem das Ausflugsrestaurant Gupf als potentieller Standort für einen Hotelneubau bezeichnet. Die Reaktion darauf erfolgt im kommunalen Richtplan.

Siedlungsbegrenzungslinie

Mit den Siedlungsbegrenzungslinien schützt der kantonale Richtplan empfindliche Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Vereinnahmung durch die Bauzone. In der Gemeinde Rehetobel liegen diese nördlich und östlich entlang der Bergstrasse.



Kantonaler
Richtplan AR

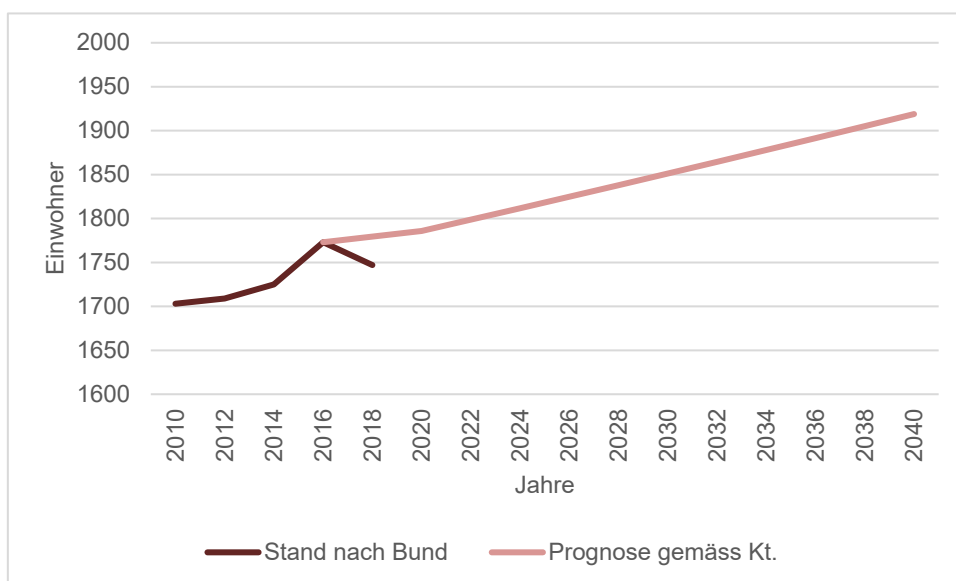
Zugriff:
07.11.2019

3.4 Einwohner und Beschäftigte

Die Bevölkerungszahlen werden mit der Erarbeitung des kommunalen Richtplan wieder aktualisiert.

Bevölkerungsentwicklung

Gemäss kantonalem Richtplan (S.1.2) soll bis ins Jahr 2040 ein moderates Wachstum der Einwohner und Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) von 0.36 % pro Jahr angestrebt werden. Für Rehetobel bedeutet dies ein jährliches Wachstum von ca. 6 Einwohnern und Beschäftigten (bis 2040 ca. +136 E/B). Die Gemeinde hat aktuell 1'747 Einwohner (BFS, Stand 31.12.2017). Im Vergleich dazu waren es im Vorjahr 1'750 Einwohner, was eine leichte Abnahme bedeutet. Die Gemeinde verzeichnet somit wieder einen leichten Bevölkerungsrückgang. Auffallend ist der relativ kleine Anteil an 20- bis 30-jährigen Einwohner an der gesamten Bevölkerung, was unter anderem ein Indiz für den Bevölkerungsrückgang sein kann (Gmäändsblatt vom Oktober 2019, 08.11.2019). Gemäss neusten Zahlen der Gemeinde beläuft sich die Einwohnerzahl auf ca. 1'760.



Bevölkerungs-
entwicklung der
Gemeinde Re-
hetobel

Kanton Appenzell
A. RH,
07.11.2019

Bevölker-
ungsprognose
gemäss kanton-
alem Richtplan
(2016-2040)

Kantonaler Richt-
plan AR,
01.01.2019

Beschäftigte

In der Gemeinde Rehetobel haben sich unterschiedliche Betriebe angesammelt. Einerseits finden sich diverse in der Baubranche tätige Firmen sowie unterschiedliche Dienstleistungsanbieter. Auch ein appenzellisch traditionelles Textilunternehmen ist im Dorf zu finden. Im Weiteren existieren diverse Gastronomiebetriebe mit teils hochdekorierten Küchen in der Gemeinde.

Heute zählt Rehetobel innerhalb des Gemeindegebiets 492 Beschäftigte (rund 371 Vollzeitäquivalente) (STATENT 2016, Bundesamt für Unternehmensstruktur). In Anbetracht der Gröszenordnung ist davon auszugehen, dass die meisten Unternehmungen eine regionale

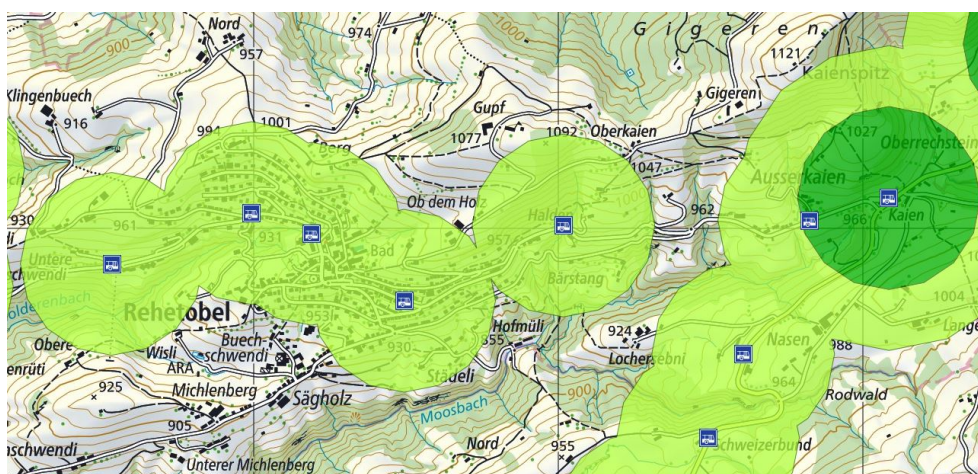
Ausstrahlungskraft haben und dies auch zukünftig so bleiben wird. Die Thematik des Gewerbes wird je nach Kenntnisstand des Arbeitszonenmanagements in der kommunalen Richtplanung entsprechend vertieft ausgearbeitet.

3.5 Erreichbarkeit

Die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet lässt sich durch die ÖV-Güteklassen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) beurteilen. Die Güteklassen werden durch die Analyse von Bedienungshäufigkeit, Verkehrsmittelart und der Distanz zur Haltestelle ermittelt. Um der nachhaltigen Mobilität nachzukommen, ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich in gut erschlossenen Gebieten zu fördern – Gemäss kantonalem Richtplan sind Entwicklungen und Einzonungen nur noch in Gebieten mit einer minimalen ÖV-Güteklasse D möglich. Die Bauzone liegt grösstenteils in dieser Güteklasse.

Die Postauto AG betreibt im Halbstundentakt eine Buslinie nach St.Gallen und Heiden. Die Fahrt nach St.Gallen dauert ca. 30 min und nach Heiden knapp 20 min.

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die Stadt St.Gallen in ca. 20 min erreichbar sowie auch der Autobahnanschluss Neudorf.



ÖV-Güteklassen
und ÖV-Haltestellen

Map.geo.admin.ch
Zugriff:
07.11.2019

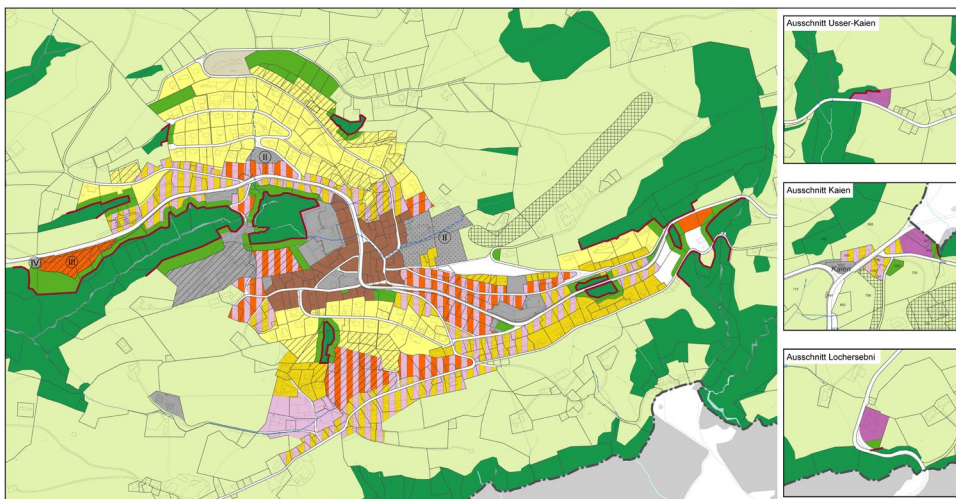
Dunkelgrün:
mittelmässige Er-
schliessung

Hellgrün:

3.6 Zonenplan und Bauzonenreserven

Zonenplan

Als Grundlage für die weiteren Betrachtungen und Analysen dient der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Rehetobel (genehmigt am 27. April 1995 mit Nachführungen bis 23. Dezember 2014).

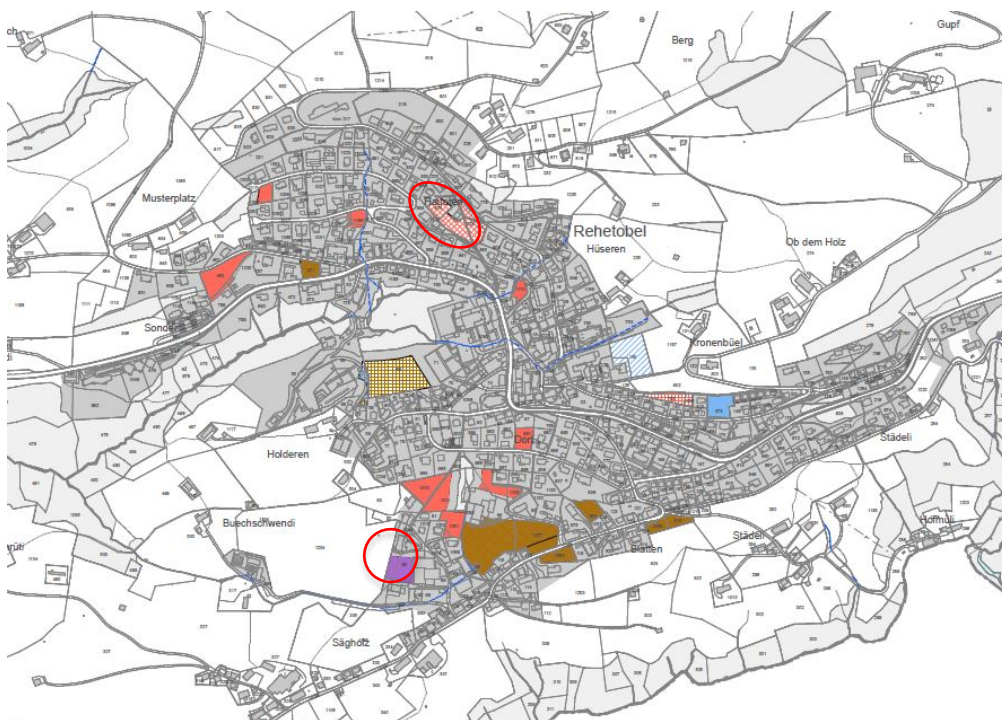


Zonenplan

Bauzonenreserven

Mit der Übersicht Stand der Erschliessung (ÜSE; Stand 31. Dezember 2016) wird ein Überblick über die Baureife der in der Bauzone gelegenen Parzellen geschaffen. Das Instrument gibt einen guten Überblick darüber, wie viel Bauzone noch als unbebaute Reserve zur Verfügung steht. Zudem ist ersichtlich, welche Erschliessungs- und Planungsmaßnahmen noch notwendig sind, um die jeweiligen Parzellen überbauen zu können.

Mit den rot eingekreisten Parzellen werden die Liegenschaften aufgezeigt, die zwischenzeitlich eine Baubewilligung erhalten haben beziehungsweise sich im Bau befinden.



Übersicht Stand der Erschliessung
ERR Raumplaner AG, 31.12.2016

Nutzungskategorien	nicht erschlossen		nicht überbaut				Total nicht überbaut		überbaut bzw. weitgehend überbaut		Gesamtfläche Bauzonen		
	[a]	%	[a]	%	innert 5 Jahren baureif	voll erschlossen und baureif	[a]	%	[a]	%		[a]	
Wohnzonen	0.0	0.0	30.8	2.1	9.9	0.7	108.2	7.2	148.8	9.9	1'349.0	90.1	1'497.8
Wohn - Gewerbe zonen	0.0	0.0	0.0	0.0	46.1	3.0	119.7	7.9	165.8	10.9	1'349.1	89.1	1'514.9
Kernzonen													
Weilerzone													
Kurzzone													
SUBTOTAL	0.0	0.0	30.8	1.0	55.9	1.9	227.9	7.6	314.6	10.4	2'698.1	89.6	3'012.7
Gewerbe - Industriezonen	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	28.9	15.9	28.9	15.9	152.7	84.1	181.5
Öffentliche Bauten + Anlagen	29.7	3.0	0.0	0.0	3.9	0.4	13.3	1.4	46.9	4.8	934.3	95.2	981.2
Intensiverholungs zonen													
Grünzonen GRIF + GRIE													
Total	29.7	0.7	30.8	0.7	59.8	1.4	270.2	6.5	390.4	9.4	3'785.0	90.6	4'175.4

Übersicht Stand der Erschliessung, tabellarische Ansicht
ERR Raumplaner AG, 31.12.2016

Total Werte mit den neu bebauten Flächen:

Änderungen (in a)	nicht erschlossen	teilweise erschlossen	innert 5 Jahren baureif	voll erschlossen und baureif	Total nicht überbaut	überbaut bzw. weitgehend überbaut	Gesamtfläche Bauzonen
Wohnzonen	0	0	9.9	108.2	118	1379.8	1497.8
Wohn- Gewerbezone	0	0	46.1	119.7	165.8	1349.1	1514.9
Subtotal	0	0	55.9	227.9	283.8	2728.9	3012.7
Gewerbe- Industriezonen	0	0	0	13.6	13.6	168	181.6
ZöBA, Grünzonen, IE	29.7	0	3.9	13.3	46.9	934.3	981.2
Total	29.7	0	59.8	254.8	344.3	3831.2	4175.4

*Rot = Flächenreduktion / Grün = Flächenzunahme / Schwarz = Bestand

Übersicht Stand der Erschliessung, Änderung

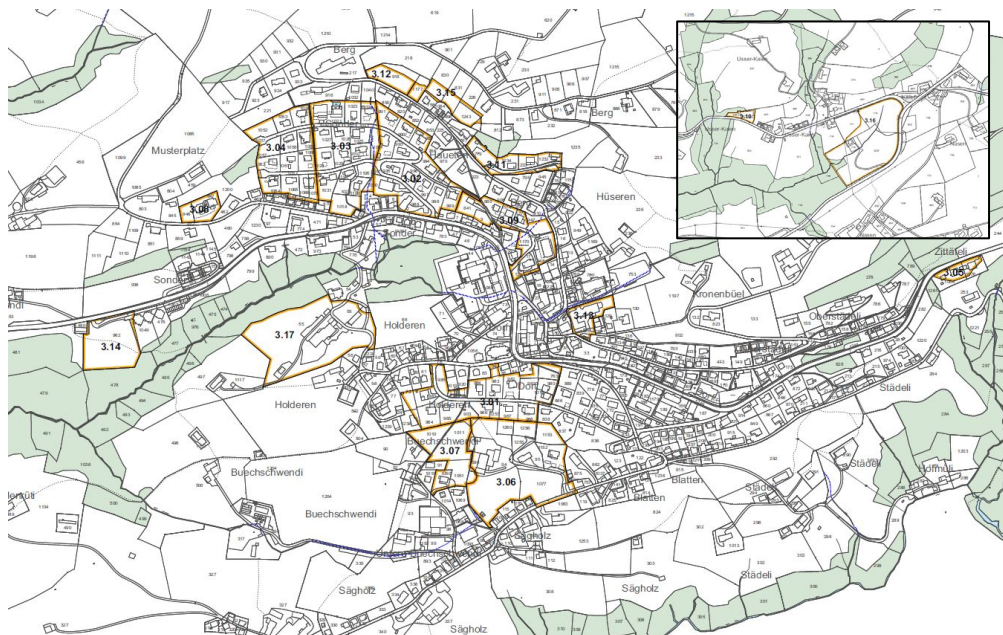
ERR Raumplaner AG, 10.09.2019

Durch die Nachführungen des ÜSE's (Stand 31. Dezember 2016) können 30.8 a Wohnzone und 15.3 a Gewerbezone den teilweise erschlossenen respektive den voll erschlossenen und baureifen Flächen abgezogen werden und den überbauten Flächen zugeführt werden.

Im Rahmen der Zonenplanung respektive der entsprechend notwendigen Bauzonendimensionierung gemäss kantonaler Arbeitshilfe ist die Datengrundlage zu klären. Der Kanton geht im kantonalen Richtplan und in der Arbeitshilfe vom Übersicht Stand der Erschliessung (Jahr 2014 / 2016) aus. Mit dem neuen kantonal eingeführten Instrument des «Raum+» möchte das ARE die Verwendung der neuen Daten für die Bauzonendimensionierung. Die Aufnahmekriterien von «Raum+» und ÜSE unterscheiden sich aber so stark, dass zuerst die kantonale Grundlage der Bauzonendimensionierung angepasst werden muss, bevor die Gemeinde ihre Datengrundlage ändert. Entsprechend wird der ÜSE als interne Berechnungsgrundlage zum entsprechenden Zeitpunkt nachgeführt und als Grundlage für die Berechnung verwendet.

Das Baugebiet von Rehetobel ist im Verhältnis zu anderen Gemeinden recht grossflächig mit Sondernutzungsplänen belegt. Diesbezüglich gilt es in den kommenden Planungsschritten zu überprüfen, ob und wie die bestehenden, relativ alten Sondernutzungspläne noch notwendig sind oder ob diese durch die Regelbauweise oder angepasste Regelbauweise abgelöst werden können.



Die folgende Übersicht ist eventuell nicht vollständig und zeigt die im Raumplanungsbüro bekannten Sondernutzungspläne:






Übersicht Sondernutzungspläne

ERR Raumplaner
AG, 22.10.2015

Legende

-  3 Quartierplan mit Sonderbauvorschriften
-  Plannummer

Hinweis

-  Wald
-  Gewässer
-  Gewässer eingedolt

Liste Sondernutzungspläne

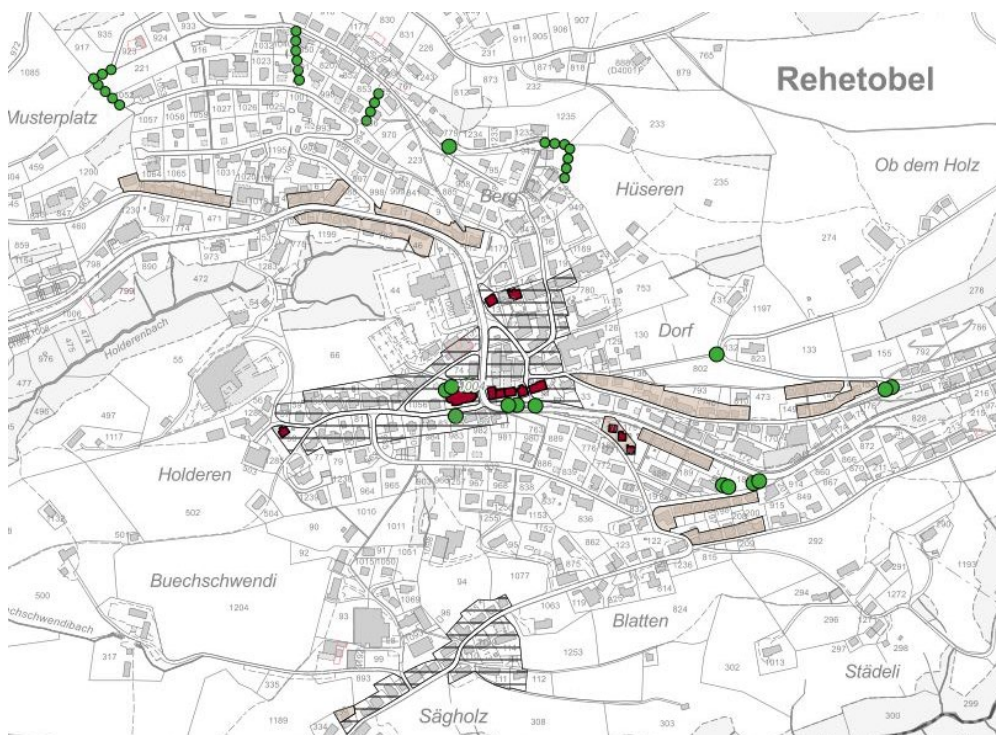
Quartierpläne

- | | |
|--|---|
| 3.01 Haldere - Gartenstrasse
genehmigt am ... (25.09.1976) | 3.14 Säntsblick
genehmigt am 17. Juni 2010 |
| 3.02 Sonnenberg Ost
genehmigt am ... (28.05.1978) | 3.15 Berg II Ost
genehmigt am 13. Mai 2011 |
| 3.03 Sonnenberg Mitte
genehmigt am ... (20.11.1981) | 3.16 Inertstoffdeponie
genehmigt am ... (17.01.2012) |
| 3.04 Sonnenberg West
genehmigt am ... (26.02.1984) | 3.17 Waldheim
genehmigt am 10. September 2013 |
| 3.05 Zittäfel
genehmigt am ... (28.09.1986) | |
| 3.06 Buechschwendi Ost
genehmigt am ... (16.02.1992) | |
| 3.07 Buechschwendi West
genehmigt am ... (16.02.1992) | |
| 3.08 Musterplatz
genehmigt am 23. Januar 1996 | |
| 3.09 Hüsere
genehmigt am ... (01.05.1998) | |
| 3.10 Würzer
genehmigt am ... (07.08.2006) | |
| 3.11 Parzellen 919 und 799, Bergstrasse
genehmigt am ... (30.05.2007) | |
| 3.12 Berg II
genehmigt am 02. Juli 2007 | |
| 3.13 Alters- und Pflegeheim Krone
genehmigt am 22. Februar 2010 | |

3.7 Zonenplan Schutz / Gefahren

Das Dorfzentrum und weitere Quartiere auf dem Gemeindegebiet sind mit einer Ortsbildschutzzone respektive Zone mit einheitlicher Bauweise ZEB überlagert. Im Dorfkern befinden sich einige Kulturobjekte wie die evangelische Kirche und weitere Objekte in Privateigentum. Im gesamten Siedlungsgebiet stehen Einzelbäume und Hecken als Naturobjekte unter Schutz.

Die Gemeinde verfügt über keine Objekte von nationaler Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.



Zonenplan
Schutz Geoport.ch

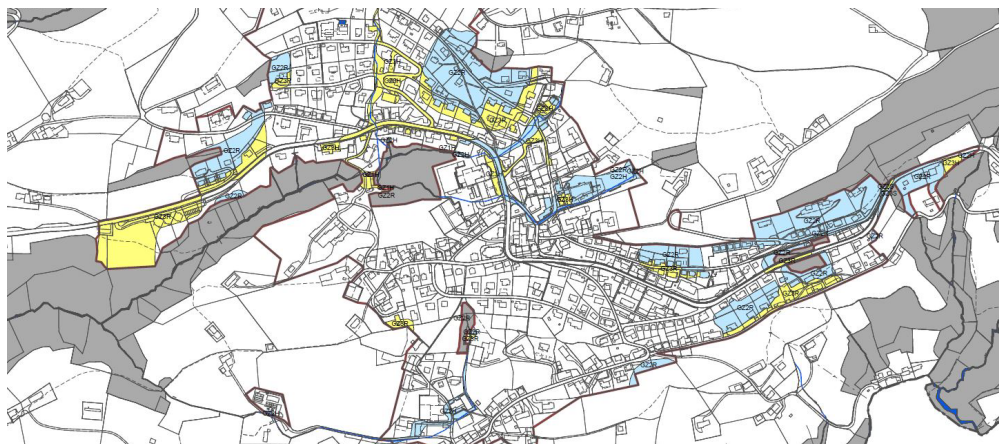
Zugriff:
08.11.2019

Rot: Kulturobjekt
Gebäude

Braun: Zone mit
einheitlicher Bau-
weise

Schraffiert: Orts-
bildschutz

Der nachstehend gezeigte Zonenplan Gefahren ist nicht rechtskräftig beziehungsweise das Verfahren wurde nicht abgeschlossen.

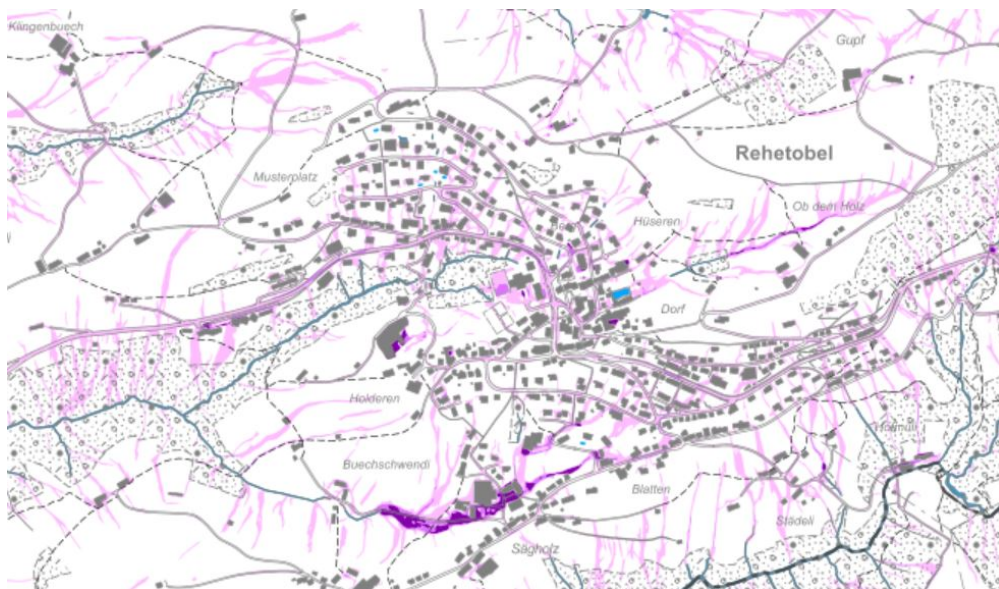


Zonenplan Gefahren

ERR Raumplaner
AG, 11.12.2013

3.8 Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfließendes Regenwasser, dass insbesondere bei starkem Niederschlag nicht versickert und dadurch Schäden anrichten kann. Dabei ist dieser Prozess gegenüber dem von Hochwasser, bei welchem Flüsse und Seen über die Ufer treten, zu differenzieren. Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür und damit auch keine zuständige Stelle.

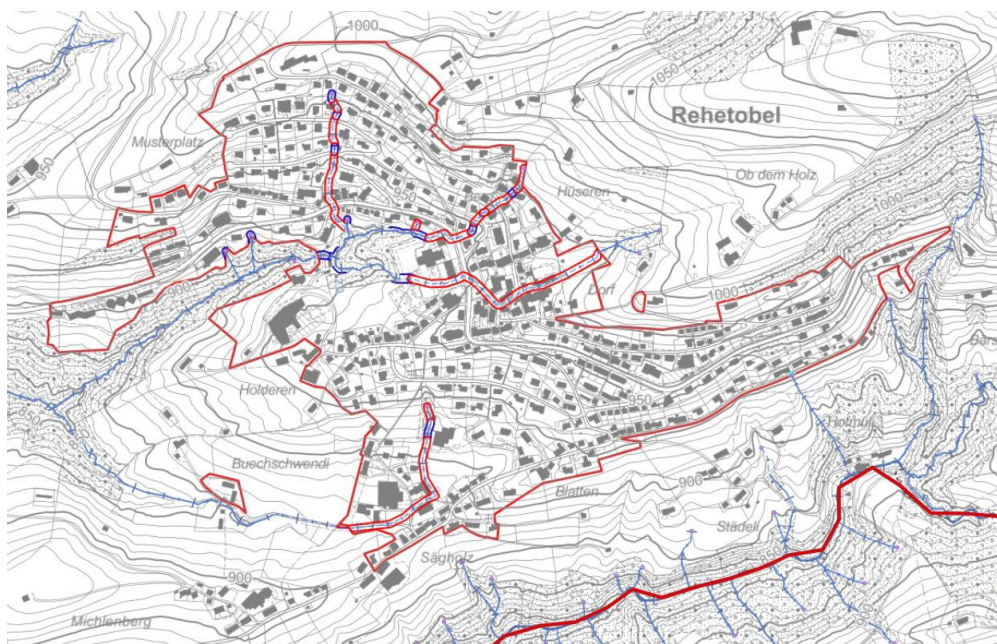


**Oberfläche-
abfluss Kanton
Appenzel A. Rh.**

Geoportal.ch Zu-
griff: 08.11.2019

3.9 Gewässerraum

Eingedolte Bäche in den Arealen, die sich für Innenentwicklung eignen, sind im Rahmen der Entwicklungsplanung respektive deren Überbauung grundsätzlich offen zu legen. Der ausgeschiedene Gewässerraum stellt den Raumbedarf für den Hochwasserschutz und die Revitalisierungen sicher.



Gewässerraum
Kanton Appenzell A. Rh.

Geoportal.ch Zugriff: 08.11.2019

3.10 Strassenlärmkataster

Die Karte Strassenlärm des Kantons Appenzell Ausserrhoden zeigt die Emissionswerte auf den Kantonsstrassen, die angrenzenden Gebäude mit ihren Lärmbelastungen und allfällige Lärmstandorte.

Auf der Kantonsstrasse der Gemeinde Rehetobel werden die Immissionsgrenzwerte für anstossende Gebäude eingehalten.



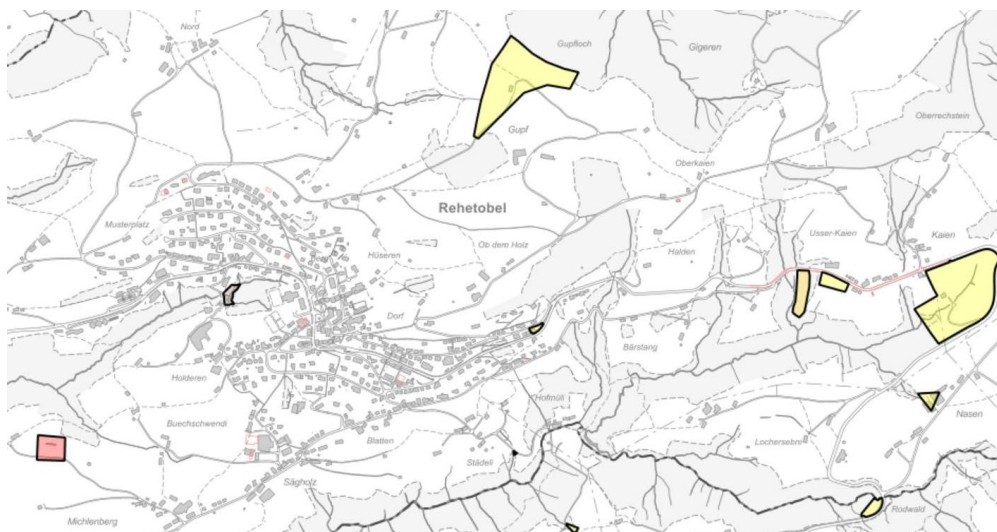
Strassenlärm
Kanton Appenzell A. Rh.

Geoportal.ch Zugriff: 08.11.2019

3.11 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte zeigt die markierten Stellen, wo nach dem Umweltschutzgesetz und der Altlasten-Verordnung mit grosser Wahrscheinlichkeit im Untergrund eine Belastung (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort) vorliegt.

Als belastet und sanierungsbedürftig gilt in Rehetobel lediglich der ehemalige Scheibenstand.



Belastete Standorte

Geoportal.ch Zugriff: 11.11.2019

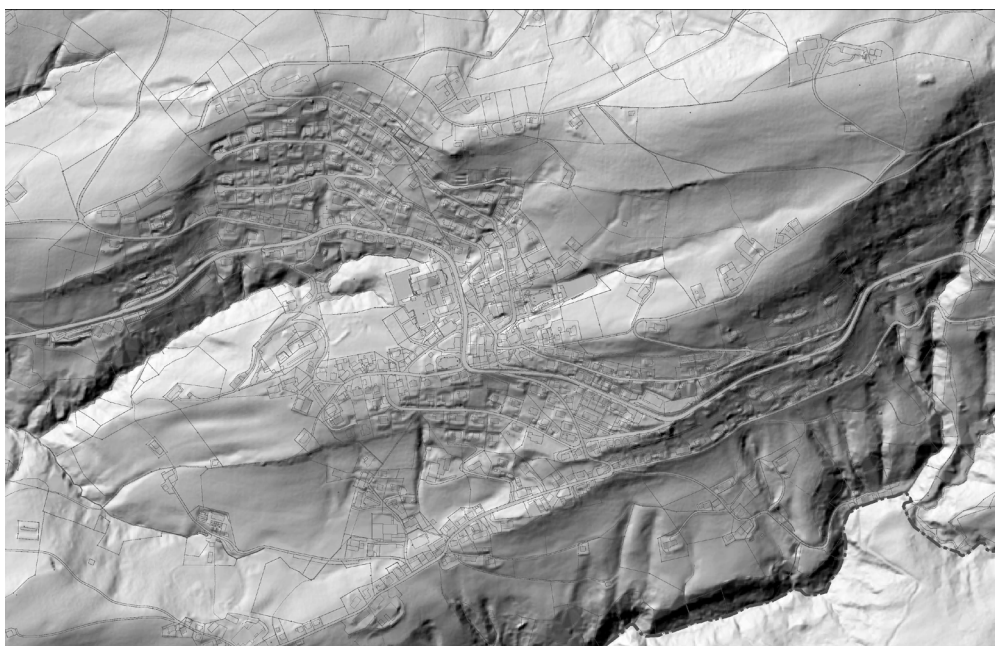
Gelb: Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

Orange: Belastet, weder Überwachungs- noch Sanierungsbedürftig

Rot: Belastet, Sanierungsbedürftig

3.12 Relief

Die Topographie von Rehetobel wird stark durch den Holderen- und Moosbach geprägt. Während der Moosbach die natürliche Grenze zur Gemeinde Wald bildet, schneidet der Holderenbach in die Siedlungsstruktur von Rehetobel ein. Das Dorfzentrum liegt dadurch auf einer plateauartigen Ebene, die nördlich in die Hanglage übergeht und südlich nach kurzem Anstieg wieder abfällt. Die Landschaft ist prägend für die Siedlungsentwicklung. Das Dorf liegt auf ca. 950 m ü. M. und der höchste Punkt ist der Kaienspitz mit 1120 m ü. M.



Relief

Geoportal.ch Zugriff 11.11.2019

3.13 Baumemorandum

Das Baumemorandum ist ein Instrument zur Analyse des bestehenden Baubestands, das zu Gestaltungsgrundsätzen für Umbauten und Renovationen respektive Abbrüche und Neubauten beigezogen werden kann.

Das Baumemorandum bietet eine wertvolle Grundlage für eine nachhaltige und ortsspezifische Entwicklung in der Gemeinde Rehetobel. Das Erhalten der Baukultur im Zuge der Innenentwicklung wird zukünftig wichtiger und identitätsstiftender Bestandteil der Dorfentwicklung sein. Der bestehenden weitläufig noch intakten Struktur soll mit dem Baumemorandum Sorge getragen werden. Es bestehen keine gesetzlichen Grundlagen, weshalb das Baumemorandum lediglich wegweisende unverbindliche Ansätze aufzeigen kann.

Entsprechend wichtig ist die rechtsverbindliche Regelung von Einzelaspekten oder als gesamthafes Instrument in den kommenden Planungsschritten respektive im neu zu überarbeitenden Baureglement.

4 Analyse

4.1 Grundlagen

Mit Hilfe von GIS-gestützten Auswertungen werden statistische Daten räumlich dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass bei der Beurteilung der Auswertungen die Ungenauigkeit beziehungsweise die Aktualität der Datengrundlagen mit zu berücksichtigen sind. Aufgrund von Datenschutzbestimmungen sind die Auswertungen innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde aus Basis der Quartiereinteilung erfolgt. Die Einteilung in möglichst homogene Quartiere erfolgte auf Basis der Ortskenntnisse der Ortsplanungskommission, des Büros ERR Raumplaner AG sowie anhand erster statistischer Auswertungen.



Quartiereinteilung

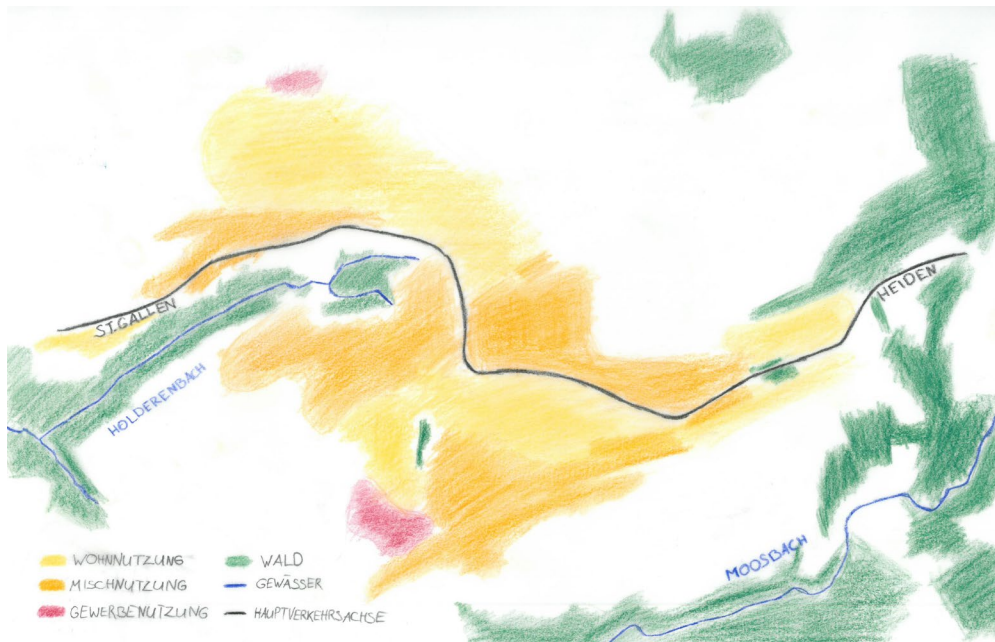
ERR Raumplaner
AG, 11.11.2019

Aufgrund der Plangrösse beziehungsweise der Lesbarkeit wird auf Plandarstellungen im Bericht verzichtet. Die in den folgenden beschriebenen Analysen sind in voller Grösse in den Beilageplänen dargestellt. Der Plan mit der Quartiereinteilung und Bezeichnung befindet sich ebenfalls im Anhang.

Als Grundlage für die Auswertungen und Analysen wurden folgende Daten und Datenquellen benutzt:

- Gebäude- und Wohnregister (GWR), Bundesamt für Statistik, August 2019
- Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), Bundesamt für Statistik 2016
- Einwohnerregister (EWR), Einwohneramt Rehetobel, 10. Oktober 2019
- Übersicht Stand der Erschliessung, Dezember 2016
- ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen, Bundesamt für Raumentwicklung, November 2019
- Zonenplan rechtskräftig, mit Nachführungen bis Dezember 2014
- AV-Daten, Oktober 2019

4.2 Bau- und Siedlungsstruktur



Siedlungsstruktur

ERR Raumplaner
AG, 19.11.2019

Bauperiode

Ausgangslage:

Das Gebäude- und Wohnungsregister gibt Aufschluss über das Gebäudealter, wobei die angegebene Bauperiode nicht zwingend identisch mit dem Erstellungsdatum des einzelnen Gebäudes sein muss, da wertvermehrnde Renovationen ebenfalls berücksichtigt sind.

Das Alter von Gebäuden liefert mögliche Hinweise, in welchen Gebieten eine bauliche Erneuerung in den nächsten Jahren grundsätzlich denkbar wäre, was für die Gemeinde eine Gelegenheit für steuernde, planerische Massnahmen bieten kann.

Fazit:

Als potentielle Entwicklungsgebiete eignen sich die Quartiere mit einem Baujahr vor 1945. Dies sind unter anderem Sägholz, Schulstrasse – Alte Landstrasse, Dorf und St.Gallerstrasse. Mit der überlagerten Ortsbildschutzzone sind Entwicklungen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil im Rahmen einer ortsbaulichen guten Einpassung sehr erwünscht. Dazu ist als Hilfsmittel das Baumemorandum der HTW Chur zu erwähnen. Die Quartiere Sonnenberg, Bergstrasse, Berg sowie obere Buechschwendi weisen tendenziell ein geringeres Potential auf, da hier die Bautätigkeit ab den 80er Jahren angefangen hat. Es wäre individuell die jeweilige Bausubstanz zu prüfen.

Gebäudetypologie

Ausgangslage:

Das Gebäude- und Wohnungsregister gibt Auskunft über die Nutzung der Gebäude. In Gebieten mit einer differenzierten Bebauungsstruktur ist eine Verdichtung tendenziell einfacher zu realisieren als in einem reinen Einfamilienhausquartier, wo bei grösseren Bauprojekten mit vermehrtem Widerstand zu rechnen ist.

Anmerkung: Die Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters sind mit einer gewissen Vorsicht zu geniessen, da ihre Qualität und somit Richtigkeit von der Dateneingabe und Datenhaltung abhängig sind.

Fazit:

Klassische Einfamilienhausquartiere wie Sonnenberg, Bergstrasse und Berg finden sich vor allem an der Hanglage nördlich der St.Gallerstrasse. Auch die Quartiere Gartenstrasse I und obere Buechschwendi weisen einige Einfamilienhäuser auf. Mehrfamilienhäuser sind vermehrt an zentraler Lage entlang der Hauptachse St.Galler- bzw. Heidenerstrasse in den Quartieren Dorf, St.Gallerstrasse und Kirchstrasse angesiedelt. Auch Mischnutzungen orientieren sich hauptsächlich entlang der Strassenachsen im Dorf. Grössere Bauten wie die Stiftung Waldheim, das ehemalige Gebäude der Optiprint oder die Genossenschaft Alters- und Pflegeheim «Krone» sind Ausnahmen.

Bauliche Ausnützung

Ausgangslage:

Der bauliche Ausnützungsgrad zeigt prozentual und auf Zonierungsebene auf, wie stark die bestehende Ausnützung von der maximal zulässigen Ausnützung gemäss den Vorgaben des Baureglements abweicht.

Unternutzte Gebiete bieten ein theoretisches Verdichtungspotential. Jedoch soll eine bauliche Verdichtung, vor allem in EFH-Quartieren nicht nur zur Schaffung von mehr Wohnfläche der jetzigen Bewohner dienen, sondern auch eine Erhöhung der Raumnutzer bewirken. Das konkrete Nachverdichtungspotential ist situativ aufgrund der Ausgangslage und anhand ortsbaulicher Überlegungen zu definieren.

Vor allem die innerörtlichen unbebauten Bauzonenreserven (Baulücken) bieten, im Vergleich zu einer baulichen Umstrukturierung überbauter Gebiete, eine einfachere Möglichkeit, eine Verdichtung innerhalb der Bauzone zu erzielen. In der Regel sind hierbei die Planungsprozesse einfacher abzuwickeln. Demgegenüber fordert eine Umstrukturierung und Nachverdichtung in bereits überbauten Gebieten in der Regel ein grösseres koordinatives Engagement der Gemeinde und bedarf komplexer Planungsprozesse. Jedoch können Anreize, wie zum Beispiel mit der neuen möglichen minimalen Ausnützungsziffer, geschaffen werden. Die Umsetzung ist im Rahmen der Ortplanungsrevision zu prüfen.

Anmerkung: Die bestehende Ausnützung wurde anhand der Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters geschätzt und stellt damit nur eine Annäherung an die tatsächlichen Werte dar. Die Daten sind mit einer gewissen Vorsicht zu betrachten.

Fazit:

Die Auswertung zeigt auf, dass vor allem die Quartiere entlang der St.Galler- und

Heidenertrasse einen sehr hohen, teilweise zu hohen Ausnützungsgrad (> 100%) aufweisen. Weitere stark ausgenützte Gebiete sind die Quartiere Sägholz, Hüseren I, Sonderstrasse und Holderenstrasse. Unternutzte Quartiere (< 40%) wie Oberstädeli, Buechschwendi, alte Landstrasse oder Hüseren II liegen etwas peripher des Dorfzentrums. Dazu kommen die klassischen Einfamilienhausquartiere (61 – 80%) Sonnenberg und Bergstrasse, in denen das gewünschte Verdichtungspotential aus ortsbaulicher Sicht eher nicht vorhanden ist. Als Quartiere mit einer baulichen Verdichtung kommen primär die innerörtlichen unbebauten Bauzonenreserven (Baulücken) in Frage. Diese befinden sich in den Quartieren Holderen, obere Buechschwendi, Oberstädeli und Bergstrasse.

Grün- und Freiräume

Ausgangslage:

Grün- und Freiräume dienen zur Erholungs- und Rückzugszwecken für Mensch und Tier. Zunehmend nimmt ihre Bedeutung auch in Fragen zur Regulierung des Stadt- respektive Dorfklimas zu. In der Folge von Innenentwicklungsabsichten und Renditeansprüchen geraten die Flächen weiter unter Druck. Somit ist das langfristige Angebot an Naherholungsräumen, die Attraktivität von Grünverbindungen und Landschafts(sicht)bezügen sowie die Lebensqualität von Mensch, Tier und Pflanzen zu sichern. Obwohl die Gemeinde inmitten von Landwirtschaftszonen und Waldzügen liegt, soll die Qualität von Grün- und Freiräumen auch innerhalb der Bauzonen, gewahrt, gepflegt und verbessert werden.

Anmerkung:

Zu den Grünräumen zählen Sport- und Freizeitflächen (Sportflächen, Spielplätze usw.), private Gärten sowie Grünzonen gemäss Zonenplan, welche nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen (Sicherung der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes). Aber auch die Freihaltung von Aussichtslagen und Waldrändern, die Sicherung von Grundwasserschutzzonen und die Erhaltung schutzwürdiger Gegenstände (wie Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Gewässer etc.). Zu den Erholungsflächen gehören neben den Grünräumen auch Plätze (Treffpunkte), Wirtschaftswege der Landwirtschaft sowie Quartierwege.

Fazit:

Die im Zonenplan definierten Grünzonen verteilen sich über das gesamte Siedlungsgebiet. Sport- und Freizeitflächen sind innerhalb des Dorfzentrums bei der Gemeindeverwaltung und ein Schwimmbad im östlichen Dorfteil. Die Topographie des Dorfes bietet neben den Grün- und Freizeitflächen viele Aussichtspunkte in die Natur. Dazu kommen diverse Wandermöglichkeiten und ein Panoramaweg. Die Gemeinde gehört, gemäss kantonalem Richtplan, zusammen mit Wald, Grub und Heiden zu einem touristischen Interessengebiet. Dazu gehört die Achse Scheidweg – Tanne – St. Anton zu einem wichtigen Ausflugs- und Naherholungsgebiet. Im Rahmen von weiteren Planungsschritten ist die Sicherung von Grün- und Freiräumen eine erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere sind Regelungen im Bereich des Baureglements zu prüfen. Private Gärten können einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Vielfalt und Freiraumqualität beisteuern dieses Potential gilt es zu nutzen.

Weitere Abklärungen und Aussagen zu den Grünräumen folgen im Entwicklungskonzept und in der kommunalen Richtplanung.

4.3 Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsstruktur (Alters- und Raumnutzerdichte) sowie die Bebauungsstruktur (Bautypologie; Bauliche Dichte) weisen in der Regel eine gegenseitige Abhängigkeit auf und werden vor allem durch das zulässige Nutzungsmass beeinflusst. Örtlich kann es jedoch vorkommen, dass die Dichtekennwerte beispielsweise aufgrund der Altersstruktur (Quartierüberalterung) voneinander abweichen. Die Gegenüberstellung verschiedener Analysen erlaubt es, den Ursachen für eine mögliche Unternutzung eines Gebietes auf den Grund zu gehen und geeignete Massnahmen abzuleiten.

Altersstruktur

Ausgangslage:

Das Alter liefert wichtige Hinweise zur Bevölkerungsstruktur in Quartieren. Eine überalterte Bevölkerung, vor allem in Einfamilienhausquartieren, kann eine tiefe Einwohnerdichte erklären und auf einen möglichen Generationenwechsel hindeuten. Ein Generationenwechsel kann durch den Zuzug von z.B. jungen Familien, automatisch zu einer einwohnerbezogenen Verdichtung von bisher weniger dichten Quartieren führen. Zudem bietet ein entsprechender Grundeigentümerwechsel oftmals Gelegenheit für eine Gebäudeerneuerung und somit Chancen für eine Siedlungsverdichtung. Anhand der Altersstruktur können auch kinderreiche respektive kinderarme Quartiere identifiziert werden.

Fazit:

Die Gemeinde weist speziell in den Einfamilienhausquartieren einen Altersdurchschnitt von 36 bis 45 Jahre auf. Es kann daraus geschlossen werden, dass dort vermehrt Familien mit Kindern wohnen könnten. Die Quartiere Waldheim, Schwimmbad und Buechschwendi weisen einen älteren Altersdurchschnitt (56 – 85 Jahre) auf, was unter anderem auf die institutionelle Nutzung zurückgeführt werden kann. Daher kann in diesen Gebieten nicht die Rede von einem anstehenden Generationenwechsel sein. Dies kann lediglich in den Quartieren Heidenstrasse II und Buechschwendi der Fall sein. Entlang der Strassenachse St.Galler- / Heidenstrasse gibt es eine jüngere Altersdurchmischung (27 – 55 Jahre).

Raumnutzerdichte (Einwohner- und Beschäftigtendichte)

Ausgangslage:

Durch die Betrachtung der Raumnutzerdichte sowie Einwohner- und Beschäftigtendichte können Nutzungsschwerpunkte identifiziert werden. Die Raumnutzerdichte setzt sich aus der Einwohner- und Beschäftigtendichte (Vollzeitäquivalente) zusammen. Die effektive Dichte ist stark von der im Quartier vorherrschenden Bebauungstypologie und Zonierung abhängig. (Aktueller Stand Einwohner und Beschäftigte siehe Kapitel 3.4)

Fazit:

Das Zentrum und entlang der St.Gallerstrasse mit den Quartieren Dorf, Hüseren I, St.Gallerstrasse II und Säntisblick weisen eine hohe Raumnutzerdichte (> 76 RN/ha) auf. Der Wert setzt sich aus einer hohen Wohndichte und dem hohen Anteil an Beschäftigten (> 10VZÄ/ha) in diesem Dorfteil zusammen. Generell liegt die grösste Raumnutzerdichte in den Quartieren in Dorfzentrumsnähe, was eine positive Ausgangslage darstellt und weiter zu fördern ist. Hinzu kommen die etwas peripher gelegenen Quartiere Zittäfel, Fernsicht, Sonderstrasse und Sägholz mit einer relativ hohen Raumnutzung (51 – 75 RN/ha).

Die tiefste Raumnutzerdichte (1 – 25 RN/ha) weisen die Quartiere Sägeholzstrasse, obere und untere Buechschwendi, Gartenstrasse II, Oberstädeli und Bergstrasse auf. Diese Gebiete zeichnen sich durch eine tiefe Beschäftigtendichte (1 – 10 VZÄ/ha) und eine tiefe Einwohnerdichte (< 30 E/ha) aus.

5 Potential

Auf Basis, der in Kapitel 4 durchgeführten Analyse wurde das Innenentwicklungspotential der einzelnen Gebiete gesamthaft beurteilt. In erster Linie dient die Potentialanalyse dazu aufzuzeigen, wo aus raumplanerischer Sicht ein Potential für die Innenentwicklung vorhanden ist. Das Kriterium der Umsetzbarkeit / Verfügbarkeit wird dabei vorerst nicht berücksichtigt, da es nur schwer bemessen werden kann. Anzumerken ist ebenfalls, dass ein hohes Innenentwicklungspotential nicht zwingend mit einem Verdichtungspotential im Sinne einer Erhöhung der baulichen Ausnützung gleichzusetzen ist. Oft kann eine Innenentwicklung auch eine qualitative Gebietsentwicklung bedeuten.

Das Gesamtergebnis der Potentialbeurteilung (Potential- und Strategieplan) ist im Anhang und in Kapitel 7 dargestellt.

Kriterien für Potentialflächen:

- Gute ÖV-Erschliessung / gute MIV-Erschliessung
- Unbebaute Gebiete
- Unternutzte Gebiete (geringe Einwohner- / Raumnutzerdichte / bauliche Dichte / Ausnützungsgrad)
- Zustand Gebäude (ältere, sanierungsbedürftige Gebäude ohne Ortsbildschutzzone)
- Bebauungstypologie (Mischnutzung)
- Nicht mehr genutzte oder benötigte Gewerbebauten / öffentliche Gebäude

Kriterien für Potentialminderung:

- Neuere Überbauungen
- Mangelnde ÖV-Erschliessung
- Ortsbildschutzzone
- Reine Einfamilienhausquartiere

5.1 Baulücken im Siedlungsgebiet

Auf mehreren Flächen im Siedlungsgebiet besteht die Möglichkeit zur Überbauung. Insbesondere sind das die Quartiere Holderen, Bergstrasse, obere Buechschwendi und Oberstädeli. Dabei weisen speziell die innerörtlichen Baulücken ein grosses Potential für eine qualitativ hochstehende Verdichtung auf. Falls Überbauungen nicht zielführend sind, sind Rückzonungen von unbebauten Flächen als Sicherung von Quartierfreiräume zu prüfen.

5.2 Dorfkern trotz Ortsbildschutz aufwerten

Das Dorfkern steht grösstenteils unter Ortsbildschutz / sensibles Gebiet OS. Trotz dieser Einschränkung soll die Chance bestehen, dass das Potential zur qualitativen Aufwertung möglich bleibt und genutzt werden kann. Das Zentrum ist ein gesellschaftlicher Mittelpunkt und soll deshalb die Möglichkeit für eine sanfte Aufwertung haben. Das soll auch die Änderung der Nutzung nicht ausschliessen. Die Aufwertungsmassnahmen dürfen den Ortsbildschutzziele jedoch nicht entgegenstehen.

6 Strategien

Siedlungsentwicklung nach Innen kann mittels verschiedener Strategieansätzen erreicht werden. Dabei ist ein breites Spektrum denkbar: vom behutsamen Umgang mit bestehenden Strukturen und Berücksichtigung bestehender Qualitäten (z.B. Ortsbildschutz) bis hin zum Ersatzneubau oder Neuentwicklung auf unbebauten Flächen. Nachfolgend sind die angewendeten Strategieansätze gemäss kantonaler Arbeitshilfe erläutert.

Erhalten

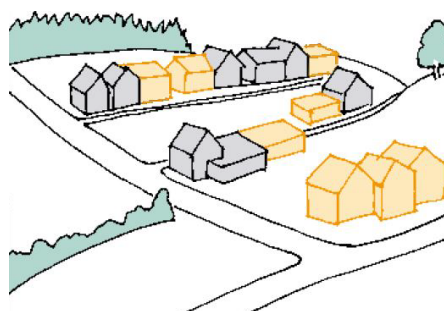
- Qualität der Siedlungsstruktur oder des Ortsbildes soll erhalten oder verbessert werden;
- Keine höhere Anzahl von Wohnungen und Einwohner/-innen wird angestrebt;



Quelle: «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet», Arbeitshilfe für die kommunalen Nutzungsplanung; Kanton AR, 2019

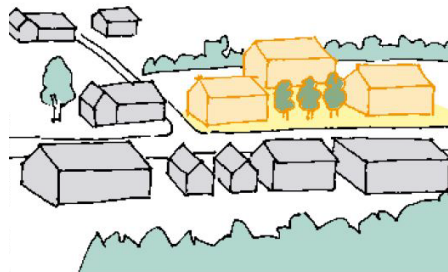
Aufwerten

- Potential für eine moderate Erhöhung der Einwohnerzahl unter mehrheitlicher Beibehaltung der bestehenden Bausubstanz und ihrer Qualität
- Neue Bauvolumen werden sorgfältig in die vorhandene Struktur integriert
- Eine Erhöhung der Einwohnerzahl erfolgt über die Erhöhung der Zahl der Wohnungen



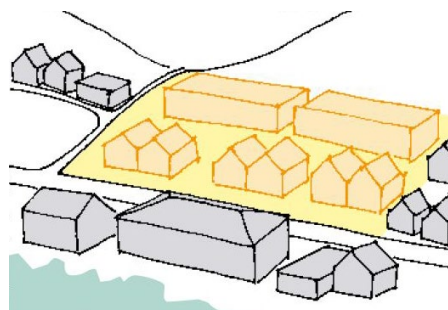
Erneuern

- Diese Gebiete liegen weitgehend im überbauten Gebiet
- Weisen hohes Potential für zusätzlichen Wohnraum und Einwohner/-innen auf
- Bauliche Strukturen Freiräume und Erschliessungsanlagen können freier geregelt werden als in anderen Gebieten
- Als geeignetes Instrument wird ein Erneuerungsplan empfohlen



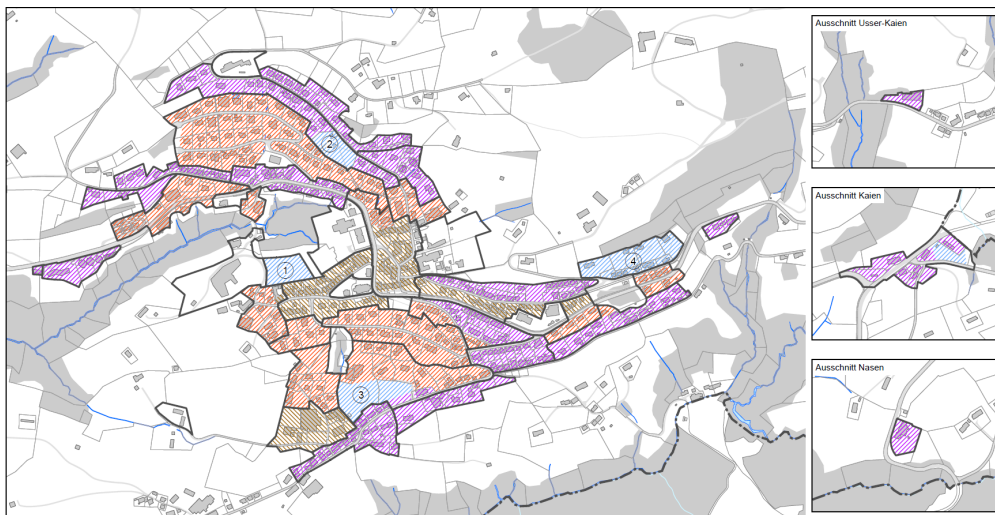
Überbauen

- Eine grundlegende Erneuerung der Bebauung ist beabsichtigt;
- Grosse planerische Freiheit;
- Als geeignetes Instrument wird eine Testplanung empfohlen;
- Rechtliche Verbindlichkeit wird durch Überbauungsplan festgelegt.



7 Schlussfolgerung aus Potential und Strategie

Der Potential- und Strategieplan stellt eine Zusammenfassung der Analyse dar. Die Quartiere Dorf und Kirchstrasse im Dorfkern sollen trotz Ortsbildschutzzone die Möglichkeit zur qualitativen Aufwertung haben. Die angrenzenden Quartiere und entlang der St.Gallerstrasse bieten ebenfalls das Potential zur Aufwertung. Die an der nördlichen Hanglage gelegenen Einfamilienhausquartiere sowie die Quartiere Sägholz, Sägenholzstrasse und alte Landstrasse entlang des südlichen Siedlungsrand sollen bezüglich ihrer Siedlungsstruktur erhalten bleiben. Ausgenommen dabei ist das Quartier Sonnenberg, welches das Potential zur Aufwertung hat. In den Quartieren Holderen, Bergstrasse, obere Buechschwendi und Oberstädeli sind teils grössere Flächen unbebaut und sollen deshalb Platz für neue Überbauungen bieten, wobei die Nummerierung Aufschluss über die Priorisierung gibt. Als Freihalteflächen ausgeschieden sind solche, die nebst den bestehenden Grünzonen sich am Siedlungsrand befinden und noch unbebaut sind.



Potential- und Strategieplan

ERR, Raumplaner AG,
02.12.2021

Potential- und Strategieplan Legende

ERR Raumplaner AG, 02.12.2021

8 Umsetzung

Die Umsetzung der im vorangegangenen Kapitel aufgeführten Strategien erfordert spezifische, aufeinander abgestimmte Massnahmen. Grob lassen sich solche Massnahmen in zwei Kategorien aufteilen:

Formelle Massnahmen	Informelle Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Nutzungsplanung • Sondernutzungspläne • Gutachten und Wettbewerbe • Verträge • Baulandaktivierung 	<ul style="list-style-type: none"> • Aktive Bodenpolitik • Gespräche mit Grundeigentümerschaft und wichtigen Akteuren • Partizipative Mitwirkung • Beratungsangebote • Testplanungen und Studien • Öffentlichkeitsarbeit

Innenentwicklung im Siedlungsgebiet

Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung, Kanton AR 2019

Bei formellen Massnahmen handelt es sich um Instrumente und Verfahren, die eine rechtliche Wirkung aufweisen oder durch anerkannte Normen (z.B. SIA-Norm) geregelt sind. Wiederum sind informelle Massnahmen offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren.

8.1 Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse aus der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen werden in der kommunalen Richtplanung umgesetzt. Damit werden die rechtlichen Voraussetzungen für künftige weiterführende Massnahmen geschaffen (z.B. Zonenplananpassungen etc.). im Rahmen der Richtplanung soll hierzu eine Priorisierung der Massnahmen erfolgen. Dies ermöglicht, die verschiedenen Entwicklungsabsichten schrittweise anzugehen und die vorhandenen Ressourcen zu bündeln. Gleichzeitig soll der Handlungsspielraum aber so gross bleiben, um aktiv auf die Entwicklungen und sich bietende Gelegenheiten reagieren zu können.

Anschliessend werden die Massnahmen der Entwicklung nach Innen, deren Planungshorizont, sowie eine Priorisierung tabellarisch aufgeführt.

Prio	Massnahmen	Umsetzung		
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
1	Planungsrechtliche Umsetzung der Anforderungen des kantonalen Richtplans	Im Rahmen der Zonenplanrevision		
2	Eventuelle Bauzonenverlagerungen in prioritäre Entwicklungsgebiete prüfen	Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen		
3	Dorfzentrum durch identitätsstiftende Nutzungen und Versorgungsangebote beleben: - Konzentration von zentrumsbildenden Nutzungen - Parkierungsmöglichkeit im Dorfzentrum für angrenzende Nutzungen verbessern	Laufend: - Gewerbenutzung prüfen / ermöglichen - Angebotsmix prüfen / fördern (z.B. mit Wohnraumkonzept für Jung und Alt) - Planungsrechtliche Unterstützung / Umsetzung mit evt. vorgelagerten Planungsmassnahmen prüfen		
4	Baulandmobilisierung durch die Gemeinde	Laufend: - Verträge bei Neueinzonung / Erhältlichkeit, Kaufrecht zugunsten Gemeinde bei Nichtüberbauung, Baulanderschliessung durch die Gemeinde, vertraglich geregelte Konventionalstrafen bei Nutzungsänderung / Aufzonierung prüfen - Beratungen - Haus Analyse		
5	Umzonung (Erhöhung Nutzungsintensität / Reduktion Nutzungsintensität) in den Gebieten gemäss Potential- und Strategieplan	Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen		
6	Anpassung des Baureglements an die Anforderungen der Entwicklung nach Innen	- Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen - Einführung einer minimalen Ausnutzungsziffer prüfen - Parkplatzbestimmungen prüfen - Sicherung qualitativer Grünflächen prüfen		

Prio	Massnahmen	Umsetzung		
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
7	Orts- und Landschaftsbild: - Einpassung von Wohnhäusern sowie Gewerbebetrieben in das Orts- und Landschaftsbild durch Materialisierung, Volumen und Umgebungsgestaltung - Nutzung der alten Bausubstanz fördern - Sensibilisierung der Thematik durch die Öffentlichkeitsarbeit und Beratung	Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision Sondernutzungsplanpflicht einführen Anpassung BauR: Erhöhung der Gestaltungsvorschriften und Freiflächensicherung prüfen Baumentorandum als Hilfsmittel für Private und Gemeinde prüfen		
8	Strassenraumgestaltung: - Mit Fokus auf das Kerngebiet - Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Massnahmen und Attraktivitätssteigerung für das Wohnen an der Strasse - Verbesserung der Lichtemissionen durch verträgliche Strassenbeleuchtung - Berücksichtigung Strassenlärmkatasters	Überprüfen / Einarbeiten in Richtplan	Im Rahmen der Zentrumsentwicklung prüfen	
9	Berücksichtigung der Quartierstrategien im Planungsprozess und im Baugesuchverfahren	Laufend prüfen		
10	Sanften Tourismus erhalten und fördern: - Kontrolle und Unterhalt von Fuss- und Wanderwegen - Gemeindeübergreifende Zusammenarbeit	Laufend prüfen		
11	Entwickeln von Baulücken im Siedlungsgebiet	- Planungsrechtliche Unterstützung / Umsetzung prüfen		
12	Gewerbliche und institutionelle Nutzungen beibehalten und fördern	Laufend: - Planungsrechtliche Unterstützung / Umsetzung - Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen		
13	Dorfzentrum: trotz Ortsbildschutz soll die Freiheit zur Aufwertung zugelassen werden	Laufend: Überprüfen und im Rahmen der Zonenplanrevision umsetzen		

9 Controlling und Monitoring

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung ist eine Daueraufgabe und stellt einen dynamischen Prozess dar. Die Strategien der Siedlungsentwicklung nach Innen verfolgen keinen abschliessenden Massnahmenkatalog. Neue fachliche sowie gemeindespezifische Entwicklungen sollen in die Planungen einfließen, um eine entsprechende Flexibilität zu gewährleisten. Wichtig ist eine periodische Überprüfung der bisher umgesetzten Massnahmen (Umsetzungskontrolle) sowie der daraus entstandenen Wirkungen (Wirkungskontrolle). Daraus resultierende Erkenntnisse können als Grundlage für eine Anpassung der Strategie der Siedlungsentwicklung dienen.

Empfohlen wird ein jährliches Monitoring der Massnahmen (Umsetzungskontrolle). Dabei soll überprüft werden, ob und wie die beabsichtigten Massnahmen tatsächlich umgesetzt worden sind. Zudem soll auf entsprechende Entwicklungen reagiert und gegebenenfalls Anpassungen am Zeitplan vorgenommen werden.

Eine ausführliche Wirkungskontrolle wird periodisch empfohlen. Dabei gilt es zu evaluieren, welche konkreten Wirkungen die umgesetzten Massnahmen aufweisen. Auf Gemeindeebene bieten sich folgende Möglichkeiten der Zielüberprüfung an:

Auswertung statistischer Kennzahlen

- Analyse der Bevölkerungsstruktur (Überprüfung der Bevölkerungsentwicklung / Raumnutzerdichte / Altersstruktur etc.)
- Analyse des Siedlungsgebietes (unbebaute Bauzonen / unternutzte Bauzonen / Gebäudebestand und -alter etc.)
- Mobilität (Verkehrsaufkommen, Modalsplit, Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr)

Raumbeobachtungen

- Wirkungen von Neubauten / Erweiterungen / Sanierungen auf das Ortsbild
- Veränderung der Wahrnehmung des öffentlichen Raums / Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
- Frei- und Grünräume / Spiel- und Sportplätze

Der genaue Umgang mit dem Monitoring und Controlling ist im neuen kommunalen Richtplan festzuhalten.

10 Kantonale Vorprüfung

10.1 Prüfung durch das ARE

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen (inkl. Entwicklungskonzept) wurde mit Beschluss vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet und der Abteilung für Raumentwicklung (ARE) am 10. März 2020 zur Vorprüfung eingereicht.

Mit der Stellungnahme vom 09. Juni 2020 nahm das ARE zur Vorprüfung Stellung. In folgender Tabelle wird die Umsetzung der erwähnten Punkte zusammengefasst.

Stellungnahme ARE vom 09. Juni 2020	Einschätzung ERR / Umsetzung
<p>Einleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Schreiben von Anfang März 2020 hat das von Ihnen beauftragte Planungsbüro die oben erwähnte Planung zur Vorprüfung eingereicht. - Die Abteilung Raumentwicklung hat ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchgeführt, bei der die Stellenstellen erstmals miteinbezogen wurden. Da die Innenentwicklungsstrategie kein offizielles Instrument ist, welches vom Kanton genehmigt wird, handelt es sich nachfolgend um eine Stellungnahme mit Empfehlungscharakter und nicht um eine formelle Vorprüfung. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen.
<p>A. Ausgangslage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Rahmen der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes hat die Gemeinde Rehetobel eine Strategie zur Siedlungsentwicklung nach Innen ausgearbeitet. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dieser nicht um ein offizielles Planungsinstrument, sie wird jedoch in den kommunalen Richtplan integriert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen.
<p>B. Beurteilung</p> <p>1. Allgemeines</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen ist vollständig und kongruent. Sie wurde sorgfältig erarbeitet und stellt eine gute Grundlage zur weiteren Erarbeitung der kommunalen Richtplanung und Nutzungsplanung dar. Sowohl die Analyse als auch die Strategie und Massnahmen basieren hauptsächlich auf Grundlage technischer Daten. Wünschenswert wäre es, wenn zusätzlich qualitative Mängel und 	<ul style="list-style-type: none"> - Wird zur Kenntnis genommen. - <i>Der vorliegende Bericht zeigt die potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten anhand analytischer Erhebungen und ortsplannerischer Grundlagenarbeit auf. Im kommenden zweiten Schritt werden die Qualität und Potentiale respektive deren Defizite zusammen mit Grundsatzdiskussionen (Entwicklungsziele, etc.) mit einem Entwicklungskonzept diskutiert.</i>

Stellungnahme ARE vom 09. Juni 2020

Potentiale einzelner Themenbereiche aufgezeigt würden, welche von den Behördenmitgliedern mit eingebracht werden.

2. Fachliche Beurteilung**- 2.1 Dichteziel**

- Die aufgeführten Dichteziele entsprechen den übergeordneten Vorgaben. Mittels Aufnahme in behörden- und grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente sind die vorgeschlagenen Massnahmen, oder zumindest die Grundzüge der Siedlungsentwicklungsstrategie, behördenverbindlich zu sichern. Neben der konkreten Umsetzung ist die Gemeinde gefordert, die Innenentwicklung einem regelmässigen Monitoring und einer Wirkungskontrolle zu unterziehen.

- 2.2 Ortsbildschutz

- Das Baumemorandum in Rehetobel ist vorbildlich. Dieses soll als Grundlage für eine nachhaltige und ortsspezifische Entwicklung der Gemeinde Rehetobel dienen. Das Vorhaben, dieses weiterzuentwickeln und in den kommenden Planungsschritten respektive im zu überarbeitenden Baureglement eine rechtsverbindliche Regelung zu treffen, wird sehr begrüsst. Die in der Strategie aufgeführte Empfehlung, vorhandene Baulücken durch Neubauten zu füllen, ist nachvollziehbar und für die Stärkung des Erscheinungsbildes des Strassendorfes wünschenswert. Um weiterhin in derselben Qualität weiter zu bauen, wird empfohlen, die in den Massnahmen Priorität 7 erwähnten, auf der Basis des Baumemorandums entwickelten gestalterische Richtlinien, baldmöglichst festzulegen. Um eine langfristig qualitätsvolle Baukultur zu erhalten, empfiehlt es sich auch, Neubauten in sensiblen Gebieten durch eine Fachkommission begleiten zu lassen (ähnlich dem FAOT in Teufen).
- In der beschriebenen Ausgangslage muss aus der Sicht des Ortsbildschutzes die spezielle Situation des Siedlungsrandes erwähnt werden. Durch die mäandrierenden, weit in die Landschaft hineinreichenden Erschliessungsstrassen mit aufgereihten Wohnbauten ergibt sich eine grosse Abwicklung der Grenzlinie bebauten / unbebauten Gebiet, Bauzone / Nichtbauzone. Diese Grenzlinie trägt massgeblich zum einzigartigen Erscheinungsbild von Rehetobel bei. Der Gestaltung dieser Grenzlinie gilt es Sorge zu tragen.
- Der besondere Reiz und gleichzeitig die Herausforderung wovon Rehetobel liegt aus denkmalpflegerischer Sicht in seiner Erscheinung als Strassendorf. Die grosse Anzahl an textiler Heimarbeit, die verschiedenen Produktionsbetriebe

Einschätzung ERR / Umsetzung

Im dritten Schritt werden die Analyse und Entwicklungsstrategie im Planungsinstrument des kommunalen Richtplans zusammengefasst respektive verarbeitet. Damit entsteht ein nachvollziehbares und stufengerechtes Vorgehen, welches allgemein verständlich ist und auf klaren Grundlagen aufbaut.

- *Der Inhalt des Baumemorandums wird im Rahmen der fortlaufenden Ortsplanungsrevision insbesondere in das Baureglement (2021 / 2022) einfliessen.*
- *Die Zuständigkeit liegt bei der BBK, welche bei Bedarf Fachleute beiziehen kann. Inwieweit zukünftig eine weitere Fachkommission eingesetzt wird, ist ein Entscheid des Gemeinderates.*
- *Die Aufwertung der Siedlungsråder wird ein Bestandteil der kommenden Richtplanrevision. Zudem sind die Siedlungsråder Teil des Entwicklungskonzepts und entsprechende Diskussionen über verschiedene Möglichkeiten und Strategien werden geführt.*

Stellungnahme ARE vom 09. Juni 2020

verlangten nach Strassen und Wegen für Material- und Warentransport. Durch die starke Hanglage entwickelte sich das Strassennetz meist parallel zu den Höhenkurven. Entlang dieser Strassen und Wegen reihen sich die einzelnen Heimindustrialbauten auf. Dieser Schönheit und diesem Alleinstellungsmerkmal gilt es Sorge zu tragen. Dem Fehlen eines eigentlichen Dorfkerns wurde mit dem Bau der mächtigen Kirche entgegengewirkt in der Absicht, die St.Gallerstrasse als Zentrumsstrasse zu markieren. Im Rahmen der kommenden Richtplanung sollte eine Ausweitung der Kernzone entlang der St.Gallerstrasse überprüft werden. Dies würde die in der textilen Hochkonjunktur beabsichtigte Gestaltung einer urbanen St.Gallerstrasse wieder aufnehmen und das Bild des Strassendorfes stärken. Im Rahmen der kommenden Ortsplanung wird aus denkmalpflegerischer Sicht empfohlen, auch den Zonenplan Schutz zu überprüfen und wo notwendig anzupassen.

- Die Gemeinde Rehetobel ist gemäss kantonalem Schutzzoneplan nicht mit einer Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung überlagert. Trotzdem verfügt die Gemeinde Rehetobel gemäss Bundesamt für Kultur über einige Objekte unter Bundesschutz, so z.B. die evangelische Kirche. Wenn das Bundesamt entsprechende Beitragszahlungen für Objekte auslöst, stehen die entsprechenden Gebäude unter Bundesschutz. Die Abteilung Raumentwicklung und die Denkmalpflege sind daran, die betroffenen Objekte zu erheben und zu dokumentieren. Die Gemeinde wird zur gegebenen Zeit darüber informiert.

- 2.3 Wirtschaftliche Entwicklung

- Aus der Sicht einer ländlichen Gemeinde mit Bedeutung als Wohnstandort ist mit der Potenzialanalyse und -planung der Gemeinde weitgehend einher zu gehen. In der Strategie werden jedoch keine Aussagen zu einer gewünschten zukünftigen wirtschaftlichen Wahrnehmung oder zu strategischen Ausrichtungs- und Entwicklungszielen der Gemeinde gemacht. Entsprechende Überlegungen sind mit einer Gemeinde-Strategie zu definieren, aus welcher sich auch die Raum- und Siedlungsentwicklungsziele abbilden lassen. Daraus lassen sich die Grundlagen für die Innenentwicklungsstrategie ableiten, welche wiederum aktiv geplant und gesteuert werden kann. Eine rein technische Betrachtungsweise der Ausgangslage und der Potenziale greift zu kurz und erfüllt die Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung nicht optimal. Auch fehlen Überlegungen zum Gewerbestandort untere Buechschwendi. Das Potenzial und eine mögliche Aufwertung wollen gut vorbereitet sein. Aufgrund der Topographie, der Lage am Siedlungsrand, der bestehenden und geplanten Gebäude sowie der Erschliessung zeigt sich die Ausgangslage in der unteren Buechschwendi äusserst komplex.

- 2.4 Klima**Einschätzung ERR / Umsetzung**

- *Im Rahmen der Richt- und Zonenplanung sind die Strukturen zu berücksichtigen und in die entsprechenden Planungsinstrumente einzubauen. Insbesondere im Baureglement wird das Baumemorandum entsprechenden Stellenwert erhalten.*
- *Die Überprüfung der Zonierung (insbesondere der Kernzone) ist Thema der Richt- beziehungsweise Zonenplanrevision.*
- *Aus planerischer Sicht ist zu klären, wie mit der Erhebung und Dokumentation der betroffenen Objekte in der laufenden Planung umgegangen wird. Der aktuelle Stand ist bei den kantonalen Fachstellen nachzufragen.*
- *Allenfalls wird in einem kommenden Schritt das Inventar über die Kulturobjekte erneuert und entsprechend planungsrechtlich umgesetzt.*
- *Die strategische Ausrichtung wird im Gemeinderat fortlaufend diskutiert. Im Rahmen des allgemeinen Entwicklungskonzeptes als zusätzliche Grundlage zum kommunalen Richtplan werden diese Fragen ebenfalls planerisch diskutiert.*

Stellungnahme ARE vom 09. Juni 2020

- Im Hinblick auf die Minderung der Folgen der Klimaanpassung sollte im Siedlungsbereich -neben dem Thema Oberflächenabfluss -auch dem Hitzeschutz Beachtung geschenkt werden. In der Voralpenregion ist bis Mitte dieses Jahrhunderts gegenüber dem Zeitraum 1981 bis 2010 mit einer Zunahme der Jahresmitteltemperatur um 2,0 bis 3,3 °C und von Hitzetagen (> 30 °C) zu rechnen. Daraus ergibt sich ein erhöhter Kühlungsbedarf. Zum einen betrifft dies den frühzeitigen Einbezug des Hitzeschutzes bei Um- oder Neubauten, damit die thermische Behaglichkeit in Wohnbauten sichergestellt werden kann. Zum anderen ist es aber im Rahmen der angestrebten Verdichtung auch angezeigt, mit einer klimaangepassten Aussenraumgestaltung im Siedlungsraum die Beschattung resp. Kühlung zu verbessern

- 2.5 Erschliessung

- Bei den Potentialen wird eine gute MIV-Erschliessung als Kriterium genannt. In den Strategien und den Umsetzungsvorgaben werden die Erschliessungsfragen jedoch ungenügend zugeordnet. Die Gemeinden sind erschliessungspflichtig und brauchen eine klare Erschliessungsstrategie. Die Gemeinde muss als Bauherrin der Strassenerschliessung auftreten, da Private mit den Verfahren überfordert sind, zumal ihnen die Rechte gemäss Strassengesetz nicht zustehen. Die Erfahrung zeigt, dass viele langwierige und komplexe Rechtsverfahren vermieden werden könnten, wenn die Gemeinde von Anfang an die Federführung bei der Erschliessung übernimmt. Innenverdichtung braucht Gemeinden, die eine aktive Rolle übernehmen und ein eigentümliches und raumplanerisches Separieren der Verkehrsflächen anstreben. Weiter sollten spätestens im Rahmen des Richtplans Aussagen zur Qualität des Langsamverkehrs (wie und wohin bewegen sich die Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb der Gemeinde, Defizite und Potentiale) aufgezeigt werden.

- 2.6 Lärm

- Gemäss Bericht werden auf der Kantonsstrasse der Gemeinde Rehetobel die Immissionsgrenzwerte für anstossende Gebäude eingehalten. Im Falle einer weitergehenden Innenentwicklung sollte bereits im Vorstudium eine Beurteilung der Lärmsituation eingefordert und eine allfällige Machbarkeit geprüft werden. Diese Arbeiten erfolgen idealerweise in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt.

- 2.7 Gewässerraum

- Der Text zum Gewässerraum ist korrekt, sollte sogar noch etwas bestimmter formuliert werden, z.B. „Eingedolte Bäche in den Arealen, die sich für Innenentwicklungen eignen, sind

Einschätzung ERR / Umsetzung

- *Klimabezogene Themen werden im Verlauf der Richtplan- und Baureglementrevision behandelt.*

- *Die Erschliessungsstrategie ist im Rahmen des Entwicklungskonzepts weiter zu vertiefen und zu diskutieren. Inwieweit die Gemeinde als Bauherrin auftreten wird, ist eine Entscheidung des Gemeinderates. Im AR werden auch in grösseren Gemeinden die Erschliessungen häufig den Grundeigentümern und Flurgenossenschaften überlassen. Das Strassengesetz des Kantons gibt diesbezüglich klare Anforderungen und auch Signale, dass dies auch in Zukunft möglich sein soll. Aus raumplanerischer Sicht wäre eine Erschliessung durch die Gemeinde wünschenswert (hinterliegende Bauzonen können einfacher über Gemeindestrassen erschlossen werden, die Abhängigkeit bezüglich Strassengrundeigentümer entfällt).*
- *Das Thema Langsamverkehr ist im Gemeinderat in Bearbeitung und wird im nächsten Planungsschritt (stufengerechte Planung) weiter vertieft und mittels Richtplanbeschlüssen definiert.*

- *Wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision fortlaufend geprüft. Weitere Aussagen und Vertiefungen der Thematik folgen im Rahmen der Richtplanerarbeitung.*

-

- *Wird positiv zur Kenntnis genommen und so angepasst.*

Stellungnahme ARE vom 09. Juni 2020

in diesem Zug grundsätzlich offen zu legen. Der ausgedehnte Gewässerraum stellt den Raumbedarf für den Hochwasserschutz und die Revitalisierungen sicher." In den weiteren Planungsprozessen zur Innenentwicklung sind die Gewässer daher rechtzeitig zu thematisieren.

- 2.8 Grundwasserschutz

- Um allfällige rechtliche Einschränkungen miteinzubeziehen, wird empfohlen, frühzeitig den Bezug zum planerischen Grundwasserschutz herzustellen (randliche Überlappung des Siedlungsgebiets mit Gewässerschutzbereich Au im Gebiet Bergstrasse/ Fernsicht).

- 2.9 Plangrundlagen

- Die Strategie stützt sich auf den Stand der Erschliessung vom 31. Dezember 2016. Dieses Instrument wird von kantonomer Seite nicht mehr weitergeführt. Neu werden die Raumdaten auf der Plattform Raum+ geführt, bei welcher die Ersterhebung im März 2020 abgeschlossen wurde. Es wird empfohlen, bereits die Strategie Innenentwicklung auf diese Plattform abzustützen, damit eine kompatible Grundlage für die künftige Planungen bereitsteht.
- Bei den aufgeführten Sondernutzungsplänen wird aufgeführt, dass diese eventuell nicht vollständig seien, da sie dem Kenntnisstand des Raumplanungsbüros entspricht. Dazu ist anzumerken, dass die Gemeinde ihre Planungsinstrumente für die Publikation im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) vollständig erhoben hat. Diese Zusammenstellung dient als verbindliche Grundlage und sollte auch in der laufenden Ortsplanung korrekt abgebildet werden. Ein Kurzvergleich mit der Gemeindefliste zeigt, dass einige Sondernutzungspläne fehlen und die Genehmigungsdaten und Änderungsdaten teilweise nicht stimmen.
- Auf dem Potential- und Strategieplan sind keine Bereiche für die Freihaltung bezeichnet. Dies führt zu Unklarheiten, da nicht eindeutig ist, ob keine Bereiche für die Freihaltung vorgesehen sind oder ob diese vergessen wurden.
- Bei den Naturgefahren ist aufgeführt, dass ein Zonenplan Gefahren bestehe, welcher vorgeprüft aber noch nicht öffentlich aufgelegt wurde. Dazu ist anzumerken, dass seit der Vorprüfung vom 18. November 2013 die Grundlagen teilweise überarbeitet wurden. Mit Regierungsratsbeschluss 2019-507 wurde am 26. November 2019 die Gefahrenkarte betreffend der gravitativen Naturgefahren angepasst. Diese sind in die Zonenplanung zu übernehmen. Es wird empfohlen, den Zonenplan Naturgefahren nochmals zur Vorprüfung einzureichen. Solange die Gefahrenzonen noch nicht rechtskräftig sind, gelten automatisch die Gefahrenkarten. Dies sollte im Konzept angepasst werden.

Einschätzung ERR / Umsetzung

- Die Gewässer werden im weiteren Verlauf in den Grundlagen gekennzeichnet und in den fortlaufenden Arbeitsschritten berücksichtigt.

-

- Wird zur Kenntnis genommen und in den weiteren Planungsschritten (Entwicklungskonzept) miteinbezogen.

- Die Anwendung von Raum+ und ÜSE wird im Kapitel 3.6.2 erläutert. Zusätzlich finden Austausche zwischen ARE und ERR statt.

- Eine vollständige Erhebung der Sondernutzungsplänen wird nach der Erfassung des ÖREB-Katasters möglich sein.

- Freihaltbereiche werden im Entwicklungskonzept abgehandelt.

- Wird zur Kenntnis genommen. Der Zonenplanentwurf wird auf einer neuen Grundlage basieren.

Stellungnahme ARE vom 09. Juni 2020

- Das Strassenverzeichnis und der separate Richtplan Fuss- und Wanderwege sollten ebenfalls als Plangrundlagen aufgenommen werden.
- Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür und damit auch keine zuständige Stelle. Das sollte zusätzlich zum bestehenden Text erwähnt werden.
- Der Begriff «Altlasten» ist umzubenennen in „Belastete Standorte“. Im Kataster der belasteten Standorte eingezeichnet, bei denen eine Belastung nachgewiesen ist oder mit hoher Wahrscheinlichkeit vermutet wird. Damit ist noch nichts über allfällige Emissionen resp. Den Sanierungsbedarf ausgesagt. Der Begriff «Altlast» ist dagegen reserviert für belastete Standorte, deren Emissionen die Umwelt so belasten, dass sie saniert werden müssen (Rehetobel: Schiessanlage).
- Bei den meisten im Bericht abgebildeten Karten fehlen die Legenden. Bei den Karten, die nicht als Anhang beiliegen, sollten die Abbildungen mit Legenden versehen werden, sofern dies darstellbar ist. So z.B. bei 3.5 ÖV-Güteklassen, 3.7 Zonenplan Schutz und 3.11 Belastete Standorte.

- C. Zusammenfassung

- Die vorliegende Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen entspricht grundsätzlich den an sie gestellten Anforderungen. Die in den Erwägungen aufgeführten Anpassungen sind noch vorzunehmen. Anschliessend kann die vorliegende Strategie als Grundlage zur Überarbeitung des kommunalen Richtplanes und der Nutzungsplanung verwendet werden.

Einschätzung ERR / Umsetzung

- *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Kapitel 3.8 nachgeführt.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und unter Kapitel 3.11 nachgeführt.

Die vorliegende Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen wird zusammen mit dem kommunalen Richtplan als Grundlagenbericht nochmals in die kantonale Vorprüfung eingereicht werden.

11 Öffentlichkeitsarbeit

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen (inkl. Entwicklungskonzept), als Grundlage des ganzen Ortsplanungsprozesses, wurde der Bevölkerung in geeignetem Rahmen an einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 12. Mai 2021 vorgestellt respektive zur aktiven Mitarbeit zur Verfügung gestellt. Insgesamt gingen während der gut zweimonatigen Frist 16 mehr oder weniger umfassende Stellungnahmen ein. Die OPK hat sämtliche Stellungnahmen in den Sitzungen vom 6. Oktober und vom 15. November 2021 beraten und eine umfassende Auswertung vorgenommen. Die Auswertung wird der Bevölkerung über die Gemeindehomepage öffentlich zugänglich gemacht. Weitere Informationen und Mitwirkungsmöglichkeiten erfolgen zeit- und sachgerecht im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans.

12 Anhang

- Zonenplan mit Legende, Genehmigungsdatum 27. April 1995 mit Nachführungen bis 23. Dezember 2014, Stand 19. November 2019
- GIS-Auswertungen, Plandatum 12. Februar 2020
- Quartiereinteilung, 12. Februar 2020
- Potential- und Strategieplan, 02. Dezember 2021