

Ortsplanung Schlatt-Haslen

Bevölkerungsinformation

25. Mai 2023

Einführung | Zonenplan Nutzung / Bauregl. | Zonenplan Schutz / Schutzregl. | Weiteres Vorgehen

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

schlatt-haslen
appenzell innerrhoden

bezirksverwaltung

Einführung

Geänderte übergeordnete Grundlagen

Bisherige Stände Zonenpläne Bezirk Schlatt-Haslen

- Letzte Revision Zonenplan Nutzung 2014
- Zonenplan Schutz 2014 nicht abgeschlossen (sistiert)

Was hat sich seither geändert?

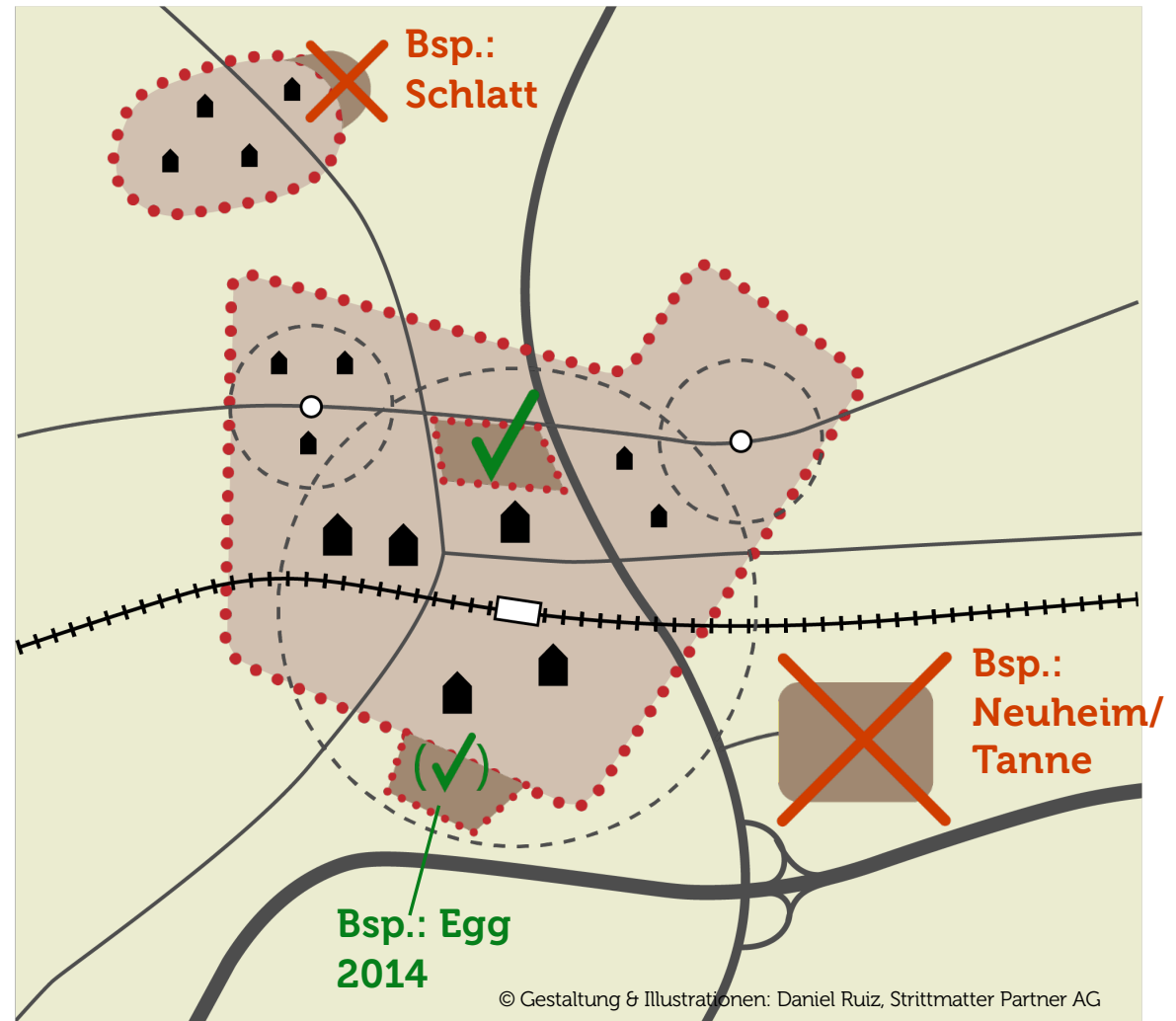
- Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG) im Jahr 2014
- Kantonaler Richtplan AI im Jahr 2017
- Planungs- und Baugesetz AI im Jahr 2017



Raumplanung 2.0

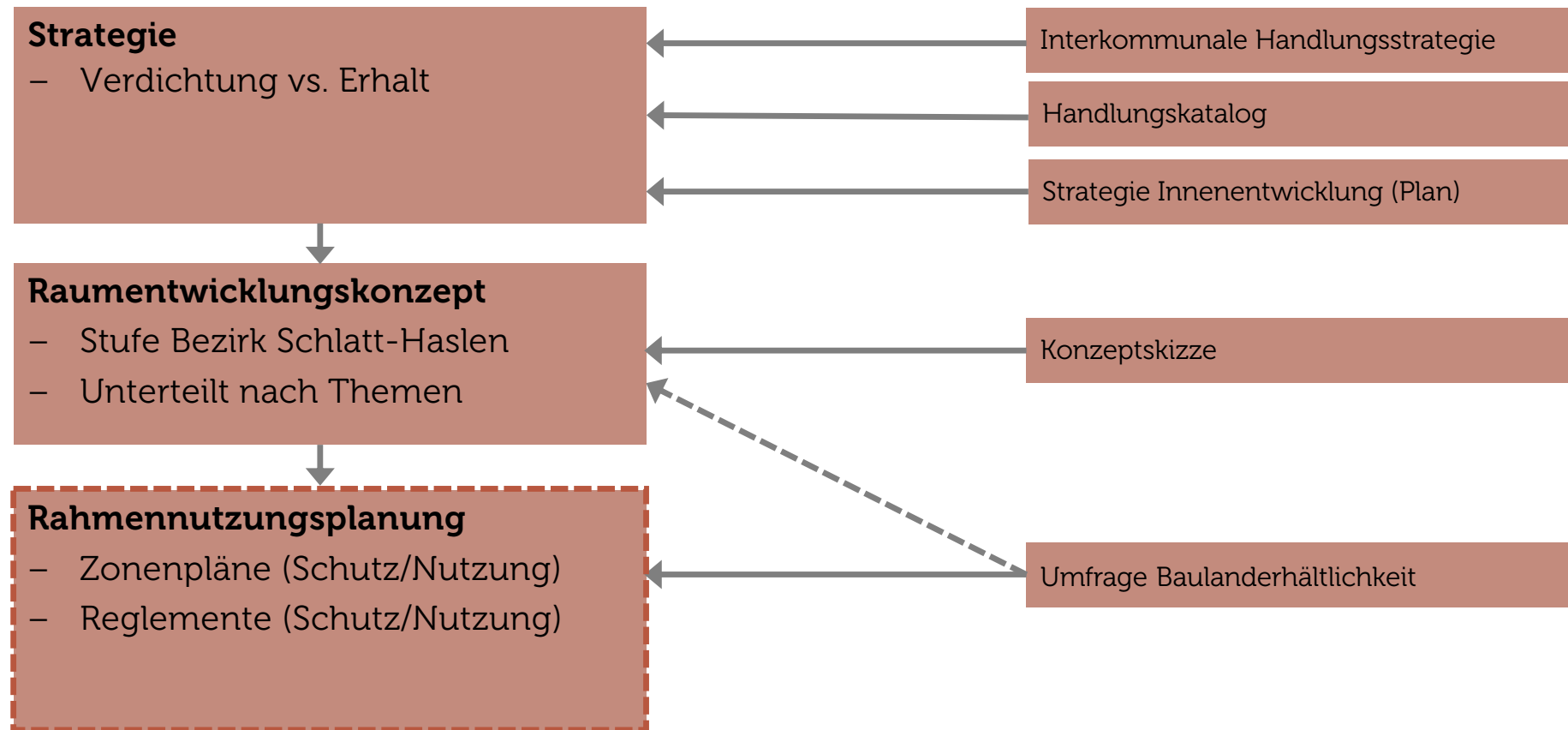
Grundkriterien Einzonzung

- Innerhalb Richtplangebiet
- Innerhalb ÖV – Einzugsgebiet
- Konsequente Mobilisierung der Reserven

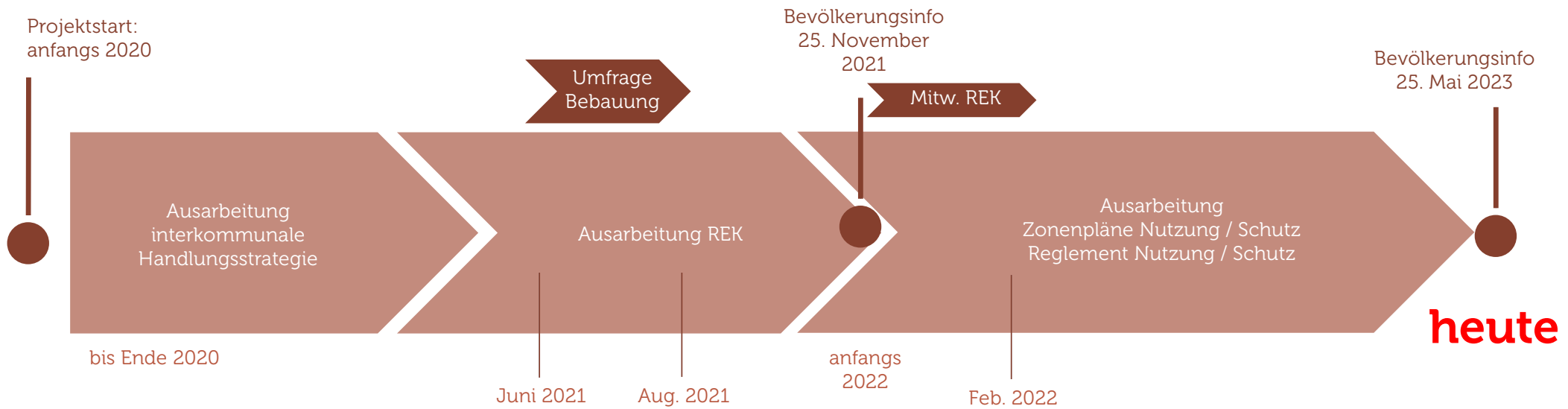


Einführung

Was beinhaltet die Ortsplanung des Bezirks?



Was bisher geschah



Entwicklungsvorstellungen

Strategie Innenentwicklung

Qualitäten

... erkennen ...



... erhalten ...



... verdichten.



Entwicklungsvorstellungen

Raumentwicklungskonzept (REK)

- Zielbild ohne bestimmten Zeithorizont
- Konzeptionelle und strategische Ausrichtung Bezirk mit einer relativ hohen «Flughöhe»
- Führungs- und Koordinationsinstrument der Planungsbehörde (wegleitend)
- Keine eigentumsverbindliche Wirkung
- Diente als Basis für Erarbeitung des Zonenplans
- Mitwirkung Ende 2021 stattgefunden und eingearbeitet

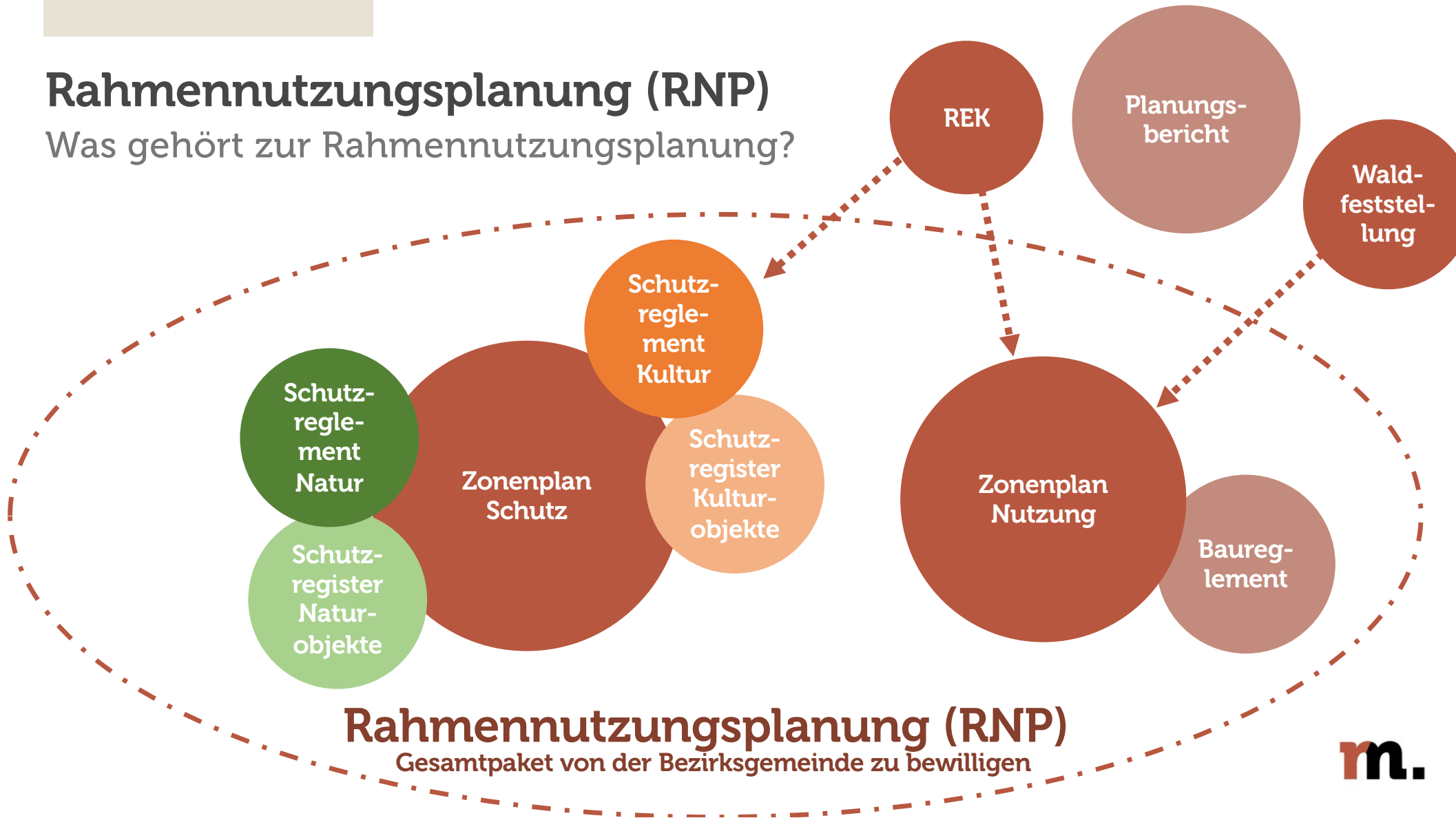
Inhalt

- Räumliche Aussagen in einem Plan mit Beschrieb (Bericht)
- Themen gegliedert nach Verkehr, Siedlung, Landschaft, Infrastr.
- Fokus Innenentwicklung (qualitativ/quantitativ)



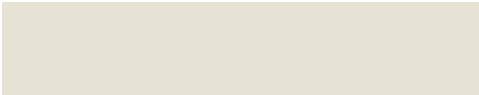
Rahmennutzungsplanung (RNP)

Was gehört zur Rahmennutzungsplanung?



Rahmennutzungsplanung (RNP)

Gesamtpaket von der Bezirksgemeinde zu bewilligen

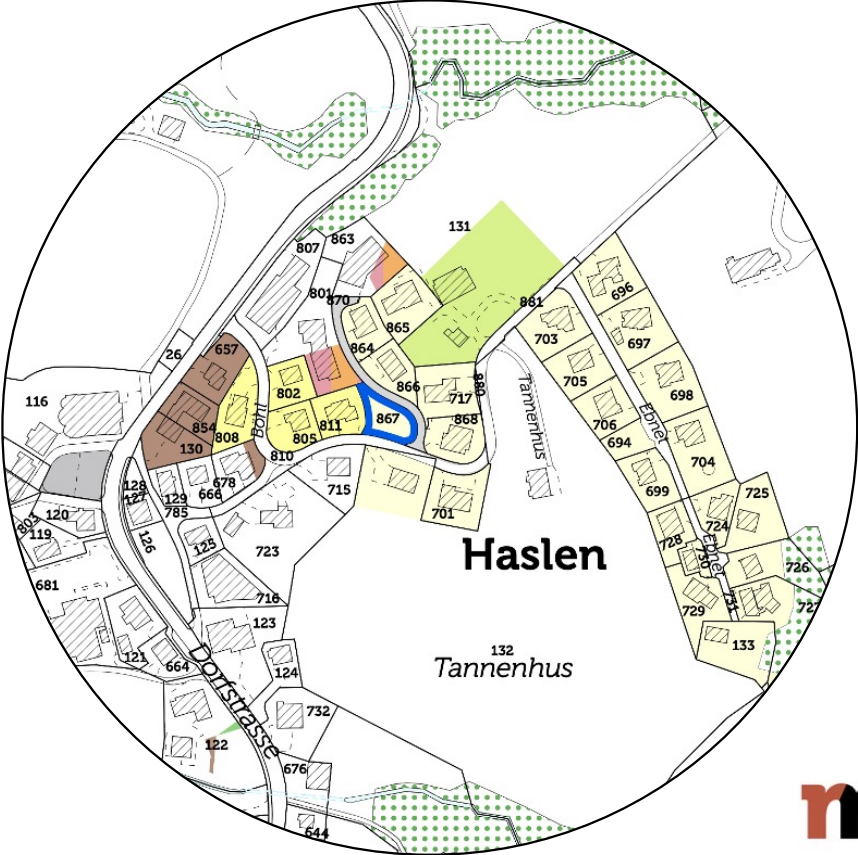


Zonenplan Nutzung

Neuer Zonenplan



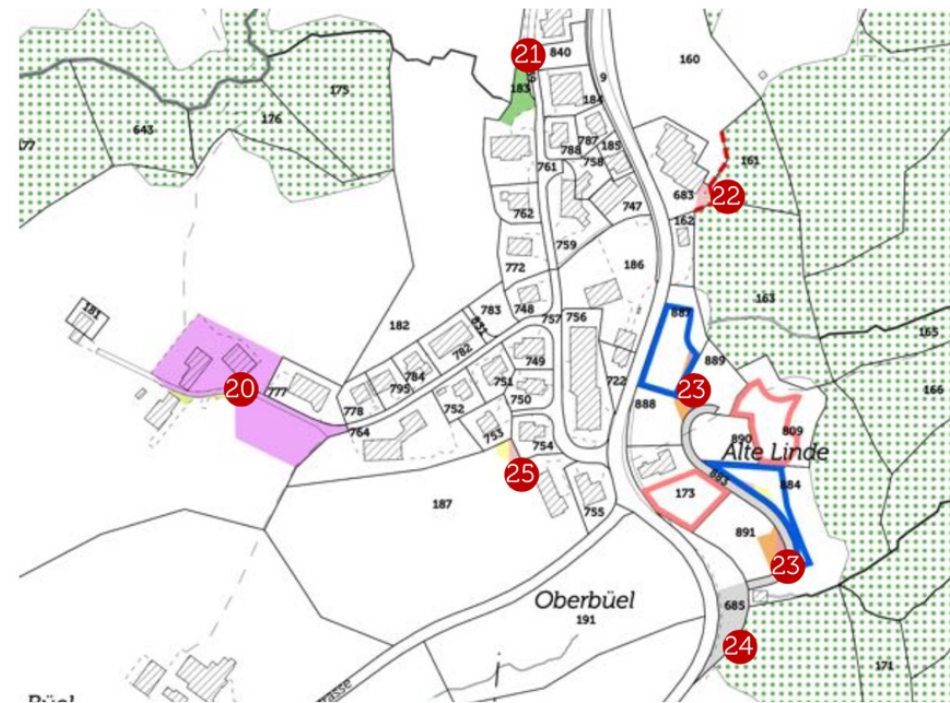
Änderungsplan



Zonenplan Nutzung

Hinweis Änderungen

- Alle relevanten Änderungen in Planungsbericht aufgelistet und erläutert (vgl. Bsp. Oberbüel rechts)



Nr.	Zone best.	Zone neu	Bemerkung / Begründung
20	WG2/L	GI/(L)	Anpassung an heute reine Arbeitsnutzung / Verschiebung Fläche aus Gebiet Böhl für einheimische Betriebe
21	WG3/WG2	F	Fläche nicht bebaubar (Geometrie, Gewässer)
22	L	WG2	Arrondierung aufgrund tatsächlicher Flächenbeanspruchung
23	WG3/WG2	WG3/WG2	Arrondierungen an heutige Parzellenstruktur
24	Oe	VF	Dient der verkehrlichen Nutzung / Teil der Staatsstrasse
25	L	WG2	Sicherung Gartengestaltung (Empfehlung: Parzelle anpassen)

Neue Zone

Wohnzone WE



- In Gebieten an Hanglagen übermässige Verdichtung vermeiden
- Zone mit leicht niedriger Maximaldichte als W2 (EFH resp. max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück)
- Höhen analog 2-geschossiger Wohnzone (W2)



→ Betrifft Bärenhalde, Göbsi, Ebnet

Baulandmobilisierung

Gesetzliche Vorgaben - Wie wird Bauland mobilisiert?

Verschiedene Möglichkeiten seitens Bezirk

Vertragsraumplanung
(Art. 49 BauG)



Bezeichnung Überbauungsfristen
(Art. 49a BauG)



Gesetzliches Kaufsrecht
(Art. 49b BauG)



Baulandmobilisierung

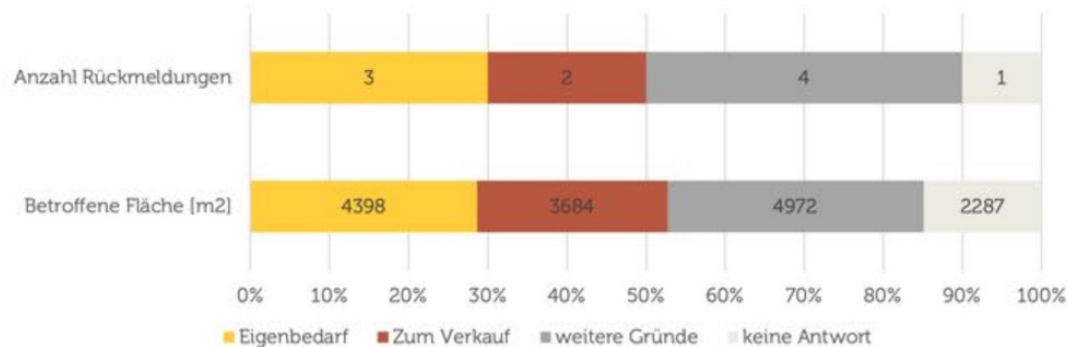
Baulandumfrage Sommer 2021

- 10 befragte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
- Anschliessend einzelne Grundeigentümergegespräche durchgeführt

→ Diverse Gründe für Nicht-Bebauung

→ Mindestens Hälfte hat Absicht zu bebauen (teilw. bereits bebaut oder im Bau)

Gründe für Nicht-Bebauung



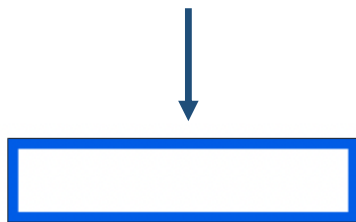
Auswertung Bebauungsabsichten

Absicht	Anzahl Grundstücke	Betroffene Fläche (m²)
Überbauung innert 2 Jahren	1	1'084
Überbauung in 2 bis 5 Jahren	–	–
Überbauung in 5 bis 8 Jahren	–	–
Überbauung in 8 bis 15 Jahren	3	6'507
Überbauung in mehr als 15 Jahren	1	1'010
Keine (ausreichende) Angabe	5	6'740
Total	10	15'341

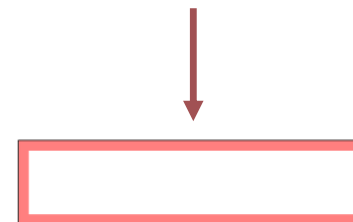
Baulandmobilisierung

- Diverse Baulücken im Zonenplan bezeichnet
- 7 Grundstücke ohne Mobilisierung aufgrund QP-Gebiet oder bereits in Bau

Überbauungsverpflichtung
nach BauG Art. 49a
(5 Grundstücke)



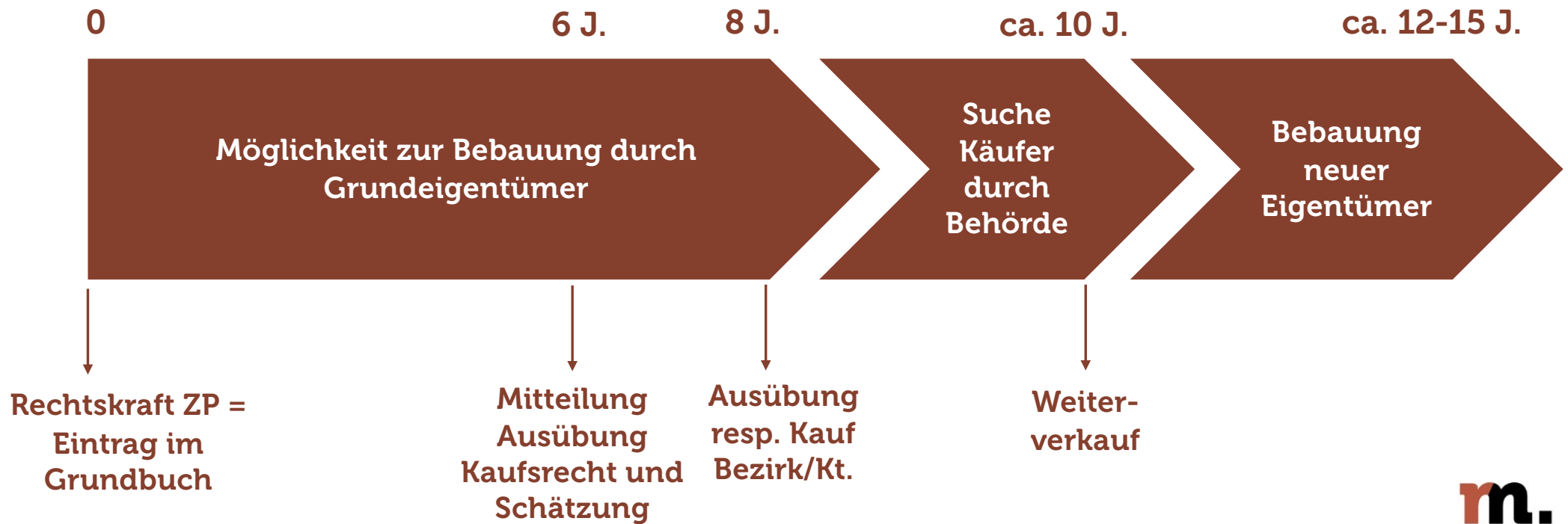
Vertragsgebiet
nach BauG Art. 49
(2 Grundstücke)



Baulandmobilisierung

Ablauf bei Überbauungsverpflichtung

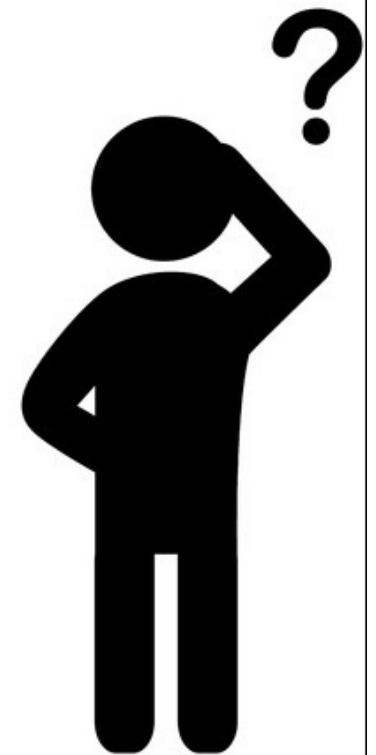
- Betrifft blau markierte Parzellen im Zonenplan 



Baureglement Nutzung

Warum brauchen wir das überhaupt?

- Ergänzende Regelungen zu BauG
- Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten
- Vorgaben für «spezielle» Zonen
- Umsetzung neuer Bedürfnisse



Baureglement Nutzung

- Entwicklung Musterreglement mit allen Bezirken
- Basis Bezirksreglement ist Musterreglement AI
→ Resultat = 17 Artikel
- Wichtigste Regelungsinhalte:
 - Regelungen neuer Zonen
 - Regelbaumasse (Anwendung Ausnützungsziffer AZ)
 - Anforderungen Quartierplan (QP)
 - Vorgaben Ökologie
 - Vorgaben Entsorgungseinrichtungen



Baureglement Nutzung

Regelbaumass-Tabelle

- Kernzone = fallweise Betrachtung
- Entspricht im Grundsatz der BauV
- Definition von Längen und Breiten
- Optimierung Anteil Wohnnutzung in WG-Zonen
- Einführung Grünflächenziffer
- Tabelle betrifft Regel- und nicht Spezialfälle

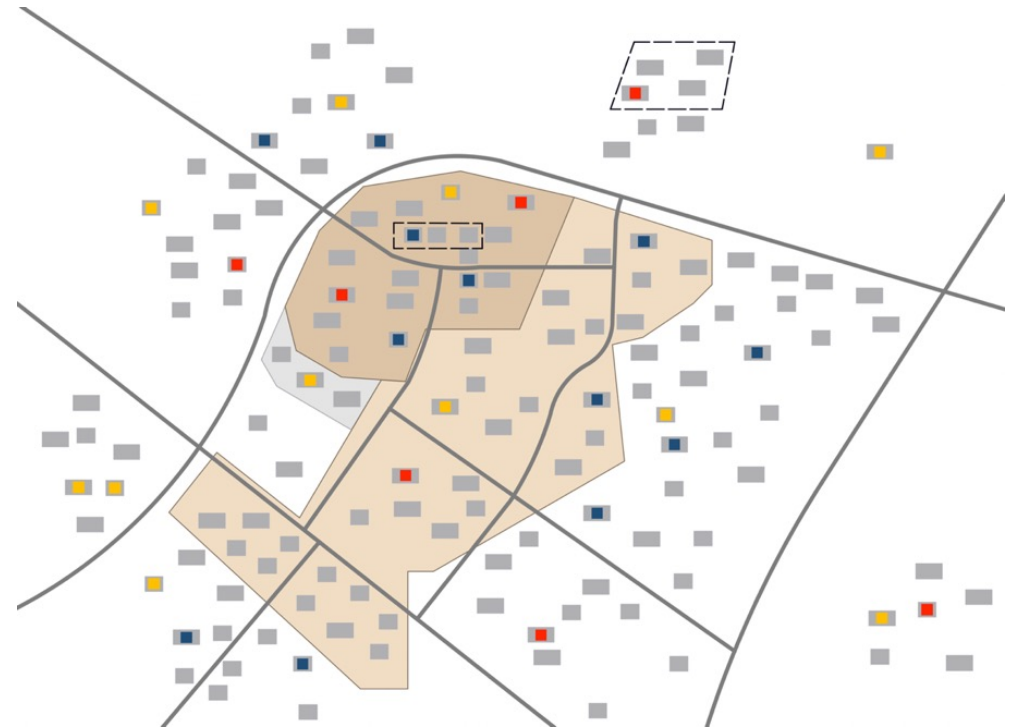
		<i>Kursiv und grau hinterlegt = entspricht BauV</i>	Verweis auf Artikel in diesem Baureglement	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand	Vollgeschoss	Gesamthöhe	Fassadenhöhe	Gebäudelänge	Gebäudebreite	Ausnutzungsziffer (max.)	Wohnanteil an realisierter anrechenbarer Geschossfläche (max.)	Grünflächenziffer (min.)	Empfindlichkeitsstufe
	Masseinheit			[m]	[m]	[-]	[m]	[m]	[m]	[m]	[-]	[%]	[-]	[-]
	Verweis Fusszeile						5)		6) 7)			3)	8)	
Zone	Zonenbezeichnung													
	Bauzonen													
K	Kernzone	Art. 3	4.0	4.0	- 1)	- 1)	- 1)	- 1)	- 1)	-	-	-	-	III
WE	Wohnzone WE	Art. 4	4.0	8.0	2	10.5	7.0	16.0	12.0	0.4	-	0.55	II	
W2	Wohnzone W2		4.0	8.0	2	10.5	7.0	20.0	14.0	0.5	-	0.55	II	
W3	Wohnzone W3		4.0	8.0	3	13.5	10.0	24.0	14.0	0.65	-	0.55	II	
WG2	Wohn- und Gewerbezone WG2	Art. 5	4.0	6.0	2	10.5	7.0	20.0 4)	14.0 4)	0.8	65	-	III	
WG3	Wohn- und Gewerbezone WG3	Art. 5	4.0	6.0	3	13.5	10.0	24.0 4)	14.0 4)	1.0	65	-	III	
GI	Gewerbe- und Industriezone GI	Art. 6		- 2)	-	16.5	13.0	80.0	-	-	-	-	III	
Oe	Zone für öff. Bauten und Anlagen	Art. 7	4.0	4.0	4	16.5	13.0	-	-	-	-	-	II	

Zonenplan Schutz

Aufbau Schutzsystem

- ZP Schutz des Bezirks bisher nicht rechtskräftig (sistiert)
- Ziel: Ganzer Kanton nach gleichem System
- Differenzierung nach Kategorien

-  OSI
-  OS II
- ~~ OS Umgebung~~
- ~~ OS Baugruppe~~
-  Kulturobjekt A
-  Kulturobjekt B
-  Kulturobjekt C



Zonenplan Schutz

- Allgemein:
 - Umsetzung Bundesinventar ISOS (Inv. schützenswerte Ortsbilder der Schweiz)
- Schutzobjekte Kultur:
 - Auf Basis von Erhebung Fachbüro (Netzwerk Bau & Forschung)
- Schutzobjekte Natur:
 - Auf Basis Überprüfung Fachbüro (Arnal)
- Ortsbildschutzzonen:
 - Basis letzter Entwurf 2014 sowie ISOS
- Archäologiezone:
 - Basis letzter Entwurf 2014





Festlegungen Kulturobjekte

	Kulturobjekt A
	Kulturobjekt B
	Kulturobjekt C

Naturobjekte

		Rechtswirkung
	Einzelbaum	Art. 31, 32 NHV
	Hecke / Feldgehölz	Art. 31, 32 NHV
	Weiher	Art. 31, 32 NHV
	Tümpel	Art. 31, 32 NHV
	Wasserfall	Art. 31, 32 NHV
	Fledermausquartier	Art. 31, 32 NHV
	Archäologische Fundstelle	Art. 3 ArchV

Gebietsschutz

	Ortsbildschutzzone I	OS I
	Ortsbildschutzzone II	OS II
	Archäologiezone	ArZ
	Landschaftsschutzzone	LS



Zonenplan Schutz

Schutzregister/-listen

Kulturobjekte

- Aufnahme: 82 Objekte

Davon:

- 22 A-Objekte
- 29 B-Objekte
- 31 C-Objekte

Naturobjekte

- Landschaftsprägende Einzelbäume: 20 Objekte
- Weitere Objekte: 38 Objekte
 - 29 Hecken/Feldgehölze
 - 5 Weiher/Tümpel
 - 1 Fledermausquartier
 - 1 Bachabschnitt
 - 1 Archäologische Fundstelle
 - 1 Wasserfall

→ Schutzregister werden im Zonenplan Schutz dargestellt

Zonenplan Schutz

Bedeutung Inventarblätter

- Jedes Schutzobjekt → Inventarblatt
- Inventarblatt enthält Schutzziele pro Objekt
- Hilfestellung für Behörden und Grundeigentümer
- Bei Bauvorhaben frühzeitige Kontaktaufnahme Denkmalpflege oder Fachstelle empfohlen

Bezirk Schlatt-Haslen
Inventar der schützenswerten Naturobjekte

Objektnr. 4540
Parzellnr. 1,1776

Bezirk: Schlatt-Haslen
Ortsbezeichnung: Hinterhaslen, Rotbach
Koordinaten: 2746034,1250169
Beschreibung: Einzelbaum Baumeruope
 Hecke / Feldgehölze weitere: Wasserfall
Co. 20 m hoher Kaskaden-Wasserfall "Höchfall" im Rotbach. Auf beiden Seiten des Baches befindet sich in einer Lichtung und ist daher mehr besonnt als die Bachabschnitte davor und danach.

Schutzwürdigkeit: Landschaftsprägung kulturhistorisch Biodiversität weitere: Vernetzung




Bewertung:
Landschaftsprägung: sehr wertvoll
Biodiversität: sehr wertvoll
Vernetzung: gering
kulturelle, historische Bedeutung: wertvoll

Schutzziele und Schutzmassnahmen: Erhält des ökologisch wertvollen und landschaftsprägenden Objekts durch das Gewährleisten einer permanenten und genügend grossen Abflussmenge, Erhalt der kulturellen Bedeutung als beliebtes Wanderziel.

Bemerkungen:

Datum: 15.09.2020
Begehung: 19.04.2023
Bearbeitungsstand:

ANIMAL
Bund für Natur und Landschaft AG
1100 Herbolzstrasse 100, 3000 Bern



Vorschlag Schutzobjekte Fachkommission - Kategorisierung Netzwerk B&F
Schlatt-Haslen

Böhl 06

Bewertung Netzwerk: A AB B BC C CD D
Bewertung Bezirk: A B C D
Bewertung Fachkommission: A B C D



bestehender Schutz: heute geschützt KGS-A KGS-B nicht geschützt

Typologie: Schützenhaus

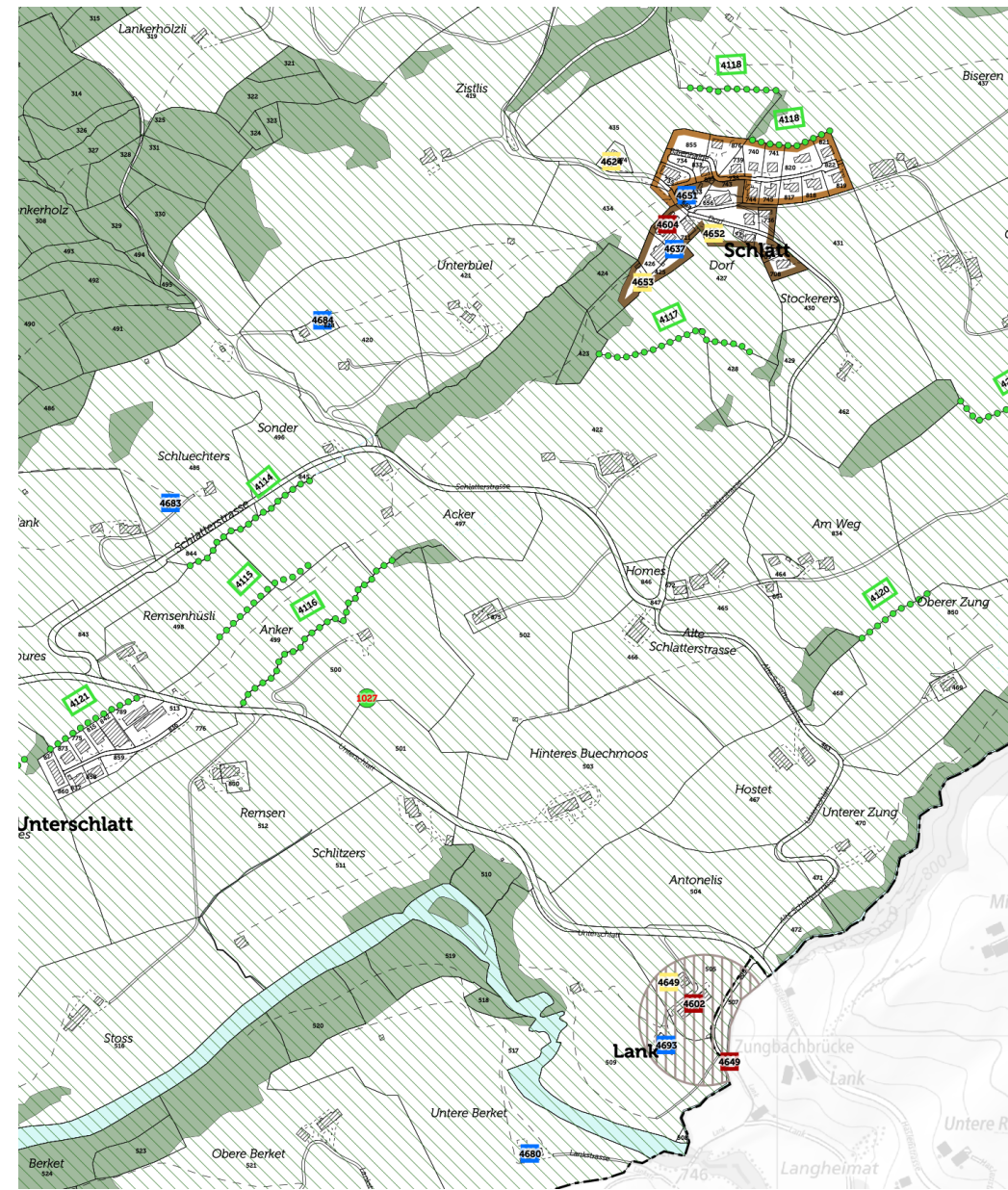
Alter Authentizität: historisierender Nachbau sichtbarer Rohbau Schindelschirm Putz Fassadentäfer Haustüren Fensterlügel Fensterläden Fassadenschmuck Innenausstattung

Wirdigung

Begründung C-Objekt:
Beurteilung Funktion: Gebäude als ehem. Schützenhaus einzigartig im gesamten inventarisierten Häuserbestand des Kantons. Zeuge der frühen Vereins- und Freizeitbewegungen Anfangs 20. Jh.
Beurteilung Äusseres: Historische Ausgestaltung und -gliederung erhalten. Umnutzung zur Garage hat sich schonungsvoll eingefügt. Da im Innern kein oder nur noch ein unbedeutender historischer Ausstattungsbestand zu erwarten ist, wird der Bau zum C-Objekt.
Beurteilung Ortsbild: Wichtig als Nebengebäude und als Teil der kommunalen Infrastruktur für den historischen Ortskern von Haslen.

Allgemeine Bemerkungen:
Erbaut wohl um 1900. Bei Mittelholzer auf Fotografie von 1923 sichtbar (ETH e-Pics LBS_MH01-003858).
Historische Fassadengestaltung mit Breitterschirm, gesprossenen Holzernen Wapfen, Dachdeckung mit alten Falzziegeln, zwei Isoliertglasfenster, moderne Holzter, seitlich modernes Garagentor.
Ursprüngliche Nutzung als Schützenhaus.

Inventarkation Netzwerk Bau&Forschung



Schutzreglement Teil Kultur

Allgemeines

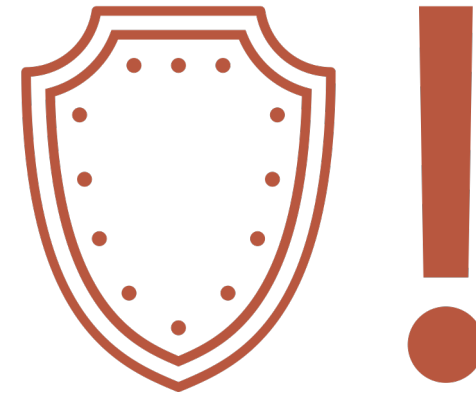
- Zusammen mit allen Bezirken entwickelt
- Orientiert sich am ISOS
- Enthält Vorgaben zum Gebiets- und Objektschutz (14 Artikel)



Schutzreglement Teil **Kultur**

Wichtigste Regelungsinhalte

- Ortsbildschutzzonen und Kulturobjekte
 - Differenzierte Detailvorschriften Renovierungen, Umbauten, Neubauten, Abbrüche
- Vorgehen Aktualisierung Inventarblätter
- Entdeckungen
- Vollzug
 - Erweiterte Bewilligungspflicht
 - Baugesuchsunterlagen



Schutzreglement Teil Natur

Allgemeines

- Ergänzung zur kant. Verordnung Natur-/Heimatschutz
- Klarheit für Grundeigentümer
 - Was ist erlaubt? Und was nicht?
- Enthält Vorgaben v.a. zu verschiedenen Objektarten (16 Artikel)



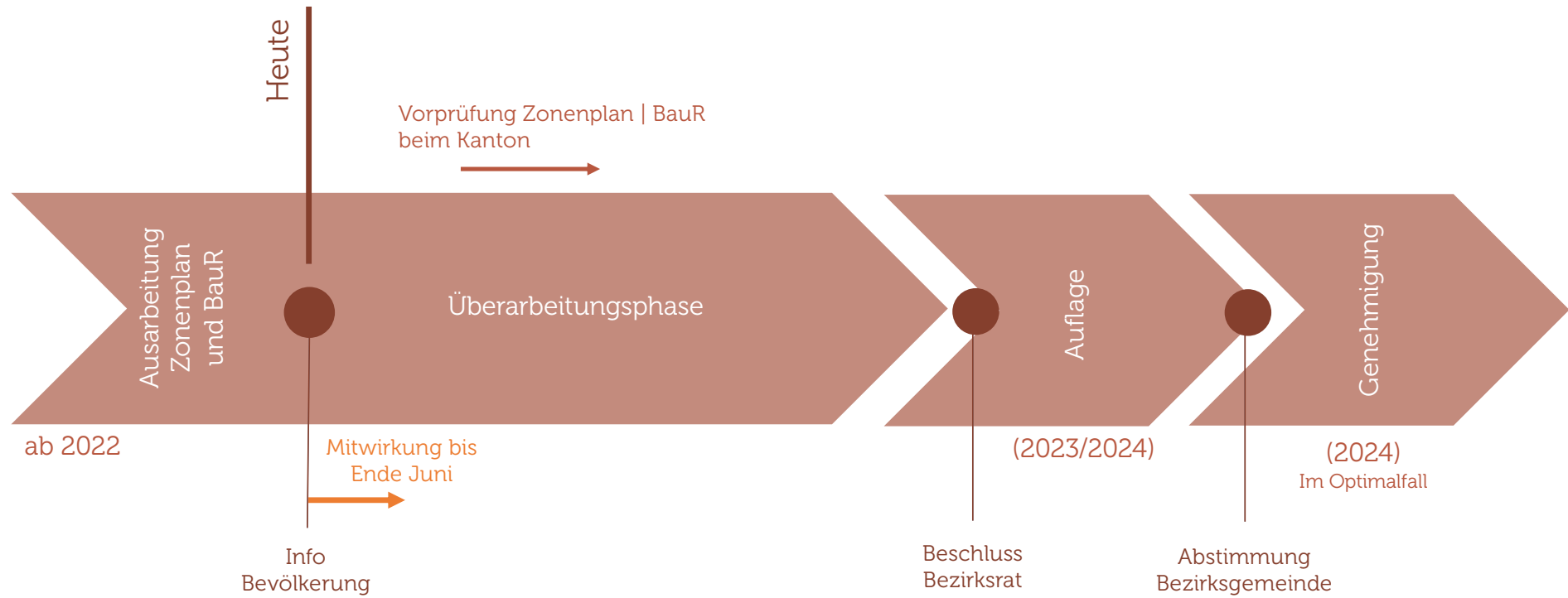
Schutzreglement Teil **Natur**

Wichtigste Regelungsinhalte

- Naturschutzzonen (+ Puffer)
 - Erlaubte Tätigkeiten und Massnahmen
- Pflegevorgaben Hecken, Feld- / Ufergehölze
- Regelung Fällung Einzelbäume
- Vollzug
 - Bewilligung
 - Aufsicht und Pflege
 - Zuwiderhandlungen



Weiteres Vorgehen





Weiteres Vorgehen

Was ist Mitwirkung und warum machen wir Mitwirkung?

Auszug Raumplanungsgesetz (CH)

Art. 4 Information und Mitwirkung

¹ Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

→ Auch der Kanton AI hat Bezirke/FSG nochmals auf die Wichtigkeit der Information/Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Weiteres Vorgehen

Mitwirkung ab 1. Juni 2023

- Unterlagen sind auf Homepage des Bezirks abrufbar
 - Unterlagen:
 - Planungsbericht
 - Zonenplan Nutzung mit Baureglement
 - Zonenplan Schutz
 - + Schutzregister Natur und Kultur
 - + Reglemente Natur- und Kulturschutz
 - Waldfeststellung Vordergass
 - Raumentwicklungskonzept (nicht der Mitwirkung unterstellt)
- Schriftliche Rückmeldungen per Mail (mitwirkung@schlatt-haslen.ch) oder brieflich an den Bezirksrat bis 30. Juni 2023
(Wichtig: Word-Rückmeldeformular verwenden!)
- Nach Sommerferien 2023 Prüfung und Einarbeitung der Rückmeldungen durch Bezirksrat und Planer

raum.
manufaktur.ag
stadt land verkehr

schlatt-haslen
appenzell innerrhoden

bezirksverwaltung

Bezirksverwaltung Schlatt-Haslen
Förrell
Dorfstrasse 36
9054 Haslen

Ortsplanungsrevision Bezirk Schlatt-Haslen
Mitwirkungsangabe

Angaben zur mitwirkenden Person

Vorname und Nachname
Adresse
PLZ und Ort
E-Mail

Mitwirkungsangabe(n)

Eingabe Nr.
Themenbereich
Detailinfo Thema (betrifft...)
Antrag
Begründung

Eingabe Nr.
Themenbereich
Detailinfo Thema (betrifft...)
Antrag
Begründung

Das Dokument kann mit beliebig vielen Eingaben ergänzt werden.

Fragerunde



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.