



Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Bericht

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	4
2	Vorgehen	5
3	Ausgangslage	7
3.1	Leitsätze der Ortsplanung	7
3.2	Siedlungsentwicklung	7
3.3	Raumkonzept	8
3.4	Kantonaler Richtplan	9
3.5	Erreichbarkeit	10
3.6	Zonenplan und Bauzonenreserven Zonenplan	12
4	Analyse	14
4.1	GIS-Analyse	14
4.1.1	Grün- und Freiräume	15
4.1.2	Wichtige Strassenzüge	16
4.1.3	Ortsbauliche Studie Dorfkern	17
4.1.4	Arealentwicklung Bahnhof	19
5	Gebietsanalyse	20
6	Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen	21
6.1	Potentiale	21
6.2	Strategien	21
6.3	Massnahmen	24
7	Umsetzung	25
7.1	Ausgangslage	25
7.2	Wichtige Strassenzüge	27
7.2.1	Steigstrasse	27
7.2.2	Trogenerstrasse	27
7.2.3	Oberdorfstrasse	28
7.2.4	Hauptstrasse	29
7.3	Gebietsblätter	30
8	Controlling und Monitoring	78
9	Mitwirkung	79
10	Stellungnahme	80
10.1	Prüfung durch das Amt für Raum und Wald (ARW)	80
10.2	Zweite Stellungnahme durch das Amt für Raum und Wald (ARW)	81
11	Anhang	82

1 Einleitung

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

Die Abstimmung vom 03. März 2013 über das neue Raumplanungsgesetz, welche die Neuzonungen beschränkt und die Siedlungsentwicklung nach Innen lenken will, wurde im gesamten Kanton AR mit einem Ja-Anteil von 66 % angenommen. In Bühler stimmten 64 % für das neue Raumplanungsgesetz.

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

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

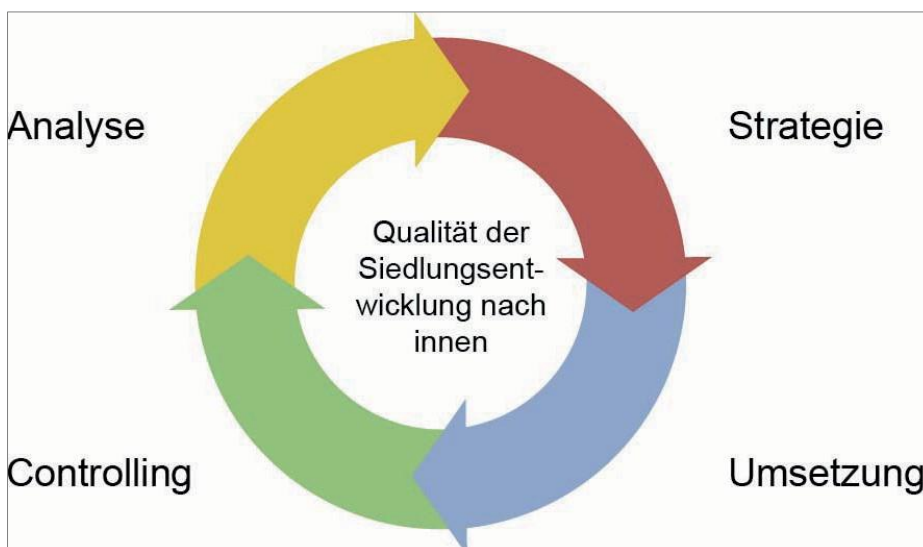
Der vorliegende Bericht lotet die bestehenden Reserven und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgebiet aus. Dazu wird von einer gesamthaften Betrachtungsweise des Siedlungsgebietes ausgegangen, weshalb neben der Siedlungsentwicklung nach Innen auch eine Gebietsanalyse mit entsprechenden Entwicklungsleitlinien für die einzelnen Gebiete ausgearbeitet wurde (Gebietsblätter). Die Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen gilt für die Gemeinde als Arbeitsinstrument, welches im Rahmen der täglichen Planungsarbeiten Unterstützung bieten kann. Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Strategie wurden in die kommunale Richtplanung überführt.

2 Vorgehen

Analyse

In einem ersten Schritt werden einerseits die quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes ermittelt und andererseits die Gebiete hinsichtlich ihrer qualitativen Eignung für die Siedlungsentwicklung nach Innen bewertet.

Die dabei angewandten Methoden sind qualitative und GIS-gestützte Auswertungen der verfügbaren Daten (z.B. Daten zu den Einwohnern und Gebäuden, Ortsbegehungen, Ortskenntnisse, Gebietsanalyse und Orthophotoauswertungen).



Phasen der Siedlungsentwicklung nach Innen

Kanton Luzern, 2013, Arbeitshilfe: Siedlungsentwicklung nach Innen, S. 9

Strategien

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

Umsetzung

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen wird als planerisches Leitinstrument betrachtet und im Gemeinderichtplan behördenverbindlich festgehalten. Darin hält die Gemeinde ihre Entwicklungsvorstellungen auf hoher Flugebene fest. Sie dient als Grundlage für die Ortsplanung, soll aber auch für künftige Sondernutzungsplanungen oder bei allgemeinen Planungsfragen konkret angewendet werden. Die Strategie soll auch für allfällige Rechtsmittelverfahren für künftige Planungen eine Grundlage darstellen. Deshalb wurden im Rahmen der Erarbeitung des Leitinstruments die einzelnen Gebiete detailliert analysiert, die Innenentwicklungspotentiale in den Gebieten herausgeschält und Entwicklungsleitlinien je Gebiet verfasst (vgl. dazu Gebietsblätter).

Controlling

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

3 Ausgangslage

3.1 Leitsätze der Ortsplanung

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

Ziel ist es, durch die Festlegung von geeigneten planerischen und baulichen Massnahmen eine nachhaltige Aufwertung von Bühler zu schaffen, die auf zukünftige Herausforderungen reagieren kann.

Mit der frühzeitigen Auseinandersetzung der Siedlungsentwicklung im Bestand eröffnen sich mehrere Chancen. So können sowohl durch ausgewogene als auch aufeinander abgestimmte Planungen, geeignete Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten geschaffen und die Aufenthaltsqualität unter ökologisch wertvollen Aspekten verbessert werden. Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig, die Raumplanung nicht nur in Städten, sondern auch in „kleinen“ Ortschaften auf die zukünftigen Herausforderungen einzustellen.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Bahnhofsentwicklung wird die aktive Rolle der Gemeinde im Sinne des Gemeinwohls vorangetrieben.

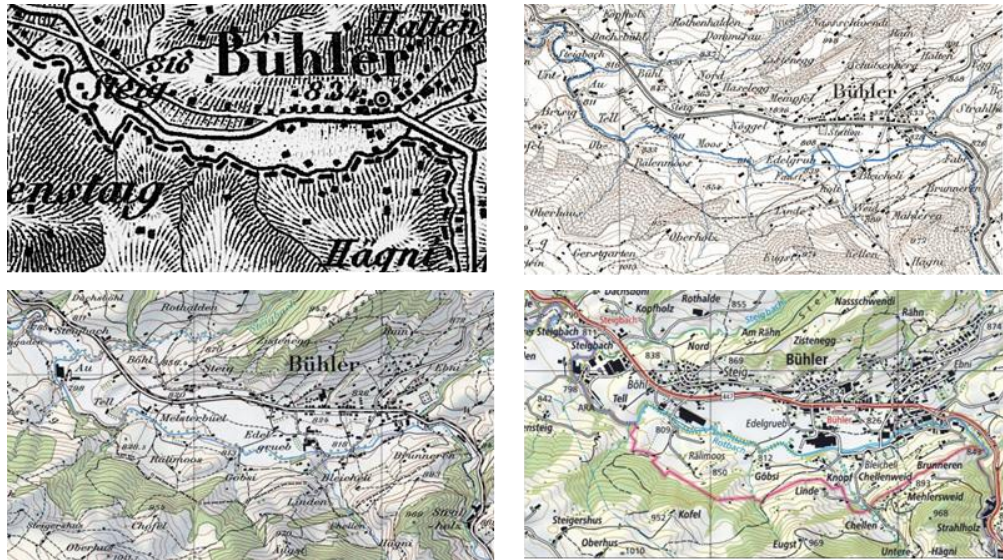
Risiken, wie der Verlust von Identität und die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch ein zu schnelles und unkoordiniertes Wachstum, können mit einer koordinierten Planung bewusst entgegengewirkt werden. Daher sind Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten am richtigen Ort und sorgfältig in den Bestand zu integrieren, die Aussenraumgestaltung zu berücksichtigen, als auch den Umgang mit dem Verkehr zu regeln. Dieser Aufgabe wird insbesondere im Rahmen der Richtplanung (Abstimmung von Siedlung und Verkehr) Rechnung getragen.

3.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Bühler liegt auf ca. 830 m ü. M. im Mittelland des Kantons Appenzell Ausserrhoden, zwischen den Gemeinden Teufen und Gais. Die erste urkundliche Erwähnung fand 1380 unter dem Namen Roten (in Ableitung des Rotbaches) statt. Damals war die Rote Rhode, wie sie zwischenzeitlich offiziell genannt wurde, noch an Teufen angeschlossen.

Jedoch wurde mit der Errichtung der eigenen Kirche 1723 die Abspaltung von Teufen vollends vollzogen. Mit der erlangten Eigenständigkeit setzte sich zunehmend auch der Namen Bühler durch.

Neben der Landwirtschaft als Erwerbszweig, entwickelte sich die Leinwandweberei. Nach politisch unsicheren Zeiten konnte Bühler zu Beginn des 19. Jahrhunderts gänzlich Tritt fassen. Im Jahr 1829 zählte die Gemeinde 15 Fabriken und 236 Weber. Die Wichtigkeit der Textilindustrie zeigt sich bis heute.



Bauliche Entwicklung

map.geo.admin.ch
Zugriff:
10.12.2018

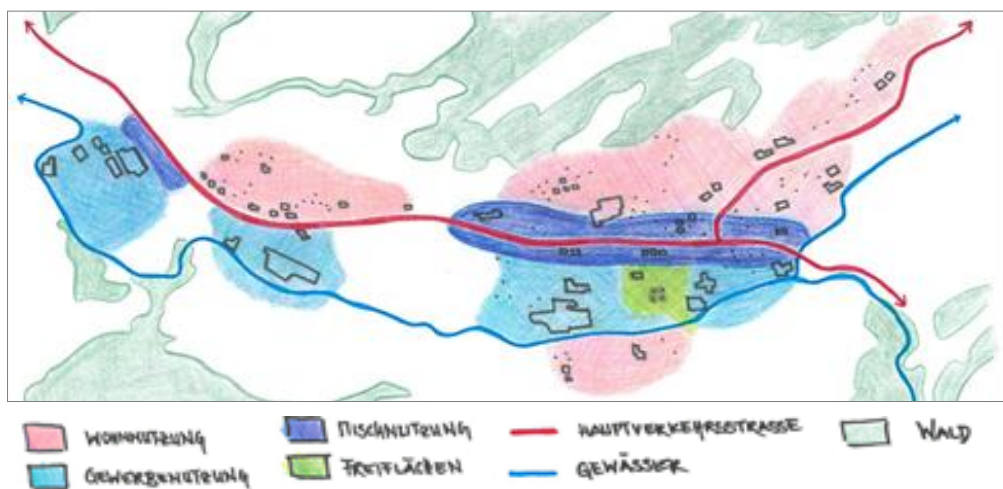
Von links oben
nach rechts
unten:

1. Bild = ca. 1855
2. Bild = ca. 1900
3. Bild = ca. 1960
4. Bild = 2018

Die Siedlungsstruktur wurde von der Industrie stark geprägt. Noch heute liegt das grosse Gewerbe entlang des Rotbaches. Kleineres Gewerbe (Dienstleistungen, Abdeckung des täglichen Bedarfes und Gastronomiebetriebe) und ehemalige Arbeiterquartiere sind entlang der Dorfstrasse zu finden. Die Wohnnutzung flankiert das Gewerbe in Richtung Norden und teilweise gegen Süden hin.

3.3 Raumkonzept

Im Raumkonzept wird Bühler als mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion beschrieben. Diese verfügen über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs und weisen eine ÖV-Anbindung (mindestens Güteklasse D/C) mit Zentrumsfunktion auf. Mit dem Bahnhof bildet Bühler einen lokalen Stützpunkt. Zusammen mit Teufen ist Bühler ein wichtiges Beschäftigungszentrum im Mittelland (siehe Richtplangentext, S.1.3) und weist somit als Arbeitsplatzstandort eine wichtige Bedeutung auf.



Siedlungsstruktur

Darstellung ERR
Raumplaner AG,
Januar 2019

Bühler befindet sich darüber hinaus im Portalraum St.Gallen / Gossau, was ein kantonales Interesse an der entsprechenden Erschliessung durch die Hauptachsen der Kantonsstrasse bedeutet.



Raumkonzept
Appenzell
Ausserrhodon

Kantonaler Richt-
plan AR, Stand
01. Januar 2019

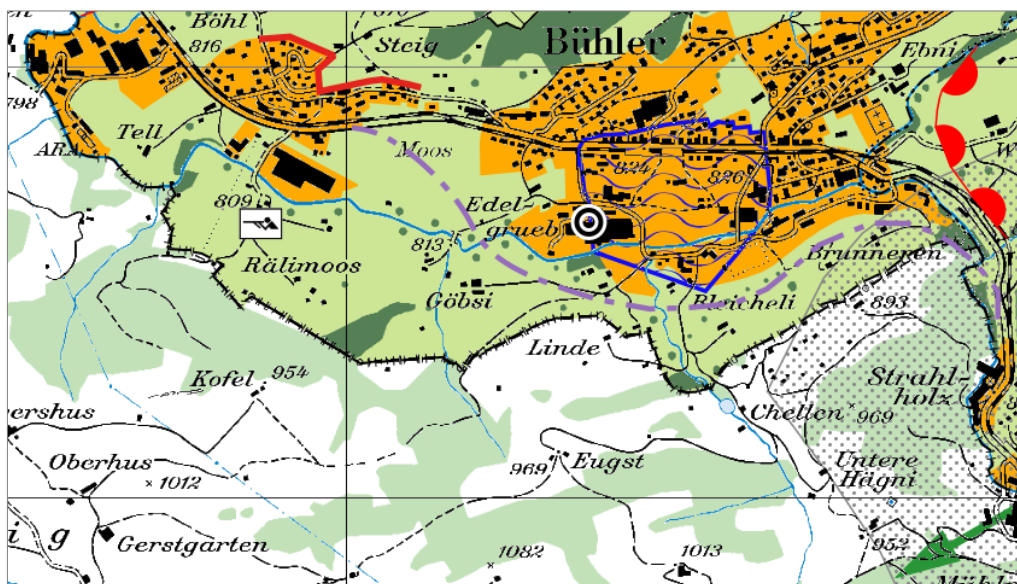
3.4 Kantonaler Richtplan

Gemäss den Leitsätzen soll die heutige Nutzungsdichte der bestehenden Wohn-, Misch- und Kernzonen bis ins Jahr 2060 in den Gemeinden mit Zentrumsfunktion um durchschnittlich zehn Prozent erhöht werden. Für Bühler gilt explizit eine Erhöhung von 4.5 %. Das Ansteigen der Dichte soll im Sinne der häuslicherischen Bodennutzung, unter anderem durch Siedlungsentwicklung nach Innen und punktuellen Aufwertungsmassnahmen (Zentrums oder Ortskernaufwertungen), ermöglicht werden.

Bühler verfügt, neben den Gemeinden Herisau-Waldstatt und Heiden-Wolfhalden, über sehr gute Standortfaktoren bezüglich der geografischen und topografischen Lage sowie Erreichbarkeit als Arbeitsplatzstandort innerhalb des Kantons. Dementsprechend ist Bühler im kantonalen Richtplan in Bezug auf Arbeitsplätze als Schwerpunktgemeinde festgelegt. (S.1.3.) Obwohl Beziehungen zu Teufen und Gais bestehen, ist die Gemeindegrenze klar durch Siedlungstrenngürtel (S.2.3) definiert.

Gemäss Leitsatz und V.2.1 besteht ein priorisierendes kantonales Interesse, die Ortsdurchfahrten auf die Bedürfnisse der Siedlungsqualität abzustimmen und bei der Gestaltung des Strassenraums die Aufenthalts- und Wohnqualität entlang der Hauptstrasse zu verbessern. Zudem soll eine höhere Verkehrssicherheit, insbesondere für Radfahrer und Fussgänger, gewährleistet werden.

Für eine mögliche Umfahrung des südlichen Dorfteils, zwischen Melsterböhl und Strahlholz (V.2.3), wird eine Neuanlage der Kantonsstrasse Nr. 12, Bühler-Gais in der Richtplankarte festgehalten. Aufgrund des Wandels der Mobilität (autonomes Fahren, Reduktion Platzbedarf, Verträglichkeit) und von Kosten-Nutzen-Überlegungen, sind in einer ersten Phase andere Massnahmen vorzuziehen. Entsprechende Überlegungen zur Dorfstrasse sind darum mit potentiellen Strassenraumaufwertungen zu koordinieren.



Kantonaler Richtplan Appenzell Ausserrhoden

Stand 05. Juli 2022

3.5 Erreichbarkeit

Die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet lässt sich durch die ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) beurteilen. Die Güteklassen werden durch die Analyse von Bedienhäufigkeit, Verkehrsmittelart und der Distanz zur Haltestelle ermittelt.¹ Um der nachhaltigen Mobilität nachzukommen, ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich in gut erschlossenen Gebieten zu fördern - gemäss kantonalem Richtplan sind Entwicklungen und Einzonungen nur noch in Gebieten mit einer minimalen ÖV-Güteklasse D möglich. Die Gemeinde Bühler weist eine mittelmässige bis geringe Erschliessung gemäss ÖV-Güteklasse auf (C-D).

Die Appenzeller Bahnen betreiben die Bahnstationen Steigbach, Bühler (Dorf) und Strahlholz (Gemeindegebiet Gais). Sie wird durch die Linie Trogen–St.Gallen–Appenzell bedient. Dabei ist St.Gallen innerhalb 30 und Appenzell in 20 Fahrminuten halbstündlich erreichbar. An den Wochenenden wird das Angebot mit Nachtbussen ergänzt.

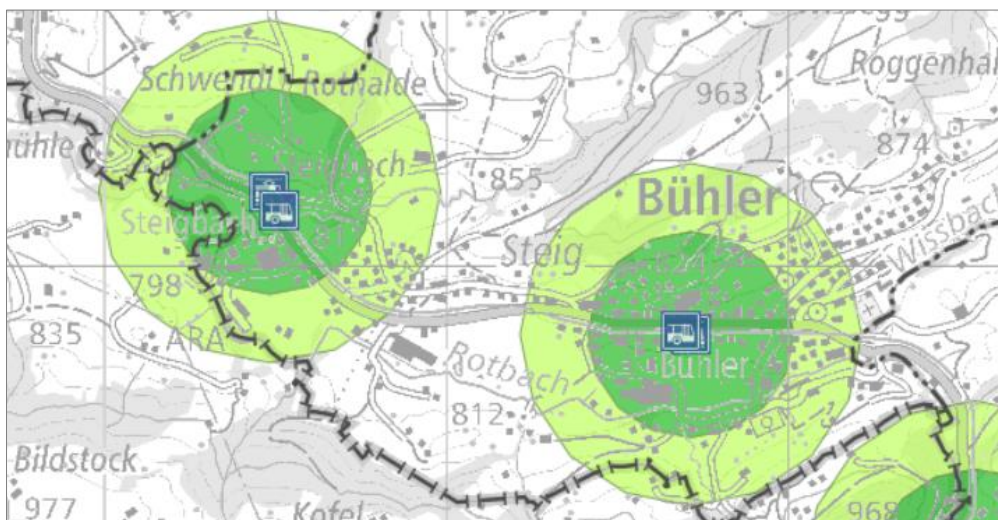
Der Halbstundentakt der Appenzeller Bahnen wird vorläufig aufrecht erhalten bis alternative Lösungen einer Taktverdichtung gefunden werden. Um die Standortqualität von Bühler zu

¹ ÖV-Güteklassen Berechnungsmethodik ARE, Grundlagebericht für die Beurteilung der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung, dat. November 2011, mit Nachführungen bis Februar 2020

erhöhen, wird eine Takterhöhung vonseiten der Gemeinde entschieden angestrebt. Im Zusammenhang mit der Trassendiskussion wird die Thematik laufend eingebracht. Grundsätzlich hat eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs auf dem Koexistenz-Prinzip zu basieren. Negative Beeinträchtigungen respektive Auswirkungen auf übrige Verkehrsteilnehmer sind zu koordinieren sowie minimal zu halten.

Die nächsten grösseren ÖV-Knotenpunkte sind in den benachbarten Gemeinden Teufen und Gais.

Mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) ist die Stadt St.Gallen sowie der Autobahnanschluss Kreuzbleiche A1 innert 15 Autominuten zu erreichen. St.Gallen wird im Rahmen des Agglomerationsprojektes ein neues Pfortnersystem einführen. Durch einen flüssigeren Verkehr durch die Stadt verspricht man sich entsprechende Verbesserungen der Erreichbarkeit in der Region.



ÖV-Güteklasse
und ÖV-Haltestellen

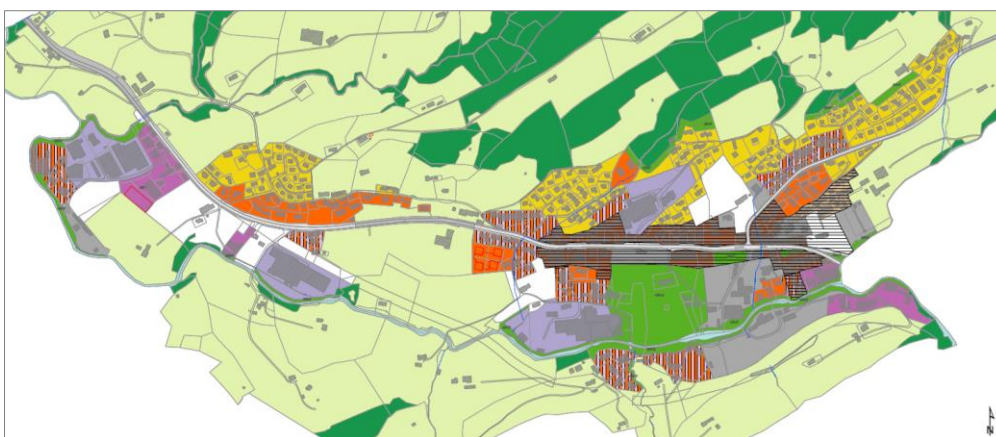
geoportal.ch,
Zugriff:
05.07.2022

Dunkelgrün = Mittelmässige Erschliessung C // Hellgrün = Geringe Erschliessung D

3.6 Zonenplan und Bauzonenreserven Zonenplan

Zonenplan

Als zentrale Grundlage für die weiteren Betrachtungen und Analysen dient der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Bühler (genehmigt am 09. August 1994 mit Nachführungen). Eine Plandarstellung mit Legende über die gesamte Gemeinde befindet sich im Anhang.



Zonenplan

genehmigt am
09.08.1994 mit
Nachführungen
bis 07.07.2022

Zonenplan Schutz

Das Zentrum von Bühler ist entlang der Kantonsstrasse/Dorfstrasse beidseitig mit der kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert. Zudem verfügt die Gemeinde Bühler über mehrere historisch respektive kunsthistorisch bedeutende Bauten. Diese sind vorwiegend im Dorfkernbereich entlang der Kantonsstrasse und in der Umgebung der reformierten Kirche angeordnet. Eine Ausnahme bildet die Fabrik am Rotbach. Dieses im Baugebiet liegende Gebäude ist nicht durch den Zonenplan, sondern durch den kantonalen Schutzzonenplan als Kulturobjekt im Baugebiet geschützt.

Naturobjekte innerhalb des Siedlungsgebietes sind im kommunalen Inventar der Naturobjekte festgehalten (08. September 2011). Im Rahmen der Ortsplanung sollen diese überprüft und falls nötig ergänzt werden.

Die Freihaltefläche Grünzone Grundwasserschutz GRiG Oberes Hermoos, rückseitig des Bahnhofes, ist als Gewässerschutzbereich AU und Grundwasserschutzzone S2/S3 ausgemessen. Überbauungen sind daher ausgeschlossen.

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

- Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), Bundesamt für Statistik, April 2022
- Statistik der Unternehmerstruktur (STATENT), Bundesamt für Statistik, 2016
- Einwohnerregister (EWR), Einwohneramt Bühler, März 2022
- Raum+ Daten, Juni 2022
- ÖV-Güteklassen / ÖV-Haltestellen, Bundesamt für Raumentwicklung, März 2018
- Zonenplan rechtskräftig, mit Nachführungen bis Juli 2022
- AV-Daten, Juni 2022

4.1.1 Grün- und Freiräume

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

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

Zu den Erholungsflächen gehören neben den Grünräumen auch offene Gewässer, Plätze (Treffpunkte), Wirtschaftswege der Landwirtschaft sowie Quartierwege.

Das Gemeindegebiet wurde hinsichtlich seiner Grün- und Freiräume vertieft analysiert. Dabei flossen Erkenntnisse aus den nachstehenden Themen ein (siehe auch Plan Grün- und Freiräume im Anhang):

- Gemeinderundgänge
- Inventar der Naturobjekte im Siedlungsgebiet (dat. 5. September 2011)
- Bericht Siedlungsökologische Aufwertung (dat. 8. Oktober 2021)
- Ortsbauliche Studie Dorfkern (dat. Mai 2017)
- Rechtskräftiger Zonenplan

Zu den topographischen Eigenheiten von Bühler zählen Geländerippen und Kuppen respektive Aussichtspunkte nördlich der Hauptstrasse. Sie prägen das Landschaftsbild und entsprechend die Bebauung und Optik der Gemeinde. Darauf ist bei zukünftigen Entwicklungen besonders ein Augenmerk zu legen, was heisst, dass Bebauungen möglichst entlang der Höhenkurven gesetzt werden sollen und die Sichtbeziehungen zu wahren sind.

In Bühler reichen mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen ("Grünfinger") bis an die Hauptstrasse heran. Zudem wird das Siedlungsgebiet von einem Nord-Süd-Grünkorridor durchzogen (von Hügelzug zu Hügelzug).

Zur wichtigsten Ost-West-Vernetzung zählt der Rotbach mit seinen Nebenzuflüssen.

Innerhalb des Siedlungsgebietes gehört das Grundwasserschutzgebiet Oberes Hermoos (GRiG) zum markantesten Freihaltegebiet. Zudem bestehen im Dorfkern mehrere Freiflächen mit Parkcharakter, die perlenartig der Hauptstrasse entlang verlaufen. Des Weiteren sind die öffentlich genutzten Flächen wie Spiel- und Sportplätze, die Freiflächen vom Alters- und Pflegeheim, von den Schulen und Kindergärten und von den Kirchen mit ihrer Umgebungsgestaltung für die Freiraumversorgung für Bühler wichtig.

Neben den öffentlichen Flächen gehören auch private Flächen wie Gärten als Vorgärten, welche zum traditionellen appenzellischen Baustil entstanden sind, zu den wichtigen Grünflächen, die ihren Beitrag an die Biodiversität leisten.

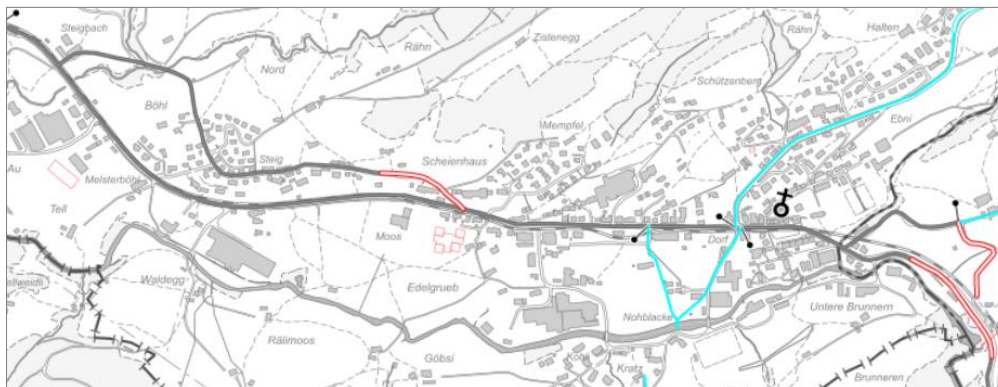
Aufgrund der Siedlungsstruktur und der Frei- und Grünflächen besteht in Bühler eine hohe Durchwegung für den Fussverkehr. Zudem sind kaum Sichtschutzelemente auszumachen. Vielfach geschehen die Siedlungsabschlüsse oder Parzellenabgrenzungen über Staketenzäune, durchlässige Metallzäune (bei Vorgärten) oder durch strukturreiche Bepflanzung wie Sträucher und Bäume.

Bei der Siedlungsentwicklung gilt es, Bebauungen sorgfältig in die topographischen Verhältnisse einzupassen. Aussenräume sind mit der Bebauung zusammen zu gestalten. Sie sollen bei Entwicklungen als integraler Bestandteil betrachtet werden. Sie sind auch insgesamt, zumindest auf Quartiersebene, aufeinander abzustimmen. Heute bestehende Qualitäten sind zu wahren und wenn möglich zu verbessern.

4.1.2 Wichtige Strassenzüge

Bühler ist ein klassisches Strassendorf im appenzellischen Bebauungsstil. Der Strassenraum, die Bebauung als auch die Siedlungsentwicklung stehen im direkten Zusammenhang zueinander. Bei Entwicklungen entlang der Hauptstrassen sind die Räume von Hausfassade zu Hausfassade zu denken.

Folgende, in der nachstehenden Grafik farbig abgebildete Strassen sind im Inventar der historisch wichtigen Verkehrswege (IVS) festgehalten:



Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)

geoportal.ch, Zugriff: 12. Juli 2022

Blau = Lokale Bedeutung, historischer Verlauf // Rot = Nationale Bedeutung historischer Verlauf mit Substanz // Grau = Nationale Bedeutung, historischer Verlauf

Insbesondere folgende Strassenzüge sind für die Siedlungsentwicklung von hoher Bedeutung:

- Hauptstrasse
- Steigstrasse
- Trogenerstrasse
- Oberdorfstrasse

Ursprünglich führte die Hauptverbindungsachse entlang der Oberdorfstrasse. Aufgrund ihrer Ausprägung gehört die Oberdorfstrasse deshalb zu den relevanten Strassenzügen in Bühler, obwohl sie im IVS nicht dargestellt ist.

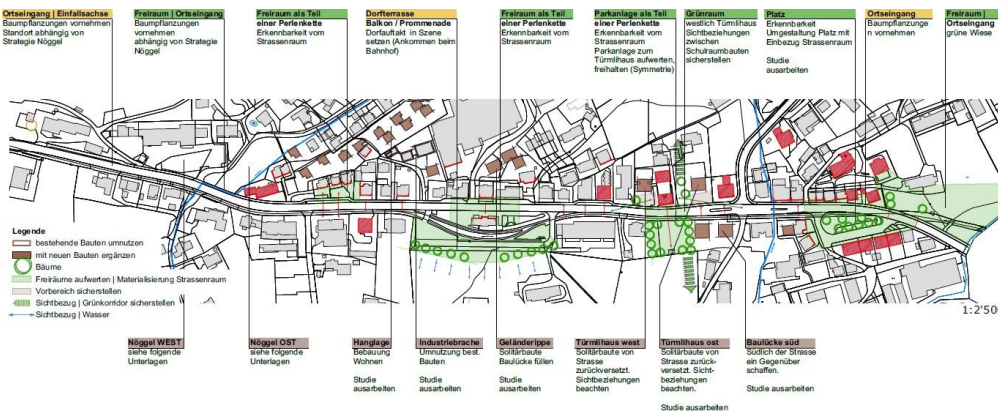
Die lokale Bedeutung der Hermoosstrasse und des Fussweges haben eine historische Relevanz. Aufgrund ihrer Ausprägung werden jedoch keine weiteren Massnahmen notwendig, die den Raum zusätzlich zu definieren.

Die Beurteilung und die Entwicklungsleitlinien wurden vertieft in Kapitel 7, Umsetzung, zusammen mit den Gebietsbeschreibungen, abgehandelt.

4.1.3 Ortsbauliche Studie Dorfkern

Gemäss dem Gemeinderichtplan (Inkraftsetzung 1. April 2013) wurde eine ortsbauliche Studie im Dorfkernbereich durchgeführt. Das ortsbauliche Entwicklungskonzept wurde durch das Atelier Bottlang (Mai 2017) erstellt (siehe Anhang). Darin werden die Bebauungsmöglichkeiten und die Nutzungen der gemeindeeigenen Parzellen sowie weiteren dorfkernrelevanten Grundstücken betrachtet und analysiert. Sie zeigen das Potential und die darauf aufbauenden Strategien auf, die folgende Thematiken behandeln:

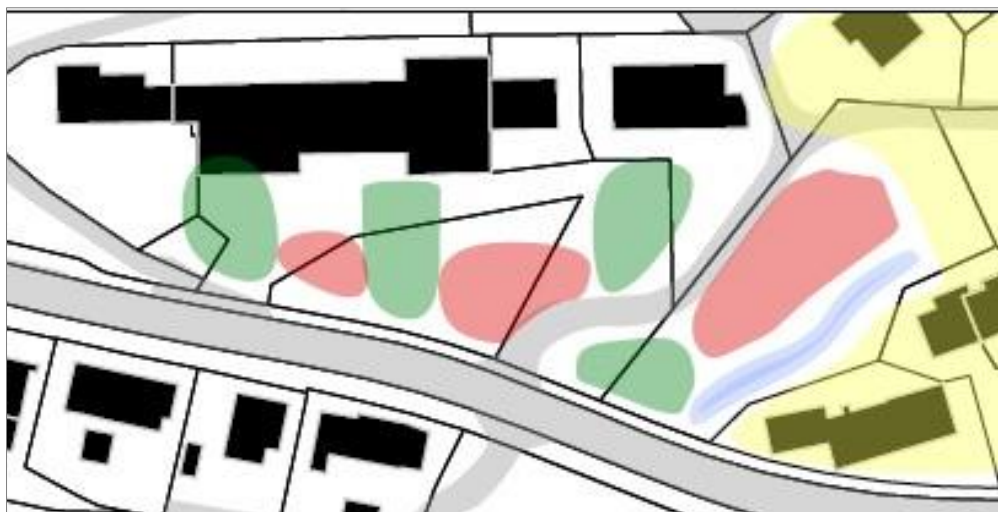
- Den Dorfaufakt in Szene setzen
- Den Strassenraum zentrumsorientiert ausbilden
- Die vorhandenen Qualitäten hervorheben
- Die Baulücken nordseitig der Dorfstrasse erschliessen
- Die identitätsstiftenden Sichtbeziehungen pflegen
- Die Freiflächen entlang der Dorfstrasse aufwerten



Ortsbauliche
Studie Dorfkern

Strategieplan,
Atelier Bottlang,
dat. Mai 2017

Des Weiteren werden für das Gebiet Nöggel drei Strategien zur Diskussion gestellt, in welche Richtung die Nutzung sowie die Bauflächen gehen könnten. Da das Gebiet am Dorfrand liegt (Ein- und Ausgangspforte von Bühler) und eine massgebende Wirkung auf den Dorfausdruck hat, sollte eine sorgfältig erarbeitete architektonische Lösung angestrebt werden. Neben der Ortsverträglichkeit ist auch der Freiraum zu gewichten.



Überbauung
Nöggel

Entwicklungsvor-
schlag, Nutzun-
gen, Atelier
Bottlang, dat.
Mai 2017

4.1.4 Arealentwicklung Bahnhof

Ausgelöst durch die Sanierungsvorhaben der Bahntrasse durch die Appenzeller Bahnen AG wird eine mögliche Umstrukturierung / Neuentwicklung des gesamten Gebietes in Betracht gezogen. Aufgrund des multifunktionalen Raumes ist die Gemeinde bestrebt, die qualitativen Ansprüche an Nutzung und den Aussenraum mit den technischen und betrieblichen Ansprüchen der Bahn abzuwägen. In einem Mitwirkungsprozess werden im Sommer 2023 die Bedürfnisse der Nutzergruppen und der Bevölkerung zum Gebiet abgeholt.

5 Gebietsanalyse

In den Gebietsblättern wird je Gebiet auch eine Gebietsanalyse abgehandelt. Dort sind die wesentlichen raumplanerischen Aspekte festgehalten. In den generellen Entwicklungsleitlinien zeigt die Gemeinde ihre Vorstellungen zur Siedlungsentwicklung und zur Wohnumfeldqualität auf einer hohen Flughöhe auf. Die abgehandelten Entwicklungsleitlinien sind bei künftigen Planungen auf allen planerischen Ebenen zu berücksichtigen und sollen der Gemeinde konkrete Hilfeleistung bei raumplanerischen Fragestellungen geben.

Die Gebietsblätter sind im Kapitel 7, Umsetzung, zusammen mit der Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen dargestellt.

6 Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

6.1 Potentiale

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

Kriterien für Potentialflächen:

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

Kriterien für Potentialminderung:

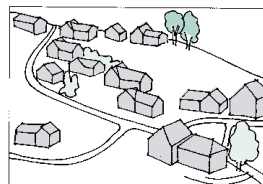
- Neuere Überbauungen; neue Renovationen
- Mangelnde ÖV-Erschliessung
- Ortsbildschutzzone
- Reine Einfamilienhausquartiere

6.2 Strategien

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

Bestand Bewahren / Erhalten

- Gebiete liegen meist in Ortsbilschutzgebieten oder weisen wertvolle und identitätsstiftende Bauten und Siedlungsstrukturen auf. Aufgrund dessen ist das Verdichtungspotential in diesen Gebieten eher gering.
- Massvolle (Innen-)Entwicklungen (Ergänzungen, Ersatzneubauten) sind jedoch unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität durchaus möglich.



Quelle: Broschüre „Innenentwicklung im Siedlungsgebiet“

Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung, Kanton Appenzell Ausserrhoden, Frühling 2019

Schema „Erhalten“

Leitsatz: Das Siedlungsbild respektive die Gebäude sind weitgehend zu erhalten, zu pflegen und wo nötig aufzuwerten respektive zu sanieren.

Moderate Innenentwicklung / Aufwerten

- Vor allem Gebiete in der Ortsbilschutzzone oder Gebiete mit lockeren Einfamilienhaus- (und Mehrfamilienhaus-) Überbauungen sollen die spezifischen Charakteristika des Quartiers beibehalten.
- Es soll an Wohnhäuser angebaut oder aufgestockt werden. Wo verträglich, können auch punktuelle Ersatzneubauten erstellt werden.
- Die Chancen der Innenentwicklung sind den Grundeigentümern in einem partizipativen, von der Gemeinde lancierten Prozess aufzuzeigen.



Quelle: Broschüre „Innenentwicklung im Siedlungsgebiet“

Arbeitshilfe für die kommunale Nutzungsplanung

Kanton Appenzell Ausserrhoden, Frühling 2019

Schema „Aufwerten“

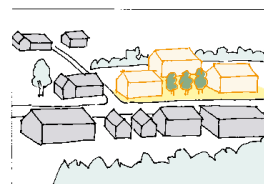
Leitsatz: Eine Erhöhung der Einwohnerdichte soll mit minimaler baulicher Verdichtung erfolgen (z.B. Mehrgenerationenhaus / soziale Durchmischung). Zu berücksichtigen ist, dass die bauliche Dichte für die bestehenden Bewohner nicht erhöht wird (mehr Wohnfläche), sondern die Erweiterung der Nutzungsdichte durch zusätzliche Wohneinheiten zunimmt. Dabei können reglementarische Änderungen helfen (Aufhebung der Ausnützungsziffer), welche eine moderate bauliche Entwicklung im Bestand fördert. Mögliche Beispiele sind wie folgt dargestellt:



Quelle: Forum Raumentwicklung 03/2017: Innenentwicklung im EFH-Quartier, S. 28

Weiterentwickeln

- Diese Strategie kommt v.a. in Gebieten mit hohem Verdichtungspotential zur Anwendung.
- Siedlungsstrukturen werden zugunsten von Innenentwicklung angepasst oder teilweise ersetzt. Neue Bauformen sind zum Beispiel Blockrandbebauungen, Mehrfamilienhäuser etc.



Quelle: Broschüre
„Innenentwicklung
im Siedlungsgebiet“

Arbeitshilfe für die
kommunale Nutzungsplanung

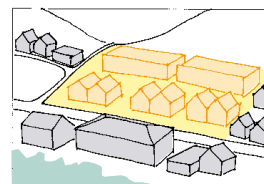
Kanton Appenzell
Ausserrhoden,
Frühling 2019,

Schema „Erneuern“

Leitsatz: Eine Erhöhung der Nutzungsdichte (Raumnutzer- sowie bauliche Dichte) wird angestrebt. Dies soll durch Anpassung und / oder Erhöhung der Ursprungsnutzung erfolgen.

Neuentwickeln / Umstrukturieren

- Die Überbauung von unbebauten Bauzonen (Baulücken) oder ungenutzten Arealen an guten Lagen, besitzen das grösste Innenentwicklungspotential. Jedoch ist dieses stark von der Verfügbarkeit abhängig.



Quelle: Broschüre
„Innenentwicklung
im Siedlungsgebiet“

Arbeitshilfe für die
kommunale Nutzungsplanung

Kanton Appenzell
Ausserrhoden,
Frühling 2019

Schema „Überbauen“

Leitsatz: Ungenutzte oder nicht mehr benötigte Areale / Gebäude werden umstrukturiert und neu entwickelt. Dies geht mit der Zuweisung einer neuen Nutzung einher.

Potentielle Auszonungsgebiete

- Eine Reduktion des Baugebietes wird dort in Betracht gezogen, wo Freihalteflächen den bebauten Gebieten vorgezogen werden, die Parzellen nicht verfügbar sind oder eine Bebaubarkeit nicht realistisch ist (z.B. Erschliessungsschwierigkeiten).
- Die Reduktion des Baugebietes kann durch Auszonungen in die Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone L) oder auch Umzonungen in eine Grünzone GRiB erfolgen.

6.3 Massnahmen

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

Formelle Massnahmen:

Hierbei handelt es sich um Instrumente und Verfahren, die eine rechtliche Wirkung aufweisen oder durch anerkannte Normen (z.B. SIA-Norm für Varianzverfahren) geregelt sind.

- Kommunale Richtplanung
- Anpassung des Zonenplans und des Baureglements (Ein-, Aus- und Umzonungen: Zuweisung zu einer Zonenart mit grösserer Ausnutzungsmöglichkeit; Baureglementsanpassungen bezüglich Zonenbestimmungen, minimale Ausnutzung etc.)
- Festlegung von Gebieten für Überbauungen und Erneuerungen mit Sondernutzungsplänen (Baulinienpläne, Überbauungspläne und Erneuerungspläne)
- Varianzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge)
- Förderung der Überbauung (Baulandbeschaffung) gemäss Art. 56 BauG (z.B. in Form von Verträgen, Bauverpflichtungen mittels öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen etc.)

Informelle Massnahmen:

Informelle Massnahmen sind offener, weisen flexiblere Prozessabläufe auf und ermöglichen einen freieren Einbezug von Akteuren.

- Aktive Bodenpolitik (z.B. Kauf / Verkauf von Schlüsselparzellen durch Gemeinde)
- Beratungsangebote durch Gemeinde (Unterstützung von Bauherren bei Parzellenzusammenlegung / Gesamtplanung / Strategie Moderate Innenverdichtung: Mehrgenerationenhaus, etc.)
- Gezielte Grundeigentümergegespräche
- Öffentlichkeitsarbeit (Bewusstseinsbildung Siedlungsentwicklung nach Innen)
- Test- oder Masterplanungen / ortsbauliche Bebauungsstudien: z.B. einfache Überbauungs- und Erschliessungsstudien in Zusammenarbeit mit Grundeigentümer im Auftrag der Gemeinde (aktive Rolle)
- Hausanalysen

Unerlässlich bei allen aufgeführten Strategien sind Grundeigentümergegespräche. Durch einen frühzeitigen Einbezug der Direktbetroffenen können die Entwicklungsvorstellungen seitens der Gemeinde bezüglich der Realisierbarkeit überprüft und die Weichen für weitere Schritte gestellt werden. Innenentwicklung erfordert den Willen und die aktive Mitarbeit der betroffenen Grundeigentümer. Eine grosse Flexibilität ist daher nötig, um auch die Entwicklungsabsichten und die zeitlichen Vorstellungen der Grundeigentümer gebührend berücksichtigen zu können.

7 Umsetzung

7.1 Ausgangslage

Nachfolgend werden die allgemeinen Entwicklungsleitlinien zu den Gebieten und die Massnahmen der Siedlungsentwicklung nach Innen festgehalten.

Der vorliegende Bericht ist bei künftigen Planungen auf allen Ebenen zu berücksichtigen und soll der Gemeinde konkrete Hilfeleistung bei raumplanerischen Fragestellungen geben.

Potentielle Bauzonenerweiterung

Folgende Entwicklungsgebiete werden nicht berücksichtigt und erst im Rahmen der Gemeinderichtplanung behandelt.

- Ebni
- Scheienhaus
- Bleicheli

Arbeitsplatzentwicklung

Eine vertiefte Auseinandersetzung der nachstehenden Gebiete erfolgt durch die Gemeinderichtplanung. Die Gebiete werden im vorliegenden Bericht nicht weiter beschrieben:

- Dorfmühle Gewerbeteil
- Untere Brunnern
- Eschlerpark
- Melsterböhl Süd / West
- Au-Gewerbe

Die Wohnnutzungen in den Gebieten Au und Melsterböhl Nord spielen eine untergeordnete Rolle. Der strategische Umgang mit dem Thema Wohnen in diesen beiden Gebieten ist im Rahmen der Erarbeitung des Zonenplans zu prüfen.

Gebietsanalyse

Bei der Gebietsanalyse wurden die allgemeinen Siedlungsentwicklungspotentiale festgehalten und entsprechende Empfehlungen aufgeführt. Neben den raumplanerischen Rahmenbedingungen wurden die Qualitäten zu folgenden Themen als auch die Erkenntnisse aus der Gebietsbegehung vom 11. April 2022 festgehalten:

- Bebauungsstruktur
- Nutzung
- Ortsbauliche-, architektonische und freiräumliche Qualitäten
- Aussen- und Freiräume
- Umgang mit Struktur- und Objektschutz

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Zur Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen wird der Planungshorizont und die Priorisierung wie folgt definiert:

Planungshorizont (Ziel / Abschluss)

- Kurzfristig = 5 bis 7 Jahre
- Mittelfristig = 7 – bis 15 Jahre
- Langfristig = 15 Jahre – und länger

Priorisierung:

- A = Gemeinde ist derzeit in der Planung
- B = Gemeinde kann Planung starten
- C = Gemeinde sieht die Planung vor

7.2 Wichtige Strassenzüge

Da Bühler ein Strassendorf ist, ist der Ausdruck und die Ausgestaltung des Strassenraumes für die Identifikation der Gemeinde elementar. Insbesondere bei den historisch wichtigen Verkehrswegen (IVS) ist dies bedeutend. Die stringente Bebauung mit ihren Vorgärten entlang der Strassen, wird durch die Auflösung der Vorgärten und durch geänderte Bebauungsstrukturen und Einfahrtssituation zunehmend verwässert. Dies ist in untenstehenden Strassenzügen wie folgt zu vermeiden (Beurteilung siehe Kapitel 4.1.2, Wichtige Strassenzüge):

7.2.1 Steigstrasse

Beurteilung	Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen
<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Lärmproblematik - Historischer Verlauf (nationale Bedeutung) - Aufgrund der historischen Entwicklung ein wichtiger Strassenraum von Bühler. - Ursprünglicher Strassenraum wurde durch die Bebauung eingefasst. - Die Einfassung wurde im Bereich des Quartierplans Steig nicht berücksichtigt. Im restlichen Bereich wird aufgrund der Parkierung die Stringenz aufgeweicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen (Vorgärten, wenig tiefe Vorplätze). - Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten. - Alternative Parkierungsmöglichkeiten sind zu finden. - Bei einer Bebauung entlang der Steigstrasse ist die Gemeinde frühzeitig zu involvieren.
<p>Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine weiteren Ziele hinsichtlich der strategischen Innenentwicklung notwendig.

7.2.2 Trogenerstrasse

Beurteilung	Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen
<ul style="list-style-type: none"> - Geringe Lärmproblematik. - Wichtige Verbindungsstrasse nach Trogen (nationale Bedeutung). - Strassenraum wird durch die Bebauung insbesondere im unteren Teilbereich eingefasst. Strassenauftakt durch prägende Gebäudestellungen im traditionellen appenzellischen Baustil. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen (Vorgärten, wenig tiefe Vorplätze). - Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten. - Bei einer Bebauung entlang der Trogenerstrasse ist die Gemeinde frühzeitig zu involvieren. - Dorfeingang -respektive Dorfausgang ist wahrnehmbar auszugestalten.
<p>Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine weiteren Ziele hinsichtlich der strategischen Innenentwicklung notwendig.

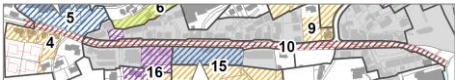
7.2.3 Oberdorfstrasse

Beurteilung	Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen
<ul style="list-style-type: none"> - Keine Lärmproblematik - Ursprünglicher Verlauf nach Trogen (nationale Bedeutung) - Teilweise eingefasst, mit Ausnahme bei der Öffnung von Grün- und Freiflächen - Verläuft entlang der Krete (Geländerippe) - Im Kommunalen Richtplan als Erschliessungsstrasse zum potenziellen Entwicklungsgebiet vorgesehen - Wichtige Fussverbindung zum Friedhof 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen (Vorgärten, wenig tiefe Vorplätze). - Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten. - Bei einer Bebauung entlang der Erschliessungsstrasse ist die Gemeinde frühzeitig zu involvieren. - Aufwertung für den Fussverkehr bis zum Friedhof wünschenswert (z.B. mehr Schatten durch Bäume, interessante und biodiverse Siedlungsübergänge). - Als mögliche Erschliessungsstrasse zur Ebni freihalten.
Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine weiteren Ziele hinsichtlich der strategischen Innenentwicklung notwendig.

7.2.4 Hauptstrasse

Beurteilung	Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen
<ul style="list-style-type: none"> - Lärmproblematik vorhanden. - Historischer Verlauf mit nationaler Bedeutung. - Hauptverkehrsstrasse (Nationalstrasse) - Strassenraum wird durch den traditionellen appenzellischen Baustil (Strassendorf) geprägt. Teilweise findet eine Aufweichung durch Neubauten bereits heute statt. - Bahntrasse der Appenzeller Bahnen AG - Gemäss Richtplan ist die Hauptstrasse ein Spezialgebiet. - Angesichts der Leitsätze der räumlichen Entwicklung des kantonalen Richtplanes (Leitsatz 4, S.18a), werden der Aufwertung der Ortskerne und deren Ortsdurchfahrten eine hohe Priorität zugestanden. - Öffentliche Nutzungen und Angebot des täglichen Bedarfs entlang der Hauptstrasse. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen (Vorgärten, wenig tiefe Vorplätze). Die Ortsbauliche Studie von B. Bottlang ist beizuziehen. - Der Ausdruck der Bauten ist strassenseitig auszurichten. - Einfassung des Strassenraumes durch Gebäude. Das einheitliche Strassenbild ist zu wahren und zu stärken. - Bei einer Bebauung entlang der Erschliessungsstrasse ist die Gemeinde frühzeitig zu involvieren. - Dorfeingang -respektive Dorfausgang ist wahrnehmbar auszugestalten. - Sicherheit bei Trassequerungen der AB für den Veloverkehr erhöhen. - Der harmonische und abgestimmte Siedlungsrand ist im Zusammenhang mit Dorf II zu berücksichtigen - Neuentwicklung zusammen mit Dorf II koordinieren - Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan	Strategie	Moderate Innenentwicklung / Aufwerten
	<hr/> Planungshorizont	<hr/> Langfristig
	<hr/> Priorität	<hr/> A

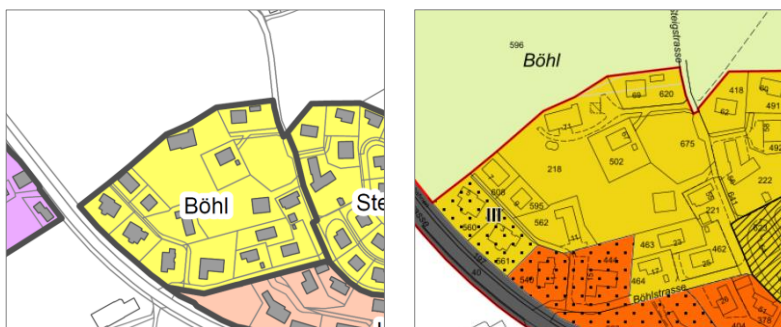
Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklungsziele.
- Die Ortsdurchfahrt soll durch Einbezug anderer Planungen (z.B. Überbauung Bahnhofareal, Ortskernaufwertung), mit einer siedlungsorientierten Strassenraumgestaltung aufgewertet werden.
- Die Lärmproblematik ist im Rahmen der Ortskernaufwertung durch geeignete Massnahmen zu reduzieren. Dabei ist, wenn möglich, auf Lärmschutzwände zu verzichten.
- Die Sicherheit und die Durchlässigkeit des Langsamverkehrs ist zu verbessern.
- Die unterschiedlichen Projekte sollen miteinander koordiniert werden.
- Angrenzende Liegenschaften sollen sich bei guter ortsbaulicher Einpassung moderat entwickeln können (Erneuerungsplan (E) prüfen)
- Bebauung Parz. Nr. 91 / 120 (voll erschlossen und baureif) mittels Grundeigentümergegespräche vorantreiben.
- Erhöhung der Nutzungsintensität entlang der Hauptstrasse anstreben.

7.3 Gebietsblätter

Gebietseinteilung | Zonenplan

1 - Gebiet Böhl



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	- Wohnzone W2 / W3 - Empfindlichkeitsstufe III entlang der Hauptstrasse gemäss TZP Böhl – Steig vom 16. August 1994
Gemeinderichtplan (2013)	- S 6.1.1 Arealentwicklung Böhl - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrasse
ÜSE	- Parz. Nrn. 218 / 675 sind teilweise erschlossen
ÖV-Güteklasse	- D – geringe Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	- Bebauung entlang Böhlstrasse ab 1970 - Bebauung entlang Hauptstrasse ab 1980 - Restaurant Steig und gegenüberliegende Baute vor 1919
Altersstruktur	- Grosser Anteil bis 20-jährige - Grosser Anteil 20 bis 64-jährige
Nutzung	- Überwiegend Wohnnutzung - Gestüt bei der Steigstrasse
Ausnützungsgrad	- Entlang Hauptstrasse 81 bis über 100% - Rest 61 bis 80 %
Einwohnerdichte (EW / ha)	- 25.1 bis 50

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	- Satteldach, Giebelständig gegen Hauptstrasse gerichtet - Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser - Mehrfamilienhaus an einsichtiger Ecke - Punktbautencharakter
Aussenraum	- Abgrenzungen der Parzellen vornehmlich begrünt, Lebhäge, Bäume oder Sträucher - Holzzäune - Stützmauer bei neueren Bauten aus Steinblöcken - Einfamilienhausgärten
Topografie	- Gebiet liegt in Hanglage - Prägende Kuppe am Dorfeingang
Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Lärm aufgrund Hauptstrasse bei Planungen berücksichtigen - Reserven vorhanden (Parz. Nrn. 218 / 675) - Gebäude mit Assek. Nr. 271 (Parz. Nr. 218) liegt auf eine Hügelkuppe

Ortsbauliche Studie - Es wurden keine Aussagen über das Gebiet getätigt.
Dorfkern Bühler AR

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten.
 - Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
 - Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten hat sich am Bestand auszurichten. Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung haben sich gut in den Bestand zu integrieren.
 - Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.
 - Neu- und Ersatzbauten sind entlang der Höhenkurven zu setzen.
 - Entlang der Hauptstrasse ist auf Lärmschutzwände zu verzichten.
 - Punktbautencharakter ist zu priorisieren. Gestaffelte Reihenhäuser oder eine Aneinanderkettung von Punktbauten sind vorstellbar.
 - Die bauliche Dichte ist zu halten.
 - Wohnnutzungen sind zu priorisieren.
 - Mehrfamilienhäuser sind denkbar, wenn sie sich gut eingliedern.
 - Einlegerwohnungen oder kleinere bauliche Anpassungen, damit die Einwohnerdichte ansteigt, sind sinnvoll.
 - Betrachtung Gebiet Böhl erfolgt mit Teilbereichen des Gebiet Steig; Parz. Nrn. 418, 491, 492 und 222.
-

Aussenraum

- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
 - Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
 - Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
 - Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewährleisten. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
 - Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
 - Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren bzw. zu verbessern.
-

Schutz

- Strukturschutz rund um die Kuppe prüfen. Sichtbeziehungen berücksichtigen.
-

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie - Parz. Nrn. 218 / 675: Neuentwicklung oder Auszonung / Umzonung in Grünzone

Planungshorizont Kurz- bis Mittelfristig Priorität A

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Parz. Nrn. 218 / 675: Erschliessungsmöglichkeiten und ortsverträgliche Überbauung in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer durch ortsbauliche Studie aufzeigen. Kann die Fläche nicht in geeigneter Weise bebaut werden oder keine Entwicklungsabsichten bestehen, ist eine Aus- / Umzonung im Rahmen der Zonenüberprüfung zu prüfen.

Gebietseinteilung | Zonenplan

2 - Gebiet Steig



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	- Wohnzone W2 / Zone mit Quartierplanpflicht - Quartierplan Steig vom 14. Oktober 2003
Gemeinderichtplan (2013)	- S 1.3 Siedlungsbegrenzungslinie - Gewässerschutzbereich Au / Ao

ÜSE	- Überbaut
-----	------------

ÖV-Güteklasse	- Liegt im westlichen Teilbereich in der ÖV-Güteklasse D – geringe Erschliessung - Liegt im östlichen Teilbereich ausserhalb der ÖV-Güteklasse
---------------	---

GIS-Analyse

Bauperiode	- Einzelne Bauten die vor 1919 erstellt wurden, im Zusammenhang mit dem Restaurant Steig - Bebauung aufgrund Quartierplan ab 2008
------------	--

Altersstruktur	- Grosser Anteil bis 20-Jähriger - Grosser Anteil 20 bis 64-Jährige
----------------	--

Nutzung	- Überwiegend Wohnnutzung
---------	---------------------------

Ausnutzungsgrad	- 61 bis 80 %
-----------------	---------------

Einwohnerdichte (EW / ha)	- 50.1 bis 75
---------------------------	---------------

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	- Einfamilienhäuser - Südwestliche Ausrichtung entlang der Erschliessungsstrasse - Sattel-, Pult- und Flachdächer - Grosszügige Garagenzufahrten mit versickerungsfähigem Belag - Starke Hangverbauung durch Untergeschosse und Stützmauern - Häuser sind auf den Hang gesetzt. Die Siedlungsübergänge, topographische Verhältnisse, Aussenräume, Einfassung der Steigstrasse, Hausausdruck mit Dachgestaltung wurden zu wenig berücksichtigt. - Punktbautencharakter
-------------------	---

Aussenraum	- Einfamilienhausgärten - Steingärten, Ruderallflächen, Strauchstrukturen - Kein ausgestalteter Siedlungsrand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen - Bepflanzte Böschungen
------------	--

Topografie	- Gebiet liegt in Hanglage
------------	----------------------------

Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Steigstrasse wurde ursprünglich von den Häusern stark eingefasst.
----------------	--

Ortsbauliche Studie - Es wurden keine Aussagen über das Gebiet getätigt.
 Dorfkern Bühler AR

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Die Entwicklung erfolgt gemäss Quartierplan Steig vom 14. Oktober 2003.
- Betrachtung Teilbereich Gebiet Steig Parz. Nrn. 418, 491, 492 und 222 erfolgt mit dem Gebiet Böhl.

Aussenräume

- Bei Neu- und Ersatzbauten sind fließende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten) zu berücksichtigen.
- Strassenraum in die Betrachtung einschliessen.

Schutz

-

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie - Keine Potentiale für strategische Innenentwicklung derzeit erkennbar

Planungshorizont - - -

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

-

Gebietseinteilung | Zonenplan

**3 - Gebiet
Untere Steig**



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	- Wohnzone W3 / W2 - Empfindlichkeitsstufe III entlang der Hauptstrasse gemäss TZP Böhl – Steig vom 16. August 1994 - Östlicher Teilbereich Gefahrzone Rutschungen (gering – mittel)
Gemeinderichtplan (2013)	- T30 bestehend
USE	- Parz. Nr. 200 ist teilweise erschlossen (schwierige Erschliessungssituation) - Parz. Nr. 223 ist baureif
ÖV-Güteklasse	- Liegt im westlichen Teilbereich in der der ÖV-Güteklasse D - geringe Erschliessung - Liegt im östlichen Teilbereich ausserhalb der ÖV - Güteklasse

GIS-Analyse

Bauperiode	- Einzelne Bauten, die vor 1919 erstellt wurden - Bebauung ab den 1960er Jahren in Anlehnung an die Hofstrukturen, Entwicklung in Richtung Osten Ende der 1970er Jahre
Altersstruktur	- Grosser Anteil bis 20-Jähriger - Überwiegend 20 bis 64-Jährige
Nutzung	- Überwiegend Wohnnutzung - Landwirtschaftliche Nutzung
Ausnützungsgrad	- 81 bis 100 %
Einwohnerdichte (EW / ha)	- 75.1 – 123.8

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	- Mehrfamilienhäuser mit traufseitigen Satteldächern - Einfamilienhäuser mit Satteldach, Giebelständig gegen Hauptstrasse gerichtet - Gegen Osten Punkthäuser gemäss traditioneller appenzellischer Baukultur - Erste Bautiefe ist von der Hauptstrasse zurückversetzt und liegt erhöht.
Aussenraum	- Stützmauer vielfach aus Steinblöcken gefertigt - Mehrfamilienhäuser sind durch strukturarme Rasenfläche umgeben. - Einfamilienhausgärten sind struktureich - Bei den Mehrfamilienhäusern sind grössere versiegelte Fläche aufgrund oberirdischer Parkierung vorhanden. - Parzellentrennung durch durchlässige Zäune (Holz und Maschendraht) - Wenig Bäume und Strauchstrukturen - Kein ausgestalteter Siedlungsrand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen - Landwirtschaftsfläche trägt zur Trennung zum Dorfzentrum bei (Grünfinger) - Überwiegend fließender Übergang zwischen Aussenbereichen und Bahntrasse / Strasse durch Rasenport.

	- Markanter Hangfuss
Topografie	- Gebiet liegt in Hanglage
Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Lärm aufgrund Hauptstrasse bei Planungen berücksichtigen - Reserven vorhanden (Parz. Nrn. 200 / 223) - Erschwerte Erschliessung zu Parz. Nr. 200 - Die Setzung der Bauten erfolgt entlang der Höhenkurven - Steigstrasse wurde ursprünglich von den Häusern stark eingefasst (Steigstrasse = historischer Verlauf mit nationaler Bedeutung).
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Es wurden keine Aussagen über das Gebiet getätigt.

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten.
- Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten hat sich am Bestand auszurichten. Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung haben sich gut in den Bestand zu integrieren.
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.
- Neu- und Ersatzbauten sind entlang der Höhenkurven zu setzen.
- Entlang der Hauptstrasse ist auf Lärmschutzwände zu verzichten.
- Die bauliche Dichte ist zu halten.
- Wohnnutzungen sind zu priorisieren.
- Der Mehrfamilienhauscharakter ist zu priorisieren.
- Bebauung hat sich nach der Hauptstrasse und nach der Steigstrasse auszurichten.
- Die Steigstrasse ist durch Gebäude räumlich zu fassen (Strassenraumcharakter = Strassendorf).
- Es sind räumliche und funktionale Beziehungen zwischen der südlich liegenden Bebauung und dem Einfamilienhausgebiet Steig zu schaffen. Dabei sind auch die Sichtbeziehungen von der Teufenerstrasse her zu berücksichtigen.
- Zeilenbebauungen an geeigneter Lage hin zur Teufenerstrasse sind vorstellbar.

Aussenraum

- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Entlang der Hauptstrasse ist auf Lärmschutzwände zu verzichten.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten, Grünstrukturen, usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffellung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewährleisten. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren bzw. zu verbessern.
- Die Dorfteile sind nicht baulich zu verbinden (Trennung durch Landwirtschaftsgebiet beibehalten).
- Bei der Erstellung von Neu- oder Ersatzbauten im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die versiegelte Fläche zu minimieren, indem die Erschliessung ökonomisch gelegt wird und Tiefgaragenlösungen gefunden werden (möglichst frühzeitiges unterirdisches Führen der Fahrzeuge).

Schutz

- Die Silhouette rund um die Parz. Nr. 200 berücksichtigen. Ein Strukturschutz ist zu prüfen.

- Naturgefahren sind frühzeitig in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie

- Weiterentwicklung und Auszonung / Umzonung in Grünzone

Planungshorizont

Kurz- bis Mittelfristig

Priorität

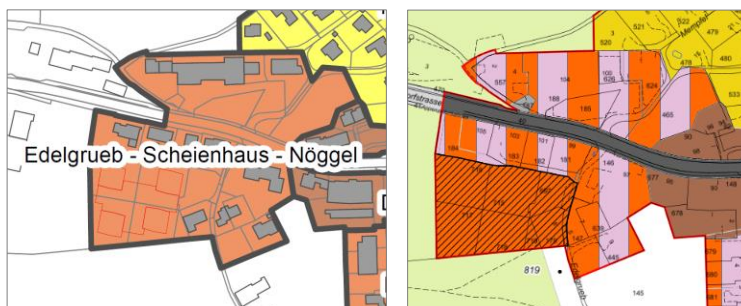
B

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Bei der älteren Bausubstanz im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist eine Erneuerungsplanpflicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision unter Gesamtbetrachtung und mit den Grundeigentümern prüfen.
- Aus- / Umzonung der Parz. Nr. 200 im Rahmen der Zonenplanrevision prüfen. Zu berücksichtigen sind Überlegungen hinsichtlich der Freihaltung der östlichen liegenden Gebäude-Silhouette, der erschwerten Erschliessungssituation, oder eines möglichen Ausnützungstransfers für Neu- oder Ersatzbauten im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Parz. Nrn. 430, 429, 407).
- Die Entwicklung der Reserve Parzellen Nr. 223 (Kantonsparzelle) ist anzustreben.

Gebietseinteilung | Zonenplan

4 - Gebiet "Edelgrueb-Scheienhaus-Nöggel"



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone WG3 / Zone mit Quartierplanpflicht vorhanden - Quartierplan Nöggel vom 30. Oktober 2019 - Gefahren Wasser (gering – mittel) entlang der Geländerrippe
Gemeinderichtplan (2013)	<p>Nördlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S 4.1.4 die Einführung einer zweigeschossigen WG-Zone ist zu prüfen. - Abfallsammelstelle <p>Südlicher Teil: Wird derzeit entwickelt</p>
USE	<p>Nördlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überbaut - Parz. Nr. 465: Voll erschlossen und baureif - Südlicher Teil: Wird derzeit entwickelt
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - D - geringe Erschliessung - C - mittelmässige Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Baustruktur entlang der Hauptstrasse vor 1919 erstellt - Erstellung des Denner Gebäudes in den 2000er - Quartierplan Nöggel vom 30. Oktober 2019 derzeit in Umsetzung
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil bis 20-Jähriger - Überwiegend 20 bis 64-Jährige
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Mischnutzung - Mehrfamilienhäuser
Ausnutzungsgrad	<p>Nördlicher Teil: über 100 %</p> <p>Südlicher Teil: 61 bis 100 % (Überbauung in Umsetzung)</p>
Einwohnerdichte (EW / ha)	<p>- 25.1 bis 50 (niedrige Werte aufgrund des hohen Gewerbeanteils und der noch nicht bebauten Reserve "Edelgrueb-Scheienhaus-Nöggel")</p> <p>(Hohe Beschäftigtendichte 20.1 bis 42.2 VZÄ / ha)</p>

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	<p>Nördlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerberiegel am Dorfeingang - Parz. Nr. 465 Reserve - Unterschiedliche Dachformen, gewisse Teile mit Flachdach <p>Südlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauten 1. Bautiefe im appenzellischen Baustil, Vorplatzbereiche aufgrund der Bahn eingeschränkt, dichte Bebauung (nicht zusammengebaut), Punktbauten oder Zeilen
-------------------	---

Aussenraum	<p>Nördlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoher Anteil versiegelter Fläche aufgrund oberirdischer Parkierung Geschäfte - Abtrennung Hauptstrasse Parkierung durch niedrige Thuja <p>Südlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoher Anteil versiegelter Fläche aufgrund oberirdischer Parkierung und Garage - Kein ausgestalteter Siedlungsrand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen - Grössere Bäume und Strauchstrukturen vorhanden
Topografie	<p>Nördlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geländerippe
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Parz. Nr. 465: Kann nur schwer bebaut werden (insbesondere aufgrund unterirdischer Leitungen, Gefahren und eingedoltes Gewässer) - Strassendorfcharakter mit eingefasster Hauptstrasse (Hauptstrasse = historischer Verlauf mit nationaler Bedeutung)
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	<p>Nördlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerberiegel am Dorfeingang - Parz. Nr. 465 Reserve - Unterschiedliche Dachformen, gewisse Teile mit Flachdach <p>Südlicher Teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauten 1. Bautiefe im appenzellischen Baustil, Vorplatzbereiche aufgrund der Bahn eingeschränkt, dichte Bebauung (nicht zusammengebaut), Punktbauten oder Zeilen

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Bei Ersatz- und Neubauten sind sorgfältig erarbeitete, architektonische Lösungen unter der Berücksichtigung der Grundeigentümer, des Dorfcharakters, der Ortsverträglichkeit, der gegenüberliegenden Strassenseite und der Freiräume zu finden.
- Bei Neu- und Ersatzbauten entlang der Hauptstrasse ist die Bebauungsstruktur (Körnung, Gebäudesetzung, Ausrichtung, Ausdruck, Fassaden) in Anlehnung an die Ortsbildschutzzzone abzustimmen. Es ist zu beachten, dass der Gebäudeausdruck auf die Strassenseite hin und nicht auf die Strassennrückseite gerichtet ist (Vermeiden von strassenseitigen, gesichtslosen Gebäuderückseiten).
- Die Gemeinde ist frühzeitig in Planungen einzubinden.
- Südlicher Teil, erste Bautiefe: Koordination mit den Gebieten Dorf III und Bahnhof (inkl. Freihaltefläche).
- Die bauliche Dichte ist zu halten.
- Entlang der Hauptstrasse sind Wohn- und Gewerbenutzungen zu priorisieren. Ab der zweiten Bautiefe ist die Wohnnutzung zu priorisieren.
- In der ersten Bautiefe ist der traditionelle appenzellische Baustil-Charakter zu priorisieren (bei Punkt- oder Zeilenbauten).
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.
- Entlang der Hauptstrasse ist auf Lärmschutzwände zu verzichten.

Aussenräume

- Fliessende Übergänge zu Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der gewachsene Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Sichtschutzwände entlang der Strasse sind nicht erlaubt. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (ortstypisch = Stake-tenzäune, Metallzäune, Wildhecken, o.ä.).

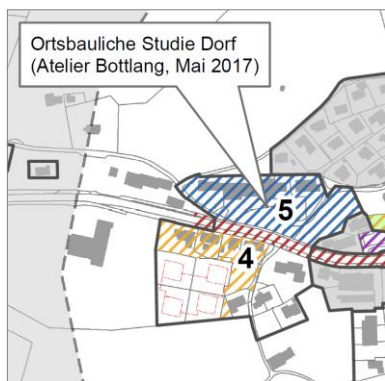
- Entlang der Strasse sind Vorgärten und kleine Platzsituationen ortstypisch und bei Neu- oder Ersatzbauten aufzugreifen. Im Bestand sind Vorgärten und Vorplätze zu wahren und dürfen nicht zugunsten anderer Nutzungen aufgelöst werden, wie z.B. Parkplätze.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.

Schutz

- Die Hochwassergefahr (vgl. Gefahrenzonen und Gefahrenhinweiskarte), der Gewässerraum sowie die vorgesehene Gewässersanierung mit möglicher Teiloffenlegung und Umlegung sind zu berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie

4: Neuentwickeln

5: Umstrukturieren

Planungshorizont

Kurzfristig

Priorität

A

Mittelfristig

A

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

4:

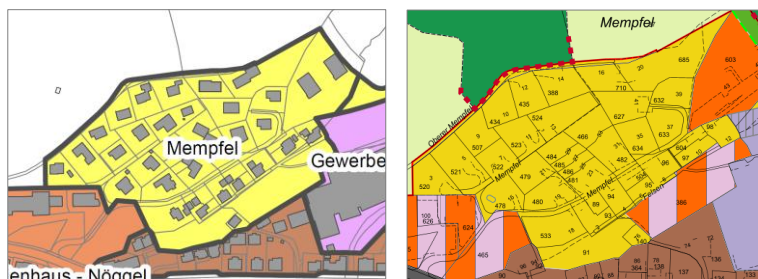
- Umsetzung Quartierplan Nöggel

5:

- Nöggel West: Eingangssituation auf der Grundlage der Ortsbaulichen Studie Dorf (Atelier Bottlang, Mai 2017) schaffen.
- Parz. Nr. 465: Abstimmung von öffentlichen Nutzungen (z.B. Recyclingstelle, Aufenthaltsbereich) und der gewerblichen Nutzung (Erweiterung Parkierung) / Die Zonierung ist im Rahmen der Zonenplanrevision zu prüfen.
- Bei einer Umstrukturierung sind die Dichten zu halten.

Gebietseinteilung | Zonenplan

**5 - Gebiet
Mempfel**



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W2 / W3 / Wohn- und Gewerbezone WG3 - Gefahren Wasser (gering – mittel) entlang Geländerippe - Gefahren Rutschung (gering – mittel) entlang Geländerippe - Gefahren Sturz (mittel – hoch) Parz. Nrn. 388 / 435 / 85 / 524 - Geschützte Hecke / geschützter Einzelbaum
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - S 6.1.2 Arealentwicklung Mempfel / Grüt - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrassen
USE	<ul style="list-style-type: none"> - Grösstenteils überbaut
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Geländerippe Wohn- und Wohn- und Gewerbezone innert 5 Jahren baureif

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Erste Bebauung in den frühen 1970er Jahren - Weitere Bebauung ab den ca. 2009 er Jahren
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil bis 20-jährige / Grosser Anteil 40 bis 64-jährige - Grösserer Anteil an 65 bis 79-jährigen
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung
Ausnützungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausquartier: 61 bis 80 % - Mehrfamilienhäuser: 81 bis 100 %
Einwohnerdichte (EW / ha)	<ul style="list-style-type: none"> - 50.1 bis 75.0

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Satteldach, Giebelständig, Ausrichtung entlang der Erschliessungsstrassen / Geländerippe - Überwiegend freistehende Einfamilienhäuser - Teilweise Reiheneinfamilienhäuser, in der W3 = Mehrfamilienhäuser - Punktbautencharakter
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausgärten - Stützmauer aus Steinblöcken - Vielseitige Grünstrukturen wie Lebhäge, Sträucher, Einzelbäume und Rasenflächen - Abgrenzung der Parzellen erfolgen über Holzzäune und Grünstrukturen - Bauungsunterbruch durch Grünstreifen / Geländerippe
Topografie	<ul style="list-style-type: none"> - Gebiet liegt in Hanglage - Geländerippen prägen die Gebäudeausrichtung
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Krete mit prägender Häusersetzung entlang Parz. Nrn. 93, 4, 95, 96, 97, 98 mit ökologisch wertvoller, südexponierter Böschung (Parz. Nr. 91, 386) - Variantenstudie, Vorprojekt Mempfelbach von 2010 vorhanden, Offenlegung und Ersatz der Eindolung

Ortsbauliche Studie	- Bebauungsvorschläge für Baulücke Parz. Nr. 91 / 386 (Ursprüngliche Bemühungen, die Fläche in
Dorfkern Bühler AR	eine Grünzone umzuzonen, wurden vom Grundeigentümer ausgeschlagen)

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Aufgrund der Altersstruktur kann teilweise ein Generationenwechsel anstehen.
- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten.
- Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Einlegerwohnungen oder kleinere bauliche Anpassungen, damit die Einwohnerdichte ansteigt, sind sinnvoll.
- Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten hat sich am Bestand auszurichten. Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung haben sich gut in den Bestand zu integrieren.
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.
- Neu- und Ersatzbauten sind entlang der Höhenkurven zu setzen.
- Die bauliche Dichte ist zu halten.
- Wohnnutzungen sind zu priorisieren.
- Der Punktbautencharakter ist zu priorisieren. Gestaffelte Reihenhäuser oder eine Aneinanderkettung von Punktbauten sind vorstellbar.
- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.

Aussenräume

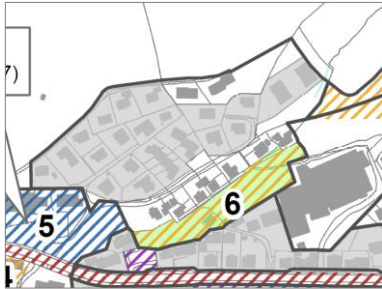
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewährleisten. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Umgang Mempfelbach ist zu klären (Vorhandene Unterlagen sind zu berücksichtigen).

Schutz

- Naturgefahren sind zu berücksichtigen.
- Ein Strukturschutz entlang der Krete ist zu prüfen (Parz. Nrn. 93, 94, 95, 96, 97, 98).
- Sichtbeziehungen berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie - Neuentwicklung oder Auszonen / Umzonen in Grünzone

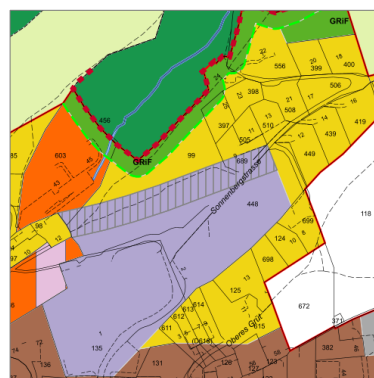
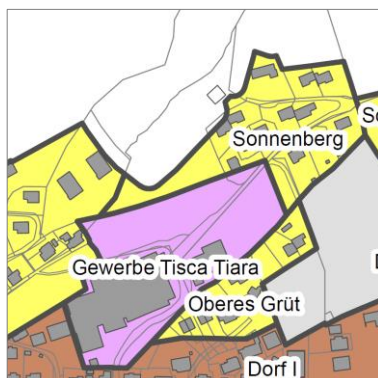
Planungshorizont Mittelfristig Priorität B

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Nutzung der Reserve Parz. Nr. 91 / 386 oder Auszonung.
- Erschliessungsmöglichkeiten und ortsverträgliche Überbauung unter Gesamtbetrachtung der Nachbarparzellen und der Grundeigentümer durch ortsbauliche Studie aufzeigen.
- Die Zonierung ist unter Berücksichtigung der Nutzung zu überprüfen (gegebenenfalls auszuzonen).

Gebietseinteilung | Zonenplan

6 - Gebiet Sonnenberg / Oberes Grüt / Gewerbe Tisca Tiara



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W2 / Industriezone I - Nutzungsbeschränkung der Höhe im Bereich Geländerippe - Gefahren Rutschung (gering) entlang der Geländerippe - Geschützte Hecke im Oberen Grüt
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - Erschliessungs- und Bebauungsstudie - S 1.5.2 Grünflächen / Freihalteflächen - S 3.2.1 Kurz- bis mittelfristige Bauentwicklung für Wohnen Sonnenberg (Parz. Nrn. 99 / 448) - S 5.2.2 Firma Tisca Tiara - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrassen
USE	<ul style="list-style-type: none"> - Grösstenteils überbaut - Gewerbe- / Industriezone teilweise erschlossen
ÖV-Güteklasse	- C – mittelmässige Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung Tisca Tiara und nahe Umgebung von der Hauptstrasse aus in den 1950er Jahren. - Bebauung Gebiet Sonnenberg ab den 1970er Jahren. - Bebauung Gebiet Oberes Grüt ab den frühen 2000er Jahren.
Altersstruktur	<p>Tisca Tiara:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine repräsentative Aussage, da Gewerbegebiet <p>Oberes Grüt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil bis 20-jährige / Grosser Anteil 40 bis 64-jährige <p>Sonnenberg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil bis 20-jährige / Grosser Anteil 40 bis 64-jährige - Grösserer Anteil an 65 bis 79-jährigen
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung - Gewerbenutzung
Ausnutzungsgrad	- 41 bis 60 %
Einwohnerdichte (EW / ha)	25.1 bis 50.1 (Hohe Beschäftigtendichte 20.1 bis 42.2 VZÄ / ha)

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Satteldach, Traufständig (Sonnenberg), Giebelständig (Oberes Grüt), Ausrichtung entlang der Erschliessungsstrassen / Geländerippe - Teilweise Einfamilienhäuser im Näherbaurecht (Sonnenberg), Freistehende Einfamilienhäuser (Oberes Grüt), längsausgerichtete Einfamilienhäuser (Sonnenberg) - Industriebauten mit Flachdach
-------------------	--

Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausgärten - Stützmauer aus Steinblöcken - Vielseitige Grünstrukturen wie Lebhäge, Sträucher, Einzelbäume und Rasenflächen - Abgrenzung der Parzellen erfolgen über Grünstrukturen - Freie Geländerippe
Topografie	<ul style="list-style-type: none"> - Hanglage - Geländerippen prägen bebauungsfreie Flächen und die Ausrichtung der Bauten und Anlagen
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Erschwerte Erschliessungssituation (steile, private Erschliessungsstrasse bei Tisca Tiara) - Gewerbe- und Industriezonen fallen unter das Arbeitszonen-Management - Nutzungsbeschränkung verläuft nicht parallel zu den Höhenlinien
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsvorschlag auf der freien Geländerippe

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Im Bestand hat sich die Entwicklung an die Regelbauweise zu halten.
- Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten hat sich am Bestand auszurichten. Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung haben sich gut in den Bestand zu integrieren.
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.
- Neu- und Ersatzbauten sind entlang der Höhenkurven zu setzen.
- Die bauliche Dichte ist zu halten, respektive ist eine mittlere Dichte anzustreben.
- Wohnnutzungen sind zu priorisieren.
- Der Punktbautencharakter ist zu priorisieren. Gestaffelte Reihenhäuser oder eine Aneinanderkettung von Punktbauten sind vorstellbar.
- Einlegerwohnungen oder kleinere bauliche Anpassungen, damit die Einwohnerdichte ansteigt, sind sinnvoll.
- Eine Umzonung eines Teilbereichs der Industriezone in die Wohnzone ist denkbar.
- Die Tisca Tiara und ihre Erweiterungsabsichten sind im Rahmen des Arbeitszonen-Managements zu prüfen.

Aussenraum

- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewährleisten. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren bzw. zu optimieren.

Schutz

- Naturgefahren, Geländerippe und Höhenbeschränkung sind frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen.
- Die geschützte Hecke ist zu berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie Neuentwicklung

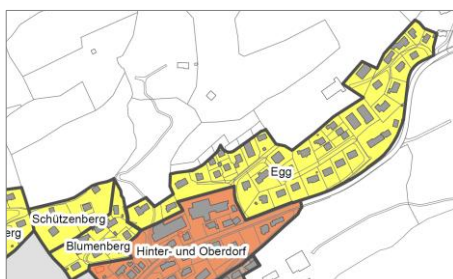
Planungshorizont	Kurz- bis Mittelfristig	Priorität	B
------------------	-------------------------	-----------	---

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Neuentwicklungspotential bei Umzonung, alternativen Erschliessungsmöglichkeiten und ortsverträglicher, angepasster dichter Bauweise unter Betrachtung der Freihaltung (bei erkennbaren Geländerippen mit Verlauf von Südwesten nach Nordosten) durch ortsbauliche Studie aufzeigen.
- Eine Bebauung sollte quer zum Hang erfolgen.
- Im Rahmen der Zonenplanrevision ist die Höhenbeschränkung gemäss Zonenplan im Zusammenhang mit der ortsbaulichen Studie erneut zu überprüfen und die Krete festzulegen (keine Übereinstimmungen Nutzungsbeschränkung und Topografie).
- Zonenarrondierungen sind zu prüfen (logische Einteilung der Zonierung im Zusammenhang mit Umnutzungen).
- Widmung der Strasse prüfen.

Gebietseinteilung | Zonenplan

**7 - Gebiet
Schützenberg /
Blumenberg /
Egg**



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren

- Wohnzone W2
- Gefahren Rutschung (gering – mittlere Gefährdung)
- Gefahren Gewässer (gering – erhebliche Gefährdung) im Bereich Schützenbergbach
- Geschützte Hecke im Blumenberg und Egg
- Geschützter Baum

Gemeinderichtplan (2013)

- S 1.4.2 Erschliessungsprogramm

ÜSE

- Grösstenteils überbaut
- Parz. Nr. 415: Voll erschlossen und baureif

ÖV-Güteklasse

- Schützenberg: D- geringe Erschliessung
- Blumenberg: D- geringe Erschliessung
- Egg: Grösstenteils ausserhalb der ÖV-Güteklasse

GIS-Analyse

Bauperiode

- Schützenberg: vor 1919
- Blumenberg: Bebauung ab den 1970er Jahren
- Egg: Bebauung ab den 1970er Jahren entlang der Hauptstrasse, zweite Bautiefe entlang der Eggstrasse ab Ende 80er / Anfangs 90er Jahre, Bebauung an der Erschliessungsstrasse Haltenstrasse 2000er.

Altersstruktur

Schützenberg:

- GIS-Aussage aufgrund der Perimetergrösse nicht aussagekräftig

Blumenberg:

- Grosser Anteil bis 20-jährige / Grosser Anteil 40 bis 64-jährige

Egg:

- Grosser Anteil bis 20-jährige / Grosser Anteil 40 bis 64-jährige
- Grosser Anteil an 65 bis 79-jährigen

Nutzung

- Wohnnutzung

Ausnützungsgrad

Schützenberg und Blumenberg:

- 41 bis 60 %

Egg:

- Nördlicher Teilbereich grösstenteils über 100 %
- Östlicher Teilbereich 61 bis 80 %

Einwohnerdichte (EW / ha)

25.1 bis 50

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur

- Bis auf das Gebiet Blumenberg giebelständige Ausrichtung der Gebäude

	<ul style="list-style-type: none"> - Steildächer - Grösstenteils freistehende Einfamilienhäuser, teilweise Reihenfamilienhäuser - Erste moderne Interpretationen erkennbar, mit Flachdach
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhausgärten - Stützmauern aus Steinblöcken - Vielseitige Grünstrukturen wie Lebhäge, Sträucher, Einzelbäume und Rasenflächen - Abgrenzung der Parzellen erfolgen über Grünstrukturen oder Holzzäune - Grünzonen Freihaltung vorhanden
Topografie	<ul style="list-style-type: none"> - Hanglage
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Schützenberg: Kuppe / Krete mit prägenden Gebäudestrukturen im traditionell appenzellischen Baustil und Weitsicht / Ausstrahlungskraft
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	<ul style="list-style-type: none"> - Es wurden keine Aussagen über das Gebiet getätigt.

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Aufgrund der Altersstruktur in der Egg kann teilweise ein Generationenwechsel anstehen.
- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten.
- Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten hat sich am Bestand auszurichten. Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung haben sich gut in den Bestand zu integrieren.
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.
- Die Dächer sind bevorzugt Giebelständig auszurichten.
- Neu- und Ersatzbauten sind entlang der Höhenkurven zu setzen.
- Der Punktbautencharakter ist zu priorisieren. Gestaffelte Reihenhäuser oder eine Aneinanderkettung von Punktbauten sind vorstellbar.
- Die mittlere Dichte ist zu halten.
- Wohnnutzungen sind zu priorisieren.
- Einlegerwohnungen oder kleinere bauliche Anpassungen, damit die Einwohnerdichte ansteigt, sind sinnvoll.

Aussenraum

-

Schutz

- Naturgefahren sind zu berücksichtigen.
- Schützenberg: Es ist zu prüfen, inwiefern die Silhouette rund um die Kuppe schützenswert ist (z.B. Ensembleschutz oder Aussichtsschutz). Insbesondere ist zu prüfen, ob das Gebäude mit der Assek. Nr. 124 (Parz. Nr. 103) als Kulturobjekt in den Schutz aufzunehmen ist.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie - Keine Potentiale für strategische Innenentwicklung derzeit erkennbar

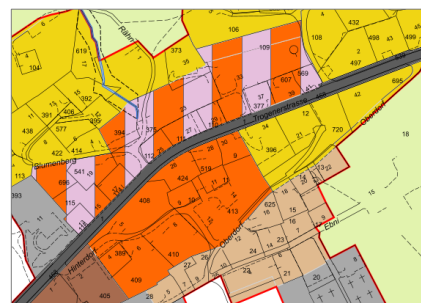
Planungshorizont - - -

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

-

Gebietseinteilung | Zonenplan

8 - Gebiet Hinter- und Oberdorf



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnzone W2 / W3, Wohn- und Gewerbezone WG3 - Gefahren Rutschung (gering – mittlere Gefährdung) im nördlichen Teilbereich - Gefahren Gewässer (gering – mittlere Gefährdung) im südlichen Teilbereich - Geschützte Hecke im Hinterdorf
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - Nördlicher Teil: Eingedolter Bach - Erschliessungstrasse für das Arealentwicklungsgebiet Oberdorf führt durch Hinterdorf.
ÜSE	<ul style="list-style-type: none"> - Grösstenteils überbaut - Teilbereich Parz. Nr. 115 Wohn- und Gewerbezone teilweise erschlossen
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - Grösstenteils D- geringe Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsentwicklung rund um die Kirche und entlang der Trogenerstrasse vor 1919. - Zweite Entwicklungsphase in den 1970er Jahren
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil bis 20-jährige - Grosser Anteil 40 bis 64-jährige - Grosser Anteil an 65 bis 79-jährigen
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung
Ausnützungsgrad	<p>Nördlicher Teilbereich (entlang der Trogenerstrasse):</p> <ul style="list-style-type: none"> - über 100% <p>Südlicher Teilbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 61 bis 80 % - 41 bis 60 % (unbebaute Parzelle aufgrund potentieller Erschliessungsfunktion)
Einwohnerdichte (EW / ha)	<p>25.1 bis 50 (Beschäftigtendichte 10.1 bis 20.0 VZÄ / ha)</p>

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser - Mehrheitlich Satteldach - Entlang der Trogenerstrasse liegen Bauten im appenzellischen Baustil, Dachform Traufständig, teilweise erhöht, mit Vorgärten - Gebäudeausrichtung mehrheitlich entlang der Hinterdorfstrasse, teilweise entlang der Trogenerstrasse - Punktbautencharakter
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich der Mehrfamilienhäuser dominieren eher strukturarme Rasenflächen - Mehrere Einzelbäume vorhanden - Trennung der Parzellen durch durchlässige Sträucher und Holzzäune - Hoher versiegelter Anteil bei der katholischen Kirche

Topografie	- Hinterdorf (Teilbereich W3) liegt in einer Senke zwischen Trogenerstrasse und Geländerippe - Nördlicher Teil liegt im Hang
Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Südlicher Teil liegt angrenzend an den Ortsbildschutz - Hinterdorfstrasse war die einstige Verbindungsstrasse nach Trogen - Reserve auf Parz. Nrn. 109, 395 - Prägender Kirchturm - Mehrfamilienhäuser sind teilweise nicht zonenkonform (4 Vollgeschosse in der W3)
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Keine Aussagen

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten.
- Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten hat sich am Bestand auszurichten. Körnung, Gebäudesetzung, Fassaden, Hausausrichtung und Dachgestaltung haben sich gut in den Bestand zu integrieren.
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.
- Neu- und Ersatzbauten sind entlang der Höhenkurven zu setzen.
- Entlang der Hauptstrasse ist auf Lärmschutzwände zu verzichten.
- Die bauliche Dichte im Bereich der Mehrfamilienhäuser im Hinterdorf kann noch höher ausfallen.
- Wohnnutzungen sind zu priorisieren.
- Die Trogenerstrasse ist durch die Gebäude räumlich zu fassen.
- Der Mehrfamilienhauscharakter ist zu priorisieren.
- Freihalten der potentiellen Erschliessung / Zufahrt für das Arealentwicklungsgebiet Ebni.
- Aufgrund der Altersstruktur kann teilweise ein Generationenwechsel anstehen.

Aussenraum

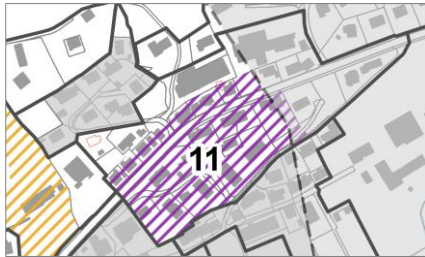
- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten, Grünstrukturen, usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewährleisten. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren bzw. zu optimieren.
- Bei der Erstellung von Neu- oder Ersatzbauten im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die versiegelte Fläche zu minimieren, indem die Erschliessung ökonomisch gelegt wird und Tiefgaragenlösungen gefunden werden (möglichst frühzeitiges unterirdisches Führen der Fahrzeuge).

Schutz

- Die Hochwassergefahr (vgl. Gefahrenzonen und Gefahrenhinweiskarte), der Gewässerraum sowie die vorgesehene Gewässersanierung mit möglicher Teiloffenlegung und Umlegung sind zu berücksichtigen.
- Naturgefahren sind frühzeitig in der Planungsphase zu berücksichtigen.
- Berücksichtigung des anliegenden Ortsbildschutzes.
- Neu- oder Ersatzbauten dürfen den reformierten Kirchturm ortsbaulich nicht konkurrieren.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie - Weiterentwickeln

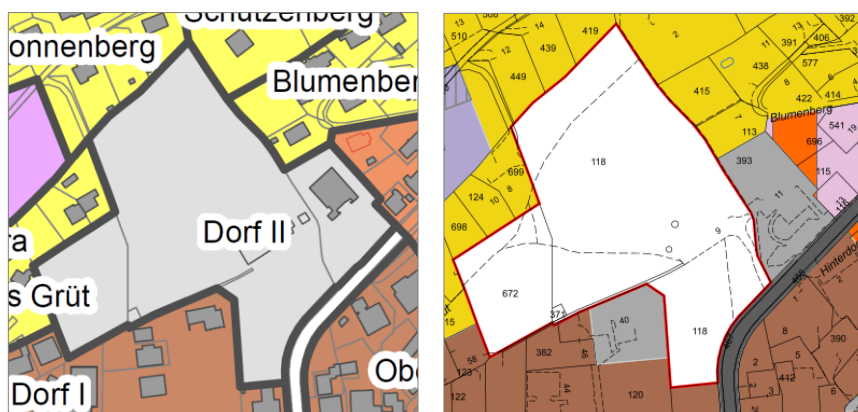
Planungshorizont Mittelfristig Priorität B

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Durch Massnahmen (An-, Ersatzbau usw.) soll durch eine minimale bauliche Verdichtung die Nutzungsdichte erhöht werden können.
- Die Zonierung ist im Rahmen der Zonenplanung zu prüfen (heute 4-geschossige Bauten in der W3). Dabei ist der Umgang mit dem Kirchturm zu berücksichtigen.
- Grundeigentümergegespräche suchen
- Massnahmen (z.B. minimale AZ) im Rahmen der kommunalen Richtplanungs- und Zonenplanrevision umsetzen
- Bauabsichten von Grundeigentümern unterstützen (z.B. Parz. Nr. 410)

Gebietseinteilung | Zonenplan

9 - Gebiet Dorf II



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Übriges Gemeindegebiet ÜG / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE - Gefahren Rutschung (gering Gefährdung) - Gefahren Gewässer (gering – mittlere Gefährdung) entlang der Trogenerstrasse - Geschützte Hecke im nördlichen Teilbereich
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - S 6.1.4 Arealentwicklungsgebiet Hinterdorf mit Kuppenschutz - S 1.2.2 Langfristige Siedlungsentwicklung - S 3.2.2 Langfristige Bautwicklung für Wohnen - S 4.1.3 Langfristige Bautwicklung für Wohnen und Gewerbe - Einzelbäume - Ortsbild von kommunaler Bedeutung (Teilbereich) - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrassen
ÜSE	- Liegt grösstenteils ausserhalb des Baugebietes
ÖV-Güteklasse	- Grösstenteils C – mittelmässige Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	- Keine repräsentative Aussage, da grösstenteils nicht eingezont
Altersstruktur	- Keine repräsentative Aussage, da grösstenteils nicht eingezont
Nutzung	- Keine repräsentative Aussage, da grösstenteils nicht eingezont
Ausnutzungsgrad	- Keine repräsentative Aussage, da grösstenteils nicht eingezont
Einwohnerdichte (EW / ha)	- Keine repräsentative Aussage, da grösstenteils nicht eingezont

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	- Gebäude innerhalb vom Perimeter: katholische Kirche und Bauernhof
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher versiegelter Anteil bei der katholischen Kirche - Landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Siedlungsgebietes - Siedlungsrand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere im nördlichen Teilbereich - Mehrere Einzelbäume vorhanden - Hohe Durchlässigkeit für Fussverkehr - Prägender Grünkorridor der sich durch das gesamte Gemeindegebiet zieht, von Hügelkette zu Hügelkette.

Topografie	- Nördlicher Teilbereich: Geländerippe - Hanglage
Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Die Kuppe ist von Überbauungen freizuhalten - Perimeter grenzt an Ortsbildschutzgebiet an - Potentielles Bauland mit hoher Lagequalität
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Grünkorridor östlich des Türmlhauses bis zum Schulhaus (wichtige Schulwegverbindung)

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Umgang und passende Lösungen zwischen naturschützerischen Anliegen und potentieller Bebauung finden.

Aussenräume

- Aufwertung des Aussenraumes der katholischen Kirche wünschenswert.
- Umgang mit eingedoltem Schützenbergbach frühzeitig prüfen (Gefahrenkarte / Offenlegung Gewässer / Gewässerraum beachten).
- Durchlässigkeit für Fusswege wahren.

Schutz

- Naturgefahren frühzeitig berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie

Neuentwickeln

Planungshorizont

Mittelfristig

Priorität

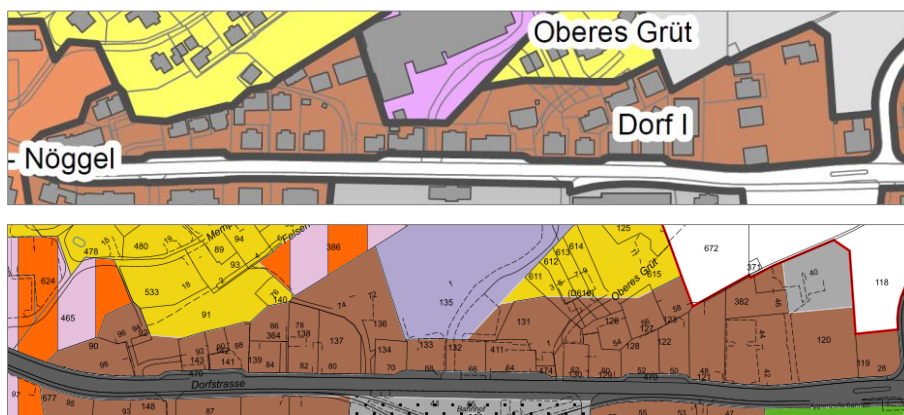
B

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Erschliessungsmöglichkeiten und ortsverträgliche Überbauung unter der Betrachtung einer Einzonung durch ortsbauliche Studie aufzeigen.
- Hohe Qualitätsansprüche durch Varianzverfahren lösen (Bebauung hat hohe Auswirkungen auf den Gesamtausdruck von Bühler).
- Sondernutzungsplanungspflicht festschreiben.
- Eine hohe Dichte mit hohen Aussenraumansprüchen ist anzustreben, welche im Vorfeld (z.B. durch Bebauungsstudie, Mitwirkungsverfahren) klar abzustecken sind.
- Neuentwicklungspotential bei der Einzonung im Rahmen der Zonenplanrevision prüfen.
- Sichtbeziehungen zwischen Dorfstrasse und Oberdorf sind zu berücksichtigen. Das Terrain muss zwingend die Häuser umfliessen (sorgfältiger Umgang bei Stützmauern und Garageneinfahrten).
- Die Hochwassergefahr (vgl. Gefahrenzonen und Gefahrenhinweiskarte), der Gewässerraum sowie die vorgesehene Gewässersanierung mit möglicher Teiloffenlegung und Umlegung sind zu berücksichtigen.
- Neuentwicklung zusammen mit Dorf I koordinieren.
- Aussenräume sind fliegend auszugestalten (durchlässige Holzzäune, Strauchstrukturen, usw.)
- Die Geländerippe / Kuppe ist von einer Bebauung freizuhalten.
- Bei einer Bebauung ist das Gebiet ganzheitlich zu betrachten. Abparzellierungen sind sorgfältig zu prüfen.
- Bei einer Bebauung liegt die Verantwortung bei der Gemeinde. Es sind frühzeitig Richtlinien und Pflichten für die Bebauung zu setzen.

Gebietseinteilung | Zonenplan

10 - Gebiet Dorf I



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Kernzone K / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE - Gefahren Rutschung (gering Gefährdung) beim Oberen Grüt - Gefahren Gewässer (gering – mittlere Gefährdung) entlang der Trogenerstrasse - Ortsbildschutzzone und mehrere Kulturobjekte
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - S 6.1.2 Arealentwicklungsgebiet Mempfel / Grüt - S 6.1.4 Arealentwicklungsgebiet Hinterdorf - S 9.1.1 Ortsbild von kommunaler Bedeutung - Einzelbäume - Ortsbauliche Studie "Bottlang" Dorfkernbereich
ÜSE	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend überbaut - Reserve Parz. Nrn. 120 und 91, voll erschlossen und baureif
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - Grösstenteils C – mittelmässige Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	- Bebauung entlang der Hauptstrasse vor 1919
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Wenig Anteil bis 20-jähriger - Grosser Anteil 20 bis 39-jährige - Grosser Anteil an 40 bis 64-jährigen
Nutzung	- Wohn- und Mischnutzung
Ausnützungsgrad	- In der Kernzone wird kein Ausnützungsgrad beschränkt
Einwohnerdichte (EW / ha)	- 50.1 – 75.0 (Beschäftigtendichte 10.1 bis 20.0)

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Ein- und Mehrfamilienhäuser - Traditioneller appenzellisch ausserrhodischer Baustil - Ausrichtung zur Dorfstrasse - Öffentliche Einrichtungen vorhanden wie Schule und Verwaltung
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrere Grünfinger reichen bis an die Dorfstrasse heran - Ostbereich ist geprägt von Vorplätzen und Vorgärten - Teilweise wurden Vorgärten zugunsten der Parkierung aufgehoben
Topografie	-
Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger

	- Strassendorf = Identifikation - Reserve Parz. Nr. 91
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Freiräume aufwerten bei Parzellen Nrn. 143, 142 und 141 (Vorplatzbereich des Bestandes) - Freiraum über den Strassenraum auf Höhe Bahnhof - Grünkorridor östlich des Türmlihauses (wichtige Schulwegverbindung) - Gegenüberliegende Hausanordnungen im Zusammenhang anschauen - Geeignete Verdichtungs- oder Umnutzungsstandorte - Wichtige Ausrichtungen von Bauten und Bezugspunkten

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Neu- und Umbauten, Renovationen sowie die Aussenraumgestaltung haben erhöhten Gestaltungsanforderungen zu genügen.
- Im Ortsbildschutzbereich ist die Pflege des Bestandes wünschenswert. Grundeigentümer sind zu beraten und auf kantonale Beiträge bzgl. Denkmalpflegerische Aspekten zu verweisen.
- Erste Bautiefe: Bebauungen in der Ortsbildschutzzone haben sich an die kantonalen Leitfäden der appenzellischen Baukultur zu halten.
- Bei Ersatz- oder Neubauten ist die Ortsbauliche Studie von B. Bottlang als Vorlage beizuziehen. Beziehungen zu gegenüberliegenden Gebäuden, Ausrichtungen und Grünkorridore sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Bei Ersatz- und Neubauten sind sorgfältig erarbeitete, architektonische Lösungen unter der Berücksichtigung der Grundeigentümer, des Dorfcharakters, der Ortsverträglichkeit, der gegenüberliegenden Strassenseite und der Freiräume zu finden.
- Bei Neu- und Ersatzbauten entlang der Hauptstrasse ist die Bebauungsstruktur zu berücksichtigen (Körnung, Gebäudesetzung, Ausrichtung, Ausdruck, Fassaden). Es ist zu beachten, dass der Gebäudeausdruck auf die Strassenseite hin und nicht auf die Strassenrückseite gerichtet ist (Vermeiden von strassenseitigen, gesichtslosen Gebäuderückseiten). Der Strassenraum ist mitzudenken.
- Reserven sind zu bebauen.
- Die Gemeinde ist frühzeitig in Planungen einzubinden.
- Die bauliche Dichte ist zu halten.
- Entlang der Hauptstrasse sind Wohn- und Gewerbenutzungen zu priorisieren. Ab der zweiten Bautiefe ist Wohnnutzung zu priorisieren.
- In der ersten Bautiefe ist der eng stehende, traditionelle appenzellische Baustil-Charakter zu priorisieren (bei Punkt- oder Zeilenbauten).
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten, zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und verboten.
- Entlang der Hauptstrasse ist auf Lärmschutzwände zu verzichten.

Aussenräume

- Fliessende Übergänge zu Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügenden Grünraum zwischen den Bauten) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Sichtschutzwände entlang der Strasse sind nicht erlaubt. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (ortstypisch = Stake-tenzäune, Metallzäune, Wildhecken, o.ä.).
- Entlang der Strasse sind Vorgärten und kleine Platzsituationen ortstypisch und bei Neu- oder Ersatzbauten aufzugreifen. Im Bestand sind Vorgärten und Vorplätze zu wahren und dürfen nicht zugunsten anderer Nutzungen aufgelöst werden, wie z.B. Parkplätze.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Grünräume respektive Grünkorridore sind in ihrem Ausdruck zu erhalten.

Schutz

- Die bestehende Ausdehnung der Ortsbildschutzzone soll weitestgehend erhalten bleiben.
- Die kantonale Denkmalpflege ist bei Ersatz- oder Neubauten frühzeitig in der Planung beizuziehen.

- Naturgefahren sind zu berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen



Strategie

- Neuentwickeln (orange)
- Weiterentwickeln (violett) = Potentielle Reserve, die zu bebauen ist

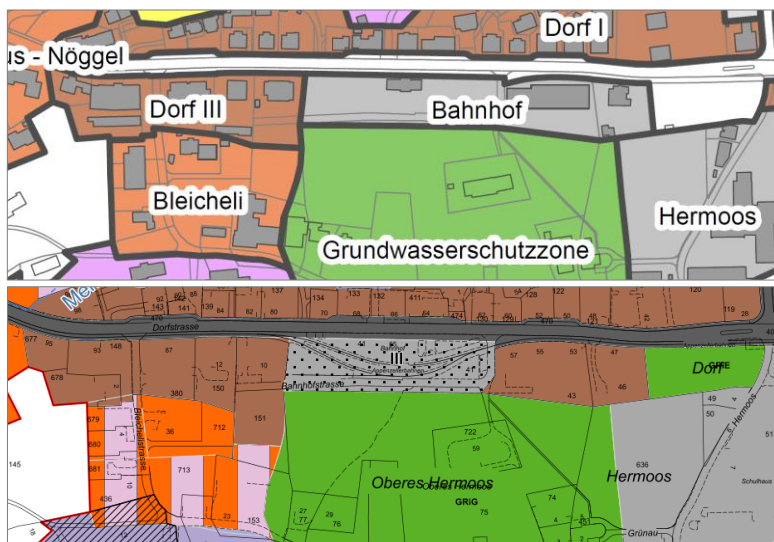
Planungshorizont	Langfristig	Priorität	C
------------------	-------------	-----------	---

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Neubau / Abbruch im Rahmen der Gesamtaufwertung des Ortskernes unter Berücksichtigung des ortsprägenden Charakters prüfen (im Zusammenhang mit der Ortsbaulichen Studie).
- Der harmonische und abgestimmte Siedlungsrand ist im Zusammenhang mit Dorf II zu berücksichtigen.
- Neuentwicklung zusammen mit Dorf II koordinieren.

Gebietseinteilung | Zonenplan

11 - Gebiet Dorf III / Bahnhof (inkl. Freifläche) / Bleicheli



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Kernzone K3 / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE / Grünzone im Baugebiet Erholung GRiE / Wohnzone W3 / Wohn- und Gewerbezone WG3 - Gefahren Gewässer (gering – hohe Gefährdung) durch den Mempfelbach (eingedolt) - Ortsbildschutz 1. Bautiefe entlang der Hauptstrasse, einzelne Kulturobjekte vorhanden - Geschützter Einzelbaum und Baumgruppen bei der Freifläche - Bahnhof: Empfindlichkeitsstufe III entlang der Hauptstrasse gemäss Zonenplan vom 09. August 1994 - Grundwasserschutzzone
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - S 2.1.1 Zentrumsentwicklung - S 6.1.3 Arealentwicklung Bleicheli - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrassen
USE	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend überbaut - Wohn- und Gewerbezone innert 5 Jahren baureif / teilweise erschlossen (Parzellen im Osten grösstenteils bebaut)
ÖV-Güteklasse	- C - mittelmässige Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Erstbebauung vor 1919 im Zusammenhang mit Dorf I - Teilweise Ersatzbauten erstellt mit jüngerem Datum
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Erste Bautiefe: <ul style="list-style-type: none"> Grosser Anteil an 20 bis 64-jähriger Grosser Anteil an 65 bis über 79-jährigen - Bleicheli: <ul style="list-style-type: none"> Grosser Anteil an bis 20-jährigen Grosser Anteil an 20 bis 64-jährigen
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- oder Mischnutzung - Bleicheli Neubauten: Wohnnutzung
Ausnützungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> - In der Kernzone wird kein Ausnützungsgrad beschränkt - Bleicheli: 81 bis über 100% (Ausnahme unbebaute Flächen)
Einwohnerdichte (EW / ha)	1. Bautiefe

	- 75.1 bis 75.0
	Bleicheli 25.1 bis 50
Gebietsanalyse	
Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 1. Bautiefe: Mehrfamilienhäuser, Bleicheli: Einfamilienhäuser - 1. Bautiefe: Traditioneller appenzellische Baustil - Ausrichtung zur Dorfstrasse - Bahntrasse unmittelbar an Vorgärten gelegen - Bahnhof löst die Kirche als zentraler Lebenspunkt ab - Dichte Bebauung entlang der Hauptstrasse, Auflösung der Dichte im Bereich Bahnhof, Abtrennung durch durchlässige Metallzäune und teilweise Sträucher-Strukturen - Gewerberiegel im Zusammenhang mit dem Eschlerpark
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgärten- und Plätze bis unmittelbar an die Bahntrasse - Freifläche / Parkanlage: Grünkorridor östlich des Türmlihauses bis zum Schulhaus (wichtige Schulwegverbindung) - Öffnung des Sichtfeldes im Bereich Bahnhof auf die dahinterliegende Hügellandschaft - Aufenthaltsbereich mit Treffpunktcharakter beim Bahnhof - Kein ausgestalteter Siedlungsrand zum Grundwasserschutzgebiet Hermoos
Topografie	- Von der Hauptstrasse aus leicht abfallend
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Planung Bahnhof - Strassenraum als Verbindungselement zur gegenüberliegenden Seite Dorf I - Teilweise bauliche Einschränkungen durch Grundwasserschutzzone vorhanden - Variantenstudie, Vorprojekt Mempfelbach von 2010 vorhanden, Offenlegung und Ersatz der Eindolung
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	<ul style="list-style-type: none"> - Zwischen Parz. Nr. 380 und 150 Freiraum über den Strassenraum wahrnehmbar machen - Südseite Bahnhof / Balkon: Dorfauftakt in Szene setzen (Ankommen beim Bahnhof), Aussicht auf Rotbach Promenade - Nordseite Bahnhof: Freiraum über Strassenraum wahrnehmbar machen - Gegenüberliegende Hausanordnungen im Zusammenhang anschauen - Parkanlage: südlich Türmlihaus besser zugänglich machen, Platzthematik / Bezug über den Strassenraum durch Materialisierung Strassenraum verstärken, Symmetrie herstellen, Nord-Südbeziehung stärken - Freifläche: Grünkorridor östlich des Türmlihauses bis zum Schulhaus (wichtige Schulwegverbindung) - Geeignete Verdichtungs- oder Umnutzungsstandorte - Wichtigsten Ausrichtungen von Bauten und Bezugspunkte

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung Allgemein

- Entwicklungen ausserhalb der ersten Bautiefe und der Ortsbildschutzzone haben sich an die Regelbauweise zu halten.
- Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Bei Ersatz- oder Neubauten ist die ortsbauliche Studie von B. Bottlang als Vorlage beizuziehen. Beziehungen zu gegenüberliegenden Gebäuden, Ausrichtungen und Grünkorridore sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Reserven sind zu bebauen.
- Die Gemeinde ist frühzeitig in Planungen einzubinden.
- Die bauliche Dichte ist zu halten.
- Entlang der Hauptstrasse sind Wohn- und Gewerbenutzungen zu priorisieren. Ab der zweiten Bautiefe ist die Wohnnutzung zu priorisieren.

-
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und zu vermeiden.
 - Koordination mit erste Bautiefe Dorf I, Dorf IV und Oberdorf (Ortsbilschutzgebiete)
 - Dorf III: Aufgrund der Altersstruktur kann teilweise ein Generationenwechsel anstehen.
 - Bleicheli: Bebauung darf erste Bautiefe nicht stören. Es können jedoch Bauten nach Regelbauweise entstehen.
 - Freihalten der potentiellen Erschliessung / Zufahrt für das Arealentwicklungsgebiet Bleicheli.
 - Freihalten der Balkonsituation beim Bahnhof.
-

Bebauung erste Bautiefe und Ortsbilschutzzone

- Neu- und Umbauten, Renovationen sowie die Aussenraumgestaltung haben erhöhten Gestaltungsanforderungen zu genügen.
 - Die Pflege des Bestandes ist wünschenswert. Grundeigentümer sind zu beraten und auf kantonale Beiträge bzgl. denkmalpflegerischen Aspekten zu verweisen.
 - Bebauungen haben sich an die kantonalen Leitfäden der appenzellischen Baukultur zu halten.
 - Bei Neu- und Ersatzbauten entlang der Hauptstrasse ist die Bebauungsstruktur zu berücksichtigen (Körnung, Gebäudesetzung, Ausrichtung, Ausdruck, Fassaden). Es ist zu beachten, dass der Gebäudeausdruck auf die Strassenseite hin und nicht auf die Strassenrückseite gerichtet ist (Vermeiden von strassenseitigen, gesichtslosen Gebäuderückseiten). Der Strassenraum ist mitzudenken.
 - Bei Ersatz- und Neubauten sind sorgfältig erarbeitete, architektonische Lösungen unter der Berücksichtigung der Grundeigentümer, des Dorfcharakters, der Ortsverträglichkeit, der gegenüberliegenden Strassenseite und der Freiräume zu finden.
 - In der ersten Bautiefe ist der eng stehende, traditionelle appenzellische Baustil-Charakter zu priorisieren (bei Punkt- oder Zeilenbauten).
 - Entlang der Hauptstrasse ist auf Lärmschutzwände zu verzichten.
 - Bei Ersatz- oder Neubauten ist die ortsbauliche Studie von B. Bottlang als Vorlage beizuziehen. Beziehungen zu gegenüberliegenden Gebäuden, Ausrichtungen und Grünkorridore sind entsprechend zu berücksichtigen.
-

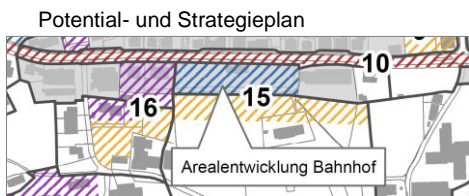
Aussenräume

- Fliessende Übergänge zu Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
 - Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügenden Grünraum zwischen den Bauten) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
 - Sichtschutzwände entlang der Strasse sind nicht erlaubt. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (ortstypisch = Stake-tenzäune, Metallzäune, Wildhecken, o.ä.).
 - Entlang der Strasse sind Vorgärten und kleine Platzsituationen ortstypisch und bei Neu- oder Ersatzbauten aufzugreifen. Der Erhalt von Vorgärten und Vorplätzen im Bestand ist wünschenswert und anzustreben.
 - Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren bzw. zu verbessern.
 - Grünräume respektive Grünkorridore sind in ihrem Ausdruck zu erhalten.
 - Umgang Mempfelbach ist zu klären (vorhandene Unterlagen sind zu berücksichtigen).
-

Schutz

- Die bestehende Ausdehnung der Ortsbilschutzzone soll weitestgehend erhalten bleiben.
 - Die kantonale Denkmalpflege ist bei Ersatz- oder Neubauten frühzeitig in der Planung beizuziehen.
 - Naturgefahren sind zu berücksichtigen.
 - Berücksichtigung der baulichen Einschränkungen durch die Grundwasserschutzzone.
-

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen



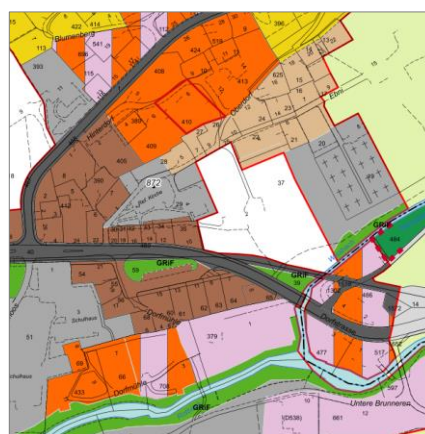
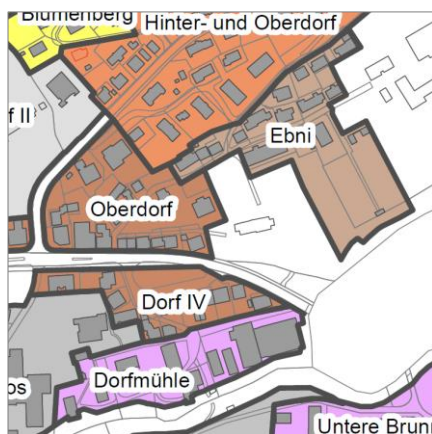
Strategie	15: Umstrukturieren / Neuentwickeln 16: Weiterentwickeln / Neuentwickeln		
Planungshorizont	15: Mittelfristig	Priorität	A
	16 Weiterentwickeln: Mittel- / langfristig		B
	16 Neuentwickeln Kurzfristig		A

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- 15:
- Arealentwicklung unter Einbezug umliegender Projekte (Überlegungen zu Ortskernaufwertung, Siedlungsorientierter Strassenraumgestaltung) im Rahmen der laufenden ortsbaulichen Studie Dorfkern prüfen. Dabei ist die Grundwasserschutzzone S3 frühzeitig zu berücksichtigen.
 - Abholen der Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen.
 - Übergänge zur Grundwasserschutzzone aufwerten.
 - Lärmfragen sind frühzeitig abzuklären.
 - Machbarkeitsstudie und Varianzverfahren sind zusammen mit der Zonierung zu prüfen.
- 16 Weiterentwicklung:
- Potential soll zusammen mit der Bahnhofsentwicklung durch die ortsbauliche Studie Dorfkern in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und der kantonalen Denkmalpflege ermittelt werden.
 - Die Schutzwürdigkeit der Assek. Nr. 187 ist zu ermitteln. 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).
 - Bauliche Einschränkungen durch die Grundwasserschutzzone sind frühzeitig zu berücksichtigen.
- 16 Neuentwicklung
- Bestehende Planungen über Einzelparzellen dürfen künftige Entwicklungen / Erschliessungen nicht einschränken
 - Potential soll zusammen mit der Bahnhofsentwicklung koordiniert werden.

Gebietseinteilung | Zonenplan

12 - Gebiet Oberdorf / Ebni / Dorf IV / Wohnteil Dorfmühle



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Kernzone K3 und K2 / Übriges Gemeindegebiet ÜG / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE / Wohnteil Dorfmühle W3 und WG3 - Gefahren Rutschung (gering – mittlere Gefährdung) im nördlichen Teilbereich - Gefahren Gewässer (gering – hohe Gefährdung), hohe Gefährdung entlang des Wissbaches und des Rotbaches - Ortsbildschutzzone und einzelne Kulturobjekte - Geschützte Hecke im Hinterdorf - Geschützte Einzelbäume im Hinterdorf
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - S 6.1.5 Arealentwicklung Parz. Nr. 37 - Grüngelände - Ortsbild von kommunaler Bedeutung und Schutzobjekte - Ortsbauliche Studie Dorfkernbereich - Parkanlage und Garten - Einzelbäume - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrasse für Arealentwicklungsgebiet Ebni über die Oberdorf- / Hinterdorfstrasse respektive über Ebnistrasse
USE	<ul style="list-style-type: none"> - Grösstenteils überbaut - Teilbereich Friedhof: teilweise erschlossen
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - Grösstenteils D- geringe Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung grösstenteils vor 1919 entstanden - Bebauung Dorf mühle ab den 1970er
Altersstruktur	<p>Oberdorf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil bis 20-jährige - Grosser Anteil 20 bis 64-jährige - Grosser Anteil an 65 bis 79-jährigen <p>Ebni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil bis 20-jährige - Grosser Anteil 40 bis 64-jährige - Grosser Anteil an 65 bis 79-jährigen und älter <p>Dorf IV:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil 20 bis 64-jährige - Grosser Anteil an 65 bis 79-jährigen und älter

	Dorfmühle: - Anteile 20 bis 64-jährige und älter
Nutzung	- Wohn- und Mischnutzung
Ausnutzungsgrad	- In der Kernzone wird kein Ausnutzungsgrad beschränkt
	Dorfmühle: - WG3: 41 bis 60% - über 100%
Einwohnerdichte (EW / ha)	Oberdorf 50.1 bis 75.0 (Beschäftigtendichte 5.1 bis 20.0 VZÄ / ha)
	Ebni / Dorf IV: 25.1 bis 50.0
	Dorfmühle: 75. bis 123.8
Gebietsanalyse	
Bebauungsstruktur	- Ebni / Oberdorf: Anordnung um die Kirche angelegt oder auf die Hauptstrasse ausgerichtet - Bauten im typischen appenzellischen Baustil - Mehr- und Einfamilienhäuser, teilweise Mischnutzung - Dichte Bebauung - Prägende Gebäudeeinheit entlang der Dorfstrasse
Aussenraum	- Friedhof mit strukturarmer Bepflanzung - Grünfinger reichen bis zur Hauptstrasse, Freifläche (landwirtschaftlich genutzt) im Eingangsbereich - Kein ausgestalteter Siedlungsrand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen - Hoher Anteil versiegelter Flächen aufgrund der dichten Bauweise und Vorplätzen im Bereich Ebni und Oberdorf - Reformierte Kirche und Aussenraum bildet sozusagen der Aussenbereich für die umliegenden Gebäude - Parkplatz bei den Kothäusern mit wenig ökologischer Begrünung, gestalteter Aufenthaltsbereich - Harter Übergang Parkplatz bei den Kothäusern und der Bahnschiene
Topografie	- Geländeippe nördlicher Teilbereich Oberdorf und Ebni
Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Eingedoltes Gewässer Schützenbergbach - Offenes Gewässer Wissbach - Hinterdorfstrasse war die einstige Verbindungsstrasse nach Trogen
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Ortseingang in Szene setzen - Bezeichneter Freiraum - Gegenüberliegende Hausanordnungen im Zusammenhang anschauen - Wichtigsten Ausrichtungen von Bauten und Bezugspunkte - Platzgestaltung mit Einbezug des Strassenraums bei den Kothäusern

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Aufgrund der Altersstruktur in der Ebni, Dorfmühle und im Dorf IV könnte teilweise ein Generationenwechsel anstehen.
- Bei Ersatzbauten im Dorf IV ist die kantonale Denkmalpflege frühzeitig einzubinden.
- Neu- und Umbauten, Renovationen sowie die Aussenraumgestaltung haben erhöhten Gestaltungsanforderungen zu genügen.
- Im Ortsbildschutzbereich ist die Pflege des Bestandes wünschenswert. Grundeigentümer sind zu beraten und auf kantonale Beiträge bzgl. denkmalpflegerische Aspekte zu verweisen.
- Bebauungen in der Ortsbildschutzzone haben sich an die kantonalen Leitfäden der appenzellischen Baukultur zu halten.
- Bei Ersatz- oder Neubauten ist die ortsbauliche Studie von B. Bottlang als Vorlage beizuziehen. Beziehungen zu gegenüberliegenden Gebäuden, Ausrichtungen und Grünkorridore sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Bei Ersatz- und Neubauten sind sorgfältig erarbeitete, architektonische Lösungen unter der Berücksichtigung der Grundeigentümer, des Dorfcharakters, der Ortsverträglichkeit, der gegenüberliegenden Strassenseite und der Freiräume zu finden.
- Bei Neu- und Ersatzbauten ist die Bebauungsstruktur zu berücksichtigen (Körnung, Gebäudesetzung, Ausrichtung, Ausdruck, Fassaden). Es ist zu beachten, dass der Gebäudeausdruck entlang der Hauptstrasse auf die Strassenseite hin und nicht auf die Strassenrückseite gerichtet ist (Vermeiden von strassenseitigen, gesichtslosen Gebäuderückseiten). Der Strassenraum ist mitzudenken.
- Die Gemeinde ist frühzeitig in Planungen einzubinden.
- Die hohe Dichte ist zu wahren – dabei sind Freiflächen im Zusammenhang zu sehen, auch wenn sie nicht zur eigenen Parzelle gehören.
- Entlang der Hauptstrasse sind Wohn- und Gewerbenutzungen zu priorisieren. Ab der zweiten Bautiefe ist die Wohnnutzung zu priorisieren.
- Es ist der eng stehende, traditionelle appenzellische Baustil-Charakter zu priorisieren (bei Punkt- oder Zeilenbauten).
- Es sind ruhige Dachformen (Steildach) mit wenig Dachaufbauten zu bevorzugen. Pult- und Flachdächer sind nicht ortstypisch und verboten.
- Entlang der Hauptstrasse ist auf Lärmschutzwände zu verzichten.
- Freihalten der potentiellen Erschliessung / Zufahrt für das Arealentwicklungsgebiet Ebni

Aussenräume

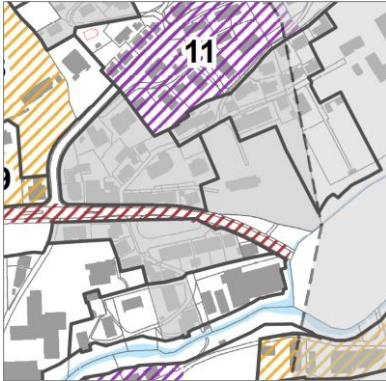
- Fliessende Übergänge zu Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Sichtschutzwände entlang der Strasse sind nicht erlaubt. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (ortstypisch = Stake-tenzäune, Metallzäune, Wildhecken, o.ä.).
- Entlang der Strasse sind Vorgärten und kleine Platzsituationen ortstypisch und bei Neu- oder Ersatzbauten aufzugreifen. Im Bestand sind Vorgärten und Vorplätze zu wahren und dürfen nicht zugunsten anderer Nutzungen aufgelöst werden, wie z.B. Parkplätze.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Grünräume respektive Grünkorridore sind in ihrem Ausdruck zu erhalten.
- Aufwertung Strassenraum Ebnistrasse zum Friedhof hin für den Langsamverkehr (z.B. mit Grünstrukturen) wünschenswert.
- Aufwertung Friedhof und Kirchengumgebung wünschenswert.
- Ökologische Aufwertung beim Park vor den Kothäusern wünschenswert.

Schutz

- Die bestehende Ausdehnung der Ortsbildschutzzone soll weitestgehend erhalten bleiben.
- Freifläche beim Ortseingang Parz. Nr. 37 ist als Grünfläche zu wahren.
- Die kantonale Denkmalpflege ist bei Ersatz- oder Neubauten frühzeitig in der Planung beizuziehen. - Naturgefahren sind zu berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie - Keine Potentiale für strategische Innenentwicklung derzeit erkennbar

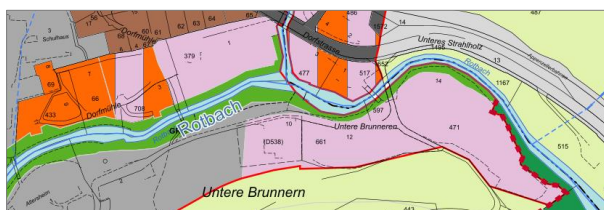
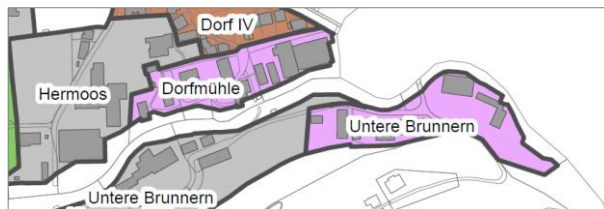
Planungshorizont - - -

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

-

Gebietseinteilung | Zonenplan

**13 - Gebiet
Dorfmühle (Ge-
werbeteil) / Un-
tere Brunner**



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren

- Gewerbezone GE
- Gefahren Rutschung (gering – mittlere Gefährdung) im Teilbereich Untere Brunner
- Gefahren Gewässer (gering – hohe Gefährdung) entlang des Rotbaches
- Geschützte Hecke entlang des Rotbaches

Gemeinderichtplan (2013)

- V 1.1.2 Trassensicherung für Ortsumfahrung (Neue Linienführung gemäss kRP)

USE

- Grösstenteils überbaut

ÖV-Güteklasse

Dorfmühle:

- D- geringe Erschliessung

Untere Brunner

- Ausserhalb der ÖV-Güteklasse

GIS-Analyse

Bauperiode

- Bebauung Mitte der 1970er Jahre

Altersstruktur

- Keine relevanten Aussagen da Arbeitsplatzgebiet

Nutzung

- Gewerbe

Ausnützungsgrad

- In der Gewerbezone wird der Ausnützungsgrad nicht beschränkt

Einwohnerdichte (EW / ha)

Dorfmühle
75.1 bis 123.8
(Beschäftigtendichte bis 20 VZÄ / ha)

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur

- Flachdach, Gewerbebauten

Aussenraum

- Hoher Anteil versiegelter Fläche
- Oberirdisch angelegte Parkierungsfläche

Topografie

-

Besonderheiten

- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger
- Bebauungen an der Gemeindegrenze zu Gais berücksichtigen

	- Reserven für Erweiterungsbauten vorhanden
	- Die Einwohnergemeinde Bühler ist Eigentümerin der Parz. Nr. 83
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Es wurden keine Aussagen über das Gebiet getätigt.

Generelle Entwicklungsleitlinien

- Bebauungen an der Gemeindegrenze zu Gais berücksichtigen.
- Erweiterungsabsichten sind im Rahmen des Arbeitszonen-Managements zu prüfen.
- Gewerbe- und Industriebauten haben sich in das Ortsbild und in die Landschaft einzupassen. Sichtbezüge zur Strasse und zum Rotbach sind zu berücksichtigen.
- Die Materialisierung, die Aussenraumgestaltung und die Siedlungsübergänge sind zu berücksichtigen.
- Gewerbenutzung ist zu priorisieren.
- Die Naturgefahren sind zu berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen



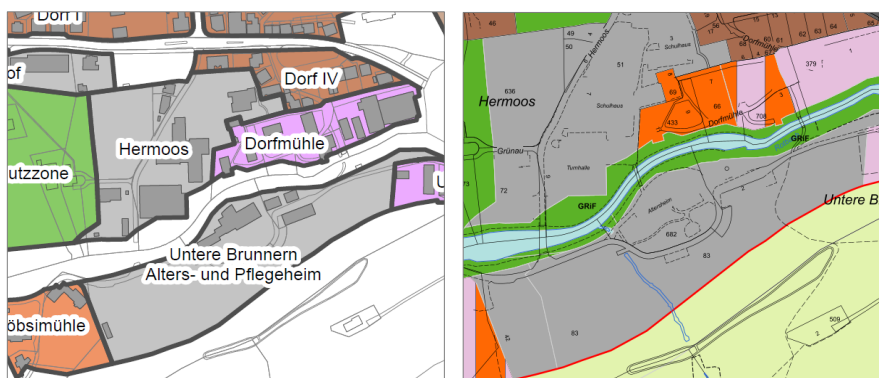
Strategie	- Weiterentwickeln		
Planungshorizont	- Mittelfristig	Priorität	A

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Entwicklungspotential und Potential für Arrondierungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision prüfen
- Eine Verbesserung der ÖV-Gütekategorie ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision abzuklären

Gebietseinteilung| Zonenplan

14 - Gebiet Hermoos / Untere Brunnen Alters- und Pflegeheim



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE - Gefahren Rutschung (gering – mittlere Gefährdung) Untere Brunnen - Gefahren Gewässer (gering – hohe Gefährdung), hohe Gefährdung entlang des Rotbaches und entlang Schützenbergbach (eingedolt) - Ortsbildschutzzone und einzelne Kulturobjekte - Geschützte Hecke entlang Rotbach - Geschützter Einzelbaum im Schulhof
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - S 8.6.1 Sport- und Freizeitanlagen - S 8.3.1 Altersheim am Rotbach - V 1.1.2 Trasseesicherung für Ortsumfahrung (Neue Linienführung gemäss kRP)
ÜSE	- Grössere Flächen teilweise erschlossen für die Zone öffentliche Bauten und Anlagen / Grünzone
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - C - mittelmässige Erschliessung - D- geringe Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Erstbebauung Alters- und Pflegeheim vor 1919 - Keine eindeutige Bebauungsperiode
Altersstruktur	- Keine relevante Aussage, da Alters- und Pflegeheim
Nutzung	- Öffentliche Nutzung (Alters- und Pflegeheim / Schule / Sportplatz)
Ausnutzungsgrad	- In der öffentlichen Zone wird kein Ausnutzungsgrad beschränkt
Einwohnerdichte (EW / ha)	- Keine Aussage zu Einwohnerdichte (Beschäftigtendichte 10.1 bis 20 VZÄ / ha)

Gebietsanalyse

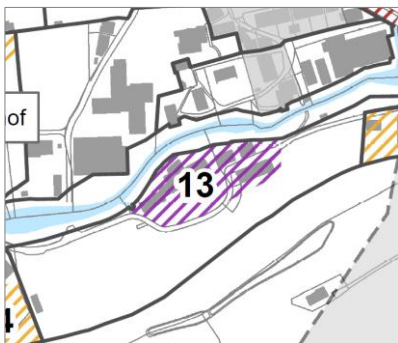
Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Nutzungen - Struktur ist an die Funktionalität gebunden
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Gewässerraum - Diverse Spiel- und Sportflächen vorhanden - Kein ausgestalteter Siedlungsrand zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen
Topografie	-
Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Es wurden keine Aussagen über das Gebiet getätigt.

Generelle Entwicklungsleitlinien

- Naturgefahren sind zu berücksichtigen
- Öffentliche Gebäude haben sich in das Ortsbild und in die Landschaft einzupassen. Sichtbezüge zur Strasse und zum Rotbach sind zu berücksichtigen.
- Die Materialisierung, die Aussenraumgestaltung und die Siedlungsübergänge sind zu berücksichtigen.
- Offenlegung des Schützenbergbachs sind zu berücksichtigen.
- Erhöhung der biodiversen Strukturen rund um die öffentlichen Anlagen sind wünschenswert.
- Strukturreiche Siedlungsübergänge sind zu schaffen.
- Bedarf der öffentlichen Nutzungen sind laufend zu prüfen.
- Die öffentliche Nutzung ist zu priorisieren.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie

Weiterentwickeln

Planungshorizont

Mittelfristig

Priorität

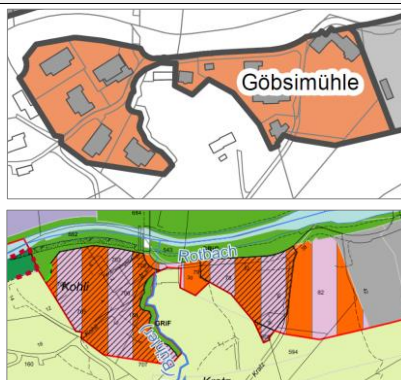
A

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Wohnen im Alter und betreutes Wohnen weiterentwickeln (Strukturen für Tages- und Ferienaufenthalte fördern)
- Massnahmen (Anpassung Regelbauweise) im Rahmen der kommunalen Richtplanungs- und Zonenplanrevision umsetzen

Gebietseinteilung | Zonenplan

**15 - Gebiet
Göbsimühle**



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Wohn- Gewerbezone WG3, teilweise Quartierplanpflicht - Quartierplan Kohli vom 09. August 1994 - Quartierplan Bleicheli 14. Januar 1992 - Gefahren Rutschung (gering – mittlere Gefährdung) südlicher Teilbereich - Gefahren Gewässer (gering – hohe Gefährdung), hohe Gefährdung entlang des Rotbaches und des Kellenbaches - Geschützte Hecke entlang Rotbach - Geschützter Einzelbaum im Kohli
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - S 1.4.2 Erschliessungs- und Bebauungsstudien - Erschliessungsprogramm - S 1.6.2 Quartierplanpflicht - V 1.1.2 Trasseesicherung für Ortsumfahrung (Neue Linienführung gemäss kRP) - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrassen
ÜSE	<ul style="list-style-type: none"> - Kohli wurde überbaut - Parz. Nr. 82: Wohn- / Gewerbe- / Kernzone nicht erschlossen
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - D- geringe Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Kohli Bebauung ab 2020 - Keine eindeutige Bebauungsperiode
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Grosser Anteil von 20 bis 64-jähriger - Grosser Anteil von 65 bis 79-jähriger
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnnutzung, Feuerwehr
Ausnützungsgrad	<p>Kohli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 61 bis 80% <p>Göbsimühle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Über 100 % (ohne Reserve gezählt)
Einwohnerdichte (EW / ha)	<ul style="list-style-type: none"> - 50.1 bis 75.0

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser - Kohli: Flachdach, Ost-Westausrichtung - Göbsimühle: Satteldach Ausrichtung gegen die Bleichelistrasse
-------------------	--

Aussenraum	- Unmittelbare Nähe zum Rotbach / Gewässerraum - Hecken- und Baumstrukturen - Gewässerzugang
Topografie	- "Edelgrueb-Scheienhaus-Nöggel": Hanglage - Der Kellenbach liegt in einer Senke
Besonderheiten	- Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Die Einwohnergemeinde Bühler ist Eigentümerin der Parz. Nr. 82 - Winterschatten
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Keine Aussagen

Generelle Entwicklungsleitlinien

Bebauung

- Entwicklung im Kohli wird durch den Quartierplan Kohli reglementiert.
- Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnutzung durch einen Sondernutzungsplan gemäss BauG Art. 37 erfolgen.
- Die Einfügung von Neu- und Ersatzbauten hat sich mit erhöhten Anforderungen an die ortsübliche Baukultur und an die topographischen Verhältnisse anzupassen.
- Flachdächer bei Mehrfamilienhäusern sind zu begrünen.
- Neu- und Ersatzbauten sind entlang der Höhenkurven zu setzen.
- Die hohe Dichte ist zu halten respektive anzustreben.
- Wohnnutzungen sind zu priorisieren.
- Der Mehrfamilienhauscharakter ist zu priorisieren.
- Es ist eine Beziehung zum Rotbach zu schaffen.
- Zeilenbauten sind zu priorisieren.
- Reserve bebauen (Varianzverfahren und Sondernutzungsplanpflicht prüfen).
- Emission (Lärm, Licht, usw.) des Fussballplatzes sind zu berücksichtigen.
- Der Winterschatten ist zu berücksichtigen.

Aussenraum

- Fliessende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten.
- Fliessende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch einen genügend grossen Grünraum zwischen den Bauten, Grünstrukturen, usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der ursprüngliche Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Keine nichtvegetativen Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe. Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewährleisten. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Bei der Erstellung von Neu- oder Ersatzbauten im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die versiegelte Fläche zu minimieren, indem die Erschliessung ökonomisch gelegt wird und Tiefgaragenlösungen gefunden werden (möglichst frühzeitiges unterirdisches Führen der Fahrzeuge).
- Zugänglichkeit zum Gewässer wahren.

Schutz

- Naturgefahren und Gewässerraum berücksichtigen.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Potential- und Strategieplan



Strategie Neuentwickeln

Planungshorizont Mittelfristig Priorität A

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Erschliessungsmöglichkeiten und ortsverträgliche Überbauung durch ortsbauliche Studie aufzeigen.
- Abbruch Göbsimühle ist zu prüfen.
- Sondernutzungsplanungspflicht im Rahmen der Zonenplanrevision prüfen.

Gebietseinteilung | Zonenplan

**16 - Gebiet
Eschlerpark**



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Industriezone I - Teilweise Quartierplanpflicht - Gefahren Rutschung (mittlere Gefährdung) Rotbach - Gefahren Gewässer (gering – hohe Gefährdung) Hohe Gefährdung entlang des Rotbaches, mittlere Gefährdung entlang des Mempfelbaches - Geschützte Hecke entlang Rotbach
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrassen - Parz. Nr. 154 und Teilbereich Parz. Nr. 145 als Mischgebiet mittlere Dichte vorgesehen
ÜSE	<ul style="list-style-type: none"> - Östlicher Teilbereich, Gewerbe- / Industriezone nicht erschlossen
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - D - geringe Erschliessung - C - mittelmässige Erschliessung

GIS-Analyse

Bauperiode	- Bebauung vor 1919
Altersstruktur	- Keine relevante Aussage da Arbeitsplatzgebiet
Nutzung	- Gewerbe- und Industrienutzung / Wenig Wohnnutzung
Ausnützungsgrad	- In der Gewerbe- und Industriezone wird kein Ausnützungsgrad beschränkt
Einwohnerdichte (EW / ha)	- Keine Aussage zu Einwohnerdichte (Beschäftigtendichte 20.1 bis 42.2 VZÄ / ha)

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Dichte Bebauung - Stetige Weiterentwicklung des ursprünglichen Bestandes durch anbauen
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Mempfelbach teilweise eingedolt - Schliesst an die landwirtschaftliche Nutzung an
Topografie	-
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Überlastungskanal vorhanden - Variantenstudie, Vorprojekt Mempfelbach von 2010 vorhanden, Offenlegung und Ersatz der Eindolung
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Keine Aussagen

Generelle Entwicklungsleitlinien

- Reserven sind zu bebauen.
- Naturgefahren sind zu berücksichtigen.
- Gewerbebauten haben sich in das Ortsbild und in die Landschaft einzupassen. Sichtbezüge zur Strasse und zum Rotbach sind zu berücksichtigen.
- Die Materialisierung, die Aussenraumgestaltung und die Siedlungsübergänge sind zu berücksichtigen.
- Offenlegung des Mempfelbaches und Oberflächengewässer sind zu berücksichtigen (Unterlagen sind zu berücksichtigen).
- Strukturreiche Siedlungsübergänge schaffen.
- Vertiefte Betrachtung durch das Arbeitszonen-Management
- Zugangs- und Erschliessungsstrassen für das potentielle Arealentwicklungsgebiet Bleicheli sind freizuhalten.
- Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren oder zu verbessern.

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen



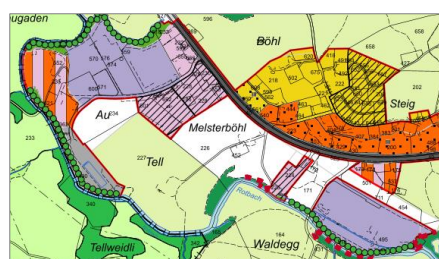
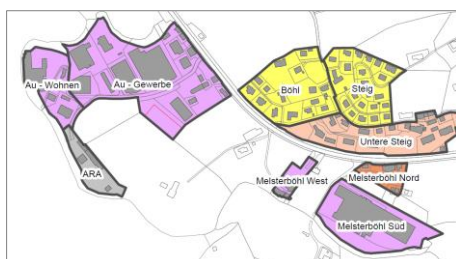
Strategie	Weiterentwickeln		
Planungshorizont	Mittel- bis Langfristig	Priorität	C

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Erschliessungsmöglichkeiten und eine ortsverträgliche Überbauung unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes im Rahmen der Ortsplanungsrevision prüfen
- Anforderungen Hochwasserschutz und Gewässer berücksichtigen. Zudem sind Objektschutzmassnahmen zu prüfen
- Bei der Weiterentwicklung sind die Qualitäten der historischen Fabrikbauten zu prüfen. Mögliche Neubauten sind entsprechen mit dem Bestand zu korrespondieren.

Gebietseinteilung | Zonenplan

17 - Gewerbegebiet Melsterböhl / Melsterböhl Süd und West / Au Gewerbe / Au Wohnen



Ausgangslage

Zonenplan / Nutzung / Schutz / Gefahren	<ul style="list-style-type: none"> - Industriezone I / Gewerbezone GE / Wohn- und Gewerbezone WG3 / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE - Quartierplan Obere Au vom 12. März 2015 - Gefahren Rutschung (mittlere Gefährdung) - Gefahren Gewässer (gering – hohe Gefährdung) durch den Rotbach und Steigbach - Geschützte Hecken entlang des Rotbaches
Gemeinderichtplan (2013)	<ul style="list-style-type: none"> - S 5.1.1 Gewerbe- und Industriegebiet Au / Melsterböhl Nord - S 5.1.2 Kurz- bis mittelfristige Bauentwicklung für Gewerbe Obere Au - S 5.1.3 Langfristige Bauentwicklung für Gewerbe und Industrie - S 5.2.3 Gewerbeentwicklung Melsterböhl Nord Parz. Nr. 171 - V 1.1.2 Trasseesicherung für Ortsumfahrung (Neue Linienführung gemäss kRP) - V 1.4.2 Neue Erschliessungsstrassen - Melsterböhl Abwärme nutzen prüfen - Einzelbäume
ÜSE	<ul style="list-style-type: none"> - Weitgehend überbaut
ÖV-Güteklasse	<ul style="list-style-type: none"> - C – mittelmässige Erschliessung - D – geringe Erschliessung - Im östlichen Teilbereich keine ÖV-Güteklasse

GIS-Analyse

Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> - Erstbebauung Fabrik am Rotbach und Melsterböhl vor 1919 - Weiterentwicklung Melsterböhl in den 1980er Jahren - Entwicklung Au Gewerbe ab den 90er Jahren
Altersstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Keine relevante Aussage, da Arbeitsplatzgebiet
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbe und Industrienutzung - Kleiner Teil Wohnnutzung
Ausnützungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> - In der Industrie- und Gewerbezone wird keine Ausnützungsgrad beschränkt - Melsterböhl Nord: 41 bis 60% (Niedrige Dichte aufgrund Reservefläche) - Au Wohnen: 81 bis 100%
Einwohnerdichte (EW / ha)	<p>25.1 bis 50.0 (Beschäftigtendichte 20.1 bis 42.2 VZÄ / ha)</p>

Gebietsanalyse

Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Grosskörnige Gewerbe- und Industriebauten, neuere Gebäude mit Flachdächern - Dispers angeordnete, freistehende Bauernhäuser - Melsterböhl Nord: Einfamilienhäuser und Restaurant im appenzellischen Baustil - Fabrik am Rotbach in Wohnnutzung / Atelier umgenutzt - Au Gewerbe: Dispers angeordnete Strukturen
Aussenraum	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Anteil versiegelter Flächen im Bereich Parkierung, Anlieferung und Lagerung - Nähe vom Rotbach Strauch und Baustrukturen - Melsterböhl Nord: Einfamilienhausgärten - Kein ausgestalteter Siedlungsrand zur landwirtschaftlich genutzten Fläche

	<ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsfläche kommt bis an das Trottoir ran - Ungeschmälerte Sicht an die Hügelandschaft / Kuppen
Topografie	- Gelände von der Hauptstrasse her leicht abfallend bis zum Rotbach
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Durchlässigkeit für Fussgänger - Gewerbe- und Industriezonen fallen unter das Arbeitszonen-Management - Fabrik am Rotbach wurde nach der Umnutzung in die WG3 umgezont. - Erweiterungsbau Melsterböhl Süd / Melsterböhl Nord vorgesehen - Konflikte Entwicklung Arbeitsplatzgebiet und der landwirtschaftlich genutzten Fläche möglich
Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR	- Keine Aussage

Generelle Entwicklungsleitlinien

- Erweiterungsabsichten sind im Rahmen des Arbeitszonen-Managements zu prüfen.
- Strukturreicher Siedlungsrand.
- Naturgefahren sind zu berücksichtigen.
- Freihalten der potentiellen Erschliessung / Zufahrt für das Arbeitsplatzgebiet.
- Erweiterungs- und Neubauten sind im Rahmen des Arbeitszonen-Managements zu prüfen.
- Gebiet ist als Arbeitsplatzgebiet zu verstehen. Wohnnutzung hat eine untergeordnete Rolle.
- Hohe Dichte wahren.
- Verkehrs- und publikumsintensive Einrichtungen sind nicht erwünscht (Fachmärkte / Grundversorgung / etc.).
- Laute, grössere Betriebe sind entlang des Rotbaches vorzusehen.
- Einzonungen der kurz- bis mittelfristigen Gewerbe- und Industriegebiete.
- Gewerbe- und Industriebauten haben sich in das Ortsbild und in die Landschaft einzupassen. Sichtbezüge zur Strasse und zum Rotbach sind zu berücksichtigen.
- Die Materialisierung, die Aussenraumgestaltung und die Siedlungsübergänge sind zu berücksichtigen.
- Bereithalten von langfristigem Industrie- und Gewerbegebiet

Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen



Strategie	Umstrukturierung		
Planungshorizont	Kurz- bis Mittelfristig	Priorität	B

Massnahmen Siedlungsentwicklung nach Innen

- Umstrukturierungen und mögliche Arrondierungen im Zusammenhang mit Melsterböhl Süd und Melsterböhl West im Rahmen der Ortsplanungsrevision prüfen
- Umzonung der bestehenden Wohn- und Gewerbe WG3 im Melsterböhl Nord in die Gewerbezone ist zu prüfen.

8 Controlling und Monitoring

Die Umsetzung der Siedlungsentwicklung ist eine Daueraufgabe und stellt einen dynamischen Prozess dar. Die Strategien der Siedlungsentwicklung nach Innen verfolgen keinen abschliessenden Massnahmenkatalog. Neue fachliche sowie gemeindespezifische Entwicklungen sollen in die Planungen einfließen umso eine entsprechende Flexibilität gewährleisten

zu können. Wichtig ist dabei, eine periodische Überprüfung der bisher umgesetzten Massnahmen (Umsetzungskontrolle) sowie der daraus entstandenen Wirkungen (Wirkungskontrolle). Daraus resultierende Erkenntnisse können als Grundlage für eine Anpassung der Strategie der Siedlungsentwicklung dienen.

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

Eine ausführliche Wirkungskontrolle wird alle vier Jahre, zusammen mit der Überprüfung der Legislaturziele, empfohlen. Dabei gilt es zu evaluieren, welche konkreten Wirkungen die umgesetzten Massnahmen aufweisen. Auf Gemeindeebene bieten sich folgende Möglichkeiten der Zielüberprüfung an:

Auswertung statistischer Kennzahlen

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

Raumbeobachtungen:

- Wirkung von Neubauten / Erweiterungen / Sanierungen auf das Ortsbild
- Veränderung der Wahrnehmung des öffentlichen Raums / Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
- Frei- und Grünräume / Spiel- und Sportplätze
- Der genaue Umgang mit dem Monitoring und Controlling ist im kommunalen Richtplan festzuhalten.

9 Mitwirkung

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen wurde zusammen mit der kommunalen Richtplanung der Öffentlichkeit am 28. Mai 2021 vorgestellt. Die Mitwirkungsfrist erfolgte im Anschluss vom 29. Mai bis 2. Juli 2021. Änderungen der Gemeinderichtplanung aufgrund der Mitwirkung wurden entsprechend in der Strategie Siedlungsentwicklung mit angepasst.

10 Stellungnahme

10.1 Prüfung durch das Amt für Raum und Wald (ARW)

Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach Innen wurde mit Beschluss vom Gemeinderat zur kantonalen Stellungnahme verabschiedet und am 21. Mai 2019 dem ARW eingereicht.

Mit der Stellungnahme vom 27. September 2019 nimmt das ARW zur Vorprüfung Stellung.

Auf die wesentlichsten Anpassungen wird an dieser Stelle in verkürzter Form eingegangen:

- Auf eine flächendeckende ortsbauliche Studie wird im Rahmen der Studie Siedlungsentwicklung nach Innen verzichtet. Künftige gebietsspezifische Auseinandersetzungen in der vorgeschlagenen Form können jedoch Sinn ergeben.
- Leitsätze wurden ausgearbeitet und sind eine Grundlage für den Gemeinderichtplan.
- Im Sinne der Stellungnahme wurde dem Thema Grün- und Freiräume ein höheres Gewicht beigemessen.
- Die Hinweise zu den einzelnen Gebieten wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden in den weiteren Planungsschritten und Planungswerkzeugen grossmehrheitlich berücksichtigt.
- Hinweise bezüglich strategischer Planungsgrundsätze werden beachtet und in den weiteren Planungsschritten und Planungswerkzeugen grossmehrheitlich berücksichtigt.
- Ein regelmässiges Monitoring ist vorgesehen und wird als Richtplanbeschluss festgehalten.
- Die Mitwirkung wird im Zuge der Ortsplanungsrevision stattfinden.
- Die aufgeführten Massnahmen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision nochmals geprüft und anschliessend in den Planungsinstrumenten behörden- und eigentümerverschreiblich verankert.

10.2 Zweite Stellungnahme durch das Amt für Raum und Wald (ARW)

Die aufgrund der ersten Prüfung durch das Amt für Raum und Wald bereinigte "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen" (siehe Kapitel 10.1, Prüfung durch das ARW) wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gemeinderichtplans vom Gemeinderat verabschiedet und nochmals zusammen mit dem Gemeinderichtplan als Grundlagenbericht zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Da sich die Bedeutung des Instrumentes aus Kantonssicht mittlerweile erhöht hat, wurde der gesamte Bericht vom Kanton nochmals beurteilt. Mit der kantonalen Rückmeldung vom 21. Dezember 2021 wurde festgehalten, dass die Innenentwicklung durch spezifische Gebietsanalysen zu ergänzen ist.

Die Gebietsanalysen wurden mit dem Vorprüfungsbericht des Gemeinderichtplans vom 12. Dezember 2022 bestätigt und gewürdigt. Aufgrund der Vorprüfung wurden kleinere Redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Der Umgang mit dem Vorprüfungsbericht ist dem Planungsbericht der Gemeinderichtplanung zu entnehmen.

11 Anhang

- Ortsbauliche Studie Dorfkern Bühler AR, Atelier Bottlang, Mai 2017
- Zonenplan mit Legende, Genehmigungsdatum 9. August 1994, Stand 07. Juli 2022
- GIS-Auswertungen, Plandatum 07. Juli 2022
- Gebietsbenennung, dat. 02. September 2022
- Potential- und Strategieplan, 07. Juli 2022