

S. Siedlung

S.1 Siedlung

S.1.1 Ganzes Siedlungsgebiet

1. Richtplanaufgabe

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) sind die Kantone verpflichtet, die kantonalen Richtpläne im Sinne der Gesetzesrevision anzupassen. Insbesondere müssen die in Artikel 8 und 8a RPG definierten Mindestanforderungen im Bereich Siedlung erfüllt werden.

Bund, Kantone und Gemeinden haben gemäss Artikel 3 RPG dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Zudem sollen die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die Wohn- und Arbeitsgebiete untereinander zweckmässig angeordnet und mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen werden. Mit der RPG-Revision wurde der Kanton verpflichtet, im kantonalen Richtplan festzulegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt ist und wie diese im Kanton verteilt sein soll. Zudem soll im Richtplan aufgezeigt werden, wie die Erweiterung der Siedlungsfläche regional abgestimmt werden soll.

Gemäss Art. 15 RPG müssen die Bauzonen so festgelegt werden, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Entsprechend ist es notwendig, dass überdimensionierte Bauzonen reduziert werden müssen. Land kann nur dann einer neuen Bauzone zugewiesen werden, wenn

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

2. Ausgangslage und Übersicht über die Grundlagen

2.1 Datengrundlage

Als Ausgangslage zur Festlegung des Siedlungsgebiets im Rahmen der Nachführung des kantonalen Richtplans 2015 wurden die zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes (Stand 1. Mai 2014) zur Verfügung stehenden Daten verwendet. Die Inkraftsetzung des revidierten RPG hat gemäss Art. 38a, Abs. 2 zur Folge, dass bis zur Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Es handelt sich dabei um folgende Datengrundlagen:

- BFS STATPOP, Stand 31.12.2013
- BFS STATENT, Stand 31.12.2012
- Stand Erschliessung am 1. Mai 2014/Datenbereinigung Dezember 2014
- Stand Bauzonen am 1. Mai 2014

2.2 Stand der Ortsplanungen/Bauzonengrösse

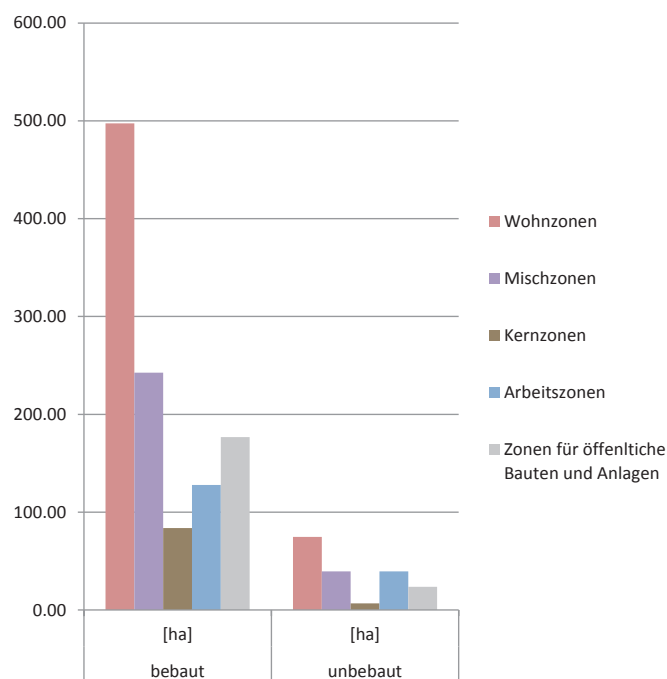
In der Richtplankarte werden die Bauzonen gemäss den kommunalen Ortsplanungen dargestellt (Bauzonen gemäss Art. 19 BauG). Gemäss Stand der Erschliessung (2014) hat der Kanton Appenzell Ausserrrhoden insgesamt 198 Hektaren Bauzonenreserven.

Tabelle 1: Stand der Erschliessung (Stand Dezember 2014) inkl. Verkehrsflächen innerhalb des Baugebiets)

Zonentyp	bebaut		unbebaut		Total [ha]
	[ha]	%	[ha]	%	
Wohnzonen	497.7	86	77.7	14	575.4
Mischzonen	243.0	86	39.4	14	282.5
Kernzonen	84.0	92	6.8	8	90.8
Arbeitszonen	127.7	76	40.2	24	167.9
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	177.1	88	24.3	12	201.4
Zwischentotal	1'129.5	86	188.4	14	1'317.9
Kurzonen	19.4	81	4.6	19	23.9
Intensiverholungszone	13.5	97	0.4	3	13.9
Grünzonen	119.2	97	4.2	3	123.5
Weilerzonen	1.0	52	0.9	48	1.9
Verkehrsflächen (innerhalb Baugebiet)	68.8	100	0.0	0	68.8
Zwischentotal	221.8	96	10.1	4	231.9
Gesamttotal	1'351.3	87	198.4	13	1'549.8

Zu beachten ist, dass die Weilerzonen gemäss Teilrevision des Baugesetzes neu keine Bauzonen bzw. den Nichtbauzonen zugewiesen sind.

Abbildung 1: Übersicht Bauzonen bebaut / unbebaut (Stand Dezember 2014)



2.3 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung bis 2013

In den zwanzig Gemeinden des Kantons wohnten im Jahr 2013 insgesamt 53'443 Einwohner und arbeiteten 19'601 Beschäftigte (VÄ). In den letzten zwanzig Jahren zwischen 1990 und 2010 ist die Bevölkerung um zwei Prozent von rund 52'000 auf 53'000 Einwohner gewachsen. Zwischen 2010 und 2013 hat die Bevölkerung um weitere rund 430 Einwohner zugenommen. Diese Zunahme fand vor allem in den Portalräumen entlang der nördlichen Kantonsgrenze zu St.Gallen statt.

Rund 44 % oder 23'600 aller Einwohner wohnen im Hinterland. Dabei wird Herisau bezüglich Einwohner als kantonales Zentrum wahrgenommen. Das Mittelland umfasst rund 16'800 Einwohner, das Vorderland rund 13'300 Einwohner. Aufgrund des für Ausserrhoden typischen und ausgeprägten Streusiedlungscharakter wohnt rund 22 % der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone.

Die Beschäftigtenzahl (VÄ) schwankte von 1995 bis 2012 zwischen rund 19'800 und 19'600. Im Jahr 2012 lag die Zahl der Beschäftigten (VÄ) bei rund 19'600. Ein Drittel der Arbeitsplätze liegen im kantonalen Zentrum Herisau.

2.4 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung ab 2014 als Basis für die Festlegung des Siedlungsgebiets

Als Grundlage für das Raumkonzept und die Festlegung des Siedlungsgebiets wird das Szenario „Mittel-Plus“ verfolgt. Dieses liegt zwischen dem Szenario „Mittel“ und dem Szenario „Hoch“ des Bundesamtes für Statistik, Stand Mai 2016. „Mittel-Plus“ ermöglicht moderate Entwicklungen und die nötigen Spielräume für die Siedlungsentwicklung. Die Beschäftigten (VÄ) sollen sich im gleichen Masse zu den Einwohnern entwickeln. Gestützt darauf ist für den Zeithorizont 2040 von 59'941 (+ 6'498) Einwohnern und von 21'643 (+ 2'042) Beschäftigten (VÄ) auszugehen.

2.5 Entwicklung der Wohnbevölkerung ausserhalb der Bauzone

Die Bevölkerung ausserhalb der Bauzone ist für die intakte Streusiedlung des Kantons Appenzell Ausserrhoden von Bedeutung. Im Jahr 2013 lebten ausserhalb der Bauzone fast 12'000 Einwohner. Mit der baulichen Entwicklung ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG soll der Bestand der Streusiedlung gehalten und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden.

2.6 Festlegung des Siedlungsgebiets

Das Siedlungsgebiet im Richtplan wird auf den 25-jährigen Bedarf für alle Bauzonen ausgerichtet.

Wohn-, Misch- und Kernzonen

Für die Wohn-, Misch- und Kernzonen erfolgt diese Berechnung analog der technischen Richtlinien des Bundes (TRB) für den Zeithorizont von 25 Jahren anstelle von 15 Jahren für die Bauzonendimensionierung. Die Erweiterung des Siedlungsgebiets für Wohn-, Misch- und Kernzonen bis 2040 kann somit für rund 1'100 Einwohner und Beschäftigte (E+VÄ) aufgrund des Szenarios "Mittel-Plus" vorgesehen bzw. festgelegt werden. Bei einer durchschnittlichen Dichte von achtzig E+VÄ pro ha beträgt die Fläche rund 14 ha (die heutige durchschnittliche Dichte beträgt sechzig E+VÄ pro ha). Die Verteilung des Siedlungsgebiets für Wohn-, Misch- und Kernzonen stützt sich auf das Raumkonzept Kapitel B und die gemäss Kapitel S.1.2 definierten Wachstumsziele für die einzelnen Gemeindetypen.

Arbeitszonen

Die bestehenden unüberbauten Arbeitszonen (Stand 1. Mai 2014) sind unter der Annahme, dass die unüberbauten Arbeitszonen mit den heutigen Dichten (VÄ/ha) überbaut werden, ausreichend. Die verfügbare Reserve beträgt vierzig Hektaren für die rund 2000 Beschäftigten bis

2040). Für die Erweiterung von bestehenden Betrieben (gemäss Kapitel S.1.4 Punkt 3.2) sowie für eine allfällige Ansiedlung von neuen Betrieben (gemäss Kapitel S.1.4 Punkt 3.3) wird eine zusätzliche Fläche von zehn Hektaren als Siedlungsgebiet bis 2040 festgelegt. Prioritär sind jedoch die bestehenden Reserven zu nutzen. Die Ausscheidung von Arbeitsplatzgebieten (Siedlungsgebiet gemäss Kap. S.1.1) steht nicht im Zusammenhang mit der Siedlungsgebietsreduktion der Wohn-, Misch- und Kernzonen.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Eine Untersuchung der erstellten Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen (Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, ZöBA) von 1990 bis 2015 hat ergeben, dass ca. 14 ha ZöBA-Flächen in dieser Zeit benötigt wurden. Die aktuelle Reserve beträgt total über den gesamten Kanton 25 ha. Eine zusätzliche Reserve von fünf Hektaren wird somit für die Erweiterung von bestehenden Bauten und Anlagen für öffentliche Nutzungen, die am Bauzonenrand liegen und auf den Standort angewiesen sind, vorgesehen.

2.7 Bauzonenkapazitäten gemäss Vorgaben Raumplanungsgesetz (RPG)

Zur gesamtkantonalen Bauzonen dimensionierung und für die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes gilt für die Kantone die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes. Massgebend für die Dimensionierung sind dabei die Wohn-, Misch- und Kernzonen. Für diese Zonen muss das gewählte Wachstumsszenario mit dem Bestand der Bauzonen verglichen werden.

Die vom Bund vorgegebene Berechnungsmethode gemäss „Technischer Richtlinie Bauzonen“ ist nur für die Überprüfung der gesamtkantonalen Auslastung durch den Bund von Bedeutung.

3. Richtungsweisende Festlegungen

3.1

a. Das Siedlungsgebiet bezeichnet die Gebiete, in denen die bauliche Entwicklung im Richtplanhorizont über 25 Jahre (bis 2040) stattfinden kann und soll. Das Siedlungsgebiet umfasst eine Fläche von total 1'577 ha. Das Siedlungsgebiet beinhaltet:

- die am 1. Mai 2014 überbauten und unüberbauten Bauzonen, bestehend aus Wohn-, Misch-, Kern- und Arbeitszonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie weiteren Bauzonen mit Ausnahme der Erweiterungen gemäss Kapitel S.1.5 und S.1.6, in welchen eine

effiziente und qualitativ hochwertige Nutzung und Überbauung angestrebt wird (total 1'548 ha);

- Bauzonen, die im Nutzungsplanungsverfahren neu ausgeschieden werden können (total 29 ha).

b. 29 ha der Gesamtfläche des Siedlungsgebiets sind in der Richtplan-karte nicht dargestellt. Von diesen Flächen stehen zur Verfügung:

- zehn Hektaren für die Neuausscheidung von Arbeitsplatzgebieten sowie für die Erweiterung bestehender Betriebe. Die örtliche Zuweisung und Festlegung der Flächen erfolgt gemäss Festlegungen in Kapitel S.1.3 und S1.4.;
- 14 ha für Wohn-, Misch- und Kernzonen. Die örtliche Zuweisung und Festlegung der Flächen erfolgt gemäss Festlegung in Kapitel S.1.2 Punkt 3.3;
- fünf Hektaren für die Einzonung von Zonen für öffentliche Nutzungen. Die örtliche Zuweisung und Festlegung der Flächen erfolgt, wenn es nachweislich für Zonen für öffentliche Nutzungen benötigt wird und der Nachweis erbracht ist, dass in der Gemeinde keine Alternative besteht und eine flächensparende Lösung realisiert wird.

3.2

Im Rahmen des kommunalen Richtplan- und Nutzungsplanverfahrens können die Gemeinden das Siedlungsgebiet unter folgenden Bedingungen räumlich anders anordnen:

- Die Gesamtfläche und die Anordnung des kommunalen Siedlungsgebiets darf in jenen Fällen verändert werden, die in den folgenden Kapiteln S.1.2 bis S.1.6 beschrieben werden.
- Die Eignung der Bauzone und die Zweckmässigkeit der raumplanerischen Anordnung müssen gleichwertig oder besser sein als die Ausgangslage.

3.3

Bei Neueinzonungen in den Gemeinden Herisau, Waldstatt, Teufen, Speicher und Lutzenberg (Gemeinden der Agglomeration St.Gallen - Bodensee) ist der Nachweis der Landschaftsverträglichkeit gemäss Agglomerationsprogramm zu erbringen.

3.4

Wenn für neue Einzonungen Fruchtfolgefleichen beansprucht werden, muss gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel vorliegen, das ohne die Beanspruchung nicht erreicht werden kann, und die optimale Nutzung der Fruchtfolgefleichen muss sichergestellt werden. Dies gilt auch, wenn die Fruchtfolgefleichen kompensiert werden.

3.5

Änderungen des Siedlungsgebiets gemäss 3.1 und 3.2 erfolgen als Fortschreibung des kantonalen Richtplans.

S.1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen

1. Richtplanaufgabe

Der grosse Teil der Bevölkerung lebt in Wohnquartieren, Ortskernen und in mit Gewerbe und Wohnen durchmischten Gebieten. Die entsprechenden Wohn-, Misch- und Kernzonen nehmen mehr als zwei Drittel des gesamten Siedlungsgebiets ein. Das Bevölkerungswachstum und ein Teil des Beschäftigtenwachstums findet auch zukünftig in diesen Gebieten statt.

Das Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Kantone, die entsprechenden Bauzonen auf den 15-jährigen Bedarf zu dimensionieren und die Bauzonen auf das angestrebte Raumkonzept auszurichten.

2. Ausgangslage

Für den Zeithorizont 2040 wird basierend auf dem Szenario „Mittel-Plus“ gemäss kantonalem Raumkonzept ein Wachstum von 6'498 Einwohnern gegenüber dem Jahr 2014 angenommen. Gemäss der Berechnungsmethode analog der technischen Richtlinien des Bundes (TRB) beträgt die kantonale Auslastung mit diesen Wachstumsannahmen in den Wohn-, Misch- und Kernzonen für das Jahr 2040 103.9 %.

Für den 15-Jahreshorizont liegt die gesamtkantonale Auslastung im Jahr 2030 bei 99.2 %. Die Wohn-, Misch- und Kernzonen sind bezüglich der Dimensionierung über den gesamten Kanton für die nächsten 15 Jahre somit ausreichend.

Die bestehenden Bauzonenreserven befinden sich gestützt auf das Raumkonzept und die angestrebte Wachstumsverteilung auf die Gemeindetypen nicht immer am richtigen Ort.

Im Folgenden geht es darum, die Siedlungsentwicklung mit dem Raumkonzept abzustimmen, die prognostizierten Mehreinwohner auf die Gemeinden zu verteilen und die bestehenden Bauzonengrössen der Gemeinden mit dem prognostizierten Bedarf abzugleichen.

Die Verteilung der Wachstumsanteile erfolgt nach folgenden Prinzipien:

- Alle Gemeinden sollen wachsen können. Das Wachstumsziel soll in allen Gemeinden 0.36 % an Einwohnern und Beschäftigten (VÄ) pro Jahr bis ins Jahr 2040 betragen.
- Die zentraleren Gemeinden gemäss Raumkonzept sollen aufgrund ihrer Funktion und Nachfrage einen zusätzlichen Wachstumsanteil erhalten. Dabei wird für Herisau und für die grösseren Gemeinden mit Zentrumsfunktion ein jährliches Bevölkerungswachstum von

0.54 % anstelle von 0.36 % und für das Beschäftigtenwachstums 0.42 % anstelle von 0.36 % angestrebt.

- Werden die Wachstumsziele mit den Kapazitäten der Wohn-, Misch- und Kernzonen der einzelnen Gemeinden verglichen, wird klar, dass es drei Gruppen von Gemeinden gibt: Gemeinden mit Bedarf an Siedlungsgebietserweiterung bis 2040, Gemeinden mit angemessenem Siedlungsgebiet bzw. Wohn-, Misch- und Kernzonen bis 2040 und Gemeinden mit zu grossem Siedlungsgebiet bzw. Wohn-, Misch- und Kernzonen für den Zeithorizont 2040. Um die angestrebten Wachstumsziele in allen Gemeinden zu gewährleisten, ist eine Neuordnung des Siedlungsgebietes bzw. der Bauzonen erforderlich.
- Alle Gemeinden haben die Möglichkeit, durch Massnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zusätzliche Kapazitäten zu schaffen. Diese langfristig wirkenden Anstrengungen werden nicht vollumfänglich für die Bauzonendimensionierung angerechnet.

3. Richtungsweisende Festlegungen

3.1

Die bestehenden Bauzonenreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen reichen nach heutigen Annahmen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten (VÄ) für den Zeithorizont von 15 Jahren bis 2030 insgesamt aus. Die Wohn-, Misch- und Kernzonen umfassen eine Fläche von total rund 949 ha. Im Rahmen des Controllings sind die Bauzonenkapazitäten alle vier Jahre zu überprüfen und allenfalls an die aktuellen Verhältnisse anzupassen (siehe Kapitel S.8 Controlling und Monitoring).

Gemäss den Berechnungen anhand der technischen Richtlinien des Bundes besteht für den Zeithorizont 2040 insgesamt ein Bedarf an Wohn-, Misch- und Kernzonen von 14 ha (siehe Kapitel S.1.1). Einige Gemeinden haben einen Bedarf an Siedlungsgebietserweiterung für Wohn-, Misch- und Kernzonen. Andere Gemeinden verfügen über zu gross dimensionierte Wohn-, Misch- und Kernzonenreserven für den Zeithorizont 2040. Der Richtplan legt im Folgenden fest, wie mit den Siedlungsgebietsreduktionen (Auszonungen) und Siedlungsgebietserweiterungen (Einzonungen) für Wohn-, Misch- und Kernzonen umzugehen ist.

3.2

Für die Siedlungsgebietsreduktionen (Auszonungen) gilt:

- Alle Gemeinden werden gleich behandelt. In jeder Gemeinde wird das Wachstumsziel bis 2040 mit der Bauzonenkapazität am 1. Mai

2014 verglichen. Nach Abzug eines Toleranzwertes von 5 m² Bauzonenreserve pro Einwohner und Beschäftigten (VÄ) ergeben sich folgende Siedlungsgebietsreduktionen für Wohn-, Misch- oder Kernzonen. Resultierende Siedlungsgebietsreduktionen von 0.6 ha oder kleiner müssen nicht ausgezont werden.

	<i>unbebaute Bauzonen</i>	<i>Siedlungsgebietsreduk- tion</i>
<i>Trogen</i>	<i>6.7 ha</i>	<i>2.0 ha</i>
<i>Walzenhausen</i>	<i>10.5 ha</i>	<i>4.4 ha</i>
<i>Hundwil</i>	<i>3.1 ha</i>	<i>0.7 ha</i>
<i>Schönengrund</i>	<i>3.7 ha</i>	<i>1.6 ha</i>
<i>Wald</i>	<i>3.6 ha</i>	<i>0.8 ha</i>
<i>Wolfhalden</i>	<i>6.7 ha</i>	<i>2.0 ha</i>
<u><i>Schwellbrunn</i></u>	<u><i>5.8 ha</i></u>	<u><i>1.1 ha</i></u>
<i>Total 7 Gemeinden</i>	<i>40.1 ha</i>	<i>12.6 ha</i>

- Die bezeichneten Gemeinden sind verpflichtet, die Auszonungen innert fünf Jahren ab Inkrafttreten des Richtplanes zu vollziehen bzw. öffentlich aufzulegen. Innerhalb dieser Frist können die Gemeinden untergeordnete Einzonungen im Rahmen von Arrondierungen vornehmen, wenn mit einer Kompensation die doppelte Fläche ausgezont wird. Dadurch erhalten die Gemeinden einen Handlungsspielraum. Sobald die Siedlungsgebietsreduktionen umgesetzt sind, können wieder flächengleiche Kompensationen gemäss 3.4 vollzogen werden.
- Die Gemeinden sind verpflichtet, die Erschliessung von unerschlossenem Bauland in Wohn-, Misch- und Kernzonen gemäss Stand der Erschliessung 2015 zu unterlassen, solange die Siedlungsgebietsreduktionen im festgelegten Umfang der jeweiligen Gemeinde noch nicht vollzogen sind. Notfalls sind Planungszonen zu erlassen.
- Nach Ablauf der Frist von fünf Jahren steht dem Regierungsrat gestützt auf Art. 122a BauG das Instrument der Ersatzvornahme zur Verfügung.
- Die ausgezonten Flächengrössen gelten quantitativ weiterhin als Siedlungsgebietsfläche gemäss RPG und stehen für Einzonungen gemäss 3.3 zur Verfügung.

3.3

Für die Einzonung der 12.6 ha aufgrund der Auszonungen gemäss Punkt 3.2 gilt:

- Das zuständige Departement übernimmt unter Einbezug der betroffenen Gemeinden die regionale Abstimmung und entscheidet gestützt auf das Raumkonzept über die Verteilung der Einzonungsflächen. Es berücksichtigt dabei insbesondere die Entwicklungsschwerpunkte, das kantonale Zentrum und die Gemeinden mit Zentrumsfunktionen sowie die kommunale Innenentwicklungsstrategie gemäss Kap. S.2.1 Punkt 4.1.

Für die Einzonung der gemäss Kap. S.1.1 Punkt 3.1 und S.1.2 Punkt 3.1 definierten 14 ha Siedlungsgebietserweiterung für Wohn-, Misch- und Kernzonen gilt:

- Zusätzlich zu den Bestimmungen für die Einzonung der Flächen aufgrund der Auszonungen gemäss Punkt 3.2 erbringen die Gemeinden im Rahmen des kommunalen Richt- und Nutzungsplanverfahren den Bedarfsnachweis für Neueinzonungen von Wohn-, Misch- und Kernzonen gestützt auf die Ermittlung der Bauzonenkapazitäten gemäss Arbeitshilfe des Kantons (siehe Kapitel S. 8 Punkt 3.3).

Für sämtliche Einzonungen gilt weiter:

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

3.4

Für flächengleiche Kompensationen von Wohn-, Misch- und Kernzonen innerhalb der gleichen Gemeinde gelten die folgenden Bedingungen:

- Die flächengleiche Kompensation (Einzonung/Auszonung) muss rechtskräftig gesichert sein. Das heisst, dass die Auszonung gleichzeitig oder im Voraus vollzogen werden muss.

Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr muss für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche Güteklasse aufweisen wie das Gebiet, das ausgezont wird.

- In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen.
- Die Gemeinden ergreifen gemäss Art. 56 BauG die geeigneten Massnahmen, um die Bauzone ihrer Bestimmung zuzuführen.

4. Abstimmungsanweisung

4.1

Das zuständige Departement erlässt eine Arbeitshilfe zur Umsetzung der Vorgaben im Rahmen der kommunalen Ortsplanungen.

S.1.3 Arbeitsplatzentwicklung

1. Richtplanaufgabe

Als Grundlage für das Ausscheiden neuer Arbeitszonen oder die Erweiterung bestehender (vgl. Kapitel S.1.4) ist die Beurteilung der Arbeitsplatzentwicklung im Kanton Appenzell Ausserrhoden erforderlich. Die Entwicklung wird von verschiedenen Faktoren und Rahmenbedingungen beeinflusst.

2. Ausgangslage

Nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage in der Bodenseeregion mit unmittelbaren Anschlüssen an drei internationale Flughäfen ist der Kanton Appenzell ein attraktiver Standort für Unternehmen. Die Privatwirtschaft im Kanton Appenzell Ausserrhoden ist geprägt von Kleinst- und Kleinunternehmen (ca. neunzig Prozent aller Unternehmen, vierzig Prozent aller Beschäftigten). Demgegenüber beschäftigen nur wenige Unternehmen mehr als fünfzig Mitarbeitende.

Die Branchenstruktur erweist sich als sehr vielfältig und vielschichtig. Das Verhältnis der Zahl der Beschäftigten (VÄ) zur Einwohnerzahl beträgt ca. vierzig Prozent. Der Beschäftigungsschwerpunkt liegt in Herisau. Im Mittelland ist Teufen / Bühler das Beschäftigungszentrum und im Vorderland Heiden. Besonders tief ist die Beschäftigungsquote in den Gemeinden Speicher, Lutzenberg, Schwellbrunn, Schönengrund und Reute. Im Weiteren wird auf die Ausführungen von Kapitel S.1.1 verwiesen.

Bis anhin unterstützt der Bund gestützt auf Art. 12 des Bundesgesetzes über Regionalpolitik (SR 901.0) die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Regionen und die Erhöhung der Wertschöpfung mit Steuererleichterungen. Per 1. Juli 2016 wurde die entsprechende Verordnung revidiert und in Kraft gesetzt. In diesem Zusammenhang wurden die Anwendungsgebiete unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Raumentwicklung neu definiert. Die erwähnten Gemeinden Herisau-Waldstatt, Bühler sowie Heiden-Wolfhalden verfügen innerhalb des Kantons über die besten Standortfaktoren bezüglich der geografischen und topografische Lage sowie der Erreichbarkeit ab Autobahnananschluss. Entsprechend handelt es sich in diesen Gemeinden bezüglich Arbeitsplätze bereits heute um die eigentlichen Schwerpunktgemeinden.

3. Richtungsweisende Festlegungen

3.1

- a. In allen Gemeinden sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben.
- b. Folgende Gemeinden, die gemäss neuer Regionalpolitik künftig von Steuererleichterungen profitieren können, werden als Schwerpunktgemeinden bezüglich Arbeitsplätze bezeichnet:
 - Herisau - Waldstatt
 - Bühler
 - Heiden - Wolfhalden
- c. Neue industrielle und gewerbliche Betriebe und produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe sollen vorwiegend in diesen Gemeinden angestrebt werden.
- d. Umzonungen von bestehenden, grösseren Arbeitszonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind in den erwähnten Gemeinden auszuschliessen. Verlagerungen sind jedoch möglich.

S.1.4 Festlegungen für Arbeitszonen

1. Richtplanaufgabe

Die Ausscheidung neuer Arbeitszonen setzt voraus, dass der Kanton eine Arbeitszonenbewirtschaftung einführt, welche die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen insgesamt gewährleistet. Dies verlangt die Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) in Art. 30a Abs. 2.

2. Ausgangslage

Der Begriff Arbeitszonen wird als Überbegriff für Industrie- und Gewerbe-zonen verwendet. Im Kanton sind im Jahr 2013 total rund 168 ha Arbeitszonen vorhanden. Davon sind ca. 128 ha überbaut. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden verfügt im Jahr 2013 somit über insgesamt rund vierzig Hektaren an Bauzonenreserven in den Arbeitszonen. Davon liegen mehr als die Hälfte in den Gemeinden Herisau (16 ha) und Teufen (5.5 ha).

Beim Amt für Raum und Wald und dem Amt für Wirtschaft und Arbeit ist ein Grundwissen über die bestehenden Betriebe und ihre Bedürfnisse und Absichten vorhanden. Eine systematische Übersicht in einer Datenbank fehlt jedoch.

Da für eine Arbeitszonen-Bewirtschaftung nicht auf quantitative Kriterien abgestellt werden kann, soll dies über qualitative Vorgaben erfolgen. Das Ziel der Arbeitszonen-Bewirtschaftung ist es, aus einer übergeordneten Sicht die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung laufend zu optimieren. Gleichzeitig kümmert sich die Arbeitszonen-Bewirtschaftung um das Bereithalten der von der Wirtschaft nachgefragten Flächen und Räumlichkeiten und unterstützt die Weiterentwicklung der Areale. In Appenzell Ausserrhoden soll für die Arbeitszonen-Bewirtschaftung der Begriff Arbeitszonen-Management verwendet werden.

3. Richtungsweisende Festlegungen

3.1

Der Kanton erstellt ein Arbeitszonen-Management. Die für die Datenbank notwendigen Informationen werden durch das Amt für Raum und Wald in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wirtschaft und Arbeit und unter Einbezug der Gemeinden aufbereitet. Die Bewirtschaftung der Datenbank liegt bei der Raumentwicklung.

Das Arbeitszonen-Management bezweckt, die Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung

laufend zu optimieren. Gleichzeitig kümmert sich das Arbeitszonen-Management um das Bereithalten der von der Wirtschaft nachgefragten Flächen und Räumlichkeiten und unterstützt die Weiterentwicklung der Areale.

Die Mindestinhalte des Arbeitszonen-Managements sind:

- Führen einer Übersicht über die Arbeitsplatzzonenflächen (Arbeitszonen, Auslastung bzw. Reserven, Erschliessungsqualität, Verfügbarkeit)
- Aussagen zur angestrebten Entwicklung der Potenziale aus kantonaler Sicht.
- Strategie zur proaktiven Entwicklung von Brachen und unternutzten Flächen (bestehende Strategie ist zu berücksichtigen).

3.2

Für Neueinzonungen **für bestehende Betriebe** ist im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens nachzuweisen, dass das vorhandene Nutzungspotential des Betriebes ausgeschöpft wurde und eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird.

3.3

Neueinzonungen **für neu anzusiedelnde Betriebe** setzen voraus, dass gemäss Arbeitszonen-Management keine bestehenden Flächen als Alternative zur Verfügung stehen. Die Eignung des Standorts für das Vorhaben und die Umsetzung einer flächensparenden Anordnung sind im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens nachzuweisen. Bei der Standortevaluation ist insbesondere die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen.

4. Abtimmungsanweisung

Die Zusammenarbeit sowohl der verschiedenen kantonalen Amtsstellen untereinander als auch der kantonalen Amtsstellen mit den Gemeinden ist sicherzustellen. Insbesondere wird damit eine gemeinsam erarbeitete Strategie zur Betriebsansiedlung angestrebt.

S.1.5 Umgang mit weiteren Bauzonentypen

1. Richtplanaufgabe

Kurzonen und Intensiverholungszone gehören ebenfalls zu den Bauzonen, die grundsätzlich für die Überbauung vorgesehen sind und der optimalen Entwicklung des Kantons und der Gemeinden dienen sollen. Die Dimensionierung dieser Bauzonen richtet sich nach dem ausgewiesenen Bedarf.

2. Ausgangslage und Übersicht über die Grundlagen

Die Kur- und Intensiverholungszone umfassen aktuell 36 ha Bauzonenfläche, davon etwa fünf Hektaren Reserve. Erweiterungen sind projektspezifisch möglich.

3. Richtungsweisende Festlegungen

Die weiteren Bauzonen gemäss Art. 19 BauG sind Kurzonen und Intensiverholungszone. Die weiteren Bauzonen können ausserhalb des Siedlungsgebiets ausgeschieden werden. Sie sind einzelfallweise / projektspezifisch zu beurteilen.

S. 1.6 Weitere Festlegungen für Einzonungen

1. Richtplanaufgabe

Einzonungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen direkt angrenzend an die Bauzone sowie Einzonungen von nicht kompensationsrelevanten Flächen sind gesondert zu beurteilen.

2. Ausgangslage

In einigen Gemeinden können Bereinigungen (im Rahmen der Nutzungsplanung) von Flächen notwendig sein, die sich ausserhalb des Siedlungsgebiets direkt angrenzend an eine bestehende Bauzone befinden, z.B. nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, bestehende Verkehrsflächen, Waldabstandsflächen usw.

3. Richtungsweisende Festlegungen

Für folgende Fälle kann eine Einzonung ausserhalb des Siedlungsgebiets erfolgen, ohne dass die Voraussetzungen von Kapitel S. 1.1 Gesamtes Siedlungsgebiet, S. 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen und S 1.3 Festlegungen für Arbeitszonen gelten.

- Einzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen im unmittelbar an die rechtskräftige Bauzone angrenzenden Bereich.
- Einzonung von Flächen, in denen Hochbauten und neue Anlagen ausgeschlossen sind, insbesondere für Grünzonen, Waldabstandsflächen oder bestehende Zonenrandstrassen (Verkehrsflächen).