



Gemeinderichtplan

Planungsbericht

Genehmigungsexemplar

Ingress

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Durchführung der Gemeinderichtplanung	7
1.2	Ablauf der Ortsplanung	8
1.3	Arbeitsphasen und Meilensteine	10
2	Ausgangslage	12
2.1	Gesetzliche Grundlagen	12
2.2	Kommunale Grundlagen	12
2.3	Kennzahlen Bevölkerung und Beschäftigte	13
2.4	Geänderte übergeordnete Rahmenbedingungen	14
2.4.1	Bauzonengrösse	15
2.4.2	Kapazitätsrelevante Zonen	15
2.4.3	Sondernutzungspläne	16
2.4.4	Zonenzuweisung der Verkehrsflächen	16
2.4.5	Offenlegung von eingedolten Gewässern	17
2.4.6	Gewässerraum	17
2.4.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr	17
2.4.8	Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf Alternativen	17
2.4.9	Velowege	17
2.4.10	Arbeitszonen-Management	18
2.4.11	Berücksichtigung Leitfäden	18
2.5	Weitere thematische Aspekte	18
2.5.1	Übersicht Stand der Erschliessung / Raum+-Daten	18
2.5.2	Agglomerationsprogramm	18
2.5.3	Pendlerströme	19
3	Leitsätze	21
4	Umsetzung Teilrevision Gemeinderichtplanung	22
4.1	Teilrevision Gemeinderichtplanung	22
4.2	Inhalte der Gemeinderichtplanung	22
4.2.1	Neuerarbeitung Gemeinderichtplanung Bühler	22
4.2.2	Aufbau des Gemeinderichtplans	22
4.3	Digitalisierung des Gemeinderichtplanes	23
4.4	Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler	23
4.5	Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen	23
4.6	Gesellschaftliche Ziele	24

5	Siedlung	25
5.1	Gemeindeattraktivität	25
5.2	Siedlungsentwicklung	25
5.2.1	Festlegung der Bevölkerungsentwicklung	25
5.2.2	Bauzonenausdehnung	26
5.2.3	Berücksichtigung der ÖV-Gütekategorie bei Einzonungen	27
5.2.4	Berücksichtigung des Lärmschutzes bei Einzonungen	27
5.2.5	Anforderungen an die bauliche Einpassung	27
5.2.6	Sondernutzungspläne	27
5.2.7	Prüfung der Sondernutzungspläne	27
5.2.8	Siedlungsbegrenzung	28
5.2.9	Siedlungerschliessung	28
5.2.10	Nutzung der Bauzonenreserven	28
5.2.11	Kapazitätsberechnung	28
5.3	Innenentwicklung	29
5.3.1	Potentielle Bauzonenreduktion	30
5.4	Entwicklung der kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen	30
5.4.1	Zonenüberprüfung	31
5.4.2	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs	31
5.5	Gewerbe- und Industriezonen	32
5.5.1	Gestalterische Anforderung an Gewerbe- und Industriebauten	33
5.6	Aufwertung Kerngebiet / Zentrumsentwicklung	33
5.7	Arealentwicklungsgebiete	34
5.7.1	Kernzonenerweiterung	35
5.8	Freiflächen im Siedlungsgebiet / Siedlungsökologie	35
5.8.1	Stärkung der Grün- und Freiflächen	35
5.8.2	Ortsbegehung mit der Fachstelle für Natur und Landschaft	36
5.8.3	Ortsprägende Plätze und Freiräume	36
5.9	Tourismus	36
5.9.1	Kantonales Interessensgebiet Hohe Buche	36
5.10	Siedlungsausstattung	36
5.10.1	Bildung	36
5.10.2	Angebot für Kinder- und Jugendliche	37
5.10.3	Junge Erwachsene	37
5.11	Gesundheit und Fürsorge	37
5.11.1	Öffentliche Dienste und Verwaltung	38
5.11.2	Kultur	38

5.11.3	Freizeit- und Sportangebot	38
5.11.4	Schiessanlagen	38
5.11.5	Viehschauwiese	38
5.11.6	Kirche / Friedhof	38
5.12	Kulturschutz	39
5.12.1	Überprüfung Inventar	39
5.12.2	Kulturobjekte	39
6	Landschaft	40
6.1	Natur- und Landschaftsschutz	40
6.1.1	Einzelobjekte: Hecken, Gehölze, Einzelbäume	40
6.2	Landwirtschaft	40
6.2.1	Fruchtfolgeflächen	40
6.2.2	Potentielle Erweiterung der Landwirtschaftszone	40
6.2.3	Übriges Gemeindegebiet	41
6.3	Wald	42
6.4	Gebiete mit spezieller Erholungsfunktion	42
6.5	Zonenfremde Nutzung, Militärische Interessen	42
6.6	Gewässer	42
6.6.1	Gewässeraufwertung	42
6.6.2	Gewässerraum	43
6.7	Naturgefahren	43
6.7.1	Naturgefahren bei Potentiellen Bauzonenerweiterungen	43
7	Verkehr	47
7.1	Grundsätze	47
7.1.1	Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs	47
7.2	Strassenverkehr	48
7.2.1	Übergeordnetes Verkehrsnetz	48
7.2.2	Ortsumfahrung	48
7.2.3	Kreisel	48
7.3	Flurgenossenschafts-, Privat- und Gemeindestrassennetz	48
7.3.1	Umgang mit den Flurgenossenschaften / Privaten Trägern	48
7.3.2	Erschliessungspflicht von Reserven	49
7.3.3	Erschliessung von neuen Gebieten	49
7.3.4	Öffentlicher Verkehr	49
7.3.5	Sicherung der Bahnübergänge	49
7.4	Fuss- und Wanderwegnetz	50
7.4.1	Richtplan Fussverkehr	50

7.4.2	Wanderwege.....	50
7.4.3	Themenwege.....	50
7.5	Radwegnetz.....	50
7.6	Ruhender Verkehr.....	50
7.6.1	Parkierungsreglement und Parkierungskonzept.....	51
7.7	Verkehrssicherheit.....	51
7.8	Verkehrsberuhigungsmassnahmen.....	51
7.8.1	Ortseingänge.....	51
8	Infrastruktur.....	52
8.1	Ver- und Entsorgung allgemein.....	52
8.2	Wasserversorgung.....	52
8.2.1	Grundwasserschutzzone Hermoos.....	52
8.2.2	Reservoir Hägni.....	52
8.2.3	Wasserversorgung bei Wasserknappheit.....	52
8.3	Entwässerung.....	52
8.4	Energiegewinnung und Stromversorgung.....	53
8.5	Wärmeverbund.....	53
8.6	Kommunikation.....	53
8.7	Abfallentsorgung.....	53
8.8	Materialabbau und -lagerungen.....	53
9	Interessensabwägung.....	54
10	Information und Mitwirkung.....	55
11	Kantonale Vorprüfung.....	58
12	Genehmigung.....	62
13	Beilage.....	63
14	Anhang.....	63

1 Einleitung

Der Planungsbericht dient dazu, Interessierte, Betroffene und Behörden über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit zu informieren. Art. 47 der eidgenössischen Raumplanung (RPV¹) hält dazu fest:

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.²

1.1 Durchführung der Gemeinderichtplanung

Die Erarbeitung der Teilrevision der Gemeinderichtplanung erfolgt durch die Planungskommission (PLK), die als vorberatende Instanz zu verstehen ist. Der Gemeinderat ist bei den Meilensteinen eingebunden und für die Verabschiedung der Entscheide verantwortlich.

Die Ortsplanungskommission setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Name	Funktion	Zeitraum
Jürg Engler	Gemeindepräsident	
Richard Fischbacher (beratende Stimme)	Gemeindeschreiber	Bis 31. März 2020
Christian Baumann (beratende Stimme)	Gemeindeschreiber	1. April 2020 bis 31. Oktober 2020
Walter Zähler (beratende Stimme)	Gemeindeschreiber, Ad Interim	1. November 2020 bis 31. Januar 2021
Sandra Eugster-Tanner (beratende Stimme)	Gemeindeschreiberin	Seit 1. Februar 2021

¹ 700.1 Raumplanungsverordnung, RPV, vom 28. Juni 2000, Stand 1. Januar 2021)

² Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. April 2014, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 909).

Pius Neuländner (beratende Stimme)	Bausekretär	
Rolf Walser	Gemeinderat	
Kathrin Grieder	Mitglied PLK	
René Caamaño	Mitglied PLK	
Simon Zuberbühler	Mitglied PLK	Bis 31. Mai 2023

Bis zur definitiven Nachfolgeregelegung von Richard Fischbacher (im Ruhestand) unterstützte ERR Raumplaner AG die Gemeinde, indem sie zwischenzeitlich den Versand der Traktanden sowie die Protokollierung der PLK-Sitzungen übernahm.

Die fachliche Begleitung für die Ortsplanungsrevision wurde dem Planungsbüro ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen übertragen. ERR war für die raumplanerische Beratung zuständig, erarbeitete die Grundlagen respektive die verschiedenen Instrumente und war für die Anfertigung der unterschiedlichen Zeichnungsarbeiten verantwortlich.

Die Fachberatung erfolgte durch:

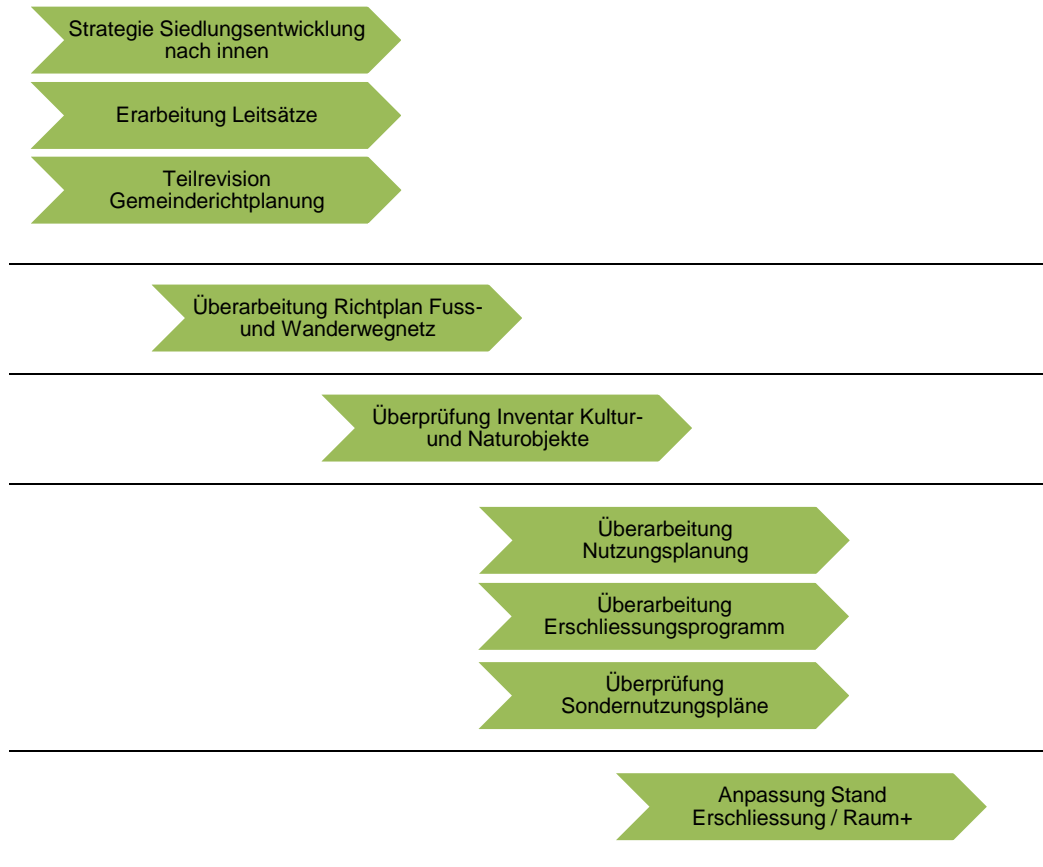
Name	Funktion	Zeitraum
Christoph Lang	Projektleitung	Bis 31. März 2021
Tobias Widmer	Projektleitung	Seit 1. April 2021
Eleni Manoglou	Sachbearbeitung	Seit 1. März 2019

1.2 Ablauf der Ortsplanung

Die Ortsplanung erfolgt gestaffelt. Zuerst wird die Gemeinderichtplanung durchgeführt. Diese baut auf den Leitsätzen und auf der "Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen" mit ihren Massnahmen auf. Zudem wurden die Frei- und Grünräume vertieft analysiert. Die Überarbeitung des Richtplans Fusswegnetz erfolgt zeitlich losgelöst von den anderen Planungsinstrumenten. Basiert jedoch auf den Grundgedanken der Ortsplanung.

In einem weiteren Schritt ist die Überarbeitung der Nutzungsplanung angedacht. Dazu gehören die Überarbeitung des Baureglements sowie des Zonenplans als auch die Überprüfung des Erschliessungsprogrammes und je nach Entscheid die Überprüfung der Sondernutzungspläne. Die Überprüfung des Inventars der Kultur- und Naturobjekte wird voraussichtlich mit der Nutzungsplanung koordiniert werden.

Zuletzt sind die Nachführung und die Aktualisierungen im Raum+ vorgesehen respektive im Übersicht Stand der Erschliessung.



1.3 Arbeitsphasen und Meilensteine

In der folgenden Zusammenstellung werden die wichtigsten Eckdaten dargestellt.

Zeitraum	Arbeitsphase / Meilensteine
1. Arbeitsphase	Vorbereitungsarbeiten / Orientierung über Ausgangslage
Mai 2018 – Dezember 2018	<ul style="list-style-type: none"> - Kostenvoranschlag - Terminplanung - Abklärungen im Zusammenhang mit der Inkraftsetzung des Kantonalen Richtplanes / Baugesetzes im Januar 2019 - Erarbeitung Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen
2. Arbeitsphase	Leitsätze / Innenentwicklung
Januar 2019 bis Dezember 2019	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbegehung (dat. 2. April 2019) - Einreichung Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen zur Stellungnahme an den Kanton (mit Gemeinderatsbeschluss vom 7. Mai 2019) - Kantonale Stellungnahme zum Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen vom 27. September 2019 - Klausursitzung Gemeinderat mit der Planungskommission (dat. 8. November 2019) - Ausarbeitung Leitsätze aufgrund der Klausursitzung - Ausarbeitung grobe Abschätzung der Schülerzahlen (Anhang Leitsätze)
3. Arbeitsphase	Gemeinderichtplanung / Innenentwicklung
Januar 2020 bis Ende 2023	<ul style="list-style-type: none"> - Entwurf Teilrevision Gemeinderichtplanung aufgrund des rechtskräftigen Gemeinderichtplans von 2013 - Genehmigung Leitsätze mit Anhang durch den Gemeinderat am 10. August 2020 - Genehmigung Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen als Beilage zur Gemeinderichtplanung durch den Gemeinderat am 10. August 2020 - Überarbeitung Teilrevision Gemeinderichtplan durch die PLK am 2. Dezember 2020 / 11. Februar 2021 / 15. März 2021 - Einreichung der Gemeinderichtplanung zur Vorprüfung am 7. Juni 2021 - Öffentliche Versammlung am 28. Mai 2021 - Mitwirkungsfrist vom 29. Mai bis 2. Juli 2021 - Ortsbegehung mit der Fachstelle für Natur und Landschaft (Überprüfung der öffentlichen Grün- und Freiräume) am 13. September 2021 - Beratung der kantonalen Rückmeldung mit Kanton am 16. Dezember 2021 - Dorfrundgang Gebietsanalyse am 11. April 2022 - Bereinigung Gesamtpaket Gemeinderichtplanung gemäss kantonalen Rückmeldung (dat. 21. Dezember 2021) inkl. Erarbeitung der Gebietsanalyse / Beantwortung Mitwirkung - Einreichung korrigierte Fassung an den Kanton

-
- Erhalt definitiver Vorprüfungsbericht am 12. Dezember 2022
 - Bereinigungen aufgrund des definitiven Vorprüfungsberichtes
 - Erlass- und Genehmigungsbeschluss durch den Gemeinderat am 25. September 2023 für das Gesamtpaket der Gemeinderichtplanung.
 - Genehmigungsverfahren durch den Kanton im Herbst 2023
-

Aussichten

Ab 2023 / 2025

Nachfolgende Schritte

- Überarbeitung Richtplan Fusswegnetz
 - Überarbeitung Zonenplan und Baureglement
 - Überprüfung Sondernutzungspläne
 - Überprüfung Inventar Kultur- und Naturobjekte
 - Aktualisierung Erschliessungsprogramm
 - Aktualisierung Übersicht Stand der Erschliessung (ÜSE) / Raum+
-

2 Ausgangslage

Mit der Zustimmung zum neuen Raumplanungsgesetz vom März 2013 hat sich das Stimmvolk klar für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach Innen und für einen Stopp der Zersiedlung ausgesprochen. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wurden sowohl der kantonale Richtplan als auch das kantonale Baugesetz entsprechend angepasst. Infolgedessen sind die Gemeinden aufgefordert, ihre kommunalen Richtplanungen innert fünf Jahren an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Insbesondere folgende Gesetzgebungen und Instrumente lagen vor und wurden bei der Planung berücksichtigt:

- 700, Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979, Stand 1. Mai 2014
- 700.1, Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000, Stand 1. Januar 2016
- Kantonaler Richtplan Appenzell Ausserrhoden inklusive Raumkonzept, Stand 1. Januar 2019
- 721.1, Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht, Baugesetz (BauG), 12. Mai 2003, Stand 1. Januar 2019
- 721.11, Bauverordnung (BauV), 2. Dezember 2003, Stand 01. April 2020
- 731.11, Strassengesetz (StrG), 26. Oktober 2009, Stand 01.01.2016
- 814.20, Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, Gewässerschutzgesetz (GSchG), 24. Januar 1991, Stand 1. Januar 2021
- 814.201, Gewässerschutzverordnung (GSchV), 28. Oktober 1998, Stand 1. Januar 2021
- 451, Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), 1. Juli 1966, Stand April 2020
- 814.41, Lärmschutz-Verordnung (LSV), 15. Dezember 1986, Stand am 1. April 2018
- Appenzell Ausserrhodisches Regierungsprogramm 2020-2023
- Verschiedene kantonale Leitfäden und Arbeitshilfen (ar.ch)
- Verschiedenes Kartenmaterial (geoportal.ch / map.geo.admin)

2.2 Kommunale Grundlagen

Die Planung stützt sich auf folgenden kommunalen Grundlagen ab:

- Gemeinderichtplan (Text und Pläne), 1. April 2013
- Richtplan Fusswegnetz (Massnahmenblätter und Plan), 1. April 2013
- Baureglement, 19. Februar 2013
- Zonenplan, vom 9. August 1994, mit Nachführungen bis 20. Januar 2016
- Zonenplan Gefahren, 19. Februar 2013

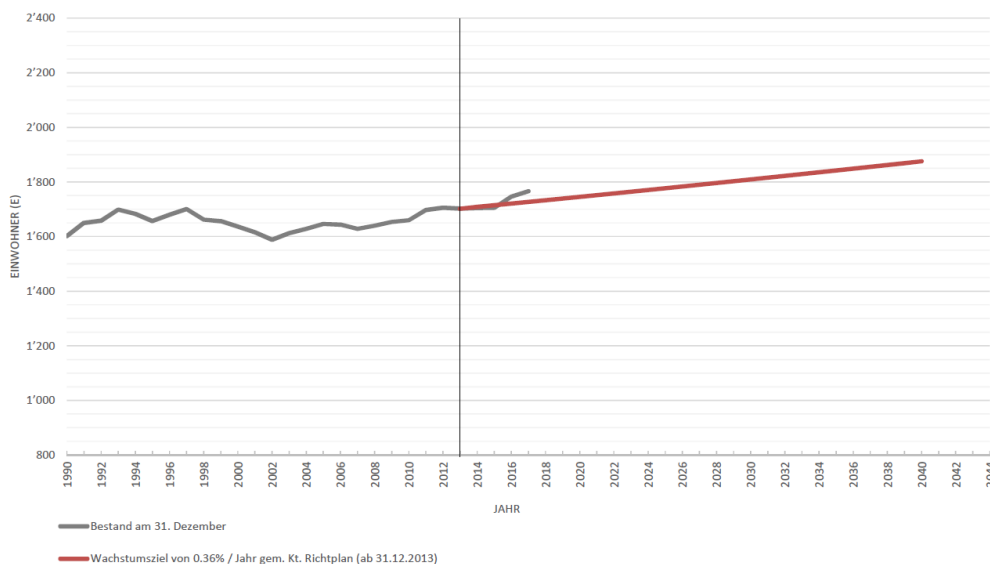
- Zonenplan Schutz, gemäss geoportal.ch, Publikationsdatum 20. Januar 2016
- Inventar Naturobjekte im Siedlungsgebiet (Text und Pläne), 5. September 2011
- Schutzzonenreglement Hermoos, 5. April 2022
- Gemeindeordnung der Gemeinde Bühler, 21. Mai 2000
- Leitbild der Gemeinde Bühler "Unser Leitbild"
- Strassenreglement der Gemeinde Bühler, 16. August 2016
- Parkierungsreglement, 6. März 1995
- Parkierungskonzept Mehrzweckanlage und Sportplatz, 3. Januar 2004
- Erschliessungsprogramm, 10. Februar 2014
- Raum+-Daten
- Übersicht Sondernutzungspläne, mit Nachführungen bis 25. Januar 2018
- Übersicht Wärmeverbund, Mai 2013
- Übersicht Stand der Erschliessung, 2022
- Bericht Siedlungsökologische Aufwertung, 8. Oktober 2021

2.3 Kennzahlen Bevölkerung und Beschäftigte

Einwohner

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 Bühler bedeutet dies ein jährliches Wachstum von rund 7 Einwohnern und Beschäftigten (bis 2040 +161 E/B). Heute wohnen in der Gemeinde Bühler rund 1'766 Einwohner (BFS, Stand 31.12.2017). Mit einem Wachstum von 2.5% (+44 E/B) zum Vorjahresvergleich, ist die Gemeinde 2018 die am stärksten gewachsene Gemeinde im gesamten Kanton Appenzell Ausser rhoden. Der Zuwachs in den letzten 10 Jahren (2009 bis 2018) beläuft sich auf ein Plus von 9.1% (153 E/B). Somit übertrifft die Gemeinde die kantonalen Vorgaben und der Trend zeigt entsprechend in die richtige Richtung. Veränderungen an der kantonalen Ausgangslage sind keine zu erwarten.

Gründe für den positiven Zuwachs sind finanziell erschwingliche Objekte, ein verbessertes Image sowie ein abgestimmter Wohnungsmix. Durch die Erstellung von Mehrfamilienhäusern konnte in der Bahnhofsnähe kleiner bis mittelgrosser Wohnraum geschaffen werden. Zudem sind Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser an junge Familien verkauft worden.



Bevölkerungsentwicklung
(1981 – 2017)

Bevölkerungsprognose gemäss
kantonalem Richtplan (2013 –
2040)

BFS – Bundesamt für Statistik;
Kantonaler Richtplan, 1. Januar
2019

Beschäftigte und Gewerbe

Der Arbeitsplatzstandort Bühler ist sehr vielfältig und breit aufgestellt. Einerseits befinden sich appenzellisch historisch bedingte traditionelle Branchen wieder, wie die Textilindustrie, der Holzbau, die Gastronomie und die Landwirtschaft. Andererseits haben sich Unternehmen niedergelassen, die im Bau, in der Industrie, in der Medizin und in der Lebensmitteltechnologie tätig sind. Darunter sind schweizweit sowie weltweit operierende Unternehmen vertreten. Neben den grösseren Unternehmungen sind auch zahlreiche klein- und mittelständische Betriebe ansässig, die eine regionale Ausstrahlungskraft besitzen. Heute zählt die Gemeinde Bühler innerhalb des Gemeindegebietes 647 Beschäftigte (rund 504 Vollzeitäquivalente) (STATENT 2016, Bundesamt für Unternehmensstruktur). Hinsichtlich der positiven Standortfaktoren wird angenommen, dass die Betriebsniederlassungen auch künftig tendenziell steigen werden. Arbeitsentwicklungen sind im Sinne des kantonalen Arbeitszonen-Managements zu entwickeln.

2.4 Geänderte übergeordnete Rahmenbedingungen

Infolge der gesetzlichen Anpassungen des Raumplanungsgesetzes sind folgende massgeblichen Änderungen in der Ortsplanung neu zu integrieren.

2.4.1 Bauzonengrösse

Gestützt auf das Raumplanungsgesetz Art. 3 sind die Kantone verpflichtet im kantonalen Richtplan festzulegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt ist und wie diese im Kanton verteilt wird.

Gemeinden und Kantone müssten Bauzonen so festlegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Land kann nur dann einer neuen Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet;
- es auch im Fall einer Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist.

(Siehe auch Raumplanungsgesetz Art. 15 respektive kantonalen Richtplan, S.1.1)

Aufgrund der geringeren Verfügbarkeit von Bauzonen hat die Gemeinde den Auftrag, innere Reserven zu aktivieren (beispielsweise durch Grundeigentümergegespräche, aktive Bodenpolitik) und Siedlungsentwicklungen zugunsten von gut geeigneten Lagen zu steuern.

2.4.2 Kapazitätsrelevante Zonen

Grundsätzlich wird innerhalb des Siedlungsgebiets zwischen der Bauzone und der Nichtbauzone unterschieden. Innerhalb der Bauzone wird neuerdings zwischen den kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) und den nicht kapazitätsrelevanten Zonen (z.B. Grünzonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder die Intensiverholungszone, usw.) unterschieden.

Die Kapazitätsberechnungen der Bauzonendimensionierung beziehen sich insbesondere auf die Ausdehnung und Dichte der WMKs. In der Berechnung spielen die nicht kapazitätsrelevanten Zonen eine eher untergeordnete Rolle in der Siedlungsentwicklung, gehören jedoch zur Gesamtschau dazu.

Eine Erweiterung von Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) kann nur noch erfolgen, wenn der Bedarf anhand der Ermittlung der Bauzonkapazität gemäss kantonalen Arbeitshilfe (KAPA-Berechnung) nachgewiesen werden kann. Zonen, die zu den nicht kapazitätsrelevanten Zonen zählen, sind durch ein kantonales Kontingent gesichert und können nur durch einen Bedarfsnachweis bezogen werden.

Für sämtliche Einzonungen gilt:

- Die neue Bauzone muss mindestens über eine ÖV-Erschliessung in der Güteklasse D verfügen.
- In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden, verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen.
- Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

Bei flächengleichem Abtausch von WMKs sind folgende zusätzliche Bedingungen zu berücksichtigen:

- die flächengleiche Kompensation (Einzonung/Auszonung) muss rechtskräftig gesichert sein. Das heisst, dass die Auszonung gleichzeitig oder im Voraus vollzogen werden muss.
- Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr muss für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche Güteklasse aufweisen wie das Gebiet, das auszoniert wird.

(Siehe auch kantonaler Richtplan Kapitel S.1.2, Richtungsweisende Festlegungen)

2.4.3 Sondernutzungspläne

Gemäss Baugesetz Art. 37 regeln Sondernutzungspläne die Erschliessung, die Überbauung oder die Erneuerung von zusammenhängenden Teilgebieten. Als Sondernutzungspläne gelten neu:

- Baulinienpläne (Art. 38 BauG)
- Überbauungsplan (Art. 39 BauG)
- Erneuerungsplan (Art. 40 BauG)

Der Überbauungsplan ersetzt den vorherigen Quartierplan und wird im weitgehend unbebauten Gebiet eingesetzt. Die Anforderungen an eine qualitative Bebauung sind heute gestiegen.

Der Erneuerungsplan regelt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebietes mit Sonderbauvorschriften. Das betreffende Teilgebiet muss im Rahmen der Zonenplanung als Zone mit Sondernutzungspflicht zum Zweck der Erneuerung entsprechend ausgeschieden werden.

2.4.4 Zonenzuweisung der Verkehrsflächen

Gemäss Baugesetz Art. 30 sind die Verkehrsflächen zu prüfen und entweder der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFIB oder der Verkehrsfläche ausserhalb der Bauzone VFaB zuzuweisen. Dabei ist von einer Minderung der kapazitätsrelevanten Flächen auszugehen, was eine Erhöhung der Dichten bedingt.

Für Grundeigentümer hat die Zonenänderung keinen direkten Einfluss, insofern die Umzonung lediglich die Abbildung des Ist-Zustandes widerspiegelt. Strassen und Wege werden nicht an die Landfläche angerechnet (keine Auswirkung auf die Ausnützungsziffer).

2.4.5 Offenlegung von eingedolten Gewässern

Mit dem neuen Gewässerschutzgesetz sind inner- und ausserhalb der Bauzonen die Gewässer, wenn möglich, offen zu legen. Zudem sind die Gewässer durch den Gewässerraum zu sichern.

2.4.6 Gewässerraum

Der Kanton überprüft derzeit die Sicherung der Gewässerräume, weshalb die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung gelten. Zusätzlich sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes Art. 114 (Verhältnis zu Gewässern) zu berücksichtigen.

2.4.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss kantonalem Richtplan sind die Siedlung und der Verkehr jeweils der Stufe entsprechend aufeinander abzustimmen (siedlungsorientierter Verkehr). Zudem sind lufthygienische Anliegen, ökologische Gesichtspunkte und Lärm Aspekte zu berücksichtigen.

2.4.8 Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf Alternativen

Gemäss kantonalem Richtplan und Regierungsprogramm 2020 – 2023 unterstützt der Kanton die Verlagerung von motorisiertem Individualverkehr auf den Fuss-, Velo- oder öffentlichen Verkehr. Die Gemeinden haben entsprechende Massnahmen frühzeitig anzustreben und zu koordinieren.

2.4.9 Velowege

Am 23. September 2018 haben die Schweizer Stimmberechtigten den Bundesbeschluss über Velo-, Fuss und Wanderwege angenommen. Velowege sind demzufolge neu gleich zu behandeln wie Fuss- und Wanderwege. Das Bundesgesetz über Velowege wurde am 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt. Damit wurde ein Grundstein zur Förderung des Veloverkehrs gelegt.

Die gesetzlichen Grundlagen auf der kantonalen Ebene werden derzeit erarbeitet.

2.4.10 Arbeitszonen-Management

Bühler wird gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel Arbeitsplatzentwicklung, S.1.3) als Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplätze bezeichnet. Gemäss neuer Regionalpolitik kann die Gemeinde diesbezüglich von Steuererleichterungen ausgehen.

Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bühler hat Voraussetzungen zu schaffen, dass bestehende und ansiedlungswillige respektive neu angesiedelte Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen vorfinden.
- Neue industrielle und gewerbliche Betriebe und produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe sind vorwiegend in den Schwerpunktgemeinden anzusiedeln.
- Umzonungen von bestehenden, grösseren Arbeitszonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind in den Schwerpunktgemeinden für Arbeitsplätze auszuschliessen. Verlagerungen sind jedoch möglich.

Die Gemeinde kann demzufolge präventiv ihre Arbeitszonen prüfen und eine entsprechende Strategie ausarbeiten. Dabei ist die Erhältlichkeit von Arbeitszonen mit anderen ausserrhodischen Gemeinden zu koordinieren. Als Grundlage dient das kantonale Arbeitszonen-Management.

2.4.11 Berücksichtigung Leitfäden

Für eine nachhaltige und weitsichtige Planung bietet der Kanton eine Vielzahl von Leitfäden an. Zu appenzellisch Ausserrhodischen spezifischen Themen wie zur Biodiversität, Baukultur, Energie, Mobilität usw. liegt entsprechendes Material zur Verfügung und ist, wenn sinnvoll, in der Planung zu berücksichtigen.

2.5 Weitere thematische Aspekte

2.5.1 Übersicht Stand der Erschliessung / Raum+-Daten

Das Instrument Übersicht Stand der Erschliessung wird zukünftig durch den Kanton aus den Raum+-Daten erstellt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Gemeinderichtplanung, waren die Daten noch nicht verifiziert und das Vorgehen unklar. Deshalb wurde für die vorliegenden Planung das ÜSE vom 31. Januar 2017 angewendet.

2.5.2 Agglomerationsprogramm

Zusammen mit dem Kanton St.Gallen und Teilen des Kantons Thurgau gehört Appenzell Ausserrhoden der REGIO Appenzell–St.Gallen–Bodensee an. Bühler ist zwar nicht direkt in der Agglomeration St.Gallen – Bodensee vertreten, wird jedoch als Gemeinde im Portalraum mitberücksichtigt. Auf der Grundlage des Agglomerationsprogramms 3. Generation wird im Teilstrategieplan ÖV die Linie (Trogen–) Speicher–St.Gallen–Teufen(–Gais–Appenzell) als ÖV-Korridor ausgeschieden, der im Halbstundentakt geführt wird. Verbesserungen (Fahrzeitverkürzungen, Anbindungen und Takterhöhungen) sind laufend zu prüfen.

Hinsichtlich der Massnahme 7.2 des Agglomerationsprogramms 3. Generation ist die Erstellung einer neuen Park+Ride-Anlage anzugehen. Damit sind die MIV-Wege zugunsten der Erhöhung des ÖV-Weganteils in den Gesamtwegketten zu verlagern. Der Kanton und die Gemeinden berücksichtigen bei ihrer gesamten Tätigkeit die Belange des öffentlichen Verkehrs mit dem Ziel, die Benützung öffentlicher Verkehrsmittel zu erleichtern und das Umsteigen vom Individualverkehr zu fördern (Art. 5 GFöV).

2.5.3 Pendlerströme

In der folgenden Tabelle werden die zehn wichtigsten Zu- und Wegpendlergemeinden gemäss Pendlermobilität der Gemeindematrix von 2018 (Bundesamt für Statistik) aufgezeigt. Dabei werden die erwerbstätigen Personen ab 15 Jahren, die einen fixen Arbeitsort ausserhalb ihres Wohngebäudes haben, der Jahre 2014 und 2018 dargestellt.

Das Ausmass der Pendlerbewegungen gibt Hinweise auf die Verteilung der Arbeitsplätze im Verhältnis zu den Wohnstandorten (Zahlen ohne Ausbildungswege). Hinzugezählt werden die Zupendler aus dem Ausland gemäss BFS-Grenzgängerstatistik sowie Einpendler aus Liechtenstein.

Wegpendler in andere Arbeitsgemeinden	2014	2018	Zupendler nach Bühler	2014	2018
St.Gallen	214	269	Bühler (Binnenpendler)	211	232
Bühler (Binnenpendler)	211	232	St.Gallen	47	64
Teufen	93	109	Gais	44	58
Appenzell	56	54	Teufen	58	48
Gais	44	47	Appenzell	24	35
Herisau	26	33	Speicher	18	14
Speicher	8	14	Goldach	8	11
Gossau	17	13	Stein	6	10
Trogen	9	9	Rüte	10	10
Heiden	12	7	Schwende	-	10

Tabellenausschnitt der Zu- und Wegpendler gemäss Erwerbstätige nach Wohn- und Arbeitsgemeinde, 2014 und 2018

Bundesamt für Statistik

Die wichtigsten Pendlerbeziehungen bestehen zu umliegenden Gemeinden von Bühler. Dazu zählen insbesondere St.Gallen, Teufen, Gais. Beziehungen zum Kanton Thurgau und Zürich haben wenig Bedeutung.

Da die Ausbildungswege in der Pendlerstatistik nicht aufgezeigt werden, ist anzunehmen, dass die Beziehungen zu Gais (aufgrund der zusammengelegten Oberstufe) und St.Gallen (hohes und vielseitiges Bildungsangebot) in Wahrheit höher liegen.

Hinsichtlich der Statistik leben immer mehr Menschen in Bühler, die auch in Bühler arbeiten. Diesem Trend ist mit entsprechenden Massnahmen weiter Rechnung zu tragen. Dazu gehören entsprechender Wohnraum, wertige Naherholungsmöglichkeiten, kurze und sichere Wege für den Velo- und Fussverkehr, usw.

3 Leitsätze

Im Rahmen des Gemeinderatseminars vom 8. November 2019 in Heiden sind der Gemeinderat (GR) sowie die Planungskommission (PLK) zusammengekommen, um gemeinsame Grundlagen und Entwicklungsziele zu erarbeiten. Dadurch wurden das gemeinsame Verständnis für die Ortsplanung geschärft und aufeinander (zwischen GR und PLK) abgestimmt.

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung der nächsten 25 Jahre war der Gemeinderat der Ansicht, dass das Wachstum verträglich erfolgen soll. Entsprechende Infrastrukturen sollten nicht massgeblich vergrössert werden müssen. Insbesondere sollte klargestellt werden, inwiefern sich die Schülerzahlen künftig auf den Platzbedarf auswirken. Eine grobe Abschätzung der Schülerzahlen wurde deshalb berechnet. Darin wurde lediglich von einem linearen Wachstum ausgegangen. Sie ersetzt keine Schulraumplanung (siehe auch Kapitel 5.10.1, Bildung).

Der Gemeinderat genehmigt am 10. August 2020 die Leitsätze als verbindliche Vorgaben an die Planungskommission (PLK) für die Überarbeitung der Ortsplanung und die damit zusammenhängenden Planungsinstrumente im aktuellen Prozess und in den Folgeprozessen (Richtplan, Zonenplan, Baureglement, Sondernutzungspläne, etc.).

(Siehe Leitsätze im Anhang).

4 Umsetzung Teilrevision Gemeinderichtplanung

4.1 Teilrevision Gemeinderichtplanung

Mit der geänderten übergeordneten Gesetzgebung musste der verhältnismässig junge Gemeinderichtplan vom 1. April 2013 (Inkrafttretungsdatum) überarbeitet werden. In erster Linie wurden die neuen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes respektive des Baugesetzes integriert. Die strategischen Überlegungen sowie Grundgedanken des vorherigen Gemeinderichtplans wurden grösstenteils übernommen und unter den neuen Rahmenbedingungen weiterentwickelt. Obwohl die Aktualisierung über den gesamten Gemeinderichtplan vollzogen wurde und die Mehrheit der Beschlüsse betrifft, wird von einer Teilrevision der Gemeinderichtplanung ausgegangen. Die Änderungen respektive Aktualisierungen sind im Anhang aufgeführt.

Da es sich um eine Teilrevision handelt, wurde davon abgesehen, ein räumliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Aufgrund der Leitsätze, des Gemeinderichtplanes von 2013 als auch aufgrund der erarbeiteten "Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen" befand die PLK, dass die Abstimmungen der Fachthemen direkt durch die Gemeinderichtplanung vorgenommen werden kann. Zudem hat die Gemeinde ein klares Bild und konkrete Vorstellungen, in welche Richtung sich Bühler zu entwickeln hat (siehe auch Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen).

4.2 Inhalte der Gemeinderichtplanung

Die kommunale Richtplanung legt fest, wie sich die Gemeinde Bühler künftig räumlich entwickeln soll. Dabei wurde eine ausgewogene, zukunftsgerichtete Koordination der Fachthemen Siedlung, Landschaft und Infrastruktur angestrebt. Die Gemeinderichtplanung setzt sich wie folgt zusammen:

- Gemeinderichtplan, Siedlung und Landschaft, Mst. 1:5'000
- Gemeinderichtplan, Verkehr und Infrastruktur, Mst. 1:5'000
- Text zum Gemeinderichtplan mit den behördenverbindlichen Richtplanbeschlüssen
- Gemeinderichtplan Planungsbericht
- Bericht Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

4.2.1 Neuarbeitung Gemeinderichtplanung Bühler

Bühler kommt der vom Kanton gestellten Aufgabe nach und revidiert seinen Gemeinderichtplan vom 1. April 2013. Mit dem Inkrafttreten der vorliegenden Gemeinderichtplanung wird der Gemeinderichtplan von 2013 aufgehoben.

4.2.2 Aufbau des Gemeinderichtplans

Aufgrund des besseren Textverständnisses und der inneren Logik wurden gewisse Inhalte bereits im Gemeinderichtplantext (Beschlüsse) abgehandelt. Folgende Erläuterungen im

Sinne einer Lesehilfe sind im Gemeinderichtplandtext vorzufinden und werden im vorliegenden Planungsbericht nicht mehr explizit abgehandelt:

- Aufgabe des Richtplanes
- Gesetzlicher Auftrag / Rechtswirkung
- Verhältnis zu den übrigen kommunalen Planungsinstrumenten
- Darstellung und Gliederung des Richtplanes
- Nachführung und Anpassungen (Art. 44 BauG)

4.3 Digitalisierung des Gemeinderichtplanes

Die Pläne des Gemeinderichtplans liegen in GIS-fähiger Form vor und werden in ein entsprechendes Datenmodell überführt. So können die Planinhalte neu in die Datenbank aufgenommen werden und über das geoportal.ch abrufbar gemacht werden. Der Richtplandtext respektive die Beschlüsse können als Gesamtdokument abgerufen werden (keine Einzelverknüpfungen zu verorteten Richtplaninhalten).

4.4 Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler

Als eine Aufgabe aus dem Gemeinderichtplan von 2013 wurde eine ortsbauliche Studie im Dorfkernbereich durchgeführt (Atelier Bottlang, Mai 2017). Darin wurden die Bebauungsmöglichkeiten und Nutzungen der gemeindeeigenen Parzellen, sowie weitere dorfkernrelevante Grundstücke betrachtet und analysiert. Die Studie dient als Grundlagenpapier und ist bei Planungen im Dorfkern beizuziehen. Wichtige Zielsetzungen aus der Studie flossen in die Gemeinderichtplanung ein.

4.5 Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Die "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen" zeigt den Umgang und die Massnahmen zur allgemeinen Siedlungsentwicklung und zu der strategischen Innenentwicklung auf Gebiets-ebene auf. Aufgrund der hohen Anforderungen an die bauliche Einpassung hat sich die Gemeinde ein klares Bild ihrer Siedlungsentwicklung erarbeitet. Insbesondere in den jeweiligen Gebietsblättern werden wichtige Erkenntnisse dazu festgehalten. Diese sind bei künftigen baulichen Entwicklungen auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen und sollen der Gemeinde konkret Hilfeleistung bei raumplanerischen Fragestellungen geben. Entsprechend musste die Gemeinderichtplanung durch die Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen ergänzt und koordiniert werden (Gewährleistung der Behördenverbindlichkeit der Massnahmen).

Bereits in der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen wurden übergeordnete Planungsinstrumente wie Konzepte, Sachpläne und der Kantonale Richtplan sowie rechtliche Grundlagen wie die Bundesverfassung, das Raumplanungsgesetz und das Planungs- und Baugesetz (Bauverordnung) mitberücksichtigt. Aus diesem Grund werden diese im vorliegenden Planungsbericht nicht mehr explizit behandelt.

(Berücksichtigung "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen")

4.6 Gesellschaftliche Ziele

Mit der Ortsplanungsrevision wird die Chance erkannt, durch planerische und bauliche Massnahmen Grundlagen einer nachhaltigen Aufwertung von Bühler zu schaffen sowie auf zukünftige Herausforderungen reagieren zu können.

Die steigenden Einwohnerzahlen zeigen auf, dass Bühler an Attraktivität zugenommen hat. Künftig sind unter Berücksichtigung der neuen übergeordneten Rechtsgrundlagen die harten Standortfaktoren weiter zu gewährleisten (verkehrlicher Ausbau, Bereitstellung von Baulandangebot für Wohnen und Arbeiten, Erhalt der Arbeitsplätze und des Grundversorgungsangebots, nachhaltiges Bauen usw.). Gleichzeitig sind Gelegenheiten wahrzunehmen, um die weichen Standortfaktoren zu verbessern. Hinsichtlich der Nutzung der inneren Reserven und der Bauentwicklungen beim Bahnhof ist die Lebensqualität zu steigern und die soziale Dichte zu fördern. Einem rücksichtsvollen Umgang der bestehenden Baukultur sowie der Schaffung von multifunktionalen Aufenthaltsorten, respektive Erholungsräumen in privaten und öffentlichen Bereichen ist Rechnung zu tragen. Dabei sind die ökologischen sowie die landschaftsästhetischen Aspekte mit den Erholungszwecken zu koordinieren.

Eine Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf alternative Bewegungsformen ist weiter zu fördern. So sind kurze, sichere und attraktive Wege zur entsprechenden Infrastruktur anzubieten. Die räumliche Nähe zum Bahnhof und zu den weiteren Haltestellen spielt dabei eine zentrale Rolle.

5 Siedlung

5.1 Gemeindeattraktivität

Die hohen Wachstumsraten von Bühler zeigen der Gemeinde auf, dass sich die in den letzten Jahren getätigten Investitionen positiv auf das Gemeinwohl auswirken. Die vorliegende Gemeinderichtplanung legt die Basis, um sowohl durch die Koordination der Fachthemen von Siedlung, Landschaft, Verkehr und Infrastruktur, als auch durch die Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung weiterhin qualitative und nachhaltige Projekte zu schaffen.

Zudem sind die raumplanerischen Tätigkeiten mit den Nachbargemeinden abzustimmen und, wo sinnvoll, die Zusammenarbeit zu vertiefen.

5.2 Siedlungsentwicklung

5.2.1 Festlegung der Bevölkerungsentwicklung

Die kantonalen Entwicklungsvorgaben von jährlich 0.36% Einwohner und Beschäftigten in den nächsten 25 Jahren erscheinen für Bühler als zu niedrig. Hinsichtlich der laufenden Siedlungsentwicklungen und des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre wird daher von einem jährlichen Wachstum von 1% bis in Jahr 2040 (+406 E/B) ausgegangen. Bühler geht demzufolge von einer Erhöhung auf rund 2200 E/B aus. Die obere vertragliche Grenze des Wachstums bis ins Jahr 2040 wird bei 2500 E/B festgelegt. Das gegenüber dem kantonalen Richtplan grösser definierte Wachstumsziel ist dabei mit einer geschickten Innenentwicklungsstrategie und entsprechenden Aktivierungen von unternutztem Bauland zu erreichen.

Entwicklungshorizont	Einwohner / Beschäftigte
Jährliche Entwicklung	1 %
Innert 15 Jahren	+ 230 E/B
Innert 25 Jahren	+ 406 E/B

5.2.2 Bauzonenausdehnung

Hinsichtlich der kantonalen Vorgaben ist in Bühler derzeit von keiner Erweiterung der Bauzone auszugehen. Gemäss Berechnungen sind die Reserven der Bauzonen für die nächsten 15 Jahre ausreichend.

Trotz Einschränkungen in der Siedlungsausdehnung sorgt die Gemeinde dafür, dass genügend Bauland vorhanden ist. Diesbezüglich hält sie sich an das Baugesetz Art. 5 und gewährleistet folgende Punkte:

- dass ein angemessenes Baulandangebot, insbesondere durch zeitgerechte Erschliessung (ÖV und MIV) und eine aktive Bodenpolitik sichergestellt wird,
- günstige Bedingungen für die Erhaltung und Schaffung von Wohn und Arbeitsplätzen,
- dass die traditionelle Streusiedlung, der appenzellische Haustyp, sowie schützenswerte Ortsbilder und Kulturobjekte erhalten bleiben.

Der vorliegende Gemeinderichtplan zeigt den Richtplanhorizont von 25 Jahren auf. Dabei wird dargelegt, wie die inneren Reserven zu mobilisieren sind und wie das vorhandene Gebiet zu entwickeln ist.

Um sich die langfristige Siedlungsentwicklung offen zu halten (kann den Planungshorizont von 25 Jahren übersteigen), wurden potentielle Bauzonenerweiterungen ausgeschieden. Innerhalb der bezeichneten Flächen können Bauzonen unter gewissen Umständen ermöglicht werden. Es wurden bewusst mehrere Standorte und mehr Flächen ausgeschieden, da die Erhältlichkeit zum heutigen Zeitpunkt nicht gegeben ist.

In folgenden Gebieten dürfen keine Massnahmen getroffen werden, welche die angestrebte Siedlungsentwicklung behindern, und sind für eine potentielle Bauzonenerweiterung offen zu halten:

Wohn- und Mischzone

- Dorf II, Parz. Nrn. 118 / 672 (Mischnutzung)
- Scheienhaus Parz. Nr. 85 (Mischnutzung)
- Oberdorf / Ebni, Parz. Nr. 18 (Wohnen)
- Bleichelli Parz. Nr. 145 (Mischnutzung)

Arbeitszone

- Au / Tell

5.2.3 Berücksichtigung der ÖV-Güteklasse bei Einzonungen

Grundsätzlich können Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan nur innerhalb der ÖV-Güteklasse vollzogen werden. Die potentielle Bauzonenerweiterung im Oberdorf / Ebni und gewisse Teile der Gewerbe- und Industrieentwicklung Melsterböhl wurden bewusst in der Gemeinderichtplanung aufgeführt. Da es sich um langfristige Entwicklungen handeln, die den Bedarf von 25 Jahren übersteigen können, ist auch mit einer Verbesserung der ÖV-Güteklasse zu rechnen.

5.2.4 Berücksichtigung des Lärmschutzes bei Einzonungen

Die Ausscheidung einer neuen Bauzone ist nur zulässig, wenn im ganzen Gebiet die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten sind (Art. 29 LSV). Bei einer Neueinzoneung muss somit nachgewiesen werden, dass die betreffenden Werte eingehalten sind, beziehungsweise eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Zonenplanverfahrens zu erbringen.

5.2.5 Anforderungen an die bauliche Einpassung

Mit der Gebietsanalyse wurden generelle Entwicklungsleitlinien verfasst (siehe "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen", Gebietsblätter). Diese sind bei planerischen Tätigkeiten auf allen Stufen zu berücksichtigen. Zudem soll das Dokument bei allfälligen Rechtsmittelverfahren als Grundlage dienen.

5.2.6 Sondernutzungspläne

Gemäss Art. 40 BauG sind Erneuerungspläne im Zonenplan auszuscheiden. Folgende Gebiete kommen für eine Prüfung in Frage:

- Untere Steig
- Scheienhaus / Nöggel
- Bahnhofareal

Weitere Sondernutzungsplanungspflichten mit Zweck Erneuerung sind im Rahmen der Zonenplanung zu prüfen.

5.2.7 Prüfung der Sondernutzungspläne

Im Rahmen der Zonenplanrevision sind die Sondernutzungspläne zu prüfen und falls sinnvoll aufzuheben. In diesem Zusammenhang kann eine Anpassung der Zonierung nützlich sein.

5.2.8 Siedlungsbegrenzung

Kantonale Siedlungsbegrenzungslinie

Der Gebietsteil Steig soll auch künftig isoliert stehen bleiben. Deshalb ist keine Siedlungserweiterung gegen Osten vorgesehen, welche einen Zusammenschluss mit dem Kerngebiet nach sich ziehen würde. Zudem sind Erweiterungen aufgrund der ÖV-Gütekategorie und der Siedlungsentwicklung nach Innen derzeit ohnehin nur eingeschränkt möglich. Entsprechend ist keine Änderung der kantonalen Siedlungsbegrenzungslinie notwendig.

Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie

Im Zuge der Überbauung Kohli wurde eine kommunale Begrenzungslinie eingeführt. Sie wurde sowohl aufgrund des Umfahrungskorridors als auch wegen den topographischen Verhältnissen ausgedehnt.

5.2.9 Siedlungserreichung

Gemäss "Übersicht Stand der Erschliessung" (ÜSE) verfügt die Gemeinde über einen guten Erschliessungsstand. (Für die vorliegende Planung wurde das ÜSE genutzt, da die Raumdaten noch nicht verifiziert waren.)

Zudem verfügt die Gemeinde über ein Erschliessungsprogramm mit dem Stand von 2014. Dieses ist aufgrund der neuen Voraussetzungen durch die Gemeinderichtplanung im Rahmen der Nutzungsplanung nachzuführen (siehe auch Art. 19 RPG und Art. 59 BauG).

5.2.10 Nutzung der Bauzonenreserven

Auf der Grundlage des Planes "Übersicht Stand der Erschliessung" sind die vorhandenen Reserven in die "Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen" respektive in die Gemeinderichtplanung eingeflossen. Detaillierte Berechnungen werden im Rahmen der Bauzonendimensionierung auf der Stufe der Zonenplanung erfolgen.

5.2.11 Kapazitätsberechnung

Im Rahmen der Gemeinderichtplanung wurde eine grobe Kapazitätsberechnung des heutigen Ist-Zustandes durchgeführt. Damit konnte eine Evaluierung der Dichten und der Baulandauslastung vollzogen werden.

Aufgrund der Grobberechnung wird davon ausgegangen, dass die Auslastung der Wohn-, Misch- und Kernzonen heute hoch ist. Zudem liegen die Dichtewerte der Gemeinde nahe den kantonalen Vorgaben.

Gemäss den Grobberechnungen verfügt die Gemeinde heute schon über eine hohe Dichte. Können mit entsprechenden Massnahmen die künftigen Parzellen haushälterisch genutzt werden, können die kantonalen Vorgaben von 61.3 Einwohner / Beschäftigte pro Hektar in der WMK erreicht werden. Deshalb sind massvolle Innenentwicklungsmassnahmen an geeigneten Lagen, unter Berücksichtigung der Aussenräume, zu tätigen. Grundsätzlich ist insbesondere bei Neubauprojekten auf eine hohe Ausnutzung zu achten.

Die kantonalen Verdichtungsziele betragen bis ins Jahr 2040 innerhalb der Wohn, Misch- und Kernzone 2.5% (jährlich Erhöhung der Dichte 0.1%). Erst wenn diese Dichteziele erreicht sind, können Einzonungen gemäss der Bauzonendimensionierung vollzogen werden.

Eine detaillierte Kapazitätsberechnung mit allen geänderten Zonen wird im Rahmen der Zonenplanung zeit- und stufengerecht durchgeführt.

5.3 Innenentwicklung

Auf Grundlage des Berichts "Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen" wurden die entsprechenden Strategien der Innenentwicklung auf Stufe Gemeinderichtplan integriert. Zudem sind folgende nach innen gerichtete Siedlungsentwicklungsmassnahmen in der Planung zu berücksichtigen und wo notwendig zielgerichtet einzusetzen (keine abschliessende Aufzählung):

- Zonenänderungen
- Bauberatung
- Grundeigentümergegespräche
- Sanierungen
- Ersatz- und Neubauten
- Aufstockungen, An- und Nebenbauten
- Überbauungen von Baulücken
- Arrondierungen
- Flächengleicher Abtausch von Bauzonen
- Förderung von kleinräumigen Wohneinheiten für ältere und jüngere Menschen
- Angepasste Grenzabstände / Näherbaurecht
- Ausnützung der Parzelle
- Aktive Förderung der Ablösung von Klein- zu Familienhaushalten
- ...

Die Gemeinde beteiligt sich aktiv an der Siedlungsentwicklung und ergreift Massnahmen zur Verflüssigung des Baulandes (Siehe auch Art. 56 BauG). Zudem kümmert sie sich um eine aktive Bodenpolitik, welche die inneren Reserven mobilisiert (Minderung der Bodenhortung). Dabei sind nachfolgende Möglichkeiten zu erwägen (keine abschliessende Aufzählung):

- Erwirkung der Erschliessungspflicht des Baulandes
- Vertragliche Bauverpflichtungen bei Neueinzonungen
- Vertraglich übertragbares Kaufrecht zugunsten der Gemeinde bei einer Nichtüberbauung
- Baulanderschliessung durch die Gemeinde
- Vertraglich geregelte Nutzungsänderungen / Aufzonierungen
- ...

5.3.1 Potentielle Bauzonenreduktion

Das Baulandangebot ist auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten. Zudem muss die Gemeinde genügend Bauland zur Verfügung stellen. Aufgrund ihrer Aufgabe hat die Gemeinde in Bezug auf untenstehende Flächen Kontakt mit den Grundeigentümern zu suchen und ihre Erhältlichkeit zu prüfen. Bei einer beabsichtigten Entwicklung sind verwaltungsrechtliche Verträge abzuschliessen (Art. 56 BauG).

Sind in den nächsten Jahren keine Bauabsichten vorhanden, sind die Flächen flächengleich abzutauschen, zugunsten besser geeigneter Lagen.

Die Zonierung ist unter Berücksichtigung der Nutzung entsprechend anzupassen.

Potentielle Bauzonenreduktion

Böhl, Parz. Nrn. 218 / 675

Untere Steig, Parz. Nr. 200

Mempfel, Parz. Nrn. 91 / 386

5.4 Entwicklung der kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzonen

Grundsätzlich erfolgt die Wohn- und Mischzonenentwicklung über die inneren Reserven und durch eine entsprechende Innenentwicklung.

Folgende kapazitätsrelevante Flächen sind zu prüfen und entsprechend zu mobilisieren:

Standort	Entwicklungsmassnahmen
Untere Steig, Parz. Nrn. 223, 403, 429, 430	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung im Bestand - Erneuerungsplanpflicht prüfen - Koordination mit Parzellen Nr. 200
Hinter- und Oberdorf; Gesamtgebiet gemäss Bezeichnung Richtplan	- Weiterentwicklung im Bestand durch Innenentwicklungsmassnahmen prüfen
Nöggel, Teilparz. Nr. 91, erste Bautiefe	- Bauentwicklung für Mischzone (Neubau)
Bleicheli, Parz. Nr. 151 (zweite Bautiefe in Koordination mit der Bahnhofsentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> - Bauentwicklung für Mischzone (Neubau) - Koordination mit 1. Bautiefe (Dorf III)
Dorf I, Parz. Nr. 120	<ul style="list-style-type: none"> - Bauentwicklung für Mischzone (Neubau) - Koordination Parz. 119 (Schutzobjekt)

Göbsimühle, Parz. Nr. 82	- Bauentwicklung für Mischzone (Neubau)
Melsterböhl Nord, Parz. Nrn. 173, 174, 175, 537, 711, 501	- Weiterentwicklung prüfen - Koordination mit Melsterböhl Süd und West
Dorf III, Parz. Nr. 151 (erste Bautiefe) ³	- Bauentwicklung für Mischzone - Koordination mit Bahnhofsentwicklung - Koordination mit 2. Bautiefe (Bleicheli)
Tisca Tiara, Parz. Nr. 448	- Prüfung langfristiger Umnutzung in Wohnnutzung

Neben der Nutzung der Reserven wird der Fläche Dorf II und den Parzellen Nrn. 118 / 672 ein hohes Potential zugeschrieben. Die Lückenschliessung mit einer qualitativen Bebauung durch eine ausgewogene Planung (Abstimmung zwischen Baukultur, Verkehr, Grünflächen und Infrastruktur) wird als ortsverträglich eingestuft.

Standort	Entwicklungsmassnahme
Dorf II, Parz. Nrn. 118 / 672	- Bei Bedarf Einzonung prüfen

5.4.1 Zonenüberprüfung

Im Rahmen der Zonenplanung sind die Zonen aufgrund der neuen Gesetzgebung, der Leitsätze und der Ziele der Gemeinderichtplanung zu überprüfen. Dabei sind neue Zonen zu erwägen, wie beispielsweise die Einführung der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2. Zudem sind im Gegenzug zur Entwicklung nach Innen Grün- und Freiflächen entsprechend zu sichern.

Ausserdem sind unter der Berücksichtigung der neuen Formulierung von Art. 30 BauG alle Verkehrsflächen der entsprechenden Zone zuzuordnen.

5.4.2 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes

Der Erhalt und gegebenenfalls die Erweiterung des Angebots des täglichen Bedarfs ist zu unterstützen. Die Ansiedlung von Geschäften im Kernbereich soll bedarfsgerecht und individuell unterstützt werden (Gewerbenutzung im Erdgeschoss). Eine Konkurrenz durch verkehrsintensive Grossgeschäfte in der Gewerbe- und Industriezone im Gebiet Au / Melsterböhl / Tell ist auszuschliessen.

³ Bei einer baulichen Weiterentwicklung der Parz. Nr. 151 ist die Schutzwürdigkeit der Villa Blume (Assek. Nr. 187) frühzeitig abzuklären.

5.5 Gewerbe- und Industriezonen

Bei Bedarfsnachweis können Neuansiedlungen und Erweiterungsabsichten von Gewerbe und Industrie gemäss Gemeinderichtplan entwickelt werden. Die sofortige Mobilisierung von bereits vorhandenen Arbeitszonen ist derzeit nicht gegeben. Entwicklungen erfolgen im Sinne des kantonalen Arbeitszonen-Managements.

Folgende Reserven sind mittelfristig erhältlich:

Standort	Entwicklungsmassnahmen
Untere Brunnern, gesamte Gewerbezone	- Weiterentwicklung prüfen - Neuentwicklungen im Bestand
Eschlerpark, Parz. Nrn. 683, 450	- Bauentwicklung für Industriezone (Neubau)
Melsterböhl Süd, Elbau, Parz. Nrn. 501, 711, 454	- Weiterentwicklung prüfen - Koordination mit Melsterböhl Nord
Tisca Tiara, Parz. Nr. 448	- Weiterentwicklung prüfen - Prüfung der Zonierung - Flächengleichen Abtausch prüfen

Die Industriezone der Tisca Tiara, Parzelle Nr. 448, liegt mitten im Wohngebiet. Im Rahmen weiterer strategischer Überlegungen sind die Entwicklungsabsichten, die Lage und die Zone zu prüfen. Entsprechende Massnahmen sind zu treffen. Grundsätzlich wäre eine Weiterentwicklung unter der Voraussetzung einer Neubewertung der Höhenbegrenzung zum jetzigen Zeitpunkt möglich (siehe Zonenplan Schutz). Ein flächengleicher Abtausch an einer besser geeigneten Lage ist jedoch zu prüfen.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Eschlerparks wurde am 5. März 2020 ein Koordinatonsitzung einberufen, um die komplexe Situation mit den entsprechenden Fachpersonen frühzeitig zu erfassen. Dazu gehörten folgende Vertreter:

- Gemeinde
- Brauerei Locher AG und Architekten
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Abteilung Wasserbau
- Abteilung für Raumentwicklung
- Gemeindeingenieur spezialisiert auf Entwässerungsplanung
- Amt für Immobilien
- Raumplaner

Aus heutiger Sicht ist das Ziel der Planung die Verlegung und die Offenlegung des Mempfelbaches (Unterlagen vorhanden) auf die Parzellengrenze Nr. 450. Somit würde eine sinnvolle Bebauung der Kantonsparzelle ermöglicht werden. Neben den Erschliessungsfragen sowie

den diversen Schutzanliegen ist der Umgang mit dem Oberflächengewässer frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen und allenfalls mit dem Wasserbauprojekt Mempfelbach zu koordinieren. Heute befindet sich eine Mulde im nördlichen Bereich des Eschlerparks. Diese dient dem Abfluss von Oberflächenwasser und nicht für den Hochwasserschutz.

Folgende Gewerbe- und Industriezonen müssen bei Bedarf entsprechend frühzeitig geprüft und koordiniert werden.

Standort	Entwicklungsmassnahmen
Au, Parz. Nr. 234	- Bei Bedarf Einzonung prüfen
Melsterböhl West, Parz. Nrn. 226, 452, 224, 171, 172	- Bei Bedarf Einzonung prüfen - Koordination mit Melsterböhl Nord
Untere Brunnern, gesamte Gewerbezone	- Arrondierungen prüfen

Als Pilotgemeinde werden in Bühler derzeit erste Erfahrungen mit der Anwendung des kantonalen Arbeitszonen-Managements gesammelt. Im Rahmen eines möglichen Erweiterungsbaus einer in Bühler heimischen Firma wurden die Nachbargemeinden bezüglich Transferflächen im Jahr 2020 erfolglos angeschrieben. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass Flächenerweiterungen in diesem Sinne durch flächengleiche Abtausch aus den eigenen Reserven erfolgen oder über das kantonale Kontingent verfügt werden müssen.

5.5.1 Gestalterische Anforderung an Gewerbe- und Industriebauten

Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund des kantonalen Arbeitszonen-Managements sich weitere Unternehmen mit grösseren Volumen (z.B. Produktions- oder Lagerhallen, etc.) ansiedeln werden. Daher ist auch bei Gewerbe- und Industriebauten zu achten, dass sich die Bauten und Anlagen in das Ortsbild und in die Landschaft einfügen. Insbesondere sind Sichtbezüge zur Strasse und zum Rotbach hin zu berücksichtigen.

5.6 Aufwertung Kerngebiet / Zentrumsentwicklung

Die Zentrumsentwicklung erfolgt im bezeichneten Gebiet (keine parzellenscharfe Abgrenzung, um den Handlungsspielraum zu wahren). Generell ist bei Entwicklungen innerhalb des Zentrums die "Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler" beizuziehen. Ziel ist es, die bestehenden Nutzungen zu halten oder zu erweitern (Entgegenwirken des "Lädelisterbens", Erhöhung soziale Dichte).

Entlang der Hauptstrasse sind Potentiale zur allgemeinen Aufwertung zu nutzen sowie die vorhandenen Reserven zu mobilisieren, ohne den Strassendorf-Charakter zu mindern. Die Aufwertung erfolgt u.a. durch die Entwicklung von Arealentwicklungsgebieten mit entsprechenden Platzgestaltungen und Freiräumen sowie mittels sicher und attraktiv gestalteten Fuss- und Veloverkehrswegen. Die bestehende Häuserzeile entlang der Hauptstrasse ist

durch flexible Nutzung (insbesondere Erdgeschossnutzung) mittels veränderbarer Grundrisse zu aktivieren. Die Gemeinde unterstützt dabei entsprechende individuelle Lösungsfindungen, die dem Gemeinwohl dienen.

Bühler unterstützt die siedlungsorientierte Ausgestaltung des Strassenraumes. Dabei ist neben der Funktionalität sowie der Emissionsminderung gleichermaßen die Betrachtung des Raumes (von Häuserzeile zu Häuserzeile) zu berücksichtigen.

5.7 Arealentwicklungsgebiete

Arealentwicklungsgebiete sind grössere zusammenhängende Gebiete, welche neu zu entwickeln respektive umzustrukturieren sind. Bei den Arealentwicklungsgebieten innerhalb des Kerngebietes sind zudem ausgewogene Projekte anzustreben, die der Bauherrschaft, aber auch der Allgemeinheit Rechnung tragen.

In Bühler gibt es zwei grössere Arealentwicklungsgebiete innerhalb des Kerngebiets. Einerseits am Bahnhof und andererseits in Scheienhaus / Nöggel.

Im vorliegendem Gemeinderichtplan wurden aufgrund der Integration der Innenentwicklungsstrategie Änderungen in der Definition der Arealentwicklungsgebiete vorgenommen. Heute werden Arealentwicklungsgebiete nur noch als solche bezeichnet, wenn eine Umstrukturierung eines zusammenhängenden Gebiets vorgenommen wird. Entwicklungen auf weitgehend unbebauten Gebieten werden im vorliegenden Gemeinderichtplan als Entwicklungsgebiete (kurz- bis langfristig) oder potentielle Siedlungserweiterungen bezeichnet.

Folgende Arealentwicklungsgebiete aus dem bestehenden Richtplan wurden anderweitig geregelt:

Standort	Änderungsgrund
Unterer Steig, Parz. Nr. 200	- Wird neu als potentielle Bauzonenreduktion ausgewiesen
Moos	- Eine Überbauung wird aus ortsplanerischen Gründen ausgeschlossen (Ortsteile sollen nicht zusammenwachsen)
Mempfel, Parz. Nrn. 91 / 386	- Wird neu als potentielle Bauzonenreduktion ausgewiesen
Dorf II, Parz. Nr. 118	- Wird neu als potentielle Bauzonenerweiterung ausgewiesen
Oberdorf / Ebni, Parz. Nr. 18	- Wird neu als potentielle Bauzonenerweiterung ausgewiesen
Ebni, Parz. Nr. 37	- Wird neu als potentielles Erweiterungsgebiet für Landwirtschaftszone ausgewiesen - Eine Überbauung wird aus ortsplanerischen Gründen ausgeschlossen
Kerngebiet Parz. Nrn. 136, 120	- Werden neu durch Innenentwicklungsmassnahmen behandelt

5.7.1 Kernzonenerweiterung

Hinsichtlich der Arealentwicklung des Bahnhofes ist eine Kernzonenerweiterung zu prüfen. Einer Umzonung geht ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach BauG Art. 56 voraus.

5.8 Freiflächen im Siedlungsgebiet / Siedlungsökologie

5.8.1 Stärkung der Grün- und Freiflächen

Mit der kompakten und gegen innen gerichteten Siedlungsentwicklung stehen die Grün- und Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes zunehmend unter Druck. In der Abstimmung der räumlichen Tätigkeiten (Siedlung und Verkehr) sind die Grünthemen gleichwertig zu berücksichtigen. Bei Planungen der Projekte sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Naturschützerische Aspekte (z.B. Förderung der Biodiversität und Vernetzungsachsen durch entsprechende Bepflanzung, Siedlungsränder, usw.)
- Wohnumfeldqualität (z.B. multifunktionale und sichere Aussenräume usw.)
- Naherholung (z.B. Frei- und Grünflächen im Siedlungsraum oder kurze Wege zu Naherholung ausserhalb des Siedlungsgebietes, Aufwertung Rotbach usw.)
- Klimaangepasste Planung (z.B. Vermeidung von versiegelten Flächen usw.)
- Bewahren der Ortsgliederung (z.B. Bewahren der "Grünfinger", die ins Siedlungsgebiet ragen, Berücksichtigung der natürlichen Terraingestaltung und der Sichtbezüge, Geländerippen und wichtige Kuppen, usw.)

Die Gemeinde hat Vorbildcharakter und versucht ihre öffentlichen Anlagen entsprechend zu optimieren (z.B. durch heimische Bepflanzung, Rabatten-Pflege, Entsiegelung von Flächen, usw.). Als Grundlage dient der Bericht Siedlungsökologische Aufwertung vom 8. Oktober 2021.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind entsprechende Flächen zu sichern. Zudem ist das Baureglement zu prüfen und allenfalls die Einführung der minimalen Ausnützungsziffer zu reglementieren.

Neben der "potentiellen Bauzonenreduktion" sind zudem folgende Grünflächen-Standorte bei Bedarf allenfalls zu sichern (evtl. in Kombination mit den ortsprägenden Plätzen):

Standort	Entwicklungsmassnahmen
Nöggel / Scheienhaus	Arealentwicklungsgebiet
Dorf II, Parz. Nr. 118, nördlicher Teil	Einzonung

5.8.2 Ortsbegehung mit der Fachstelle für Natur und Landschaft

Um das Verständnis für ökologische und gestalterische Aufwertungsmassnahmen der öffentlichen Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet zu verbessern, nahm die Gemeinde Bühler zusammen mit der Fachstelle für Natur und Landschaft an einem Rundgang teil. Die gewonnenen Erkenntnisse wurden in der Grundlage Siedlungsökologische Aufwertung vom 8. Oktober 2021 festgehalten.

5.8.3 Ortsprägende Plätze und Freiräume

Innerhalb des Kerngebiets sind weitere ortsprägende Plätze und Freiräume zu schaffen. Diese gliedern sich entlang der Hauptstrasse nach dem Prinzip einer Perlenkette.

Folgende Plätze sind funktionsgerecht auszugestalten:

- Scheienhaus / Nöggel
- Bahnhofplatz (Berücksichtigung der Multifunktionalität)
- Dorf, Parz. Nr. 51 - Kothäuser / Dorf IV

5.9 Tourismus

Der Tourismus spielt in Bühler eine untergeordnete Rolle. Vor allem der nördlich gelegene Teil von Bühler ist für Tagesauflüge interessant. Bühler setzt sich für einen sanften Tourismus ein. Dabei sind die vorhandenen Infrastrukturen zu bewahren (z.B. Einkaufsmöglichkeiten) und entsprechende Themenwege respektive Velo- und Wanderrouten zu pflegen oder auszubauen.

5.9.1 Kantonales Interessensgebiet Hohe Buche

Gemäss Kantonaalem Richtplan L.5.1 zählt die Hohe Buche zum kantonalen touristischen Interessensgebiet.

Nach einem vollständigen Niederbrand des Restaurants Hohe Buche erfolgte dessen Wiederaufbau durch ein Provisorium. Die Gemeinde hat sich klar für den Erhalt des Restaurantbetriebes ausgesprochen. Dementsprechend ist unter der Einhaltung der raumplanerischen Massstäbe und den kantonalen Rahmenbedingungen abzuklären, inwiefern ein Ersatzbau vorangetrieben werden kann und welche Nutzungen darin angeboten werden sollen.

In diesem Zusammenhang macht eine Prüfung der Zone (z.B. Intensiverholungszone) Sinn.

5.10 Siedlungsausstattung

5.10.1 Bildung

Grundsätzlich ist das heutige Bildungsangebot zu erhalten.

Mit dem Zusammenschluss des dritten Zyklus (Oberstufe) zwischen Bühler und Gais können für die Schüler positive Aspekte gewonnen werden. Der erste und zweite Zyklus (Kindergarten und 1.-6. Klasse) sind weiterhin in Bühler selbst anzubieten.

Im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung wurde eine grobe Abschätzung der Schülerzahlen für die nächsten Jahre vollzogen (siehe Anhang). Darin wurde lediglich von einem linearen Wachstum ausgegangen. Für eine detaillierte Auswertung ist eine Schulraumplanung anzudenken. Die Schülerentwicklung ist abhängig vom Altersmix, was sich wiederum durch das Wohnungsangebot respektive durch dessen Zielgruppe steuern lässt. Für eine vertiefere Auseinandersetzung ist davon auszugehen, dass Bühler eine gute Durchmischung des Wohnungsangebotes anstrebt. Dabei wird eine Ausgewogenheit der Steuerkraft angestrebt.

Aus heutiger Perspektive wird davon ausgegangen, dass der jetzige Schulraumbedarf gedeckt ist. Jedoch gibt es durch die inhomogene Schülerentwicklung sowohl in der Primar- als auch in der Oberstufe teilweise Klassengrößen am oberen Limit des Platzangebotes. Daher werden zusammen mit Gais und in den gemeindeeigenen Liegenschaften Erweiterungsoptionen geprüft.

5.10.2 Angebot für Kinder- und Jugendliche

In Bühler kann davon ausgegangen werden, dass das altersspezifische Freizeitangebot für Kinder- und Jugendliche ausreicht. Es besteht ein intaktes Vereinsleben, an dem Kinder- und Jugendliche teilhaben können.

Derzeit besteht kein Handlungsbedarf, das Angebot für Kinder- und Jugendliche systematisch auszubauen. Die Angebotsprüfung findet fortlaufend statt.

5.10.3 Junge Erwachsene

Um die Abwanderung von jungen Erwachsenen zu minimieren, ist zielgruppenorientierter, günstiger Wohnraum zu schaffen (kleine Wohneinheiten).

5.11 Gesundheit und Fürsorge

Aufgrund der demographischen Veränderung (wachsender Anteil an älter werdenden Menschen) wird die Prüfung von alternativen Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen wichtig.

Dementsprechend setzt sich Bühler schon länger mit der Thematik auseinander, insbesondere mit der nachhaltigen Weiterentwicklung des Alters- und Pflegeheimes Wohnen beim Rotbach. Bei entsprechenden Entscheiden (z.B. Ausbauten) ist mit der Zonierung in der Unteren Brunnern weitsichtig zu reagieren.

Zudem ist ein angemessenes Angebot für das "Wohnen im Alter" zu prüfen. Neben betreutem Wohnen ist auch zielgruppengerechter Wohnraum zu schaffen, wie beispielsweise kleiner und bezahlbarer Wohnraum (wird auch als Innenentwicklungsmassnahme betrachtet).

5.11.1 Öffentliche Dienste und Verwaltung

Im Bereich der öffentlichen Dienste und der Verwaltung ist immer mehr davon auszugehen, dass die Gemeinde Vorbildcharakter gegenüber den Einwohnern hat. So hat gemäss kantonalem Energiegesetz (kEnG) Art. 14 die Gemeinde den Auftrag, möglichst weitgehende Massnahmen für eine sparsame und rationelle Verwendung von Energie sowie den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern vorzusehen.

Zudem sind öffentliche Flächen nachhaltig auszugestalten (z.B. durch einheimische Bepflanzung, professionelle Baumpflege, usw.).

5.11.2 Kultur

Ein spezieller Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

5.11.3 Freizeit- und Sportangebot

In den letzten Jahren wurden die Freizeit- und Sportanlagen ausgebaut. Derzeit besteht diesbezüglich kein spezieller Handlungsbedarf.

5.11.4 Schiessanlagen

Die 300 m Schiessanlage wurde ausgebaut. Derzeit ist der Betrieb aufrecht zu halten. Langfristig ist eine regionale Lösung zu finden und die altlastrechtliche Sanierung ist bis in das Jahr 2040 abzuschliessen. Eine Koordination mit der Arbeitsplatzentwicklung ist frühzeitig anzudenken.

Die 50 m Schiessanlage ist rückzubauen. Dabei ist mit den Altlasten entsprechend umzugehen.

5.11.5 Viehschauwiese

Es ist ein hohes Anliegen der Gemeinde, die Viehschauwiese zu wahren und weiterhin für Festivitäten zu sichern.

5.11.6 Kirche / Friedhof

Ein spezieller Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.

5.12 Kulturschutz

5.12.1 Überprüfung Inventar

Das vorhandene Inventar der Naturobjekte im Siedlungsgebiet ist im Rahmen der Ortsplanung zu überprüfen und zu aktualisieren.

Zudem ist innerhalb der Ortsplanung das Ortsbildinventar durch eine Fachperson in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu überprüfen. Es ist anzustreben, dass das Instrument so aufbereitet wird, dass dieses für die Gemeinde als Entscheidungsgrundlage bei Entwicklungen dient. Grundsätzlich ist die Ortsbildschutzzone in ihrer Ausdehnung zu bewahren. Bei der Überprüfung des Inventars sind folgende Eigenheiten und Prägungen zu prüfen und allenfalls in den Zonenplan Schutz aufzunehmen:

Standort	Eigenheiten	Ziel
Assek. Nr. 271 (Parz. Nr. 218)	Prägende Kuppe	Strukturerhalt unter Berücksichtigung der Kuppe und der Sichtbeziehung
Gebäude oberhalb Parz. Nr. 200	Prägende Silhouette	Freihaltung der Silhouette unter Berücksichtigung der Sichtbeziehung
Parz. Nrn. 93, 94, 95, 96, 97 und 98	Prägende Silhouette	Freihaltung der Silhouette unter Berücksichtigung der Sichtbeziehung
Parz. Nrn. 103 und 104	Prägende Kuppe und Silhouette	Strukturerhalt unter Berücksichtigung der Kuppe und der Sichtbeziehung

5.12.2 Kulturobjekte

Derzeit wird die Schutzwürdigkeit der Villa Blume, Assek. Nr. 187, geprüft. Entsprechende Ergebnisse sind im Zusammenhang mit der Bahnhofsentwicklung und mit der baulichen Entwicklung der Parz. 723 zu berücksichtigen.

6 Landschaft

Die Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebietes wird vornehmlich durch den Kanton geregelt und koordiniert. Trotzdem befürwortet die Gemeinde einen nachhaltigen Umgang mit den Nichtbaugebieten. Die Gemeinde unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Kanton bei seinen Vorhaben.

6.1 Natur- und Landschaftsschutz

Die Inhalte des Natur- und Landschaftsschutzes werden orientierungshalber in der Gemeinderichtplanung dargestellt und behandelt. Die Anliegen werden hauptsächlich durch den Kanton geregelt. Die Gemeinde unterstützt den Kanton im Rahmen ihrer Möglichkeiten.

6.1.1 Einzelobjekte: Hecken, Gehölze, Einzelbäume

Im Zusammenhang mit der Überprüfung des Inventars innerhalb des Siedlungsgebietes sind auch die Naturobjekte innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes zu überprüfen und entsprechend zu aktualisieren.

6.2 Landwirtschaft

6.2.1 Fruchtfolgeflächen

Die gemäss kantonalem Richtplan ausgewiesenen Fruchtfolgeflächen von 14 ha sind langfristig in ihrem Umfang und ihrer Qualität zu erhalten.

6.2.2 Potentielle Erweiterung der Landwirtschaftszone

Das Gemeindegebiet, welches nicht der baulichen Entwicklung der nächsten 15 Jahre oder der Freihaltung dient, ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Grundsätzlich können Flächenerweiterungen der Landwirtschaftszone aufgrund folgender Massnahmen erfolgen:

- Auszonungen gemäss potentiellen Bauzonenreduktionen
- Arrondierungen von Bauzonen
- Umzonung des übrigen Gemeindegebietes in den Ist-Zustand der Zonennutzung
- Flächengleicher Abtausch zugunsten besser geeigneter Lagen

Folgendes übriges Gemeindegebiet ist aus heutiger Sicht der Landwirtschaftszone zuzuführen (infolge der Zonenplanrevision sind weitere Flächen zu prüfen):

Standort	Potentieller Umzonungsgrund
Melsterböhl Nord, Parz. Nr. 527	Darstellung des Ist-Zustandes.
Ebni; Parz. Nr. 37	- Darstellung des Ist-Zustandes. - Wahrung des Ortsbildes durch die Sicherung der Grünfläche. - Eine Überbauung der heutigen Flächen wird zum heutigen Zeitpunkt ausgeschlossen.
Teilstück Parz. Nr. 246	- Darstellung des Ist-Zustandes.

6.2.3 Übriges Gemeindegebiet

Gemäss den Zonenarten, BauG Art. 19, kann im Zonenplan weiterhin übriges Gemeindegebiet (ÜG) ausgeschieden werden. Da es sich bei den bezeichneten ÜGs weiterhin um Bauerwartungsland handelt, welche kurz- bis langfristig für eine Bebauung vorgesehen sind, wird die heute bestehende Zonierung beibehalten. Die geeignete Zonierung ist zeit- und stufengerecht zu prüfen und der entsprechenden Zonenart zuzuweisen.

Folgende Gebiete werden als übriges Gemeindegebiet beibehalten:

Standort	Potentieller Umzonungsgrund
Melsterböhl West, Parz. Nrn. 226, 452, 224, 171, 172	Potentielle Industrie- oder Gewerbefläche
Bleicheli Parz. Nrn. 145, 154	Potentielle Mischnutzung
Dorf II, Parz. Nrn. 118 / 672	Potentielle Grünzone, Wohn- und Mischnutzung)

6.3 Wald

Ob die Wälder der Gemeinde Bühler für die forstwirtschaftlichen Bedürfnisse ausreichend erschlossen sind, ist im Rahmen der Zonenplanung abzuklären.

Die Waldgrenzen gegenüber den Bauzonen wurden im Rahmen der Waldgrenzenüberprüfung im Jahr 2004 festgesetzt und sind im Zonenplan integriert (Genehmigung Regierungsrat: 13. Juli 2004).

6.4 Gebiete mit spezieller Erholungsfunktion

Die wichtigsten Naherholungsgebiete sind das kantonale Interessensgebiet für Tourismus Hohe Buche und das Naherholungsgebiet entlang am Rotbach. Erholungsfunktionen sind besonders mit naturschützerischen Aspekten abzuwägen.

6.5 Zonenfremde Nutzung, Militärische Interessen

Derzeit ist von keinem Handlungsbedarf bezüglich zonenfremder oder militärischer Nutzungen auszugehen.

6.6 Gewässer

6.6.1 Gewässeraufwertung

Auf der Grundlage des neuen Gewässerschutzgesetzes sollen Gewässer wieder so hergestellt werden, dass sie ihren natürlichen Funktionen nachkommen können.

Folgende Gewässer sind zu prüfen und offenzulegen respektive aufzuwerten:

Standort	Massnahmen
Mempfelbach Höhe Scheienhaus / Nöggel	- Offenlegung in Koordination mit der Arealentwicklung (Unterlagen vorhanden: Wasserbauprojekt Mempfelbach)
Mempfelbach Höhe Eschlerpark / Bleicheli	- Bachhoffen und -umlegung in Koordination mit einer Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes (Unterlagen vorhanden: Wasserbauprojekt Mempfelbach)
Rotbach Höhe Untere Brunnen / Göbsimühle	- Aufwertung des Rotbaches in Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes
Schützenbergbach Höhe Dorf II, Par. Nr. 118	- In Zusammenhang mit der potentiellen Bauzonenerweiterung ist der Umgang mit dem Gewässer zu klären
Eggbach Höhe Ebni / Egg	- Spätestens im Zusammenhang mit einer Entwicklung ist das Gewässer offen zu legen

Seitenbäche Rotbach Höhe Rällimoos	- Aufwertung prüfen
Göbsibach Höhe Göbsi	- Offenlegung und Aufwertung prüfen

6.6.2 Gewässerraum

Die gemäss Gewässerschutzgesetz respektive provisorischer regierungsrechtlicher Verordnung über die Einführung des Gewässerraums notwendigen Gewässerräume sind gemäss Baugesetz Art. 114 im Rahmen der Nutzungsplanung grundsätzlich einer Grünzone zuzuordnen (Zweckbestimmung Freihaltung oder Schutz).

Im Rahmen der Zonenplanrevision sind die betroffenen unbebauten Parzellen innerhalb der Bauzone auf ihre Bebaubarkeit zu prüfen. Können die Bauzonen nur unwirtschaftlich und nicht sinnvoll bebaut werden, ist eine zweckmässige Arrondierung respektive Um- oder Auszonung (Grünzone oder Landwirtschaftszone mit überlagerter Grünzone) zugunsten besser gelegener Lagen zu prüfen.

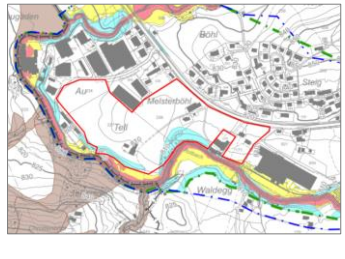
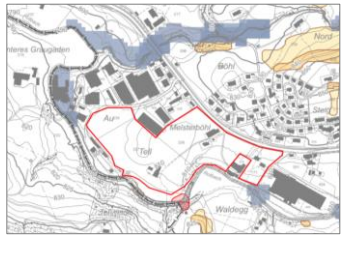

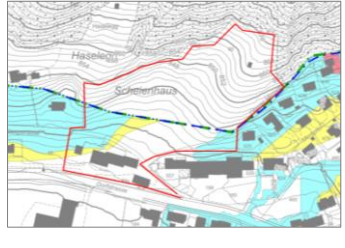
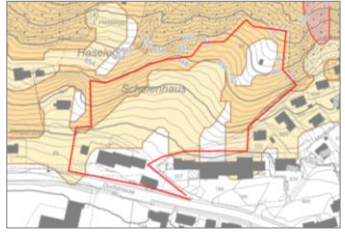

6.7 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte wird derzeit vom Kanton überprüft und aktualisiert. Nach Abschluss der kantonalen Arbeiten sind mögliche Auswirkungen auf den Zonenplan Gefahren zu übernehmen.

Der Zonenplan Gefahren ist im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision zu aktualisieren. Zudem ist zu prüfen, ob innerhalb des Baubewilligungsverfahrens die Gefahren genügend berücksichtigt werden. Beispielsweise ist zu prüfen, inwiefern die vom Bund erarbeitete Gefährdungskarte Oberflächenabfluss in Planungen rechtlich beizuziehen ist.

6.7.1 Naturgefahren bei Potentiellen Bauzonenerweiterungen

Nachstehend wird eine Einschätzung über die Gefahrensituation in den potentiellen Bauzonenerweiterungen aufgelistet (Planungshorizont liegt über 25 Jahren):

Gefahrenkarte	Naturgefahren Hinweiskarte	Oberflächenabflusskarte
		
<p>Arbeitszone Au / Tell</p>	<p>Fazit: Entlang des Rotbaches ist mit Gefahren durch Hochwasser und Rutschungen zu rechnen. Zudem ist die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zu beachten.</p> <p>Eine Bebauung ist möglich, wenn die Gefahren frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden.</p>	
		
<p>Scheienhaus</p>	<p>Fazit: Im Gebiet Scheienhaus ist mit Gefahren durch Rutschungen von Hangmuren zu rechnen. Zudem ist die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zu beachten.</p> <p>Bei einer Bebauung ist in der Planungsphase zu prüfen, inwiefern das Anrissgebiet durch baulich Massnahmen gesichert werden kann. Zudem ist der Umgang mit dem Oberflächengewässer darzulegen.</p>	



Dorf II

Fazit: Im Gebiet Dorf II ist mit Gefahren durch Rutschungen von Hangmuren zu rechnen. Zudem ist die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zu beachten. Im südlichen Teilbereich wird eine Überflutungsfläche in der Hinweiskarte dargestellt.

Bei einer Bebauung ist in der Planungsphase zu prüfen, inwiefern das Anrissgebiet durch baulich Massnahmen gesichert werden kann. Zudem ist der Umgang mit dem Oberflächengewässer darzulegen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Trogenerstrasse sind mögliche Massnahmen des Gewässerabflusses darzulegen.

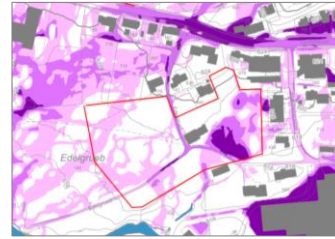
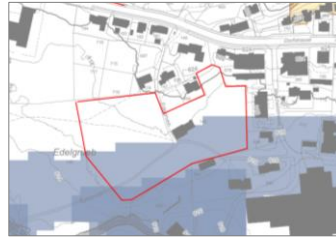
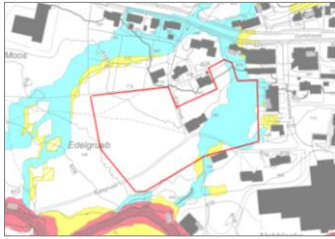


Oberdorf

Fazit: Im Gebiet Oberdorf ist mit Gefahren durch Rutschungen von Hangmuren zu rechnen. Zudem ist die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zu beachten. Im östlichen Teilbereich wird eine Überflutungsfläche in der Hinweiskarte dargestellt.

Bei einer Bebauung ist in der Planungsphase zu prüfen, inwiefern das Anrissgebiet durch baulich Massnahmen gesichert werden kann. Zudem ist der Umgang mit dem Oberflächengewässer darzulegen. Insbesondere im Zusammenhang mit der Trogenerstrasse sind mögliche Massnahmen des Gewässerabflusses darzulegen.

Bei einer Bebauung wird die Offenlegung des Eggbachs notwendig. Dieser Umstand ist entsprechend in einer Beplanung des Areals frühzeitig zu berücksichtigen.

**Bleicheli**

Fazit: Im Gebiet Bleicheli ist mit Gefahren durch Rutschungen und Hochwasser zu rechnen. Derzeit wird die Gefahr durch Hochwasser durch eine Entlastungsmulde entschärft.

Bereits im Rahmen der Entwicklung des Eschlerparks wurden die Gefahren erkannt und entsprechend mit den verschiedenen Fachstellen Kontakt aufgenommen. Es ist eine Offenlegung respektive eine Verlegung des Mempfelbaches vorgesehen. Eine gesamtheitliche Betrachtung aller Interessen wird vorausgesetzt.

7 Verkehr

7.1 Grundsätze

Gemäss kantonalem Richtplan wird die Siedlungsqualität wesentlich durch die Verkehrssituation geprägt. Ruhige Wohnquartiere und lebendige Ortskerne erfordern eine optimale Abstimmung der Verkehrserschliessung mit den betroffenen Gebieten. Die Ausgestaltung der öffentlichen Räume, Strassen, Plätze und Freiräume bildet einen zentralen Bestandteil der Förderung der Siedlungsqualität.

Mit dem vorliegenden Richtplan wird in diesem Sinne der Verkehr auf die Siedlung abgestimmt. Zudem sind die Bestimmungen des Strassengesetzes mit der Einführung vom 1. Februar 2021 (Klassierung, Widmung der Strassen und die Verkehrsflächenzuweisung in die entsprechenden Zonen) weiter umzusetzen.

7.1.1 Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs

Um die Emissionsbelastungen zu minimieren, ist der motorisierte Individualverkehr auf alternative Mobilitätsformen zu verlagern. Für Bühler kommen folgende Massnahmen in Frage:

- Befürwortung eines attraktiven Bahnverkehrs der Appenzell Bahnen AG
- Sicheres und attraktives Wegnetz (kommunal und überkommunal)
- Kurze und durchlässige Wegverbindungen zu publikumsorientierten Nutzungen
- Befürwortung der Nutzung von E-Bikes
- Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten im Dorf
- Attraktives Naherholungsangebot
- Vorbildfunktion der Gemeindemitarbeitenden
- Sichere Bahnübergänge
- Priorisierung des Velo- und Fussverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr im Kerngebiet, insbesondere in Bahnhofsnähe
- Aufwertung Strassenraum im Kerngebiet (Betrachtungsraum von Hausfassade zu Hausfassade)

7.2 Strassenverkehr

7.2.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die Kantonsstrasse innerhalb des Siedlungsgebietes siedlungsverträglich ausgestaltet wird. Insbesondere in Bahnhofsnähe sind im Zuge der Bahnhofsentwicklung vertretbare Lösungen zu finden.

7.2.2 Ortsumfahrung

Die Ortsumfahrung wird als Hinweis im Richtplan zur Trassensicherung aufgenommen. Eine Umfahrung wird derzeit von der Gemeinde Bühler nicht aktiv verfolgt.

Aufgrund eines Gemeindevantrags wurde die Linienführung der Ortsumfahrung im Westen im neuen Richtplan angepasst (Bereich Melsterböhl).

Die ursprüngliche Linienführung stammte aus dem Jahr 1969. Sie entstand auf der Grundlage des damaligen Bauprojektes und der damaligen Ortsplanung. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (Gewässerraum, Grundwasserschutz, Lärmschutz, Landschaftsschutz, etc.) ist bei einer Wiederaufnahme der Planung die aktuelle bzw. neue Linienführungen zu prüfen.

7.2.3 Kreisel

Zeitweise wurde eine Kreisellösung beim Knoten Hauptstrasse / Trogenerstrasse / Hermoos angedacht. Dies wurde zwischenzeitlich verworfen und wird derzeit nicht mehr weiterverfolgt.

7.3 Flurgenossenschafts-, Privat- und Gemeindestrassennetz

Sowohl die Gemeinde als auch die privaten Träger sind gemäss Art. 57 BauG gleichermassen für den Unterhalt sowie den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich.

Gemäss Strassengesetz Art. 2 und Art. 8 sind die Strassen zu widmen und zu klassieren. Die Gemeinde Bühler geht seit dem letzten Gemeinderichtplan von 2013 der Aufgabe nach und stellt die Verabschiedung des Strassenverzeichnisses demnächst in Aussicht.

Neuerschliessungen oder Übernahmen von Flurgenossenschaften durch die Gemeinde sind in den jeweiligen Instrumenten entsprechend nachzuführen.

7.3.1 Umgang mit den Flurgenossenschaften / Privaten Trägern

Die Gemeindestrassen sind überwiegend im Besitz von Flurgenossenschaften. Eine Übernahme der Strassen durch die Gemeinde wird nicht forciert.

7.3.2 Erschliessungspflicht von Reserven

Die Gemeinden und die Flurgenossenschaften sorgen gemäss Art. 57 BauG für eine zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzone. Sie sind für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich.

Neue Strassen sind siedlungsorientiert und lärmgerecht auszugestalten. Es sind Massnahmen zu prüfen, die eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität herbeiführen sowie zur Sicherheit beitragen (z.B. temporeduzierende Massnahmen in Kombination mit Spielstrassen usw.).

Bei Baulandaktivierungen ist die Erschliessungsproblematik frühzeitig anzugehen. Es sind entsprechende Gespräche mit allen Beteiligten notwendig. Notfalls müssen Durchfahrrechte erstritten werden. Die Erschliessungen sind so zu gestalten, dass hinterliegendes Bauland oder künftige Bauentwicklungen über diese Strassen erschlossen werden können.

7.3.3 Erschliessung von neuen Gebieten

Die im Plan eingetragenen neuen Erschliessungsstrassen zeigen grob eine mögliche Linienführung mit Anschlusspunkt an das übergeordnete Strassennetz auf. Im Rahmen des in der Regel erforderlichen Sondernutzungsplanverfahrens sind die aufgezeigten Verkehrsanlagen auf die Überbauungsabsichten abzustimmen.

Die detaillierte Festlegung der Erschliessung hat im Rahmen des Sondernutzungsplan- respektive Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

7.3.4 Öffentlicher Verkehr

Gemäss Regierungsprogramm 2020 – 2023 wird der öffentliche Verkehr von kantonaler Seite her gefördert. Die Gemeinde Bühler unterstützt diese Haltung, indem sie sich für eine attraktive Versorgung durch die Appenzeller Bahnen AG ausspricht. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten setzt sich Bühler für folgende Punkte ein:

- Befürwortung Viertelstundentakt
- Abstimmung der Fahrzeiten auf sinnvolle übergeordnete Bahnanschlüsse
- Direktes, gutes und sicheres Wegnetz zu Haltestellen und Bahnhof
- Bike+Ride-Anlagen (witterungsgeschützte Veloabstellanlagen)

7.3.5 Sicherung der Bahnübergänge

Bis auf die Bahnhaltestelle Steigbach wurden alle Bahnübergänge gesichert. Steigbach wird jedoch zeitnah im Zusammenhang mit der Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetz entsprechend ausgebaut.

7.4 Fuss- und Wanderwegnetz

7.4.1 Richtplan Fussverkehr

Der Richtplan Fusswegnetz (Massnahmenblätter und Plan) von 2013 ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu überprüfen und zu aktualisieren. Die Massnahmen sind anzugehen (z.B. Netzlückenschliessungen) und entsprechende Wege sind grundbuchrechtlich zu sichern.

7.4.2 Wanderwege

Im Herbst 2020 wurden die gesamten Datengrundlagen für das Wanderwegnetz durch den Verein Appenzell Ausserrhoder Wanderwege (VAW) geprüft und bereinigt (Vergleich Daten und Ist-Zustand). Derzeit sind offene Fragen aufgrund der Datenbereinigung hängig. Diese sind im Rahmen der Erarbeitung des Richtplan Fusswegnetz zu prüfen. In der Gemeinderichtplanung wurden die aktuellen, erhältlichen Daten vom VAW dargestellt.

7.4.3 Themenwege

Die Themenwege werden als Orientierungshilfe und zur Abstimmung der Aufgaben im Gemeinderichtplan dargestellt.

Die Themenwege sind zusätzlich in den Richtplan Fusswegnetz aufzunehmen.

7.5 Radwegnetz

Die Sicherheit auf der Hauptstrasse ist zu gewährleisten. Gerade bei Bahnübergängen und im Kerngebiet sind veloverträgliche Lösungen zu finden. Zudem sind bei publikumsorientierten Nutzungen entsprechende Abstellmöglichkeiten anzubieten.

Es ist zu beachten, dass die Fortbewegung auf Zweirädern durch das E-Bike zugenommen hat. Dieser Chance ist bei Planungen künftig Rechnung zu tragen.

7.6 Ruhender Verkehr

Derzeit besteht kein akuter Handlungsbedarf beim Angebot von öffentlichen Parkplätzen. Deshalb ist das Parkplatzangebot zu halten und nur falls wirklich notwendig auszubauen.

Folgende Punkte sind beim Bau von Parkplätzen zu beachten:

- Langzeitparkierungsflächen sind nach Möglichkeit unterirdisch zu platzieren (in neuen Wohnüberbauungen zwingend)
- oder mindestens begrünt anzulegen
- Oberirdische Kurzzeitparkierungsmöglichkeiten vor Geschäften sind weiterhin zu ermöglichen
- Versiegelte Flächen sind, wenn möglich, zu vermeiden

Im Rahmen der Baureglementrevison ist zu prüfen, inwiefern die Ziele grundeigentümergebündlich zu sichern sind.

7.6.1 Parkierungsreglement und Parkierungskonzept

Bei den Instrumenten "Parkierungsreglement" und "Parkierungskonzept Mehrzweckanlage und Sportplatz" erfolgte kürzlich das Controlling. Dabei wurde festgestellt, dass das Controlling der Massnahmen derzeit nur mässig gut funktioniert.

Im Rahmen der Baureglementrevison ist zu prüfen, inwiefern die Anwendungspraxis der Massnahmen verbessert werden kann.

7.7 Verkehrssicherheit

Bei allen baulichen und signalisationstechnischen Massnahmen im Verkehrsnetz sind immer auch die Möglichkeiten der Sicherheitsoptimierung zu beachten. Insbesondere im Kerngebiet, bei Kreuzungspunkten zwischen Bahntrasse und Veloverkehr, bei publikumsintensiven Nutzungen, bei Bahnübergängen, in Bahnhofsnähe und bei Schulwegen ist besonders sensibel vorzugehen.

Es ist ein weitsichtiges Verkehrskonzept zu erarbeiten, indem eine entsprechende Abwägung von den verschiedenen Sachthemen erfolgt. Darin sind neben verkehrstechnischen Lösungen auch beispielsweise Grünthemen, Aufwertung des Strassenraumes und die Verlagerungsziele des motorisierten Individualverkehrs auf Alternativen zu thematisieren.

7.8 Verkehrsberuhigungsmassnahmen

Verkehrsberuhigungsmassnahmen werden grundsätzlich unterstützt, insbesondere in unmittelbarer Umgebung des Bahnhofes und in den Wohngebieten. Die geeigneten Massnahmen sind individuell zu bestimmen.

Hinsichtlich einer gesunden Kindsentwicklung ist darauf zu achten, dass die Wohnumfeldqualität in den jeweiligen Quartieren entsprechend ausgerichtet ist. Dazu gehören auch sichere Strassen, auf denen sich Kinder- und Jugendliche gefahrlos aufhalten dürfen. Dementsprechend ist bei jeweiligen Projekten zu prüfen, inwiefern Verkehrsberuhigungsmassnahmen mit Begegnungszonen kombiniert werden können.

7.8.1 Ortseingänge

Die Ortseingänge sollen mit einfachen gestalterischen oder baulichen Massnahmen so aufgewertet werden, dass sie klar erkennbar gemacht werden. Dabei ist auf identitätsstiftende Elemente Wert zu legen.

Notwendiger Raumbedarf ist frühzeitig zu sichern.

8 Infrastruktur

Der Infrastrukturausbau von Neuanlagen ist in Bühler grundsätzlich auf einem guten Stand. In den nächsten Jahren ist jedoch vor allem mit deutlich grösseren Aufwendungen für den Unterhalt und die Werterhaltung der technischen Werke zu rechnen.

Beim Infrastrukturausbau ist vermehrt auf Nachhaltigkeitsfragen und auf eine klimaangepasste Planung einzugehen. Bund und Kantone reagieren derweil zunehmend auf die offenen Fragen, indem sie die übergeordnete Gesetzgebung anpassen. So wurde kürzlich die Überarbeitung des kantonalen Energiegesetzes (kEnG) beschlossen. Die Raumplanung hat entsprechend auf die Änderungen zu reagieren.

8.1 Ver- und Entsorgung allgemein

Derzeit ist von keinem Handlungsbedarf bezüglich Ver- und Entsorgung auszugehen.

8.2 Wasserversorgung

8.2.1 Grundwasserschutzzone Hermoos

Der Perimeter der Grundwasserschutzzone Hermoos wurde durch die Tiefbaukommission in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt überprüft und am 5. April 2022 angepasst. Der neue Perimeter wurde in der Gemeinderichtplanung berücksichtigt.

8.2.2 Reservoir Hägni

Derzeit wird die Sanierung des Reservoir Hägni geprüft.

8.2.3 Wasserversorgung bei Wasserknappheit

Bühler ist an die Regionale Wasserversorgung Appenzell Mittelland (RWAM) angeschlossen. Bei Wasserknappheit kann Wasser aus anderen Gemeinden dazugekauft werden.

8.3 Entwässerung

Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist aufgrund der abgeschlossenen Gemeinderichtplanung zu überprüfen und (in Absprache mit den übrigen Werken) nötigenfalls den neuen Bedürfnissen anzupassen.

8.4 Energiegewinnung und Stromversorgung

Gemäss Regierungsprogramm 2020-2023 ist im Bereich der Energiepolitik die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu senken. Ziele wurden derweil im Energiekonzept 2017 – 2025 zusammengetragen und das kantonale Energiegesetz 2022 überarbeitet.

Es ist die Erarbeitung eines Energierichtplans anzustreben. Darin sind die energiepolitischen Grundsätze und Ziele festzulegen. Als Grundlage sind die im Jahr 2017 ermittelten Solarstrompotentiale beizuziehen.

In Rahmen des Baureglements ist zu prüfen, inwiefern energiepolitische Zielsetzungen reglementiert werden können oder Alternativenergien zu fördern sind. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob bei einer Realisierung von Energiesparmassnahmen an bestehenden Bauten eine Lockerung der Baubestimmungen erfolgen kann (z.B. Lockerungsmassnahmen bei der Anrechenbarkeit der Aussenwände bei stärkeren Dämmungen, Sonnenenergieanlagen, usw.).

8.5 Wärmeverbund

Seit 2013 ist in der Edelgrueb die Holzschnitzelbrennanlage in Betrieb und beliefert Bühler über das Wärmeverbundnetz.

Bei grösseren Überbauungen durch Sondernutzungspläne ist die Schaffung von weiteren Wärmeverbundanlagen zu prüfen. Dabei sind lokale Wärmeverbünde mit regionaler Verwertung von Holzschnitzeln zu fördern.

8.6 Kommunikation

Derzeit ist von keinem Handlungsbedarf bezüglich Kommunikation auszugehen.

8.7 Abfallentsorgung

Aktuell wird das gesamte Gebiet auf eine wirtschaftliche und zeitgemässe Bewirtschaftung der Abfallentsorgung überprüft. Standortevaluation für Unterflur- und Halbhunterflurcontainer wurden bereits abgeschlossen, die Umsetzung ist nun anzustreben.

Des Weiteren wird derzeit nach einem optimalen Standort für eine Recycling-Stelle gesucht.

8.8 Materialabbau und -lagerungen

Die im kantonalen Richtplan bezeichneten Deponiestandorte wurden überprüft. Durch das Evaluationsverfahren wurde die Ansiedlung einer Deponie in Bühler derzeit ausgeschlossen. Der Eintrag im Richtplan ist entsprechend zu löschen.

Eine Deponieplanung durch private Initiative ist gemäss Bericht Deponieplanung 2020 – 2040, Ziffer 10 weiterhin möglich.

9 Interessensabwägung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht die Revision des Gemeinderichtplans nicht in Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung oder anderen zu berücksichtigenden Randbedingungen.

Im Vordergrund steht die Implementierung der übergeordneten Gesetzgebung aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes. Insbesondere wird der geforderten haushälterischen Bodennutzung und der inneren Entwicklung unter Berücksichtigung der Grünthemen viel Gewicht beigemessen (siehe auch "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen").

Neben der Eingliederung der Innenentwicklungsthemen wurde der gesamte Gemeinderichtplan überprüft und aktualisiert. Es wurde darauf geachtet, dass die Sachthemen und Aufgaben gemäss Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde aufeinander abgestimmt wurden. Zudem wurden Themen gewichtet, die zu einer nachhaltigen Entwicklung von Bühler als funktionierender Wohn- und Arbeitsplatzstandort im Sinne der Gesamtbevölkerung beiträgt.

Die Gemeinde hat sich mit der Gemeinderichtplanung vertieft auseinandergesetzt. Die Interessenabwägung wurde von der Gemeinde im Erarbeitungsprozess durchgeführt und kann aus den vorhergehenden Kapiteln entnommen werden.

10 Information und Mitwirkung

Der Gemeinderat verabschiedete den Gemeinderichtplan (Pläne, Richtplanbeschlüsse, Planungsbericht inkl. "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen") am 10. Mai 2021 z.H. der Information und Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG, Art. 6 BauG und Art. 4 BauR. Die Bevölkerung wurde an der öffentlichen Orientierungsveranstaltung vom 28. Mai 2021 über den Gemeinderichtplan informiert. Dort wurde über den Stand der Gemeinderichtplanung, deren wichtigste Änderungen sowie Ziele berichtet.

Die Volksdiskussion respektive die öffentliche Mitwirkung erfolgte nach der öffentlichen Orientierungsveranstaltung vom 28. Mai bis 2. Juli 2021. Dabei bot die Gemeinde zusätzliche Frageabende am 14. und am 21. Juni 2021 und die Möglichkeit, sich telefonisch zu informieren, an.

Es wurden insgesamt zehn Stellungnahmen eingereicht. Die Antwortschreiben und / oder die persönlichen Einladungen erfolgten durch die Gemeinde. Zu folgenden Themen wurde Stellung genommen (zusammengefasste Darstellung):

Stellungnahmen	Umsetzung
<p><i>Arealentwicklung Bahnhof</i></p> <p>Schon während der öffentlichen Orientierungsveranstaltung wurden viele Voten zum Umbau des Bahnhofareales abgegeben, die durch die Stellungnahmen weiter verstärkt wurden. Dabei ging es vor allem um die Qualität einer Ersatzbebauung. Wobei nicht alle gegen einen Abbruch des Bahnhofes an sich waren.</p>	<p>Grundsätzlich kann die Gemeinde die Ansichten und Befürchtungen der Bevölkerung verstehen. Deshalb veranlasst Bühler ein Mitwirkungsverfahren, um einerseits wichtige Anliegen aufzunehmen und andererseits den Rückhalt in der Bevölkerung frühzeitig zu sichern. Alle Stellungnehmenden wurden zum Mitwirkungsprozess eingeladen.</p>
<p><i>Villa Blume</i></p> <p>In mehreren Stellungnahmen wurde die Gemeinde dahingehend aufgefordert, die Villa Blume zu erhalten. Das Objekt liegt in der Ortsbildschutzzone, zählt jedoch nicht zu den schützenswerten Einzelobjekten. Die Grundeigentümerschaft vernachlässigt die Baute und kann sich einen Ersatzbau vorstellen. Die Gemeinde ist auf die Grundeigentümerschaft eingegangen und hat die Entwicklungsabsichten im Gemeinderichtplan entsprechend abgebildet.</p>	<p>Gemäss Kurzeinschätzung der Kantonalen Denkmalpflege vom 08. Dezember 2022 ist das Haus Blume schützenswert. Die Planungskommission hat sich an der Sitzung vom 29. März 2023 einstimmig für eine Unterschutzstellung ausgesprochen. Der Gemeinderat hat abschliessend zu entscheiden und das weitere Vorgehen festzulegen (noch ausstehend).</p>

Fusswegverbindung Oberes Hermoos

Die Ost-West-Fusswegverbindung im Oberen Hermoos ist in den Richtplan aufzunehmen.

Die Fusswegverbindung wurde erst kürzlich rechtskräftig aufgehoben. Aufgrund der Planungssicherheit und der Gewässerschutzzone wird von einer erneuten Aufnahme abgesehen. Es können die alternativen Routen (im Dreiecks-Verlauf) verwendet werden.

Strassensicherheit auf der Bleichelistrasse

Die Sicherheit auf der Bleichelistrasse ist zu erhöhen.

Es besteht eine laufende Planung zur Sicherheit auf der Bleichelistrasse (Sicherung eines Fussweges). Wenn die Gemeinde die Strasse übernehmen kann, sollen aus heutiger Sicht die Sicherheitsmassnahmen bis zum Koli weitergezogen werden.

Erschliessungsstrasse Oberes Grüt

Das Entwicklungsgebiet Parz. Nrn. 672 / 118 (Dorf II) kann von zwei Seiten angefahren werden. Bei der westlichen Erschliessung über das "Obere Grüt" werden voraussichtlich technische Schwierigkeiten entstehen (zu schmale Strassenquerschnitte, topographische Eigenheiten). Diese hätten einen Strassenausbau zur Folge, was wiederum einen entsprechenden Rückhalt der Anwohner und Anwohnerinnen voraussetzen würde.

Der Gemeinderat hat sich aufgrund der technischen Schwierigkeiten entschlossen, die Freihaltung der Erschliessung durch das Obere Grüt im Gemeinderichtplan zu löschen.

Umfahrungskorridor

In einer Stellungnahme wurde der Umfahrungskorridor gutgeheissen und um die Aufnahme der Plannungen gebeten.

Die Gemeinde sieht derzeit keinen Handlungsbedarf und sieht deshalb keine Aufnahme der Planung vor. Der Richtplaneintrag wird beibehalten.

Hinter- und Oberdorf

Der Antragsteller und die Antragstellerin befürchten, dass künftig eine massive und unpassende Verdichtung im Hinter- und Oberdorf stattfinden könnte.

Das Potential für eine innen gerichtete Entwicklung ist gegeben. Die Qualitäten sind jedoch einzuhalten. Die Einträge wurden angepasst.

Zudem wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass Bühler einen Ortseingang an der Trogenerstrasse hat.

Der Eintrag wird entsprechend nachgeführt.

<i>Tisca Tiara</i>	
Die Tisca Tiara legt ihre Entwicklungsabsichten dar.	Die Gemeinderichtplanung wird entsprechend aktualisiert.
<i>Gestaltungsanforderungen bei Gewerbe- und Industriebauten</i>	
Es wurden zwei Stellungnahmen eingereicht, die sich kritisch zu den Gestaltungsanforderungen in Gewerbe- und Industriegebieten äusserten.	Als Arbeitsplatzstandort ist damit zu rechnen, dass weitere grössere Betriebe sich in Bühler ansiedeln werden. Entsprechend sind Vorkehrungen zu treffen. An den Anforderungen wird weiter festgehalten.

Zudem ist zu Planungen zeitgerecht das Gespräch mit dem Heimatschutz und den Verantwortlichen des Vereins für appenzellisch ausserrhodische Wanderwege (VAW) zu führen.

11 Kantonale Vorprüfung

Der vorliegende Gemeinderichtplan (Pläne, Richtplanbeschlüsse, Planungsbericht und "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen") wurde am 10. Mai 2021 vom Gemeinderat zur Vorprüfung verabschiedet. Die Dokumente wurden am 7. Juni 2021 zuhänden des Departements Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung eingereicht (vgl. Art. 43 und Art. 45 BauG).

Das Gesamtpaket wurde aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Rückmeldung vom 21. Dezember 2021 bereinigt. Die überarbeiteten Unterlagen wurden gemäss Beschluss der Planungskommission (siehe Protokoll vom 30. August 2022) am 29. September 2022 zur definitiven Vorprüfung dem Amt für Raum und Wald eingereicht.

Zum Bericht "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen" hat der Kanton mit Schreiben vom 27. September 2019 erstmalig Stellung genommen. Da sich die Anforderungen an das Dokument zwischenzeitlich erhöht haben, wurde durch die Vorprüfung des Gemeinderichtplanes zum zweiten Mal Stellung zum Papier genommen (siehe kantonale Rückmeldung vom 21. Dezember 2021). Darauf wurde reagiert und die "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen" entsprechend ergänzt.

Der Vorprüfungsbericht wurde am 12. Dezember 2022 durch das Departement Bau und Volkswirtschaft ausgestellt. Grundsätzlich wurde die vorliegende Gemeinderichtplanung gewürdigt. Zusammenfassend handle es sich um eine fundierte und umfassenden Gemeinderichtplanung, welche auf dem aktuell gültigen Gemeinderichtplan aus dem Jahr 2013 aufbaue. Des Weiteren seien die erarbeiteten Grundlagen für die künftige Entwicklung der Gemeinde Bühler umfangreich und sorgfältig erarbeitet. Die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde sei erkennbar.

Redaktionelle Anpassungen, Ergänzungen und Präzisierungen wurden überwiegend übernommen und werden hier nicht weiter erläutert. In der nachstehenden Tabelle wird der Umgang mit den wichtigsten Kritikpunkten dargelegt.

Vorprüfungsbericht (12. Dezember 2022)

Umsetzung in der Gemeinderichtplanung

Planungsbericht

Kapitel 5.2.1 Festlegung Siedlungsentwicklung

Bühler geht von einem künftigen jährlichen Wachstum von 1 % an Einwohnern und Beschäftigten aus. Dieses Wachstum liegt über der kantonalen Berechnungsgrundlage von jährlich 0.36 % an Einwohnern und Beschäftigten. Dies ist möglich, benötigt aber grosse Anstrengungen in der Innenentwicklung der rechtskräftigen Bauzone.

Das jährliche Wachstum wurde im Gemeinderat eingehend beraten und in den Leitsätzen der Ortsplanung vom 22. Oktober 2020 festgehalten. Die Gemeinde geht davon aus, dass sie bis ins Jahr 2040 in der bestehenden Bauzone + 406 Einwohner und Beschäftigte durch bauliche Entwicklungen realisieren kann. Gleichzeitig legt der Gemeinderat die obere verträgliche Grenze des Wachstums bis ins Jahr 2040 bei insgesamt 2'500 E/B fest. Bei

einer höheren Raumnutzerdichte ist mit einem Infrastrukturausbau zu rechnen.

→ Die Kritik wird zur Kenntnis genommen.

*Richtplanbeschlüsse
Interessensabwägung*

Die Raumwirksamen Tätigkeiten sind aufeinander abzustimmen. Je nach Abstimmungsgrad handelt es sich beim Richtplantext um eine Festsetzung, um ein Zwischenergebnis oder um eine Vororientierung. Die Resultate der Interessensabwägung ist nicht immer nachvollziehbar dargelegt. Festsetzungen müssten im Sinne der räumlichen Koordination vollumfänglich abgestimmt sein. Ansonsten ist eine vertiefte Interessenabwägung notwendig, die sich nach Art. 3 Raumplanungsverordnung richtet.

Die Richtplantexte wurden gesamtheitlich auf ihren Abstimmungsgrad geprüft. Gemäss Würdigung ist davon auszugehen, dass mit dem vorliegenden Instrument eine gesamtheitliche Abstimmung der Themen erfolgt ist und die Interessen entsprechend gegeneinander abgewogen wurden. Die Darlegung erfolgt in der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen, im Richtplantext, in den Plänen als auch im Planungsbericht.

→ Im Sinne der Interessenabwägung und der besseren Verständlichkeit wurden die Koordinationsnummern aufgeschlüsselt. Handlungsrichtlinien wurden teilweise ergänzt und/oder präzisiert. Die Richtplanbeschlüsse dienen der Gemeinde als Pflichtenheft und Koordinationsinstrument auf übergeordnete Flughöhe. Die vorliegende Struktur wird von der Gemeinde als zweckmässig eingestuft. Detaillierte Abklärungen sind im Rahmen der Projekterarbeitung zu ermitteln.

*Richtplanbeschlüsse
S 3.2.1 Weiterentwicklungspotenziale im
Wohnbestand Hinter- und Oberdorf*

Für das Gebiet Hinter- und Oberdorf wird die Strategie "Weiterentwickeln" verfolgt. Aus ortsbaulicher Perspektive wird dies als kritisch angesehen. Es wird eine differenzierte Prüfung dieser Strategie empfohlen. Sowohl die Liegenschaften innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone als auch das Gebiet um die Kirche sind aus ortsbaulichen Gesichtspunkten eher nicht für eine Aufzonung geeignet. Für das Gebiet Hinterdorf- und Oberdorf wird deshalb die Strategie Moderate Innenentwicklung / Aufwerten empfohlen. Eine raumplanerische Aufzonung von diesen Gebieten könnte nur basierend auf einem positiven ortsbaulichen Nachweis erfolgen.

Die Gegebenheiten im Hinter- und Oberdorf wurden intensiv diskutiert und mehrmals vor Ort beraten. Eine Weiterentwicklung wird im Bereich der heutigen Wohnblöcke als verträglich eingestuft. Aufgrund der topographischen Eigenheiten und der heutigen Bebauungsstruktur, erkennt die Gemeinde das Gebiet im Hinterdorf als Innenentwicklungspotential. Aufgrund des nahen Schutzes und der Kirche, ist auf eine massvolle Nutzungserhöhung zu setzen, wie es bereits im Richtplantext festgelegt wurde.

→ Der Text wurde dahingehend ergänzt, dass bei einer Planung der Heimatschutz und / oder die Denkmalpflege frühzeitig einzubeziehen sind. Gleichzeitig wurde der räumliche Bezug präzisiert.

*Richtplanbeschlüsse**S 5.1.4; Arbeitszonen-Konzept*

Mit der Überarbeitung des Arbeitszonen-Management Konzepts im Juli 2022 sind in den Schwerpunktgemeinden wie Bühler strategische Einzonungen von Arbeitszonen mit spezifischen Rahmenbedingungen möglich. Dazu muss jedoch eine Gesamtplanung vorgenommen werden, die im Gemeinderichtplan bzw. der Innenentwicklungsstrategie abgebildet ist.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sie ihre Arbeitszonen in der Gesamtschau berücksichtigt hat und entsprechende Absichten in der Gemeinderichtplanung festgehalten hat. Der Umgang der verschiedenen Arbeitszonen wurde im Planungsbericht aufgezeigt und im Plan verortet. Werden ergänzende Planungen notwendig, können diese in einem kommunalen Arbeitszonen-Management aufgezeigt werden.

Derzeit werden erste Erfahrungen als Pilotgemeinde mit dem Arbeitszonen-Management gesammelt. In diesem Rahmen wurde die Erhältlichkeit von Transferflächen von anderen Gemeinden erfolglos geprüft.

Aus der heutigen Perspektive wird die vorliegende Arbeitsplatzstrategie, die bereits mit dem Richtplan von 2013 vorgespurt wurde, als zweckmässig befunden.

→ Für das bessere Verständnis und die Nachvollziehbarkeit wurden Textpassagen im Planungsbericht ergänzt. Zudem wird als Möglichkeit in der Unteren Brunnern eine entsprechende Fläche zur Umstrukturierung festgehalten.

*Richtplanbeschlüsse**L 7 Naturgefahren*

Für die Gebiete, die für eine langfristige Bauentwicklung angedacht sind, ist eine Beurteilung der Gefahrensituation anhand der Gefahrenkarte vorzunehmen. Die technische Machbarkeit muss bereits auf der Stufe der Gemeinderichtplanung nachgewiesen werden. Auch kann die Beurteilung der Gefahrensituation eine planerische Grundlage für eine Auszonungen bieten.

Die Entwicklungsflächen wurden aus dem Gemeinderichtplan von 2013 übernommen.

→ Der Nachweis der Gefahren wurde im Planungsbericht erbracht.

*Karte**Nohblacke, Parz. Nr. 450*

Die Parzelle Nr. 450 ist unter Berücksichtigung des künftigen Gewässerraums nur schwer überbaubar. Eine Zonierung ist nur sinnvoll, wenn im Rahmen einer Gesamtplanung mit einem Wasserbauprojekt eine Entwicklungsmöglichkeit für den angrenzenden Betrieb geschaffen werden kann. Ist ein solches Vorhaben nicht möglich, ist die massgebende Fläche nicht bebaubar und müsste stattdessen ausgezont werden.

Es bestehen Grundlagen für die Um- respektive Offenlegung des Mempfelbaches. Mit einem entsprechenden Umgang sollen künftig die Parz. Nrn. 145 und 450 unter den Gesichtspunkten des Gewässerschutzgesetzes bebaubar sein können. Zudem wird die Aufwertung der Parz. Nr. 465 als Freiraum in diesem Zusammenhang ermöglicht.

	<p>→ Zur besseren Verständlichkeit und besseren Nachvollziehbarkeit wurden Textpassagen im Planungsbericht ergänzt.</p>
<p><i>Richtplanbeschlüsse</i> <i>V 1.2.5 Strassenverzeichnis</i></p>	
<p>Es wird bemängelt, dass Bühler kein genehmigtes Strassenverzeichnis vorliegen hat.</p>	<p>Das Strassenverzeichnis befindet sich derzeit im Auflageverfahren.</p>
<p><i>Richtplanbeschlüsse</i> <i>V3 Fusswegnetz</i></p>	
<p>Die Fusswege sind gemäss Art. 17 Abs. 2 BauG im Gemeinderichtplan darzustellen.</p>	<p>→ Die aktuellen Wanderwegnetzdaten und die rechtskräftigen Fusswege und kommunalen Wanderwege aus dem Richtplan Fuss- und Wanderwegnetz werden in den Gemeinderichtplan implementiert. Die Überprüfung des Richtplan Fuss- und Wanderwegnetzes wird gestaffelt zum Gemeinderichtplan derzeit geprüft und überarbeitet.</p>

12 Genehmigung

Der Gemeinderichtplan wird durch den Regierungsrat genehmigt und tritt mit Erlass des Gemeinderates in Kraft. Der vorliegende Gemeinderichtplan ersetzt den Gemeinderichtplan vom 1. April 2013.

Genehmigung durch den Regierungsrat: **26. März 2024 (Inkraftsetzungsdatum: 1. Juni 2024)**

13 Beilage

- Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

14 Anhang

- Leitsätze zur Ortsplanung, dat. 22. Oktober 2020
- Schülerentwicklung, dat. 22. Juli 2020
- Nachweis der Änderungen, dat. 1. Mai 2023