



Gemeinde Stein AR

PROJEKT NR. 030.3.013

GEMEINDERICHTPLAN

RICHTPLANTEXT

30. MAI 2025

MITWIRKUNG

Vom Gemeinderat erlassen:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt:

Der Ratschreiber

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt:

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Siedlung | 4 |
| 1.1 | Räumliches Leitbild | 4 |
| 1.2 | Siedlungsgebiet | 4 |
| 1.3 | Siedlungsbegrenzung | 6 |
| 1.4 | Baulandmobilisierung | 6 |
| 1.5 | Siedlungsentwicklung nach innen / Schwerpunktgebiete Siedlungsentwicklung | 6 |
| 1.6 | Geschütztes Ortsbild / Kulturobjekte / Naturobjekte innerhalb Baugebiet | 8 |
| 1.7 | Freiflächen / Vorgartenbereiche | 8 |
| 1.8 | Biodiversität | 10 |
| 1.9 | Sondernutzungspläne | 10 |
| 2 | Landschaft | 12 |
| 2.1 | Erholung | 12 |
| 2.2 | Landwirtschaft | 12 |
| 2.3 | Naturschutz | 13 |
| 2.4 | Geschützte Landschaft / Kulturobjekte / Naturobjekte ausserhalb Baugebiet | 13 |
| 2.5 | Deponien | 14 |
| 2.6 | Naturgefahren | 14 |
| 2.7 | Grundwasserschutz | 14 |
| 2.8 | Gewässer | 14 |
| 3 | Verkehr | 15 |
| 3.1 | Übergeordnetes Strassennetz | 15 |
| 3.2 | Bauzonenerschliessung | 15 |
| 3.3 | Landwirtschaftliche Haupterschliessung | 15 |
| 3.4 | Verkehrsberuhigung / Strassenraumgestaltung | 15 |
| 3.5 | Velowegrouten | 16 |
| 3.6 | Fuss- und Wanderwege | 17 |
| 3.7 | Parkierung | 17 |
| 4 | Infrastruktur | 18 |
| 4.1 | Öffentliche Bauten und Anlagen / Erholung | 18 |
| 4.2 | Wasserversorgung / Abwasser | 18 |
| 4.3 | Hochspannungsleitung | 18 |
| 4.4 | Energie | 18 |

Einleitung

Bestandteile der kommunalen Richtplanung

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

- Gemeinderichtplan 1:5000
- Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege 1:5000
- Richtplantext

Rechtswirkung

Der Gemeinderichtplan zeigt auf, wie die raumwirksamen Tätigkeiten innerhalb des Gemeindegebietes längerfristig aufeinander abgestimmt werden. Er dient als Koordinationsinstrument und ist gemäss Art. 17 des Baugesetzes (BauG) für die Behörden bei der Planung verbindlich.

Der kommunale Richtplan unterscheidet zwischen Ausgangslage und Richtplaninhalt. Die Ausgangslage bildet die bestehende räumliche Situation ab und zeigt abgeschlossene kommunale und übergeordnete Grundlagen und Planungen. Sie dient in erster Linie der besseren Verständlichkeit und hat Informationscharakter.

Der Richtplaninhalt zeigt hingegen die anzustrebende räumliche Entwicklung und die wesentlichen Ergebnisse der Gemeindeplanung und der Zusammenarbeit mit dem Kanton und den Nachbargemeinden. In Anlehnung an die Raumplanungsverordnung (RPV) werden die Richtplaninhalte in drei Koordinationsstände nach dem Stand der räumlichen Abstimmung unterteilt:

- **Festsetzung** sind Vorhaben, die mit Blick auf die wesentlichen räumlichen Auswirkungen bereits abgestimmt sind.
- **Zwischenergebnis** sind Vorhaben, die noch nicht abgestimmt sind, für die sich aber klare Aussagen zu den weiteren Abstimmungsschritten machen lassen.
- **Vororientierung** sind Vorhaben, die sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können.

Nachführung

Der Gemeinderichtplan ist ein rollendes Planungsinstrument, das laufend den neuen aktuellen Planungsständen und insbesondere den Legislaturzielen des Gemeinderates angepasst wird. Das Verfahren richtet sich nach Art. 44 BauG.

Richtplaninhalt

Der Gemeinderichtplan zeigt entsprechend den Zielsetzungen des Leitbildes sowie den Legislaturzielen des Gemeinderates die Entwicklungsabsichten auf. Diese Absichten können zum Teil im Widerspruch zu den heutigen Gegebenheiten stehen. Diese Konflikte oder offenen Probleme sind mit der Realisierung der Planung bestmöglich zu lösen.

1 Siedlung

1.1 Räumliches Leitbild

Die 2014 revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes fordert eine haushälterische Nutzung der Ressource Boden durch kompakte Siedlungen. Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken. Dabei sind einer angemessenen Wohnqualität und Siedlungsdurchgrünung Rechnung zu tragen. Es sind Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie nach Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsgebietsflächen zu treffen. Der revidierte kantonale Richtplan setzt dafür Leitlinien.

Die Gemeinde verfügt über ein räumliches Leitbild und eine Innenentwicklungsstrategie. Darin fokussiert sie ihre Entwicklungsstrategie auf die noch unbebauten bzw. für eine Verdichtung / Aufwertung geeigneten Flächen innerhalb der Bauzone.

S 1.1.1 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild dient dem Gemeinderat als Richtschnur im Rahmen der zukünftigen Legislaturperioden. Die entsprechenden Grundlagen, insbesondere die Innenentwicklungsstrategie, werden sowohl bei strategischen Überlegungen als auch in der täglichen Praxis von Behörden angewandt.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

1.2 Siedlungsgebiet

Die Gemeinde Stein zählt per Ende 2023 1'442 Einwohnerinnen und Einwohner (Bundesamt für Statistik STATPOP). Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum an, dass auf die Wachstumsvorgaben des kantonalen Richtplans ausgerichtet ist. Der kantonale Richtplan sieht für die Gemeinde Stein ein jährliches Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum von 0.36 % vor¹. Im Jahr 2024 verfügt die Gemeinde über ca. 2 ha unüberbaute Bauzonen.

Im Gemeinderichtplan wird die Bauzonenabgrenzung gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 31. Juli 1990 (inkl. Nachführungen) abgebildet. Die Gemeinde stimmt ihre Bauzonen im Zonenplan auf den voraussichtlichen 15-Jahresbedarf ab. Ausgehend von der angestrebten Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung sind in den Wohn-, Misch- und Kernzonen in der Gemeinde Stein zusätzlich ca. 50 Einwohner/-innen und 20 Beschäftigte zu erwarten. Die Kapazität in den unüberbauten Wohn-, Misch- und Kernzonen entspricht ca. 80 Einwohner/-innen und Beschäftigte.² Folglich besteht gemäss Vorgaben des Raumplanungsgesetzes aktuell kein Bedarf für die Erweiterung der Bauzone. Längerfristig sind im Gemeinderichtplan die Gebiete bezeichnet, welche sich für eine allfällige Erweiterung der Bauzone eignen. Für die Erweiterung von bestehenden Gewerbebezonen gelten zusätzlich die Vorgaben des Arbeitszonen-Managements des Kantons Appenzell Ausserrhoden. Neueinzonungen von Gewerbebezonen für die Ansiedlung von neuen Betrieben sind in der Gemeinde Stein grundsätzlich nicht möglich.

¹ Stichdatum ab 31.12.2015 gemäss Bauzonendimensionierungstool

² unter Berücksichtigung der kantonalen Dichtevorgaben (gemäss Kapazitätsberechnung vom 30.5.2025)

S 1.2.1 Steinbruggen

Das Gebiet in der zweiten Bautiefe der Kantonsstrasse dient der längerfristigen Entwicklung als Wohngebiet W2. Mit einer Einzonung des Gebietes ist eine Sondernutzungsplanpflicht (u.a. zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften) festzulegen und die Erhältlichkeit des Baulandes ist vertraglich zu sichern.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Zeithorizont: | langfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Zwischenergebnis |

S 1.2.2 Aufzoning Schachen

Die im Richtplan bezeichnete Aufzoning im Gebiet Schachen ist kurzfristig von der Wohn- und Gewerbezone WG2 der Wohn- und Gewerbezone WG3 zuzuweisen.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.2.3 Säge

Das Gebiet soll eine Reserve für den bestehenden Sägereibetrieb darstellen und für weitere ortsansässige Betriebe zusätzlichen Platz bieten. Die Erschliessung und Einhaltung des Planungswertes gemäss Lärmschutzverordnung ist durch einen Sondernutzungsplan sicherzustellen. Die Erhältlichkeit des Baulandes ist vertraglich zu sichern. Bei einer Einzonung im vorgesehenen Umfang sind ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und der Zonenplan Gefahren nachzuführen. Im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens ist nachzuweisen, dass das vorhandene Nutzungspotenzial der Betriebe ausgeschöpft wurde und bei der Betriebsweiterung eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Zeithorizont: | langfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Zwischenergebnis |

S 1.2.4 Betriebserweiterungen

Die Gemeinde unterstützt die Gewerbetreibenden bei der Entwicklung ihres Betriebes. Siedlungserweiterungen für Gewerbezone müssen die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllen. Insbesondere sind folgende Nachweise durch die gesuchstellende Person zu erbringen:

- Betriebskonzept inkl. Produktionsprozesse
- Flächensparende Anordnung (inkl. Erschliessung und Parkierung) und hohe bauliche Dichte
- Schaffung von Arbeitsplätzen / Personalentwicklung
- Erwartete Investitionen
- Zeitliche Abfolge der Erweiterung (Etap pierung)

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

1.3 Siedlungsbegrenzung

Mit Siedlungsbegrenzungslinien hat der kantonale Richtplan empfindliche Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Siedlungsausdehnung bewahrt. Die im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien werden mit dem Ortsplanungskonzept mitberücksichtigt.

1.4 Baulandmobilisierung

Stein weist nach wie vor Bauzonen mit ungenutzten Reserven auf. Darunter sind Innenentwicklungsgebiete sowie diverse Baulücken im Siedlungsgebiet. Mit einer Überprüfung der Zonenzuweisungen und der Absichten von Grundeigentümern könnten verschiedene vorhandene Reserven aktiviert werden. Grundlage für die Flächenpotenzialanalyse bildet neu die von der ETH entwickelte Plattform «Raum+».

S 1.4.1 Vertragsraumordnung

Die Gemeinde ergreift gestützt auf Art. 56 des Baugesetzes Massnahmen zur Mobilisierung des eingezonten noch unbebauten Baulandes und knüpft Neueinzonungen für die zeitnahe Überbauung an Bedingungen. Zu den unüberbauten Liegenschaften gehören namentlich:

- Innerhalb des Siedlungskörpers:
 - o Parzelle Nr. 108 und 763 sowie Teile von Parzelle Nr. 96
 - o Parzelle Nr. 739
 - o Parzelle Nr. 923, 924 und 945
- Am Rand des Siedlungskörpers:
 - o Teile von Parzelle Nr. 291 (Gewerbezone GE)
 - o Parzelle Nr. 320
 - o Parzelle Nr. 748
 - o Parzelle Nr. 848
 - o Parzelle Nr. 906

In der Innenentwicklungsstrategie wird das mögliche Vorgehen für die Baulandverflüssigung aufgeführt.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

1.5 Siedlungsentwicklung nach innen / Schwerpunktgebiete Siedlungsentwicklung

Die Innenentwicklungsstrategie fokussiert die aktive Handlungsabsicht der Gemeinde auf die bezeichneten Schwerpunktgebiete. Diese Schwerpunktgebiete setzen sich aus den Potenzialgebieten der Analyse zusammen. Nachfolgend sind die Schwerpunktgebiete mit den dazugehörigen Handlungsanweisungen aufgelistet.

S 1.5.1 Schnädt Ost

Es ist eine zeitnahe gut eingepasste Überbauung anzustreben. Die Siedlungsrandlage und topografischen Verhältnisse sind bei der Umsetzung des Quartierplans im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen (Vermeidung von Stützmauern, Ausrichtung der Bauten). Die Gemeinde berät die Grundeigentümerschaft im Sinne der Baulandmobilisierung.

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümerschaft |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.5.2 Schachen

Auf dem unüberbauten Gewerbeland ist zeitnah Gewerbe anzusiedeln. Die Eingangssituation ins Dorf ist sorgfältig zu planen. Die prominente Lage an der Hauptverkehrsstrasse sowie die Hochwassergefährdung sind zu berücksichtigen.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Zeithorizont: | mittelfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.5.3 Werkhof

Das durch die Paul Preisig AG als Werkhof genutzte Areal soll allenfalls einer Wohn- oder Mischnutzung zugeführt werden. Dies bedingt die Verlagerung des Werkhofs. Die Gemeinde unterstützt allfällige Umnutzungsabsichten. Die prominente Lage an der Hauptverkehrsstrasse ist bei einer allfälligen Umnutzung zu berücksichtigen. Neubauten sind wenn möglich auf die Strasse zu orientieren und mit der Entwicklung auf der gegenüberliegenden Strassenseite abzustimmen. Im Zusammenhang mit der Umnutzung des Areals ist die Erschliessung der angrenzenden Parzelle Nr. 320 sicherzustellen. Ausserdem ist die Offenlegung des eingedolten Feutschenbachs in die Planung zu integrieren.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Zeithorizont: | langfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Vororientierung |

S 1.5.4 Parkplatz Museum / Schaukäserei (Arealentwicklung Dorfkern)

Mit einer Arealentwicklung hat die Gemeinde mit den weiteren Grundeigentümerinnen (Schaukäserei und Appenzeller Volkskundemuseum) die künftige Entwicklung für das Dorfkerngebiet festgelegt. Gemäss dieser Arealentwicklung sind folgende Entwicklungen vorgesehen:

- Erneuerung Schaukäserei und Gastrobetrieb
- Aufwertung Parkanlage
- Neubau Hotel für Schaukäserei
- Wohn- und Gewerbeüberbauung

Die Gemeinde setzt die notwendigen Umzonungen im Rahmen der Zonenplanrevision um. Ein Grünflächenanteil soll im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages gesichert werden. Für die übrigen Flächen wird eine Kernzone angestrebt. Die Erweiterung der Kernzone ist teilweise zu kompensieren (vgl. Beschlussnummer S 1.7.5). Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen, ortsbaulichen eingepassten Überbauung und zur Regelung der Erschliessung wird über das gesamte Dorfkerngebiet eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.

Mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen und der Gemeinde wird sichergestellt, dass die Bauzonen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Inhalte dieser Vereinbarung sind unter anderem die Frist für die Überbauung, Realisierung eines bestimmten Grünflächenanteils, allfällige Massnahmen bei unbenutztem Ablauf dieser Frist, Regelung der Erschliessungskosten und allfällige Massnahmen zum Ausgleich von Planungsmehrwerten.

Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage ist als Grundlage für den Sondernutzungsplan ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.

| | |
|---------------|-------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
|---------------|-------------|

| | |
|------------------|------------------------------|
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

1.6 Geschütztes Ortsbild / Kulturobjekte / Naturobjekte innerhalb Baugebiet

Das geschützte Ortsbild sowie die Kultur- und Naturobjekte entsprechen den Festlegungen des Zonenplans.

S 1.6.1 Ortsbildschutzzone

Neu- und Umbauten sowie Renovationen haben erhöhten Gestaltungsanforderungen zu genügen. Bei baulichen Veränderungen innerhalb der Ortsbildschutzgebiete wird die kantonale Denkmalpflege miteinbezogen. Die Schutzbestimmungen des Baureglements und die Aussagen in der Innenentwicklungsstrategie sind zu berücksichtigen.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Baubehörde |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.6.2 Überprüfung Kulturobjekte / geschütztes Ortsbild

Die bestehenden Kulturobjekte sowie das geschützte Ortsbild von kommunaler Bedeutung werden überprüft und nötigenfalls angepasst bzw. ergänzt.

| | |
|------------------|---------------|
| Zeithorizont: | mittelfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

1.7 Freiflächen / Vorgartenbereiche

Die Gemeinde Stein verfügt über wichtige Freiflächen, welche im Zonenplan durch die Festlegung von Grünzonen gesichert wurden (Kirchhügel, Viehschauplatz, "Museumspärkli", Freihaltegebiet "Auf Stein"). Darüber hinaus verfügt die Gemeinde in gewissen Abschnitten entlang der Hauptverkehrsstrasse noch über Vorgartenbereiche, welche für ein Strassendorf typisch sind. Diese Vorgartenbereich stehen jedoch durch die Umnutzung der Flächen zu Autoabstellplätzen immer mehr unter Druck.

Im Weiteren sind aufgrund der festgelegten Gewässerräume nach den Vorgaben der Gewässerschutzverordnung oder im Zusammenhang mit Neueinzonungen die zusätzliche Festlegung oder Anpassung von Grünzonen im Zonenplan zu prüfen.

S 1.7.1 Kirchhügel

Die Nutzung des Kirchhügels ist unverändert zu belassen.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Baubehörde |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.7.2 Viehschauplatz

Die Freifläche vor dem Dorfplatz ist unverändert als Wiesland zu belassen. Das bestehende «Pärkli» ergänzt den Dorfplatz in guter Art.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Baubehörde |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.7.3 Vorgärten Hauptverkehrsstrasse

Die bestehenden, noch teilweise intakten Vorgärten beidseits der Kantonsstrasse sind zu erhalten respektive aufzuwerten. Zusammen mit der bestehenden Bebauung prägen diese Vorgärten das Ortsbild. Auf der Westseite sind die Vorgärten durch den Quartierplan «Schachen» bereits geschützt. Die gegenüberliegende Seite ist im Rahmen des Ortsbildschutzes zu erhalten. Die Umnutzung der Vorgärten zu Autoabstellplätzen ist zu vermeiden.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Baubehörde |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.7.4 Freihaltegebiet Auf Stein

Der Nordwestabhang des Aussichtspunktes «Auf Stein» ist von Bauten und Anlagen freizuhalten und wird landwirtschaftlich genutzt. Aus diesem Grund ist die Grünzone neu der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.7.5 Umzonung Teilparzelle Nr. 748 in Grünzone

Der Nordteil der Parzelle Nr. 748 ist aufgrund der Hanglage, des Parzellenzuschnitts und dem freizuhaltenden Gewässerraums (Feutschenbach) nicht mit Wohnbauten bebaubar. Dies bindet Bauzonenkapazitäten der Gemeinde, weshalb der nördliche Teil der Parzelle in die Grünzone im Baugebiet zum Zwecke der Freihaltung umzuzonen ist.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

S 1.7.6 Weitere Grünflächen

Im Rahmen von Neueinzonungen sind Gewässerräume und Waldabstandsbereiche in der Regel der Grünzone zuzuweisen.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

1.8 Biodiversität

Die Biodiversität in der Schweiz ist in einem unbefriedigenden Zustand. Hauptgründe dafür sind die Zersiedlung, die intensive Nutzung von Böden und Gewässern, die Ausbreitung invasiver gebietsfremder Arten sowie die hohen Pestizid- und Stickstoffeinträge aus der Landwirtschaft.

Durch die Schaffung und Pflege von vielfältigen und abwechslungsreichen Lebensräumen kann die Biodiversität innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes gefördert werden. Mit der Broschüre «Natur im Siedlungsraum» stellt der Kanton Appenzell Ausserrhoden ein Ratgeber für mehr Natur im Siedlungsraum zur Verfügung. Darüber hinaus steht der Kanton den Gemeinden mit Beratungsangeboten zur Verbesserung der Siedlungsökologie zur Seite.

Stein verfügt innerhalb des Siedlungsgebiets über eine Vielzahl an Grün- und Freiflächen. Entsprechend hoch ist auch das Potenzial für die ökologische Aufwertung im Sinne der Biodiversitätsförderung einzuschätzen.

S 1.8.1 Förderung Biodiversität

Durch eine geeignete Frei- und Grünraumgestaltung respektive -entwicklung ist im gesamten Gemeindegebiet eine hohe Biodiversität zu fördern. Zur Umsetzung sind folgende Punkte zu beachten:

- Die Beratungsangebote des Kantons in Anspruch nehmen.
- In Sondernutzungsplänen die Umsetzung von Massnahmen zur Förderung der Biodiversität verlangen.
- Allgemeinverbindliche Vorgaben im Baureglement festlegen.
- Massnahmen gegen Bodenversiegelung, invasive Neophyten und Lichtemissionen ergreifen.
- Bei gemeindeeigenen Projekten den Aspekt der Biodiversität miteinbeziehen.
- Die Bevölkerung sensibilisieren und bei der Planung von Projekten auf den Aspekt der Biodiversität hinweisen.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Baubehörde |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

1.9 Sondernutzungspläne

Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) eingetragen. Die Grundlage für die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bildet der Zonenplan.

In der Gemeinde Stein bestehen 15 Sondernutzungspläne (inkl. Änderungen). Die Sondernutzungspläne sind teilweise veraltet und entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen ortsplanerischen Zielen.

S 1.9.1 Überprüfung der Sondernutzungspläne

Die bestehenden Sondernutzungspläne sind auf ihre Aktualität und Zweckmässigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten oder aufzuheben. Die Gemeinde verfügt über folgende Sondernutzungspläne:

- Quartierplan Langenegg, 24.6.1974
- Quartierplan Langenegg, Änderung, 17.11.1981
- Quartierplan Langenegg, 2. Änderung, 29.6.1982
- Quartierplan Langenegg auf Stein, 9.8.1977
- Quartierplan Schachen, 14.5.1985
- Gestaltungsplan Kau, 12.3.1991
- Gestaltungsplan Kau, Teiländerung, 30.11.2009
- Gestaltungsplan Dorf, 11.5.1993
- Gestaltungsplan Dorf, Änderung, 22.2.2011
- Quartierplan Schnädt West, 1.5.2007
- Quartierplan Schnädt West, Teiländerung, 21.3.2016
- Quartierplan Schnädt Ost, 1.4.2009
- Quartierplan List, 18.10.2011
- Gestaltungsplan Schachen, 7.7.2015
- Gestaltungsplan Paradiesli, 22.5.2019

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

2 Landschaft

2.1 Erholung

Die Gemeinde Stein verfügt ausserhalb des Siedlungsgebiets über einen attraktiven Erholungsraum. Neben den Wanderwegen und Velorouten, welche durch das Gemeindegebiet führen besteht im Winter die Möglichkeit für die Erstellung von Langlaufloipen.

Die Aussichtspunkte und -lagen markieren im Gemeinderichtplan Stellen, die eine besonders schöne Aussicht in die freie Landschaft oder auf Stein gewähren. Die aufgeführten Aussichtspunkte und -lagen entsprechen den Eintragungen des kantonalen Richtplanes.

L 2.1.1 Aussichtspunkte und -lagen

Der Schutz der Aussicht ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzusetzen.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Baubehörde |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

L 2.1.2 Zeltlagerplatz Zweibruggen

Der bezeichnete Zeltlagerplatz ist für Jugendorganisationen (Pfadfinder etc.) bestimmt und nicht als gewerblicher Campingplatz zu betreiben.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

2.2 Landwirtschaft

Die Kantone sichern die ausreichende Versorgungsbasis (Art. 1 RPG) und erhalten das gut geeignete Kulturland für die Landwirtschaft (Art. 3 und 6 RPG). Die Kantone stellen die Fruchtfolgeflächen sicher. Die Fruchtfolgeflächen werden im kantonalen Richtplan als kantonales Interessengebiet Landwirtschaft festgesetzt. Sie sind in Umfang und Qualität zu erhalten. Eine Entlassung von Teilflächen ist ausnahmsweise bei annähernd gleichwertigem Ersatz möglich. Eine zeitlich beschränkte Beanspruchung kann toleriert werden, wenn die ursprüngliche Qualität wiederhergestellt werden kann.

Die im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen werden im Gemeinderichtplan als Hinweis dargestellt.

L 2.2.1 Umzonung ehemaliger Entwicklungsgebiete

Im Zonenplan der Gemeinde Stein sind die Entwicklungsgebiete als übriges Gemeindegebiet festgelegt worden. Entlassene Entwicklungsgebiete werden in die Landwirtschaftszone umgezont.

Ebenfalls wird das bisherige Grüngelände «Auf Stein» in die Landwirtschaftszone umgezont.

| | |
|---------------|-------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |

| | |
|------------------|-------------|
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |
|------------------|-------------|

2.3 Naturschutz

Die Gemeinde Stein verfügt gemäss Zonenplan über keine Naturschutzgebiete innerhalb des Baugebietes. Ausserhalb des Baugebietes liegt die Zuständigkeit für die Naturschutzgebiete beim Kanton. Im Gemeinderichtplan werden die Naturschutzgebiete gemäss dem kantonalen Schutzzonenplan und die Wildtierkorridore gemäss dem kantonalen Richtplan abgebildet.

L 2.3.1 Hangried Schachenweidli

Das Naturschutzgebiet liegt in unmittelbarem Dorfbereich und erfüllt auch eine wichtige Naherholungsfunktion. Der Bestand ist gefährdet durch zu frühe Mahd, Düngereinwirkung, Aufschüttungen und Erholungssuchende. Mit einer Schutzverordnung ist die Erhaltung des Feuchtgebietes zu verbessern.

| | |
|------------------|------------------------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

L 2.3.2 List

Im ehemaligen Kiesgrubengebiet List hat sich im Verlaufe der Jahre im Bereich der aufgegebenen Abbaugelände ein Naturschutzgebiet entwickelt, das heute als Amphibienstandort nationale Bedeutung aufweist (Objekt AR2, Amphibienlaichgebiete-Verordnung AlgV, SR 451.34). Mit einer Schutzverordnung ist die Erhaltung des Feuchtgebietes zu sichern.

| | |
|------------------|--|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Amt für Raum und Wald Kanton AR, Gemeinderat, Grundeigentümer |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

2.4 Geschützte Landschaft / Kulturobjekte / Naturobjekte ausserhalb Baugebiet

Die geschützten Kultur- und Naturobjekte entsprechen den Festlegungen des kantonalen Schutzzonenplans und des Zonenplans Schutz.

L 2.4.1 Überprüfung Naturobjekte

Die bestehenden Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze) werden überprüft und nötigenfalls angepasst bzw. ergänzt.

| | |
|------------------|---------------|
| Zeithorizont: | mittelfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

2.5 Deponien

Im Gemeinderichtplan werden die potenziellen Deponiestandorte (Deponietyp A und B) gemäss «Deponieplanung Appenzell Ausserrhoden 2020-2040» vom 30. März 2021 aufgeführt.

2.6 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde Stein wurde im Rahmen der Naturgefahrenanalyse AR Los 1 am 26. November 2019 vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden erlassen. Die Gemeinde Stein verfügt über einen rechtskräftigen Zonenplan Gefahren. Auf eine Abbildung der Gefahrenzonen gemäss Zonenplan im Gemeinderichtplan ist aus dem Grund der besseren Lesbarkeit verzichtet worden.

L 2.6.1 Aktualisierung / Ergänzung Zonenplan Gefahren

Abgestimmt auf die Gefahrenkarte sind bei Einzonungen respektive Umzonungen die jeweils notwendigen bau- und planungsrechtlichen Schutzmassnahmen zu ergreifen. Die Gefahrenkarte ist im Zonenplan Gefahren grundeigentümergebunden festzulegen.

Aufgrund von durch Schutzmassnahmen veränderte Verhältnisse der Gefahrensituation ist der Zonenplan Gefahren periodisch nachzuführen.

Bei allfälligen Neueinzonungen ist die Gefahrensituation durch Nachführung der Gefahrenkarte abzuklären. Die nachgeführte Gefahrenkarte ist im Zonenplan Gefahren grundeigentümergebunden festzulegen.

| | |
|------------------|--|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat, Amt für Raum und Wald Kanton AR, Tiefbauamt Kanton AR |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

2.7 Grundwasserschutz

Die im Gemeinderichtplan festgelegte provisorische Grundwasserschutzzone entspricht der Eintragung des kantonalen Gewässerschutzplanes.

2.8 Gewässer

Im Gemeinderichtplan werden die offenen und egedolten Gewässer gemäss Datensatz GN10 dargestellt.

L 2.8.1 Offenlegung Feutschenbach

Der Feutschenbach ist innerhalb des Siedlungsgebiets soweit möglich zu öffnen und zu revitalisieren.

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Zeithorizont: | langfristig |
| Beteiligte: | Tiefbauamt Kanton AR, Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Zwischenergebnis |

3 Verkehr

3.1 Übergeordnetes Strassennetz

Nationalstrasse:

Im Gemeinderichtplan wird die Nationalstrasse N25 St.Gallen – Appenzell abgebildet. Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) hat im Jahr 2024 eine Korrdiorstudie durchgeführt. Als Massnahme aus dieser Korrdiorstudie soll das für den Abschnitt Hundwilertobel – Hundwil – Appenzell ein Fuss- und Veloweg erstellt werden.

Kantonalstrassen:

Im Gemeinderichtplan wird das kantonale Strassennetz abgebildet. Es sind keine Sanierungs- oder Ausbauabsichten bekannt.

3.2 Bauzonenerschliessung

Die Gemeinde ist verpflichtet, das in der Bauzone gelegene Gebiet innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen. Mit Ausnahme von Verkehrsberuhigungsmassnahmen sind auf den Gemeindestrassen keine Sanierungs- oder Ausbauabsichten vorhanden.

V 3.2.1 Erschliessungsprogramm

Die Gemeinde überprüft und aktualisiert das bestehende Erschliessungsprogramm.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

3.3 Landwirtschaftliche Haupteerschliessung

Die für die Erschliessung des Landwirtschaftsgebietes bestehenden wichtigen Güterstrassen sind im Gemeinderichtplan bezeichnet. Die wichtigen Güterstrassen in Übereinstimmung mit dem Strassenverzeichnis sind im Gemeinderichtplan bezeichnet.

3.4 Verkehrsberuhigung / Strassenraumgestaltung

Aufgrund des limitierten Angebots mit dem öffentlichen Verkehr wird in der Gemeinde Stein auch in Zukunft ein grosser Anteil des Verkehrs aus dem motorisierten Individualverkehr bestehen. Folglich setzt die Gemeinde im Wesentlichen darauf, den vorhandenen Verkehr durch Massnahmen der Verkehrsberuhigung möglichst siedlungsverträglich abzuwickeln und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr zu erhöhen. Darüber hinaus soll die Ortsdurchfahrt im Sinne des kantonalen Richtplans besser auf die Bedürfnisse der Siedlungsqualität abgestimmt und aufgewertet werden.

V 3.4.1 Strasse Rämsen – Störgel

Durch verkehrsberuhigende Massnahmen (verkehrspolizeiliche oder evtl. bauliche Massnahmen, jedoch keine Strassenausbau) ist der Streckenabschnitt Rämsen – Störgel für den Fussgänger und Velofahrer sicherer zu gestalten.

| | |
|------------------|------------------|
| Zeithorizont: | mittelfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Zwischenergebnis |

V 3.4.2 Dorfplatz

Die nördliche Einmündung auf den Dorfplatz ist durch verkehrsberuhigende Massnahmen zu gestalten.

Die Dorfstrasse sowie der Dorfplatz sind für den Verkehr offen zu halten. Durch gestalterische Massnahmen an der Dorfstrasse und dem Dorfplatz ist der Bereich aufzuwerten.

| | |
|------------------|------------------|
| Zeithorizont: | mittelfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Zwischenergebnis |

V 3.4.3 Strasse Dorf – Auf Stein

Durch verkehrsberuhigende Massnahmen (verkehrspolizeiliche oder evtl. bauliche Massnahmen, jedoch kein Strassenausbau) ist dieser Streckenabschnitt für den Fuss- und Veloverkehr sicherer zu gestalten.

| | |
|------------------|------------------|
| Zeithorizont: | mittelfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Zwischenergebnis |

V 3.4.4 Aufwertung Kantonsstrasse

Mit einer Strassenraumgestaltung soll der Bereich entlang der Kantonsstrasse innerorts so aufgewertet werden, dass eine Aufwertung für die angrenzenden Liegenschaften erfolgt.

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Zeithorizont: | mittelfristig |
| Beteiligte: | Tiefbauamt Kanton AR, Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Zwischenergebnis |

V 3.4.5 Dorfeingänge

Die Dorfeingänge sind gestalterisch so aufzuwerten, dass der Beginn des Dorfbereichs klar erkennbar wird und gleichzeitig eine Geschwindigkeitsdrosselung erreicht wird.

| | |
|------------------|-----------------------------------|
| Zeithorizont: | mittelfristig |
| Beteiligte: | Tiefbauamt Kanton AR, Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Zwischenergebnis |

3.5 Velowegrouten

Im Gemeinderichtplan sind die bestehenden Velowegrouten gemäss Netzkarte des Kantons Appenzell Ausserrhoden aufgeführt.

Das Bundesgesetz über Velowege (Veloweggesetz) trat am 01. Januar 2023 in Kraft. Die Kantone sorgen bis zum 31. Dezember 2027 dafür, dass bestehende und vorgesehene Velowegnetze für den Alltag und die Freizeit in Plänen festgehalten werden. Zu den Netzen gehören auch Veloparkierungsanlagen. Die diesbezüglichen kantonalen Umsetzungsbestimmungen sind derzeit (Mai 2024) noch ausstehend.

3.6 Fuss- und Wanderwege

Im Gemeinderichtplan sind die bestehenden Fuss- und Wanderwege gemäss Netzkarte des Kantons Appenzell Ausserrhoden aufgeführt.

V 3.6.1 Richtplan Fuss- und Wanderwege

Im Richtplan Fuss- und Wanderwege werden das bestehende Fuss- und Wanderwegnetz sowie Handlungsbedarf hinsichtlich rechtlicher Sicherung oder notwendige bauliche Massnahmen in einer eigenen Massnahmentabelle bezeichnet.

Der Richtplan Fuss- und Wanderwege ist periodisch zu überprüfen und bei Bedarf zu überarbeiten.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

3.7 Parkierung

Die bestehenden Parkplätze von öffentlicher Bedeutung sind im Gemeinderichtplan aufgeführt.

Mit geeigneten organisatorischen Massnahmen soll versucht werden, den vorhandenen, jedoch nur teilweise genutzten Parkraum einem weiteren Personenkreis zu öffnen. Kundenparkplätze könnten beispielsweise während der Nacht den Anwohnern oder während des Abends Besuchern von Restaurants oder Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden.

V 3.7.1 Parkraum-Management

Es sind Kombinationen, Mehrfachnutzungen und Parkplatzbewirtschaftungen von Parkierungsanlagen anzustreben.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

4 Infrastruktur

4.1 Öffentliche Bauten und Anlagen / Erholung

Im Gemeinderichtplan sind die wichtigsten öffentlichen Bauten und Anlagen sowie Anlagen, welche der Erholung dienen, aufgeführt.

I 4.1.1 Erweiterung Schule

Die Infrastruktur und das Raumangebot der Schulanlage für den Primarschulbereich sind in die Jahre gekommen. Damit die Schule auch künftig den gestellten Anforderungen, insbesondere auch den Vorgaben des Lehrplans 21 gerecht werden kann, muss für die Primarschule neuer Schulraum geschaffen werden.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | kurzfristig |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |

4.2 Wasserversorgung / Abwasser

Der Generelle Wasserversorgungsplan (GWP) der Gemeinde wurde im Jahr 2020 revidiert. Der GWP zeigt eine ausreichende Wasserversorgung auf und sieht insb. Leitungssanierungen vor. Die Gemeinde Stein ist Mitglied der Wasserkooperation Hinterland.

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) koordiniert die Entwässerung und Abwasserbehandlung. Für die Abwasserbehandlung wird Stein gemeinsam mit Hundwil und Teufen an die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Au in St. Gallen angeschlossen, welche dazu erweitert wird.

Im Gemeinderichtplan sind das bestehende Wasserreservoir Langenegg sowie die Abwasserpumpwerke Schachen und Blatten eingezeichnet.

4.3 Hochspannungsleitung

Im Gemeinderichtplan sind die bestehenden Hochspannungsleitungen eingezeichnet.

4.4 Energie

Mit dem Förderprogramm Energie verfügt der Kanton Appenzell Ausserrhoden über ein Instrument, um Energieeffizienzmassnahmen und den Umstieg auf sowie die Produktion von erneuerbaren Energien bei Projekten privater Personen, Institutionen und Betriebe mit finanziellen Beiträgen zu fördern. Unterstützt werden können damit zum Beispiel: Gebäudehüllendämmungen, Ersatz von fossil und rein elektrisch betriebenen Heizungen durch Holzfeuerungen, Wärmepumpeneinheiten und Wärmenetzanschlüsse, thermische Solaranlagen, Minergie-Bauten usw.

I 4.4.1 Energiepolitik der Gemeinde

Die Gemeinde unterstützt Massnahmen zur Reduktion und zur Effizienzsteigerung des Energieeinsatzes sowie zur Produktion und zur Verwendung erneuerbarer Energien. Sie orientiert sich an den Zielen des kantonalen Energiekonzepts.

Die Gemeinde ist offen für innovative, erneuerbare Energieformen, bietet Hand bei deren Planung und begrüsst grundsätzlich die Realisierung von Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien wie bspw. Fotovoltaik.

Bei ihren eigenen Bauten nimmt die Gemeinde nach Möglichkeit eine Vorbildfunktion ein, indem bei ihr im Zuständigkeitsbereich liegende Bauten und Liegenschaften der Energieverbrauch überprüft und wo zweckmässig, verbrauchsmindernde Massnahmen getroffen werden. Zusätzlich wird bei gemeindeeigenen Bauten das Solarstrompotenzial sowie dessen Nutzung geprüft.

| | |
|------------------|-------------|
| Zeithorizont: | laufend |
| Beteiligte: | Gemeinderat |
| Verbindlichkeit: | Festsetzung |