
Richtplantext

14. Januar 2020

Kommunaler Richtplan

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

Romano Richter

cand. MSc Stadt- und Regionalplanung TU

468/033/300/330/00/RP-Text_200114.docx

Register

Gemeinde Trogen

Kommunaler Richtplan

Richtplantext

Einleitung	4
N Nutzung	7
N 0 Allgemein	8
N 1 Wohngebiet	11
N 2 Wohn- und Gewerbegebiet	14
N 3 Gewerbegebiet	15
N 4 Dorfkerengebiet	16
N 5 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen	17
N 6 Landwirtschaftsgebiet	18
N 7 Grüengebiet	19
N 8 Weilergebiet	20
N 9 Übriges Gebiet	20
N 10 Wintersportgebiet	21
G Gestaltung	22
G 0 Allgemein	23
G 1 Gebiet von öffentlichem Interesse	24
G 2 Zentrumsgestaltung «Bahnhof»	26
G 3 Typen des Strassenraums	27
G 4 Bepflanzung	28
S Schutz	30
S 0 Allgemein	31
S 1 Kultur	31
S 2 Natur und Landschaft	34
V Verkehr	35
V 0 Allgemein	36
V 1 Strassennetz	36
V 2 Langsamverkehr	36
V 3 Ruhender Verkehr	37
V 4 Öffentlicher Verkehr	37
I Infrastruktur	38
U Umwelt	40
U 1 Naturgefahren	41
U 2 Grundwasserschutz	41
E Eigentum	42
E 0 Allgemein	43
E 1 Vertragsgebiet	43
E 2 Gebiet mit Kaufrecht	44

Einleitung

Verbindlichkeit

Der Richtplan zeigt, wie sich die Gemeinde längerfristig räumlich entwickeln soll. Er ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument des Gemeinderates. Er ist behördenverbindlich und insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und bei der Erarbeitung neuer Schutz-, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten. Damit ist er nicht direkt eigentümergebunden.

Aufbau

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Trogen setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Planungsbericht
(erläuternd)

Richtplanung Karte & Objektblätter
(behördenverbindlich)

Richtplankarte

Die Richtplankarte ist nach Sachbereichen untergliedert und enthält räumlich bestimmte Inhalte mit Verweisen auf die Objektblätter.

Richtplantext

Der Richtplantext gliedert sich in Sachbereiche. Die einzelnen Inhalte beschreiben die Ausgangslage und Ziele der Richtplanung, welche lediglich der Information dienen und keine Rechtswirkung entfalten. Die behördenverbindliche Festlegung ist farblich hinterlegt.

Planungsbericht

Der Planungsbericht beinhaltet folgende Schwerpunkte der Ortplanungsrevision:

- Organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten
- Herleitung der Massnahmen (Handlungsbedarf – Raumkonzept – Richtplanung)
- Nachweise und Beilagen

Aufbau Objektblätter

Erläuterung

Die einleitende Erläuterung zur Ausgangslage und den Zielen dient lediglich der Information und entfaltet keine Rechtswirkung.

Festsetzung

Die Festsetzungen sind für die Behörden verbindlich und durch die Gemeinde in den untergeordneten Planungsinstrumenten umzusetzen.

Koordinationsstand

Den Festlegungen werden je nach Reife der Massnahme folgende Koordinationsstände zugewiesen:

- Vororientierung: Es besteht Konsens über die Relevanz der Problemstellung. Lösungsideen sind hinsichtlich der Wirkung und Umsetzbarkeit zu prüfen.
- Zwischenergebnis: Es besteht Konsens über die Lösungsidee. Diese ist hinsichtlich der Massnahme räumlich zu koordinieren.
- Festsetzung: Es besteht Konsens über die Massnahme. Diese ist räumlich weitestgehend koordiniert.

Realisierungszeitpunkt

Um eine zeitliche Einordnung der Umsetzung zu ermöglichen, werden den einzelnen Festlegungen Realisierungszeitpunkte zugewiesen:

- Sofortmassnahme | Umsetzung im Rahmen der laufenden Planung
- Kurzfristig | Umsetzung innert 5 Jahren
- Mittelfristig | Umsetzung innert 15 Jahren
- Langfristig | Umsetzung innert 25 Jahren
- Daueraufgabe

Beteiligte

Der Eintrag definiert die Beteiligten und wer bei Umsetzung federführend ist.

Grundlage

Der Eintrag verweist auf relevante Grundlagen.

Stand

Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Rahmen der laufenden Nachführungen wird auf das Datum des Erlasses durch den Gemeinderat verwiesen.

Sachbereiche

N Nutzung

Der Sachbereich Nutzung ist die direkte Grundlage für den Zonenplan und ist damit zwingender Bestandteil der Richtplanung. Er macht Aussagen zur Art und Dichte der vorgesehenen Nutzungen des Gemeindegebietes.

G Gestaltung

Der Sachbereich Gestaltung beschäftigt sich mit der aktiven Aufwertung der Siedlung, der öffentlichen Räume und der Landschaft. Dies ist die Grundlage für eine aktive Entwicklungsstrategie.

S Schutz

Der Sachbereich Schutz ist die Grundlage für die Schutzverordnung. Ziel ist die Bezeichnung der schützenswerten Objekte / Gebiete und deren konsequenter Schutz.

V Verkehr

Dieser Sachbereich beschäftigt sich mit der Sicherung der Erschliessung innerhalb der Gemeinde und deren Anbindung an das übergeordnete Netz für alle Verkehrsarten.

I Infrastruktur

Der Sachbereich Infrastruktur beschäftigt sich mit der Ausstattung des Siedlungsgebietes mit öffentlichen Infrastrukturen und Versorgungsanlagen.

U Umwelt

Der Sachbereich Umwelt beschäftigt sich mit den raumrelevanten Festsetzungen aufgrund der potenziellen Gefahren im Gemeindegebiet.

E Eigentum

Der Sachbereich Eigentum beschäftigt sich mit der Sicherung der Bauland-Erhältlichkeit.

N Nutzung

-
- N 0 Allgemein
 - N 1 Wohngebiet
 - N 2 Wohn- und Gewerbegebiet
 - N 3 Gewerbegebiet
 - N 4 Dorfkerengebiet
 - N 5 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen
 - N 6 Landwirtschaftsgebiet
 - N 7 Grüengebiet
 - N 8 Weilergebiet
 - N 9 Übriges Gebiet
 - N 10 Wintersportgebiet

N 0 Allgemein

Erläuterung

Die Entwicklung der Gemeinde gilt es sowohl in räumlicher, sozialer als auch in finanzieller Hinsicht in die bestehenden Gemeindestrukturen zu integrieren. Dabei gilt es, die Siedlungsentwicklung künftig stärker nach innen zu lenken sowie diese an geeigneten Orten aktiv zu fördern. Gleichzeitig sind die Wohn- und Arbeitsqualitäten zu wahren.

Die gut ausgebaute öffentliche Infrastruktur in Trogen vermag das kantonal vorgegebene Wachstum aufzunehmen. Die Vorgabe ist gut verträglich, ohne dass dazu umfangreiche Investitionen nötig würden. Die Gemeinde Trogen verfolgt eine Entwicklungsstrategie, die mit der bestehenden Infrastruktur (Schulen, Ver- und Entsorgung, Erschliessung etc.) verträglich ist. Gemäss des kantonalen Raumkonzepts (mittlerer Gemeinde mit Zentrumsfunktion) ist die Gemeinde einer der zwei Hauptorte des Kantons Appenzell Ausser rhoden.

Vom kantonalen Richtplan wird ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 0.36 % pro Jahr vorgegeben. Auf den Zeithorizont des Richtplans (25 Jahre) weist Trogen aufgrund der grossen inneren und äusseren Reserven ein zu grosses Angebot an Wohn-, Misch- und Kernzonen auf. Gemäss der kantonalen Richtplanung muss die Gemeinde daher 20'000 m² einwohnerrelevante Wohn-, Misch- und Kerngebiet reduzieren. Sollte nach konsequenter Mobilisierung der inneren Reserven in einem langfristigen Zeithorizont eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes notwendig werden, soll die Entwicklung in den bezeichneten Gebieten erfolgen. Die Dimensionierung der Bauzonen in der Rahmennutzungsplanung darf einen Zeithorizont von 15 Jahren nicht überschreiten.

Festlegung

Handlungsgrundsätze:

- Konzentration und Stärkung der Versorgungsstruktur im Dorf;
- Erhalt von Mischzonen entlang den Hauptachsen;
- Dialog mit Grundeigentümern von noch unüberbauten Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen zwecks Sicherung der Erhältlichkeit und vorantreibender Erschliessung und Überbauung;
- Schaffung von Wohnzonen an gut erschlossenen, aber ruhigen und sonnigen Lagen;
- Keine vom bestehenden Siedlungsgebiet losgelöste Neubauzonen;
- Keine Einzonungen von mit Bauverboten belasteten Grundstücken;
- Neu- und Wiedereinzonungen nur vornehmen, wenn die Erhältlichkeit mit dem Grundeigentümer auf der Basis einer Vereinbarung geregelt ist. In diesen Vereinbarungen sind ferner die Ziele betreffend Schutz und Gestaltung gegenseitig zu vereinbaren;
- Die Reduktion des einwohnerrelevanten Baugebietes nach den rechtlichen Vorgaben soll soweit möglich prioritär ausserhalb der Siedlungsschwerpunkte erfolgen;
- Die Zonierung der Nutzungsplanung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen;
- Dichtere Bauweisen (W3 und WG3) sind an den Haltestellen und im Bahnhofsbereich zu fördern.

Festsetzung / Daueraufgabe

Die Richtplankarte teilt die Entwicklungsflächen grob in folgende Etappen ein:

- 1. Etappe: bis 2035 (Umzonungen, Auszonung / Bereinigung)
- 2. Etappe: nach 2035 (Einzonungen)

Festsetzung / Sofortmassnahme

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S 1.2
- Anweisung DBV
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 0.1 Sondernutzungspläne

Erläuterung

Auf der Basis koordinierter Erschliessungs- und Bebauungsplanungen kann einerseits den Anliegen der Öffentlichkeit nach ansprechenden öffentlichen Räumen Rechnung getragen werden und es lassen sich Quartiere mit attraktivem Eigencharakter schaffen, die sich positiv auf das Image der Gemeinde auswirken. Zusätzlich sind Natur- und Landschaftswerte im Rahmen von Sondernutzungsplänen innerhalb des Baugebietes zu erhalten und gegebenenfalls zu fördern.

Festlegung

Ausarbeitung von Sondernutzungsplänen für alle grösseren Neubaugebiete und Gebiete mit grossem Umstrukturierungspotenzial sowie öffentlichem Interesse sind zu prüfen.

Festsetzung | Daueraufgabe

In Sondernutzungsplänen sind namentlich folgende Rahmenbedingungen zu prüfen:

- Haushälterische Bodennutzung
- Ortsbauliche Einpassung und Qualität in Architektur und Freiraum
- Alters- oder generationsgerechtes Wohnen
- energetische Mehrleistung
- Massnahmen zum ökologischen Ausgleich

Festsetzung | Sofortmassnahme

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Art. 37- 42 BauG
- kantonaler Richtplan B.1
- komm. Entwicklungsstrategie 2006
- Perspektiven 2019/2023
- Gemeindecheck Wohnen 2018
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1 Wohngebiet

Erläuterung

In der Gemeinde sollen Flächen für eine hochwertige verdichtete Bauweise angeboten werden.

Festlegung

Die definitive Zuweisung erfolgt im Rahmen der Zonenplanung;

- Wohngebiet niedriger Dichte idR zu W2
- Wohngebiet mittlerer Dichte idR zu W3

Festsetzung / Sofortmassnahme

Die Freigabe neuer Siedlungsflächen hat mittels bedarfsgerechten etappenweisen Teileinzonungen zu erfolgen.

In flachen, landschaftlich wenig empfindlichen Baubereichen, die nahe an den Versorgungsanlagen und den Bahnhaltstellen liegen, soll die verdichtete Bauweise gefördert werden.

An sonnigen Hanglagen, die im Gefüge des bestehenden Siedlungsgebietes liegen, sollen Flächen für die Realisierung von hochwertigen Wohnbauten angeboten werden. Im Interesse dieser reizvollen Wohnlagen gilt es, den Anliegen des Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen.

Festsetzung / Daueraufgabe

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

– komm. Entwicklungsstrategie 2006
 – kantonaler Richtplan B.1
 – Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1 Wohngebiet niedriger Dichte

Erläuterung

Die Quartieranalyse zeigt, dass auch innerhalb der Wohngebiete niedriger Dichten eine starke Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Regelbauvorschriften möglich ist, da diese in der Regel nur zum Teil ausgeschöpft wurden. Demgegenüber führt eine Aufzoning oft zu starken Eingriffen in den Quartiercharakter.

Den Standortqualitäten von Trogen und dem ausgewiesenen Nachfragepotenzial für den Eigenheimbau soll in massvoller Weise weiterhin nachgekommen werden.

Festlegung

Die Förderung der Überbauung von Baulücken erfolgt im Dialog mit den Grundstückseigentümern mittels geeigneter Angebotspublikation.

Festsetzung | Daueraufgabe

Aufzoning in die zweigeschossige Wohnzone, 1. Etappe:

- N 1.1.1 «Befang Ost/Süd»

Umzoning in die zweigeschossige Wohnzone, 1. Etappe:

- N 1.1.2 «Gefeld»

Festsetzung | Kurzfristig

Einzoning in die zweigeschossige Wohnzone, 2. Etappe:

- N 1.1.3 «Kantonsschulstrasse»
- N 1.1.4 «Nideren»

Festsetzung | Langfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- komm. Entwicklungsstrategie 2006
- Perspektiven 2019/2023
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.2 Wohngebiet mittlerer Dichte

Erläuterung

Zuweisung der besser erschlossenen, landschaftlich weniger empfindlichen oder nahe zum Ortszentrum und guter ÖV- Erschliessung gelegenen Baugebiete zur Wohnzone W3.

Innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes sind keine unüberbauten Parzellen der Wohnzone W3 mehr vorhanden. Die vorhandenen Mehrfamilienhausgebiete weisen keine realisierbaren Nutzungsreserven mehr aus.

Junge Erwerbstätige und betagte Personen leben vorzüglich in Miet- resp. Geschosswohnungen. Um der angestrebten Bevölkerungsentwicklung Vorschub zu leisten und eine ausgeglichene demographische Bevölkerungsstruktur zu erhalten, ist deshalb ein grösseres Angebot an Mietwohnungen oder Wohnungen im Stockwerkeigentum zu schaffen.

Festlegung

Umzonung zur dreigeschossigen Wohnzone, 1. Etappe:

- N 1.2.1 «Speicherstrasse Nord»
- N 1.2.2 «Speicherstrasse Süd»

Aufzonung zur dreigeschossigen Wohnzone, 1. Etappe:

- N 1.2.3 «Befang West»

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- komm. Entwicklungsstrategie 2006
- Perspektiven 2019/2023
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 2 Wohn- und Gewerbegebiet

Erläuterung

Innerhalb der heutigen Wohn- und Gewerbegebiete sind noch geeignete Reserven für Betriebe vorhanden. Die bestehenden Wohn-Gewerbegebiete liegen vorwiegend entlang der Haupterschliessungsstrassen, weshalb sie für neue Wohnungen nur mässig attraktiv sind.

Nichtstörende Dienstleister sind innerhalb der Wohnzonen bewilligungspflichtig und zulässig, sofern die übrigen rechtlichen Vorschriften eingehalten sind (z. B. Parkierung).

Festlegung

Die definitive Zuweisung erfolgt im Rahmen der Zonenplanung:

- Wohn- und Gewerbegebiete niedriger Dichte idR zu WG2
- Wohn- und Gewerbegebiete mittlerer Dichte idR zu WG3

Festsetzung / Sofortmassnahme

Zuweisung zum Wohn- und Gewerbegebiet mittlerer Dichte, 2. Etappe:

- N 2.1 «Sägli Nord»
- N 2.2 «Sägli Süd»

Festsetzung / Langfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- komm. Entwicklungsstrategie 2006
- Perspektiven 2019/2023
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 3 Gewerbegebiet

Erläuterung

Trogen ist für die Neuansiedlung wertschöpfungsreicher Betriebe offenbar weniger attraktiv. In den Randlagen des Siedlungsgebietes und in den Aussenquartieren bestehen vereinzelte Reserven an unüberbautem Gewerbegebiet.

Langfristige Entwicklungsoptionen sollen offengehalten werden. Insbesondere der allfällige Bedarf für den Ausbau bestehender Betriebe soll sichergestellt werden.

Festlegung

Erhalt von:

- bestehenden Baulandreserven in reduziertem Umfang an gut erschlossenen Lagen
- Erweiterungsreserven bestehender Betriebe

Neueinzonungen sind bei attraktiver Nachfrage auf Basis einer Vertragslösung und des kantonalen Arbeitszonen-Managements möglich.

Zuweisung zum Gewerbegebiet bei Bedarf:

- N 3 «Bleichi Nord»

Festsetzung / Daueraufgabe

Festlegung der Intensität gemäss bestehender und umliegender Baustruktur.

Festsetzung / Sofortmassnahme

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.3
- kantonaler Richtplan S.1.4
- Gemeindecheck Geschäft 2018
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 4 Dorfkerngebiet

Erläuterung

Trogen verfügt über einen städtebaulich und architektonisch herausragenden Dorfkern, welcher in vollem Umfang dem Ortsbildschutz, teilweise gar von nationaler Bedeutung, unterliegt. Das Dorfkerngebiet ist in Verbindung mit den ebenfalls dem Ortsbildschutz unterliegenden Siedlungsflächen (v. a. Grüngelände, Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen) in einem grösseren Zusammenhang zu betrachten.

Eine Verdichtung ist aus Gründen des Strukturschutzes im Dorfkern nicht erwünscht. Im Dorfkerngebiet steht der Erhalt mit Nutzung bzw. Umnutzung der bestehenden Gebäude im Vordergrund.

Das bezeichnete Gebiet «Oberdorf» ist der Zone für Wohnen niedriger Dichte zugewiesen. Aufgrund der Lage, der Baustruktur und dem bestehenden Ortsbildschutz ist es als Kerngebiet zu bewerten.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet «Oberdorf» ist der Kernzone zuzuweisen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- kantonaler Richtplan B.2
- Perspektiven 2019/2023
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006
- Kommunale Zonenplan Schutz
- Kantonaler Schutzzonenplan
- Kantonale Richtplankarte 2019
- ISOS

N 5 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Erläuterung

Das Siedlungsgebiet von Trogen besteht zu einem überdurchschnittlich grossen Anteil aus Flächen des Gebiets für öffentliche Bauten und Anlagen verschiedener Zwecke von unterschiedlicher hoheitlicher Bedeutung.

Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen von kantonaler Bedeutung, namentlich:

- Kantonsschule, kantonale Verwaltung und Gerichte

Flächen für Bauten von internationaler Bedeutung, namentlich:

- Stiftung Kinderdorf Pestalozzi

Festlegung

Zuweisung zum Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen:

- N 5 «Erweiterung Altersheim West»
- Nr. 10 «Parkplatz Speicherstrasse»
- Nr. 13 «Stuchenplatz»
- Nr. 18 «Erweiterung Altersheim Nord»

Festsetzung | Kurzfristig

Der Erhalt der Entwicklungsreserven für kommunale und kantonale Schulen wird durch die bestehenden Reserven gewährleistet.

Die Gemeinde fördert die ökologische Aufwertung von öffentlichen Restflächen.

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Kanton AR (Federführung kantonale Bauten)
- Gemeinderat (Federführung Bauten des Kinderdorfs Pestalozzi)

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- Perspektiven 2019/2023
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 6 Landwirtschaftsgebiet

Erläuterung

Umfasst alle Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eignen und/oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Die stark eingeschränkten Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bedingen an den Siedlungsrändern eine Interessenabwägung zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung.

Das Wintersportgebiet ist als Überlagerung dargestellt und dient als Hinweis.

Festlegung

Zuweisung zum Landwirtschaftsgebiet:

- Nr. B «Vorbereich Friedhof»
- Nr. H «Kinderdorfstrasse / Bühlerstrasse» (Restflächen Altersheim)
- Nr. I «Uferbereich Goldach West»
- Nr. J «Oberer Bach» (Teilbereich Parz. 447)
- Nr. K «Uferbereich Goldach Parz. 1290»
- Nr. L «Uferbereich Goldach Nord»
- Nr. M «Uferbereich Goldach Ost»
- Nr. a Übriges Gebiet «Büel»
- Nr. b Übriges Gebiet «Boden»
- Nr. e «Schwendi»
- Nr. h «Bad»

Festsetzung / Sofortmassnahme

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S 1.2

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 7 Grüngelände

Erläuterung

Das Grüngelände umfasst Flächen, die nicht überbaut (v. a. Grüngelände innerhalb des Siedlungsgebietes) und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet (v. a. Grüngelände ausserhalb Siedlungsgebiet) werden dürfen, es umfasst Flächen, die:

- im Baugebiet liegen und aufgrund der Bestockung, Topographie, Strassenabstand, Parzellenzuschnitt oder Nichterhältlichkeit für eine Bebauung ungeeignet sind;
- die aufgrund ihrer Lage der Gliederung des Siedlungsgebietes dienen und daher vor einer baulichen Nutzung freizuhalten sind (u.a. Freiflächen von öffentlichem Interesse, Sichtverbindungen etc.);
- bei denen ein Ortsbild- oder Naturschutzzweck besteht;
- bei denen ein Wald- und Gewässerabstand gegenüber Bauzonen besteht.

Festlegung

Folgende zusammenhängende Grüngelände sind zu erhalten. Sie dienen der Freihaltung und gewährleisten die prägende Siedlungsgliederung der Gebiete zwischen:

- Dorfkern und Nideren
- Kinderdorf und den übrigen Bauzonen
- Berg, Halden / Oberdorf und Unterdorf / Schopfacker

Festsetzung | Daueraufgabe

Zuweisung zur entsprechenden Grünzone gemäss Art. 28 BauG erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

Zuweisung zum Grüngelände:

Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17, Nr. 19, Nr. 20, A, C, D, E, F, G, c, d, f, g

Festsetzung | Sofortmassnahme

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kant. Richtplan B.1
- kantonaler Richtplan S 1.2
- Perspektiven 2019/2023
- Karte Gewässerräume AR
- Gewässerschutzkarte
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 8 Weilergebiet

Erläuterung

Die Weiler liegen aufgrund ihres landwirtschaftlichen Ursprungs in der Landwirtschaftszone und gelten als Nichtbaugelände. Die Gemeinde Trogen verfügt bereits über die Weilerzone «Werkheim Neuschwendli».

Das Gebiet soll als schützenswerte Kleinsiedlungen weiterhin ausgeschieden werden, um die Bausubstanz als charakteristisches Merkmal der ländlichen Siedlungsstruktur erhalten zu können.

Es handelt sich neu um eine Zone des Nichtbaugeländes, deren Vollzug in die Zuständigkeit des Kantons fällt. Das Gebiet wird in der Richtplankarte als Ausgangslage dargestellt.

N 9 Übriges Gebiet

Erläuterung

Das übrige Gebiet umfasst dasjenige ausserhalb der Bau- und Landwirtschaftszonen, welches für eine spätere bauliche Entwicklung in der 2. Etappe vorgesehen oder für keine bestimmte Nutzung geeignet ist. Um die Planungssicherheit zu erhöhen, sind Flächen im übrigen Gemeindegebiet, soweit möglich, einer anderen Nichtbauzone oder einer Bauzone zuzuweisen.

Festlegung

Zuweisung zum übrigen Gebiet, 1. Etappe (Bauverbot, Auszonung):

- Nr. 1 «Nideren»

Festsetzung / Sofortmassnahme

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S 1.2

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 10 Wintersportgebiet

Erläuterung	Die Grundnutzungszonen können gemäss Art. 19 Abs. 3 BauG durch bestimmte Zonen überlagert werden. Das Gebiet dient der winterlichen Erholung und ist soweit möglich von landwirtschaftlicher Bebauung freizuhalten.
Festlegung	Das bezeichnete Gebiet wird als überlagernde Zone für Wintersport im Zonenplan festgelegt. <i>Festsetzung / Sofortmassnahme</i>
Beteiligte	– Gemeinderat
Grundlage	– Gemeinderichtplan 1995, Teilrevision 1999
Stand	– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G Gestaltung

-
- G 0 Allgemein
 - G 1 Gebiet von öffentlichem Interesse
 - G 2 Zentrumsgestaltung «Bahnhof»
 - G 3 Typen des Strassenraums
 - G 4 Bepflanzung

G 0 Allgemein

Erläuterung

Im Rahmen der Innenentwicklung erhalten die Siedlungsqualität und -gestaltung eine hohe Bedeutung. Ebenso ist den Freiräumen eine zentrale Rolle zuzuschreiben. Das Sachgebiet «Gestaltung» setzt sich, gestützt auf die Potenziale der Gemeinde, mit dieser Frage auseinander, wo und auf welche Weise die Gemeinde die Innenentwicklung steuern kann.

Für das Siedlungsgebiet sind die Strategien zur Innenentwicklung «Erhalten», «Aufwerten», «Erneuern» und «Überbauen» im Planungsbericht erläutert und im Strategieplan dargestellt (vgl. Planungsbericht Kap. 2.3.3 und Beilage B2).

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

- Art. 17, 43 BauG
- kant. Richtplan S.2.1
- Siedlungsinventar
- Strategieplan Innenentwicklung

G 1 Gebiet von öffentlichem Interesse

Erläuterung

Die Gemeinde kann über zusammenhängende Teilgebiete, deren Erschliessung, Überbauung oder Erneuerung für die Entwicklung der Gemeinde besonders bedeutsam ist, eine Sondernutzungsplanpflicht erlassen. Der Zweck des Sondernutzungsplans ist dabei im Zonenplan zu bezeichnen. Abgestimmt auf die Strategien der Innenentwicklung (vgl. Planungsbericht Kap. 2.3.3) werden dabei Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bestimmt.

Festlegung

Die Gemeinde sichert über Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht die Entwicklung von Gebieten mit besonderer Qualität, die im öffentlichen Interesse liegen.

Festsetzung / Sofortmassnahme

Für die in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete ist eine Sondernutzungsplanpflicht mit folgenden Schwerpunkten zu erlassen:

G 1.1 «Befang»:

- Erhöhte Dichte mit guter ortsbaulicher und topografischer Einpassung
- Hochwertige Umgebungsgestaltung
- Übergang zum Quartier Boden
- Effiziente Parkierung
- Wegverbindung zum Dorfkern und zum Kinderdorf

G 1.2 «Speicherstrasse»:

- Adressbildung zur Speicherstrasse
- Lärmschutz
- Dichte mit guter ortsbaulicher Einpassung
- Einheitliche Dachform und Traufhöhen
- Vorgärten
- Umgebungsgestaltung zum Strassenraum
- Effiziente Erschliessung (keine Parkierung im Strassenraum)

G 1.3 «Sägli»:

- Übergang zum Waldrand
- kleinteilige hochwertige Bebauung
- Dichte mit guter ortsbaulicher Einpassung (Fassadenhöhe zur Strasse)
- Effiziente Erschliessung (resp. unterirdische Parkierung)
- Terraingestaltung

G 1.4 «Kantonsschulstrasse»:

- Adressbildung zur Kantonsschulstrasse
- Dichte mit guter ortsbaulicher Einpassung (Gebäudeabstände)
- Übergang zum Grünegebiet
- Vorgärten und Parkierung
- Wegverbindung zur Schule

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Art. 35 BauG
- kantonaler Richtplan B.1
- komm. Entwicklungsstrategie 2006
- Perspektiven 2019/2023
- Gemeindecheck Wohnen 2018

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 2 Zentrumsgestaltung «Bahnhof»

Erläuterung

Neben dem historischen Zentrum ist das Gebiet beim Bahnhof ein weiteres Zentrum mit seiner eigenen Funktion. Es ist ein Ort des Ankommens und Versorgens. Künftig soll das Gebiet in Verbindung mit einer Aufwertung des Strassenraums als wichtiger öffentlicher Raum gestärkt werden. Im Speziellen soll die Trennwirkung der Geleise abgemildert werden.

Festlegung

Der Bahnhof und die gegenüberliegende Seite der Speicherstrasse ist als Zentrum des täglichen Bedarfs mit Laden- und Gewerbeflächen einzurichten.

Festsetzung | Kurzfristig

Der Strassenraum-Abschnitt zwischen Speicherstrasse 2 bis Speicherstrasse 29 ist zusammen mit dem Kanton über ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zu entwickeln.

Das Zusammenspiel von motorisiertem Verkehr, Langsamverkehr, ruhendem Verkehr und Bahnanlage ist untereinander abzustimmen. Genügende Angebote an Parkplätzen für das Zentrum des täglichen Bedarfs sind bereitzustellen.

Festsetzung | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Kanton AR, Tiefbauamt (Federführend bei Kantonsstrasse)
- Appenzeller Bahnen

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.2
- Perspektiven 2019/2023

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 3 Typen des Strassenraums

Erläuterung

Das Strassennetz ist der grösste öffentliche Raum. Je nach Lage im Siedlungsgebiet muss er unterschiedliche Funktionen ausüben und ist dadurch unterschiedlich ausgeprägt. Um die Qualitäten der Strassentypen gezielt zu stärken, sollen Grundsätze zum Umgang mit dem öffentlichen Raum erarbeitet werden und als wegleitende Gestaltungsprinzipien dienen. (vgl. Planungsbericht Kap 3.2.3)

Festlegung

Der Strassenausbau, der nach Richtplankarte bezeichneten Abschnitte, richtet sich nach wegleitenden Gestaltungsprinzipien:

G 3.1 «Zentrumsstrassen»

- Entlang von Zentrumsstrassen ist eine Nutzungsstruktur sicherzustellen, die den Strassenraum zu aktivieren und zu beleben vermag;
- Die Bebauung ist auf die Strasse zu orientieren.

G 3.2 «Dorfstrassen»

- Die Bebauung entlang von Dorfstrassen ist, soweit möglich, auf die Strasse zu orientieren.
- Es sind Vorgärten und Vorplätze zu sichern.

G 3.3 «Landstrassen»

- Die Bebauung an einer Landstrasse hat gegenüber der Strasse einen grossen Abstand einzuhalten.
- Der Abstandsbereich ist durch Bepflanzungen zu begrünen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Kanton AR, Tiefbauamt (Federführend bei Kantonsstrassen)

Grundlage

- kant. Richtplan B.1
- ISOS

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 4 Bepflanzung

Erläuterung

Mit den erwünschten Bepflanzungen sollen räumliche und gestalterische Verbesserungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine ökologische Bereicherung der Landschaft erreicht werden.

In Bereichen, wo der Siedlungsrand nicht an bestehende Landschaftszäsuren grenzt, ist ein harmonischer Übergang zur Landschaft durch Hochstammobstanlagen anzustreben um eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft zu sichern. Dies kann i. d. R. über das Gesetz über die Abgeltung ökologischer Leistungen (GAÖL) entschädigt werden. Aufwertungsmassnahmen des Siedlungsrandes sind durch Vernetzungsprojekte gemäss DZV zu fördern. Die Festlegung zur Heckenbepflanzung entlang der Gemeindegrenze ist aufgehoben.

Festlegung

G 4.1 «Bepflanzung des Siedlungsrandes»

- Der Übergang von Siedlungsgebiet in die Kulturlandschaft ist durch einen Hochstammgürtel zu begleiten;
- Die Gemeinde unterstützt die Förderung von Hochstammkulturen, durch Information und Motivation der Grundeigentümer, siedlungsnahe Hochstämme anzupflanzen.

G 4.2 «Bepflanzungen entlang der Kantonsschulerschliessung»

- Um die Erschliessung (Fuss und Fahrweg) der Kantonsschule räumlich besser zu fassen, sind Baumalleen anzulegen;
- Sie sind mit allfälligen Überbauungsabsichten zu koordinieren.

G 4.3 «Bepflanzungen entlang der Niderengasse»

- Um das Gebiet Nideren räumlich mit dem Dorf zu verbinden, ist eine Baumallee anzulegen.

G 4.4 «Bepflanzungen Gfeld / Befang»

- Mit der Bepflanzung entlang der Grenze Gfeld / Befang und dem Kinderdorf soll die zum grossen Teil bereits vorhandene Heckenbepflanzung ergänzt werden.

G 4.5 «Baumreihe entlang Wäldlerstrasse / Steingass»

- Um den Strassencharakter und Ortseingang zu fassen, ist eine Baumreihe anzulegen.

G 4.6 «Baumreihe entlang Wäldlerstrasse / Bleichi»

- Um den Strassencharakter des Aussenquartiers zu beleben, ist eine Baumreihe auf der nördlichen Strassenseite anzulegen.

G 4.7 «Baumreihe entlang Bühlerstrasse»

- Der Charakter des gesamten Strassenverlaufs durch das Kulturland ist mithilfe einer einseitigen Baumreihe zu unterstützen.

Festsetzung | Mittelfristig

Beteiligte	<ul style="list-style-type: none">– Gemeinderat (Federführung)– Kanton AR, Fachstelle Natur und Landschaft
Grundlage	<ul style="list-style-type: none">– kant. Richtplan B.1– Perspektiven 2019/2023– Gemeinderichtplan 1995, Teilrevision 1999
Stand	<ul style="list-style-type: none">– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S Schutz

-
- S 0 Allgemein
 - S 1 Kultur
 - S 2 Natur und Landschaft

S 0 Allgemein

Erläuterung

Im Richtplan werden die Aussagen zum Schutz in die Bereiche «Kultur» und «Natur und Landschaft» geordnet. Nach dem öffentlichen Baurecht (Art. 80 BauG) haben die Gemeinden die schutzwürdigen Gegenstände innerhalb der Bauzone (exkl. Ortsbildschutz von nationaler Bedeutung) zu schützen. Die materielle Basis für die Bezeichnung der Schutzobjekte ist die rechtsgültige kantonale Schutzplanung (Richtplan und Schutzzonenplan). Die bestehenden Schutzobjekte werden als Ausgangslage übernommen.

S 1 Kultur

Erläuterung

Im Richtplan werden folgende Objekttypen unterschieden:

- Ortsbildschutzgebiete;
- Kulturobjekte;
- Baugruppen und Weiler;
- Historische Verkehrswege mit Substanz.

S 1.1 Ortsbildschutzgebiete

Erläuterung

Neben dem im kantonalen Schutzzonenplan definierten «Ortsbild von nationaler Bedeutung» bestehen in Trogen weitere schützenswerte Ortsteile. Auf Grundlage der bestehenden kommunalen Ortsbildschutzgebiete und des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden im Richtplan die kommunalen Ortsbildschutzgebiete dargestellt. Im Lichte des ISOS ist ein Anpassungsbedarf der kommunalen Ortsbildschutzzone ermittelt worden. (vgl. Planungsbericht Kap. 3.3.4)

Festlegung

Im Zonenplan sind die zusätzlich bezeichneten Gebiete «Speicherstrasse 29 – 33» und «Schopfacker Ost» mit einer Ortsbildschutzzone zu überlagern.

Festsetzung / Sofortmassnahme

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

– Kommunale Zonenplan Schutz
 – Kantonaler Schutzzonenplan
 – ISOS

Stand

– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S 1.2 Kulturobjekte

Erläuterung	<p>Neben den kantonal geschützten Bauten und Anlagen bestehen in Trogen noch drei erhaltenswerte Objekte ausserhalb der Bauzone (vgl. Richtplan 1995). Diese Objekte sind nicht kommunal geschützt und werden zurückgestellt. Vermutlich sind zusätzliche Objekte schützenswert. Hierzu ist ein umfassendes Inventar zu betrachten.</p> <p>Die kantonal geschützten Objekte sind als Ausgangslage dargestellt und dienen als Hinweis.</p>
Festlegung	<p>Es ist ein Inventar für Einzelschutzobjekte zu erstellen. Die als schützenswert beurteilten Objekte sind über kommunale Instrumente zu schützen.</p> <p><i>Festsetzung Mittelfristig</i></p>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> – Gemeinderat
Grundlage	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunale Zonenplan Schutz – Kantonaler Schutzzonenplan – Kantonale Richtplankarte 2019 – ISOS
Stand	<ul style="list-style-type: none"> – Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S 1.3 Baugruppe und Weiler

Erläuterung	<p>Die kantonal geschützten Baugruppen und Weiler sind als Ausgangslage dargestellt und dienen als Hinweis.</p>
--------------------	---

S 1.4 Historische Verkehrswege

Erläuterung	In der Gemeinde Trogen gibt es historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Einige Wege lokaler Bedeutung umfassen grösstenteils ausgebaute Verbindungsstrassen. Diese werden nicht als zu schützende Objekte betrachtet.
Festlegung	Die bezeichneten historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit Substanz sind bei Projekten zu berücksichtigen und hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit zu überprüfen. <i>Festsetzung Daueraufgabe</i>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none">– Kanton AR, Amt für Raumentwicklung (Federführung)– Gemeinderat
Grundlage	<ul style="list-style-type: none">– IVS
Stand	<ul style="list-style-type: none">– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S 2 Natur und Landschaft

Erläuterung

Die folgenden Gebiete und Objekte sind bereits unter dem Schutz des Kantons. Sie werden im Richtplan als Ausgangslage dargestellt und dienen als Hinweis.

- Einzelbaum / Baumgruppe
- Hecken und Feldgehölze
- Naturobjekte
- Schutzgebiete
 - Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Tourismus
- Aussichtspunkt / -lagen

Die kommunal geschützten Baumgruppen an der Kantonsschulstrasse existierten aufgrund eines Sturms nicht mehr. An dieser Stelle besteht die Absicht, Teile des barocken Gartens wiederherzustellen. Im Rahmen einer Revision der kommunalen Schutzinstrumente sind diese Objekte zu entfernen.

Grundlage

- Kommunalen Zonenplan Schutz
- Kantonalen Schutzzonenplan
- Kantonale Richtplankarte 2019

V Verkehr

-
- V 0 Allgemein
 - V 1 Strassennetz
 - V 2 Langsamverkehr
 - V 3 Ruhender Verkehr
 - V 4 Öffentlicher Verkehr

V 0 Allgemein

Erläuterung

Allgemein werden folgende Ziele definiert:

- Die ortsbaulichen Aspekte sowie die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sind integral zu betrachten.
- Die Dominanz des motorisierten Verkehrs ist zu Gunsten des Langsamverkehrs zu reduzieren.
- Der zweckmässige Unterhalt der Strassen und Wege ist sicherzustellen.

V 1 Strassennetz

Erläuterung

Die Hierarchie des Verkehrsnetzes des Kantons stützt sich auf die Strassentypen nach der Schweizer Norm (VSS). In Trogen sind folgende Typen als kantonale Ausgangslage dargestellt:

- Hauptverkehrsstrasse HVS (SN 640 042)
- Lokalverbindungsstrasse LVS (SN 640 043)
- Sammelstrasse SS (SN 640 044)
- Erschliessungsstrasse ES (SN 640 045).

Grundlage

- SN VSS
- Strassenverzeichnis 2019

V 2 Langsamverkehr

Erläuterung

In Trogen sind folgende Netze als Ausgangslage dargestellt:

- Radwegrouten
- Fuss- und Wanderwegnetz

Grundlage

- Kantonale Richtplankarte 2019
- Perspektiven 2019/2023
- kantonaler Richtplan V.1.3
- kantonaler Richtplan V.2.4

V 2.1 Sicherheit erhöhen

Erläuterung	Die Verbesserung der Verkehrssicherheit (insbesondere für Radfahrer und Fussgänger) ist anzustreben.
Festlegung	Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen soll die Sicherheit erhöht werden. Bei Ausbauprojekten unterbreitet die Gemeinde dem kantonalen Tiefbauamt konkrete Verbesserungsvorschläge. <i>Festsetzung Daueraufgabe</i>
Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> – Gemeinderat (Federführung) – Kanton AR, Tiefbauamt (federführend bei Kantonsstrassen)
Grundlage	<ul style="list-style-type: none"> – Gemeinderichtplan 1995, Teilevision 1999 – Perspektiven 2019/2023
Stand	– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 3 Ruhender Verkehr

Erläuterung	Die bestehenden Parkieranlagen werden als Ausgangslage dargestellt.
Grundlage	– Gemeinderichtplan 1995, Teilevision 1999

V 4 Öffentlicher Verkehr

Erläuterung	Die bestehenden Bahn- und Bushaltestellen werden als Ausgangslage dargestellt. Die Haltestellen der Appenzellerbahn (Bahnhof und Gfeld) zeigen zusätzlich die Einzugsgebiete von 750 m, welche der ÖV-Gütekategorie B entsprechen.
Grundlage	<ul style="list-style-type: none"> – kantonaler Richtplan B.1, V.3.1 – Gemeinderichtplan 1995, Teilrevision 1999

I Infrastruktur

I 1 Einrichtungen

I 1 Einrichtungen

Erläuterung

Folgende Infrastruktureinrichtung ist als Hinweis dargestellt:
– Kantonaler Interessensstandort Inertstoffdeponie

Grundlage

-
- Gemeinderichtplan Teil Nutzung 2006
 - Kantonaler Richtplan E.4

U Umwelt

-
- U 1 Naturgefahren
 - U 2 Grundwasser

U 1 Naturgefahren

Erläuterung	Der Gefahrenkarte zufolge sind im Siedlungsgebiet der Gemeinde Trogen Gefährdungen durch Überschwemmung und Rutschung vorhanden.
Festlegung	Die bezeichneten Gefahrengebiete sind im Zonenplan festzulegen. <i>Festsetzung / Sofortmassnahme</i>
Beteiligte	– Gemeinderat
Grundlage	– Gefahrenkartierung – Art. 36 BauG
Stand	– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

U 2 Grundwasserschutz

Erläuterung	Im kantonalem Richtplan sind die Grundwasserschutzgebiete bezeichnet. Sie werden in der Richtplankarte als Ausgangslage dargestellt und dienen als Hinweis: <ul style="list-style-type: none">– Definitives Grundwasserschutzgebiet– Provisorisches Grundwasserschutzgebiet
Grundlage	– Kantonale Richtplankarte 2019

E Eigentum

-
- E 0 Allgemein
 - E 1 Vertragsgebiet
 - E 2 Gebiet mit Kaufrecht

E 0 Allgemein

Erläuterung

Im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität sind Flächen, die dem Baugebiet zugewiesen und grob erschlossen sind, grundsätzlich zu bebauen, respektive ihre Erhältlichkeit zu sichern. Damit die Innenentwicklungsstrategien umgesetzt werden können, müssen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Areale auch tatsächlich erhaltlich sein. Umfangreiche, nicht erhaltliche Bauzonen hemmen die bauliche Entwicklung. Aussonnungen können zu Entschädigungsforderungen führen.

E 1 Vertragsgebiet

Erläuterung

Die Gemeinde ist befugt, Verträge mit den Grundeigentümern abzuschliessen. Einzonen können an Bedingungen geknüpft werden. Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland kann eingeräumt werden. Es soll über einzelne, unbebaute Grundstücke mit den Grundeigentümern eine vertragliche Vereinbarung angestrebt werden. Dadurch können ungenutzte Baugebiete einer zweckmässigen Bebauung zugeführt werden.

Festlegung

Werden gemeindeeigene Grundstücke veräussert, sind vertragliche Vereinbarungen mindestens bezüglich der Überbauungsfrist zu treffen.

Für folgende, in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete sind mit den Eigentümern vertragliche Vereinbarungen zur Bebauung zu treffen:

– ...

Festsetzung | Sofortmassnahme

Pendenz: Ermittlung der betroffenen Flächen

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

– Art. 56 BauG

Stand

– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

E 2 Gebiet mit Kaufrecht

Erläuterung

Die Gemeinde kann nach Art. 56 BauG, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine angemessene Frist für eine bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Wenn diese gesetzte Frist verstreicht, steht der Gemeinde ein Kaufrecht zum Verkehrswert zu. Damit können diese Grundstücke wieder dem Markt zugeführt werden.

Festlegung

Für folgende, in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete kann das Kaufrecht ausgeübt werden:

– ...

Festsetzung / Sofortmassnahme

Pendenz: Ermittlung der betroffenen Flächen, Definition der Fristen

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

– Art. 56 BauG

Stand

– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

