



Gemeinde Stein AR

PROJEKT NR. 030.3.013

## REVISION ORTSPLANUNG

### PLANUNGSBERICHT

30. MAI 2025

### MITWIRKUNG



**Titelbild: Bild der Gemeinde Stein**

Quelle: Eigene Aufnahme | Juni 2025

# INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG  
FSU SIA

Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62  
info@err.ch  
www.err.ch



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1	ANLASS DER PLANUNG	5
1.2	HANDLUNGSBEDARF	5
1.3	KOMMUNALE PLANUNGSINSTRUMENTE	5
<b>2</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG</b>	<b>6</b>
2.1	AUFGABENSTELLUNG	6
2.2	ZIELSETZUNG	6
<b>3</b>	<b>VORGEHEN</b>	<b>6</b>
3.1	ORGANISATION	7
3.2	MITWIRKUNG	7
3.3	VORPRÜFUNG	7
3.4	BERICHTERSTATTUNG NACH ARTIKEL 47 RAUMPLANUNGSVERORDNUNG	7
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN</b>	<b>8</b>
4.1	RAUMPLANUNGSGESETZ	8
4.2	RAUMKONZEPT SCHWEIZ	8
4.3	BUNDESINVENTARE UND BUNDESSCHUTZ	8
4.4	BAUGESETZ	9
4.5	KANTONALE RICHTPLANUNG	9
4.6	KANTONALER SCHUTZZONENPLAN	10
<b>5</b>	<b>WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE</b>	<b>11</b>
5.1	NATURGEFAHREN	11
5.2	GEWÄSSERNETZ UND GEWÄSSERRAUM	11
5.3	GEWÄSSERSCHUTZ	12
5.4	STRASSENVERZEICHNIS	13
5.5	ÖV-ERSCHLIESSUNG	14
5.6	FRUCHTFOLGEFLÄCHEN	15
5.7	ALTLASTEN	15
5.8	LÄRMBELASTUNG	15
<b>6</b>	<b>BAUZONENKAPAZITÄT UND RAUMNUTZERENTWICKLUNG</b>	<b>16</b>
6.1	BAUZONENKAPAZITÄT	16
6.2	BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG	16
6.3	BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENPROGNOSE	18
6.4	SCHLUSSFOLGERUNG	18
<b>7</b>	<b>RÄUMLICHES LEITBILD</b>	<b>19</b>
7.1	GESAMTÖRTLICHE ENTWICKLUNG	19
7.2	POSITIONIERUNG DER GEMEINDE	19



7.3	NUTZUNGEN VON REGIONALER BEDEUTUNG	19
7.4	INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE	19
<b>8</b>	<b>GEMEINDERICHTPLAN</b>	<b>21</b>
8.1	GESETZLICHER AUFTRAG UND RECHTSWIRKUNG DES GEMEINDERICHTPLANS	21
8.2	AUFBAU DES RICHTPLANS	21
8.3	ANPASSUNGEN / NACHFÜHRUNG DES RICHTPLANS	21
8.4	SIEDLUNG	22
8.5	LANDSCHAFT	27
8.6	VERKEHR	28
8.7	INFRASTRUKTUR	28
<b>9</b>	<b>BAUREGLEMENT</b>	<b>29</b>
9.1	FORMELLE ÄNDERUNGEN	29
9.2	MATERIELLE ÄNDERUNGEN	30
<b>10</b>	<b>ZONENPLAN</b>	<b>31</b>
10.1	ÄNDERUNGEN	31
10.2	GRENZBEREINIGUNGEN	39
10.3	FLÄCHENBILANZ ZONENPLANÄNDERUNGEN	41
10.4	KAPAZITÄT UND DICHTREVIDIERTER ZONENPLAN	41
<b>11</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM</b>	<b>41</b>
<b>12</b>	<b>NACHWEISE</b>	<b>42</b>
12.1	ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMPLANUNG	42
12.2	VORGABEN DER KANTONALEN RICHTPLANUNG	42
<b>13</b>	<b>INTERESSENABWÄGUNG</b>	<b>44</b>
13.1	ERMITTLUNG DER INTERESSEN	44
13.2	BEWERTUNG UND ABWÄGUNG DER INTERESSEN	45
13.3	WÜRDIGUNG ORTSPLANUNGSREVISION	53
<b>14</b>	<b>INFORMATION UND MITWIRKUNG</b>	<b>54</b>
<b>15</b>	<b>VORPRÜFUNG</b>	<b>54</b>
15.1	GEMEINDERICHTPLAN	54
15.2	ZONENPLAN	55
15.3	BAUREGLEMENT	56
<b>16</b>	<b>RECHTSVERFAHREN</b>	<b>56</b>
<b>17</b>	<b>ANHANG</b>	<b>56</b>
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>57</b>
	<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>58</b>



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 ANLASS DER PLANUNG

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (abgekürzt RPG; SR 700) wurde am 3. März 2013 gesamtschweizerisch angenommen. Diese Annahme verpflichtet dazu, die Ziele und Grundsätze des neuen RPG umzusetzen. Durch die Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung soll der Zersiedlung Einhalt geboten werden. Dazu sollen die zu grossen Bauzonen verkleinert und bestehendes, brachliegendes Bauland effizienter genutzt werden. Auf der Grundlage des neuen RPG vom 1. Mai 2014 mussten die Kantone ihre Richtpläne überarbeiten. In Appenzell Ausserrhoden wurde an drei Workshops mit den Gemeinden ein Siedlungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet, welches nun im kantonalen Richtplan umgesetzt wurde. Der kantonale Richtplan wurde vom Bundesrat am 17. Oktober 2018 genehmigt und auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

Im Zusammenhang mit dem kantonalen Richtplan musste das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (abgekürzt BauG; bGS 721.1) in einzelnen Teilen überarbeitet werden, sodass unter anderem die innere Entwicklung umgesetzt werden kann. Das überarbeitete Baugesetz wurde ebenfalls auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

## 1.2 HANDLUNGSBEDARF

Aufgrund der vom Bund festgelegten Bauzonendimensionierung und des vom Kanton erarbeiteten Siedlungs- und Entwicklungskonzepts hat der Kanton Appenzell Ausserrhoden ausreichend Bauzonen für die nächsten 15 Jahre. Diese sind jedoch gemäss kantonaalem Richtplan nicht immer zweckmässig verteilt. Entsprechend sind Auszonungen von insgesamt 12.6 ha in sieben Gemeinden zugunsten von «Entwicklungsgemeinden» vorgesehen. Die Gemeinde Stein ist als «ländliche Gemeinde» definiert. Sie gehört damit nicht zu den «Entwicklungsgemeinden», muss jedoch auch keine Reduktion ihrer Bauzonen vornehmen. Der Fokus der Ortsplanungsrevision liegt in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten.

## 1.3 KOMMUNALE PLANUNGSINSTRUMENTE

Die heutige Ortsplanung der Gemeinde Stein umfasst folgende Planungsinstrumente:

- Gemeinderichtplan, genehmigt am 7. März 2006
- Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege, erlassen am 11. April 1995
- Zonenplan Nutzung und Schutz, genehmigt am 31. Juli 1990
- Zonenplan Gefahrenzonen, genehmigt am 7. März 2006
- Baureglement, genehmigt am 7. März 2006
- Erschliessungsprogramm vom 7. März 2006
- diverse Sondernutzungspläne



## 2 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELSETZUNG

### 2.1 AUFGABENSTELLUNG

Die Überarbeitung der Ortsplanung aufgrund der neuen gesetzlichen Grundlage beinhaltet folgende Aufgaben:

- Erarbeitung räumliches Leitbild und Innenentwicklungsstrategie
- Anpassung und Ergänzung des Gemeinderichtplans inkl. separatem Richtplan Fuss- und Wanderwege unter Berücksichtigung des kantonalen Richtplans
- Anpassung des Baureglements und des Zonenplans an das überarbeitete Baugesetz und Integration der Ergebnisse der Innenentwicklungsstrategie
- Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms

Die Überprüfung der Sondernutzungspläne soll zu einem späteren Zeitpunkt nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanungsinstrumente erfolgen.

### 2.2 ZIELSETZUNG

In den letzten Jahren haben sich weite Kreise der gesamtschweizerischen Bevölkerung für die Optimierung der Ausnützung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ausgesprochen. Dadurch soll die Landschaft geschont und die weitere Überbauung von Freiflächen minimiert werden. Die Nutzung und Überbauung innerhalb des Siedlungsgebiets soll demgegenüber optimiert und verdichtet werden.

Die überarbeitete kommunale Richtplanung und Nutzungsplanung verfolgt die in der übergeordneten Raumplanungsgesetzgebung und Planungen festgelegten Ziele.

## 3 VORGEHEN

In einem ersten Schritt hat die Gemeinde das räumliche Leitbild erarbeitet. Dieses Leitbild bildet im späteren Prozess der Ortsplanungsrevision eine wichtige Planungsgrundlage. Die Innenentwicklungsstrategie ist Bestandteil des räumlichen Leitbilds. Im Anschluss an den Entwurf des räumlichen Leitbilds wurde die kommunale Richt- und Nutzungsplanung aktualisiert und wenn nötig ergänzt. Zusätzlich zur Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente wird das Erschliessungsprogramm in Abstimmung auf das neue Siedlungsgebiet erarbeitet.



Abb. 1: Vorgehen Ortsplanung



### **3.1 ORGANISATION**

Die Revision der Ortsplanungsinstrumente erfolgt durch die Baubewilligungskommission. Diese übernimmt folgende Aufgaben:

- die Revision der Ortsplanung zusammen mit dem beauftragten Ortsplaner vorbereiten und durchführen;
- den Gemeinderat, die Kommissionen und die Öffentlichkeit regelmässig informieren;
- die Kommissionen und die Bevölkerung in geeigneter Weise an der Planung mitwirken lassen;
- dem Gemeinderat die wichtigen Zwischenergebnisse und die überarbeiteten Planungsinstrumente zum Entscheid vorlegen.
- Das Büro ERR AG übernimmt als Ortsplaner folgende Aufgaben:
- die Ortsplanungskommission und den Gemeinderat fachlich beraten;
- die Zwischen- und Endergebnisse in Text und Plan aufbereiten;
- die Gemeinde bei den Verfahren und der Öffentlichkeitsarbeit unterstützen.

### **3.2 MITWIRKUNG**

Gemäss Artikel 4 Baureglement der Gemeinde Stein ist bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplans und des Gemeinderichtplans eine Volksdiskussion durchzuführen. Zu den Planungsarbeiten soll die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen können. Im Kapitel 14 des Planungsberichts legt die Gemeinde zum gegebenen Zeitpunkt dar, wie sie mit den Eingaben aus der Bevölkerung umgegangen ist.

### **3.3 VORPRÜFUNG**

Gemäss Artikel 43 und 45 des Baugesetzes sind Richt- und Nutzungspläne vor der Genehmigung respektive öffentlichen Auflage dem Kanton zur Vorprüfung einzureichen. Nach der Rückmeldung seitens des Kantons werden die Instrumente finalisiert sowie ergänzt.

### **3.4 BERICHTERSTATTUNG NACH ARTIKEL 47 RAUMPLANUNGSVERORDNUNG**

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung (abgekürzt RPV; SR 700.1). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.



## 4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

### 4.1 RAUMPLANUNGSGESETZ

Im Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 sind die Grundsätze der Raumplanung festgehalten. Nach Artikel 1 RPG haben der Bund, die Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und ihre Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Dabei haben gemäss Artikel 3 RPG die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unter anderem darauf zu achten, dass die Landschaft geschont wird, sich Siedlungen in die Landschaft einordnen, See- und Flussufer freigehalten werden und öffentlich zugänglich sind sowie Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen wie Luftverschmutzung oder Lärm möglichst verschont werden.

Die wichtigste und ausschlaggebende Neuerung des RPG ist, dass durch die Forderung der Siedlungsentwicklung nach innen der Zersiedelung Einhalt geboten werden soll. Dazu sollen zu grosse Bauzonen verkleinert sowie Brachen und ungenutzte Flächen im Bestand besser genutzt werden.

### 4.2 RAUMKONZEPT SCHWEIZ

Die Gemeinde Stein liegt im klein- und mittelstädtisch geprägten Handelsraum Nordostschweiz mit dem grossstädtischen Zentrum St.Gallen. Der Raum ist geprägt von kleineren und mittleren Agglomerationen und ihrem ländlichen Umland. Die Herausforderung besteht darin, ihre Stärken als kleinere, aber vielseitige urbane und ländliche Wohn- und Arbeitsorte mit hoher Lebensqualität und eigenständiger Identität im nationalen Umfeld besser zur Geltung zu bringen. Sie sollen mit ihren spezifischen Profilen und Besonderheiten – zusammen mit den Metropolitanräumen und der Hauptstadtregion Schweiz – dazu beitragen, die Schweiz als Ganzes international optimal zu positionieren.

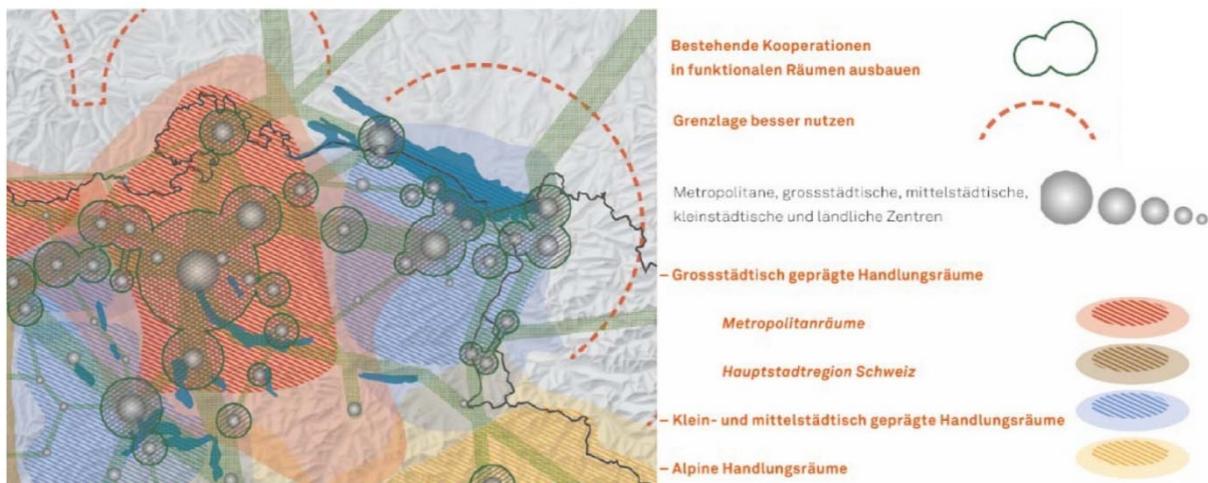


Abb. 2: Raumkonzept Schweiz

Quelle: ARE | Januar 2012

### 4.3 BUNDESINVENTARE UND BUNDESSCHUTZ

Zu den Bundesinventaren nach Artikel 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (abgekürzt NHG; SR 451) gehören unter anderem das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).



Objekte von Bundesinventaren verdienen ungeschmälerte Erhaltung. Eingriffe im Rahmen der Bundesaufgaben, die ein Inventarobjekt beeinträchtigen können, sind nur zulässig, wenn das fragliche Projekt einem höheren Landesinteresse dient oder im Interesse des Kantons ist. Mit einem Bundesgerichtsentscheid (betreffend Rüti ZH, BGE 135 II 209) wurde im April 2009 die grosse Bedeutung der Bundesinventare bestätigt.

Entsprechend sind die Bundesinventare bei raumwirksamen Tätigkeiten auf kantonaler und kommunaler Ebene immer zu berücksichtigen. So soll bereits auf Stufe Richtplan eine Abstimmung zwischen raumwirksamen Vorhaben und den Schutzziele der Inventarobjekte stattfinden.

#### **4.3.1 BUNDESINVENTAR DER LANDSCHAFTEN UND NATURDENKMÄLER (BLN)**

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN macht mit seinen 162 Objekten 19 % der Schweizer Landesfläche aus. Das Ziel des BLN ist die Erhaltung und die Pflege der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart.

Das Gemeindegebiet von Stein wird nicht durch ein BLN-Gebiet tangiert.

#### **4.3.2 INVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN ORTSBILDER DER SCHWEIZ (ISOS)**

Das Bundesinventar ISOS ist ein landesweites Ortsbildinventar. Die Ortsbilder werden nach einheitlichen Kriterien beurteilt und inventarisiert. Das Inventar wird in Buchform publiziert.

Das Ortsbild von Stein ist nicht im Inventar der schützenswerten nationalen Ortsbilder verzeichnet.

#### **4.3.3 BUNDESINVENTAR DER HISTORISCHEN VERKEHRSWEGE DER SCHWEIZ (IVS)**

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Verkehrswege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss NHG. Nebst den Objekten von nationaler Bedeutung umfasst das IVS auch die Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung. Diese Objekte sind zurzeit nur hinweisend und beruhen auf einer provisorischen Einschätzung des Bundes.

In Stein bestehen vereinzelt kurze Abschnitte historischer Verkehrswege mit nationaler Bedeutung (Sitter- und Urnäschbrücke an der nordwestlichen Gemeindegrenze). Die national, regional und lokal bedeutenden historischen Verkehrswege werden im Rahmen der Richtplanung grundsätzlich berücksichtigt.

### **4.4 BAUGESETZ**

Das kantonale Baugesetz dient der Umsetzung des Raumplanungsgesetz und bildet die Grundlage für raumplanungs- und baurechtliche Massnahmen des Kantons Appenzell Ausserrhoden sowie der Gemeinden.

Gemäss dem Baugesetz erfüllen die Gemeinden die Funktion der örtlichen Planungs-, Baubewilligungs- und Baukontrollbehörden. Der Gemeinderat erlässt die Planungsinstrumente der Gemeinde (Gemeinderichtplan, Nutzungspläne, Baureglement, Erschliessungsprogramm, Planungszone).

Neben dem Planungsrecht regelt das kantonale Baugesetz auch die weiteren raumwirksamen Instrumente, insbesondere Massnahmen zur Förderung der Überbauung und zum Mehrwertausgleich sowie Bestimmungen zum Bauordnungsrecht.

### **4.5 KANTONALE RICHTPLANUNG**

Mit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes mussten die Kantone ihre Richtplanungen überarbeiten und den neuen Anforderungen anpassen. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde hat die an sie gestellten Anforderungen des revidierten, 2019 vom Regierungsrat in Kraft gesetzten, kantonalen Richtplanes zu berücksichtigen respektive die darin formulierten Aufgaben an die Gemeinden umzusetzen.



Gemäss kantonalem Richtplan wird die Gemeinde Stein als «ländliche Gemeinde» bezeichnet. Ländliche Gemeinden weisen eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf. Sie verfügen über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs und sind geografisch in der Kulturlandschaft des Hinter- und Vorderlands verteilt. Für ländliche Gemeinden wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.36 % und ein Beschäftigtenwachstum von 0.36 % pro Jahr bis 2040 angestrebt.

Der kantonale Richtplan legt mit dem Arbeitszonen-Management die Voraussetzung für die Neuausscheidung von Arbeitszonen fest. Bei Neueinzonungen für bestehende Betriebe ist im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens nachzuweisen, dass das vorhandene Nutzungspotenzial des Betriebsausgeschöpft wurde und eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird. Neueinzonungen für neu anzusiedelnde Betriebe setzen voraus, dass keine bestehenden Flächen als Alternative zur Verfügung stehen. Ausserdem ist die Eignung des Standorts für das Vorhaben und die Umsetzung einer flächensparenden Anordnung im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens nachzuweisen.

Die Fruchtfolgeflächen werden im kantonalen Richtplan als kantonales Interessengebiet Landwirtschaft festgesetzt. Sie sind in Umfang und Qualität zu erhalten. Gemäss kantonalem Richtplan hat die Gemeinde Stein 119 Hektare Fruchtfolgeflächen auszuweisen.

Das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung im Gebiet List wird im kantonalen Richtplan aufgeführt.

Der kantonale Richtplan scheidet ausserdem verschiedene Deponiestandorte auf dem Gebiet der Gemeinde Stein aus.

## **4.6 KANTONALER SCHUTZZONENPLAN**

Der Schutz der Kulturgüter ausserhalb der Bauzone obliegt dem Kanton. Neben Kulturobjekten (Einzelobjekte) werden mit dem kantonalen Schutzzonenplan für das Gemeindegebiet Stein auch Naturschutzgebiete und grossflächige Landschaftsschutzzonen grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Der kantonale Schutzzonenplan weist keinen Eintrag innerhalb der Bauzone auf. Das Ortsbild der Gemeinde Stein steht nicht unter kantonalem oder nationalem Schutz.



## 5 WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE

### 5.1 NATURGEFAHREN

Die Gemeinde Stein führt einen Zonenplan Gefahren, genehmigt durch den Regierungsrat am 7. März 2006. Dieser stellt die Gefahrenzonen innerhalb der Bauzone dar und basiert auf der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarte. Die Gemeinde Stein ist vor allem durch Hochwasser mit geringer und teilweiser mittlerer Gefährdung (Gebiete Schachen und Rämsern) sowie Hangmuren mit geringer und teilweiser mittlerer Gefährdung (Gebiet Säge) betroffen. Je nach Gefährdungsgrad gelten unterschiedliche Vorschriften für Bauten und Anlagen (siehe Baureglement).

Bei Aktualisierung der Gefahrenkarte sind mögliche Auswirkungen auf den Zonenplan Gefahren zu übernehmen. Bei Neueinzonungen und Zonenplananpassungen stellt der Zonenplan Gefahren eine wesentliche Planungsgrundlage dar.

Im Umgang mit Naturgefahren hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten ein eigentlicher Paradigmenwechsel stattgefunden: Während früher noch Schutzbauten im Vordergrund standen, welche die Naturgefahren vor Siedlungen fernhalten sollten, werden heute raumplanerische Massnahmen priorisiert, welche bauliche Aktivitäten und andere Nutzungen in den von Naturgefahren betroffenen Gebieten verbieten bzw. einschränken sollen. Hinter diesem Paradigmenwechsel steht die Einsicht, dass der Mensch seine Nutzungsgewohnheiten ändern muss, um den Naturgefahren auf wirksame Weise ausweichen zu können. Sind die Orte und das Ausmass der Gefahren bekannt (was entsprechende Untersuchungen und Risikoabschätzungen voraussetzt), müssen diese Erkenntnisse in der Raumplanung sichtbar gemacht werden und entsprechend in die Richt- und Nutzungsplanung einfließen. In Bezug auf die Gemeinde Stein ist insbesondere das Gebiet Schachen betroffen.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfliessendes Regenwasser, das insbesondere bei starkem Niederschlag nicht versickert. Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür und damit auch keine zuständige Stelle. Sie soll additiv zu der bestehenden Gefahrenkarte beigezogen und berücksichtigt werden. Zukünftig wird durch die Versiegelung des Bodens die Gefährdung durch Oberflächenabfluss zunehmen. Entsprechend sind insbesondere im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren die Anforderungen umzusetzen.

### 5.2 GEWÄSSERNETZ UND GEWÄSSERRAUM

Stein verfügt über einige Fliessgewässer insbesondere entlang der Gemeindegrenze. Gestützt auf die vorläufige Verordnung über die Einführung des Gewässerraumes, wurde der Gewässerraum innerhalb der Bauzone provisorisch festgelegt und vom Regierungsrat verabschiedet. Ausserhalb der Bauzone gelten weiterhin die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (abgekürzt GSchV; SR 814.201). Hinsichtlich der definitiven Regelung des Gewässerraumes ist derzeit eine Anpassung des kantonalen Wasserbaugesetzes (WBauG) in Bearbeitung. Zusätzlich sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes Art. 114 (Verhältnis zu Gewässern) zu berücksichtigen.



### 5.3 GEWÄSSERSCHUTZ

Die Gewässerschutzkarte dient dem planerischen Schutz der Gewässer und enthält Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen sowie Grundwasserfassungen und Quellen (Artikel 30 GSchV). Die Gewässerschutzkarte wurden bei der Richtplanung berücksichtigt.

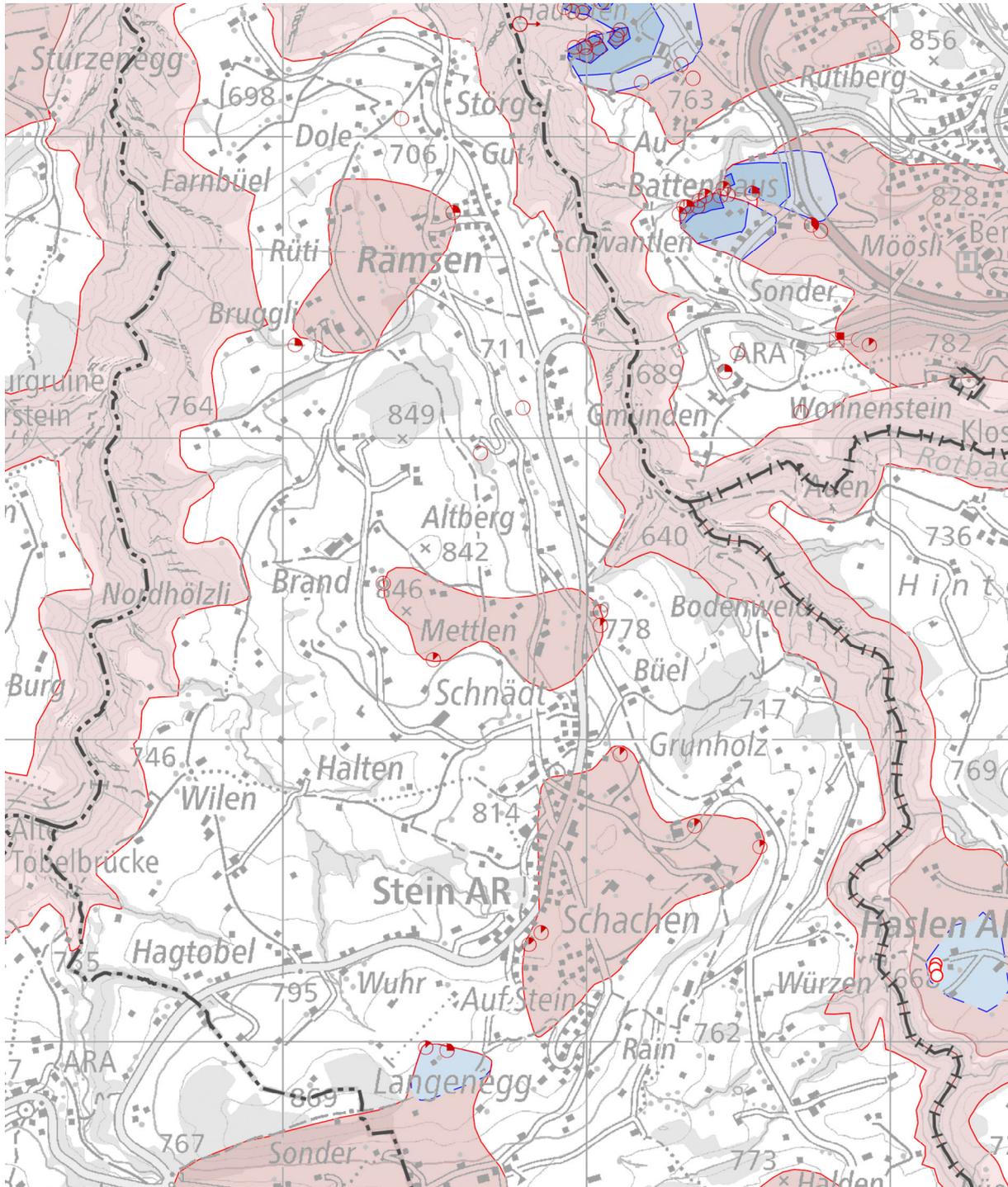


Abb. 3: Gewässerschutzkarte  
Quelle: geoportal.ch | Juli 2024



## 5.4 STRASSENVERZEICHNIS

Durch die Gemeinde Stein verläuft eine Hauptverkehrsstrasse, die Stein mit Teufen und Hundwil verbindet. Im Dorf zweigt eine Regionalverbindungsstrasse in Richtung Appenzell ab. Ausserdem führt die Nationalstrasse N25 über das Gemeindegebiet von Stein. Das massgebende Umfeld der N25 liegt in der Landwirtschaftszone. Allfällige künftige Entwicklungen entlang dieser Strasse sind mit den Anforderungen des Bundesamts für Verkehr (ASTRA) sowie dem Sachplan Verkehr abzustimmen. Die Siedlungsentwicklung innerhalb der Bauzone wird durch die N25 nicht tangiert.

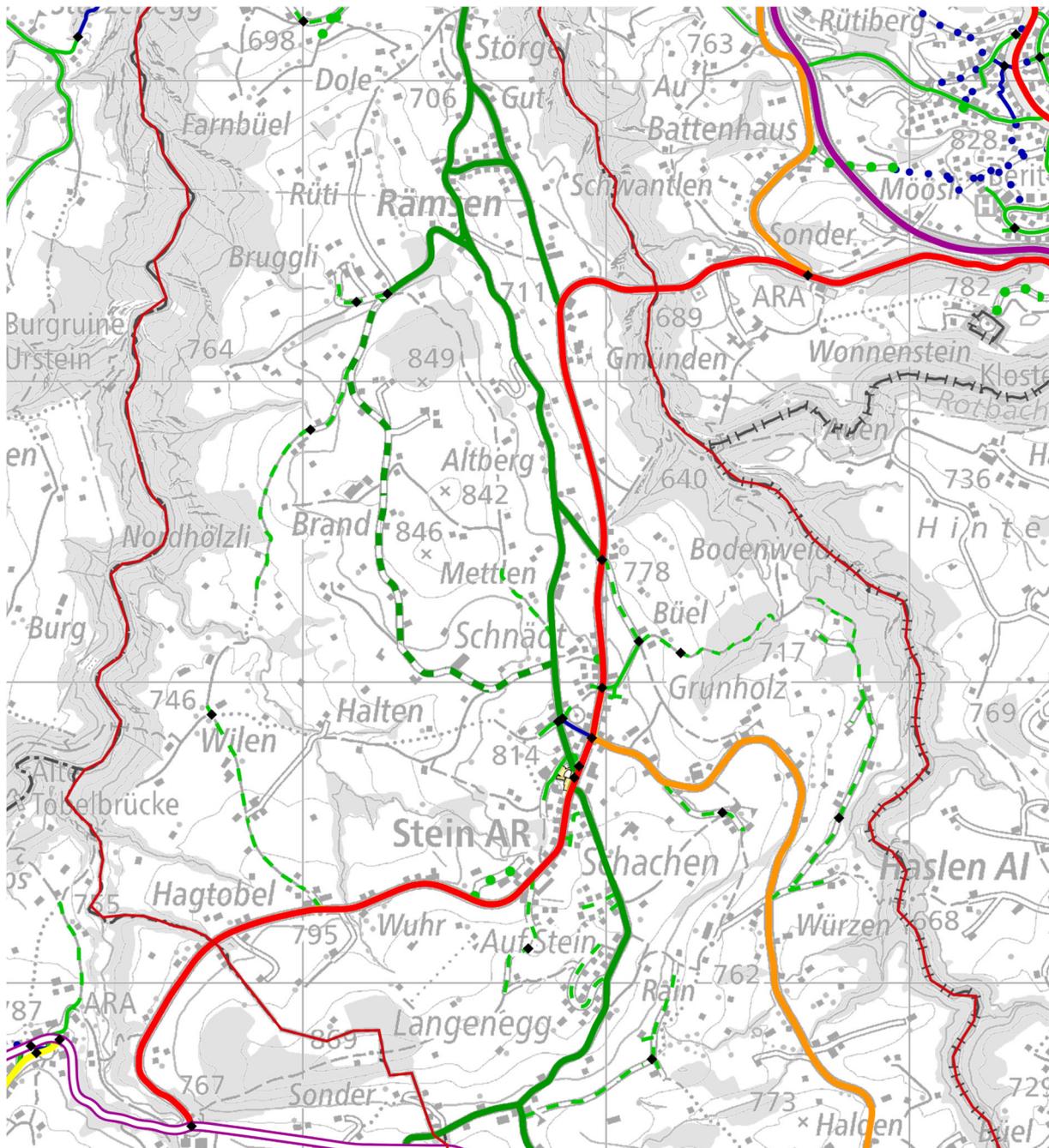


Abb. 4: Strassenverzeichnis  
Quelle: geoportal.ch | Juli 2024



## 5.5 ÖV-ERSCHLIESSUNG

Die Gemeinde Stein ist über die Postautolinie 180 St.Gallen – Herisau und die Postautolinie 181 Herisau – Trogen an das regionale ÖV-Netz angebunden. Die Buslinie 180 wird in beide Richtungen von Montag bis Freitag im Stundentakt angeboten. Als Ergänzung verkehrt die Buslinie 181 während der Schulzeit der Kantonsschule in Trogen jeweils am Morgen von Herisau nach Trogen und am Nachmittag in die Gegenrichtung.

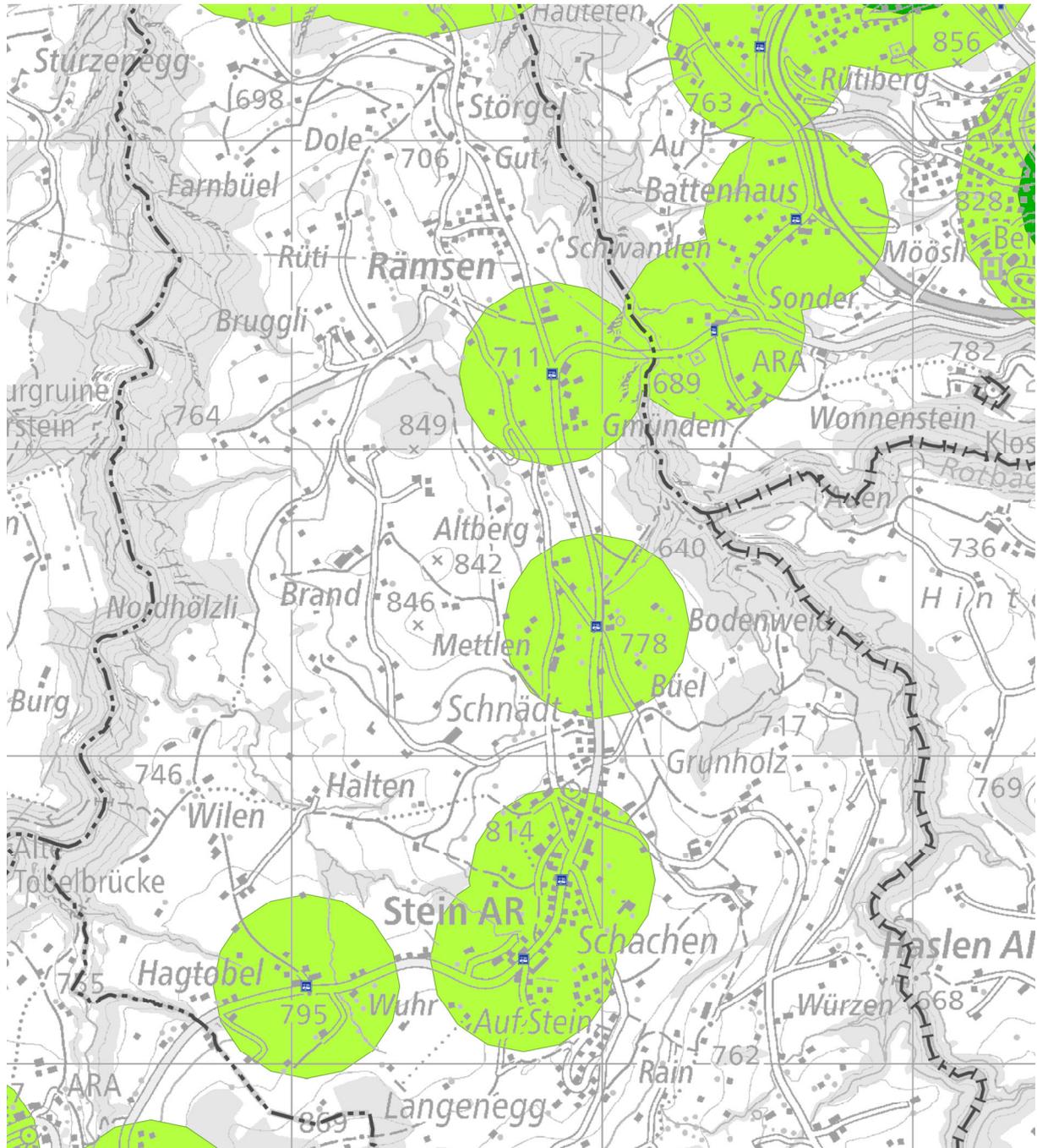


Abb. 5: ÖV-Güteklassen und Haltestellen  
Quelle: geoport.ch | Juli 2024



## **5.6 FRUCHTFOLGEFLÄCHEN**

Der Landwirtschaft sollen genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, besonders Fruchtfolge-flächen, erhalten bleiben. Diesem Anliegen aus dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz versucht der kommunale Richtplan Rechnung zu tragen. Das Landwirtschaftsgebiet soll möglichst zusammenhängend erhalten werden. Der kantonale Richtplan präzisiert diesen Auftrag, vgl. Kapitel 4.4 des vorliegenden Berichts.

## **5.7 ALTLASTEN**

Im vom Kanton geführten Kataster der belasteten Standorte sind von Altlasten betroffene Gebiete aufgeführt. Die auf dem Gemeindegebiet von Stein vorhandenen Altlasten haben keine Auswirkungen auf die Ortsplanungsrevision.

## **5.8 LÄRMBELASTUNG**

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden führt einen detaillierten Strassenlärmkataster, in welchem alle Bauten entlang der Kantonsstrassen lärmässig erfasst sind.



## 6 BAUZONENKAPAZITÄT UND RAUMNUTZERENTWICKLUNG

Die Gemeinde Stein sorgt mit ihrer Ortsplanung für eine bedarfsgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets respektive der Bauzone. Entsprechend werden nachfolgend die bestehenden Bauzonenreserven aufgeführt und daraus die vorhandene Bauzonenkapazität berechnet. Anschliessend wird die erwartete Inanspruchnahme für den Zonenplanhorizont von 15 Jahren auf Basis der Bevölkerungsprognose des Kantons abgeschätzt.

### 6.1 BAUZONENKAPAZITÄT

#### 6.1.1 BAUZONENRESERVE

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden erfasst die Flächenpotenziale im Baugebiet für sämtliche Gemeinden. Der Berechnung der Bauzonenkapazität liegen folgende Bauzonenreserve gemäss Raum+ (Stand 31.12.2023) zugrunde:

Tab. 1: Bauzonenreserve

	BEBAUT [ha]	UNBEBAUT [ha]	GESAMTFLÄCHE [ha]
Kernzone K	2.05	0.08	2.13
Wohnzone WE	7.69	0.40	8.09
Wohnzone W2	1.92	0.91	2.83
Wohn- und Gewerbezone WG2	4.19	0.00	4.19
Wohn- und Gewerbezone WG3	2.21	0.03	2.24
<b>Total Wohn-, Misch- und Kernzone</b>	<b>18.05</b>	<b>1.43</b>	<b>19.48</b>
Gewerbezone	1.79	0.79	2.58
<b>Total Arbeitszonen</b>	<b>1.79</b>	<b>0.79</b>	<b>2.58</b>
Zone für Bauten und Anlagen	3.08	0.00	3.08
Grünzone	4.78	0.00	4.78
<b>Total übrige Bauzonen</b>	<b>7.86</b>	<b>0.00</b>	<b>7.86</b>

#### 6.1.2 KAPAZITÄT

Für die einheitliche Berechnung der Bauzonenkapazität gibt der Kanton Appenzell Ausserrhoden die Berechnungsweise und Parameter für die kommunale Bauzonendimensionierung gemäss kantonalem Richtplan vor. Die ausgefüllte Tabelle liegt dem Anhang bei. Gemäss dieser verfügt der bestehende Zonenplan der Gemeinde Stein unter Berücksichtigung der kantonalen Dichtevorgaben über eine Kapazität von rund 960 Raumnutzern (Einwohner und Beschäftigte in Vollzeitäquivalenten). Gegenwärtig befinden sich in den Wohn-, Misch- und Kernzonen rund 880 Raumnutzer.

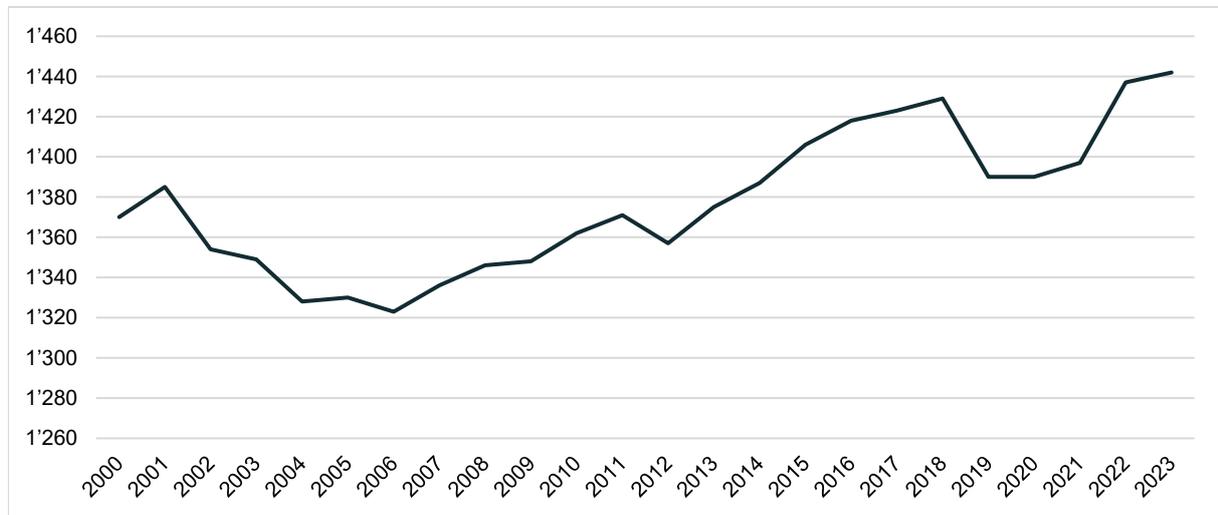
### 6.2 BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG

#### 6.2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Stein zählt per Ende 2023 1'442 Einwohnerinnen und Einwohner. Während die Einwohnerzahl zwischen dem Jahr 2000 und 2010 aufgrund der ausbleibenden baulichen Tätigkeiten leicht rückläufig war, hat sie in den letzten 10 Jahren, insbesondere aufgrund der Entwicklung des Quartiers Schnädt, deutlich zugenommen (Statistik der Bevölkerung und der Haushalte, Bundesamt für Statistik). Nach einem Rückgang ab 2018 lässt sich



wiederum eine Erhöhung der Einwohnerzahl verzeichnen. Diese Schwankung ist vornehmlich in der Erneuerung der Zentrumsüberbauung in Schachen begründet.



**Abb. 6: Ständige Wohnbevölkerung per Ende Jahr Gemeinde Stein**

Quelle: Bundesamt für Statistik | Mai 2025

In den letzten zehn Jahren hat die Bevölkerungszahl der Gemeinde Stein um ca. 70 Einwohnerinnen und Einwohner zugenommen.

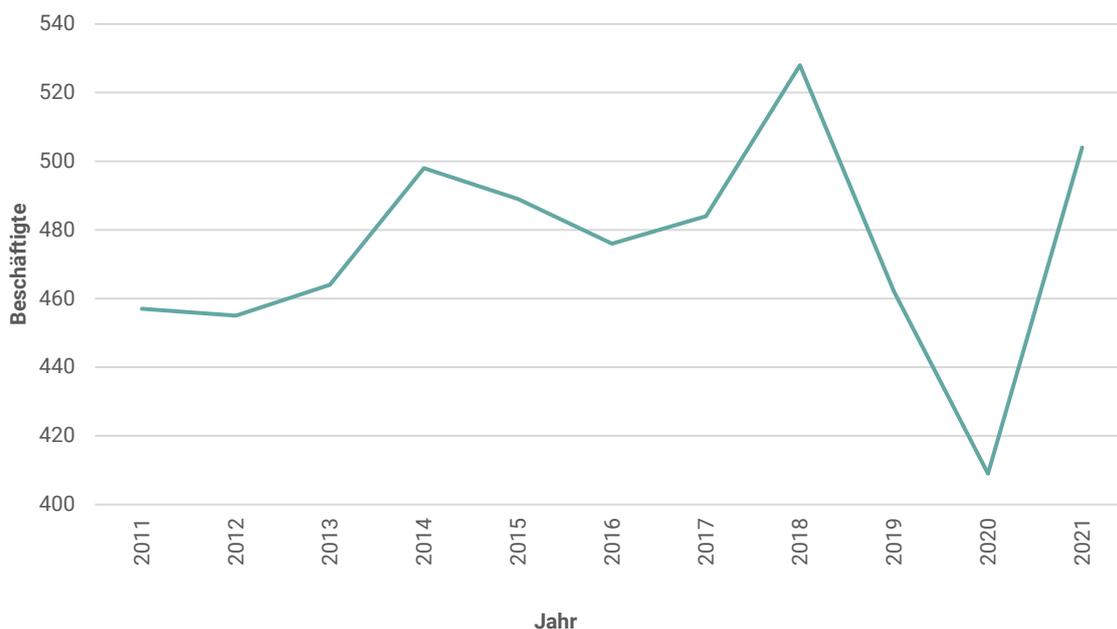
**Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2010 – 2022**

JAHR	EINWOHNER	DIFFERENZ
2010	1362	
2011	1371	9
2012	1357	-14
2013	1375	18
2014	1387	12
2015	1406	19
2016	1418	12
2017	1423	5
2018	1429	6
2019	1390	-39
2020	1390	0
2021	1397	7
2022	1437	40
2023	1442	5
	<b>Mittelwert</b>	<b>6</b>

## 6.2.2 BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG

Im kantonalen Vergleich hat die Gemeinde Stein einen überdurchschnittlich hohen Anteil Beschäftigte im 1. Sektor (Land- und Forstwirtschaft) von 17 %. Dahingegen liegt der Anteil des 2. Sektors (Industrie und Gewerbe) mit 13 % deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt. Der Anteil des 3. Sektors (Dienstleistung) liegt mit 70 % in etwa im kantonalen Durchschnitt. Die Beschäftigtenzahl ist bis 2018 ansteigend.





**Abb. 7: Beschäftigte per Ende Jahr Gemeinde Stein**

Quelle: Bundesamt für Statistik | Mai 2025

## 6.3 BEVÖLKERUNGS- UND BESCHÄFTIGTENPROGNOSE

### 6.3.1 EINWOHNERINNEN UND EINWOHNER

Massgebend für die Dimensionierung der künftigen Bauzonen sind die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan. Gemäss diesem beträgt die Wachstumsvorgabe für die Bevölkerung der Gemeinde Stein 0.36 % pro Jahr<sup>1</sup>. Folglich wird für die Bauzonendimensionierung für die nächsten 15 Jahre von einer Zunahme von 50 Einwohnern ausgegangen.

### 6.3.2 BESCHÄFTIGTE

Die Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) sollen sich in gleicher Masse zur Bevölkerung entwickeln. Bis in 15 Jahren soll die Zahl der Beschäftigten innerhalb der Wohn-, Misch- und Kernzonen um rund 20 zunehmen.

## 6.4 SCHLUSSFOLGERUNG

Aufgrund der bestehenden Bauzonenkapazität und des erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstums gemäss den obigen Ausführungen lassen sich folgende Aussagen für die Ortsplanungsrevision treffen:

- Der bestehende Zonenplan verfügt in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) über eine Kapazität von zusätzlich ca. 80 Raumnutzer (mit Dichten gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans).
- Die erwartete Zunahme der Raumnutzerzahl in den WMK beträgt bis ins Jahr 2040 (Zonenplanhorizont) ca. 70 Raumnutzer.

<sup>1</sup> Stichdatum ab 31.12.2015 gemäss Bauzonendimensionierungstool



- Unter Berücksichtigung des Innenentwicklungspotenzials ist zur Aufnahme der erwarteten Raumnutzerzahl vorläufig keine Vergrösserung der bestehenden WMK notwendig, respektive möglich.
- Flächengleiche Bauzonenverschiebungen im Sinne der Gebietsentwicklungen (gemäss Innenentwicklungsstrategie) sind möglich.

## 7 RÄUMLICHES LEITBILD

In der ersten Phase der Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde das räumliche Leitbild. Das Leitbild gibt die grobe Stossrichtung für die Landschafts-, Verkehrs- und Siedlungsentwicklung vor und hat wegleitenden Charakter. Darüber hinaus beinhaltet das Leitbild die Innenentwicklungsstrategie. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Inhalte des Leitbildes auszugsweise wiedergegeben. Die verbindliche Umsetzung erfolgt mit der Anpassung der Nutzungsplanung und der Richtplanung.

### 7.1 GESAMTÖRTLICHE ENTWICKLUNG

Als Resultat der historischen Strassenbebauung ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entlang der Hauptverkehrsstrasse sowie durch die Festlegung von neuen Einfamilienhausgebieten in den 1970er Jahren (Langenegg / Auf Stein / Schachen Süd und Rämßen) weist der Siedlungskörper der Gemeinde Stein heute eine starke Verzahnung mit dem umgebenden Kulturland auf. Dank dieser Verzahnung verfügt das Siedlungsgebiet über viele Siedlungsränder und grosse Grünräume (Langenegg / Auf Stein / Schachen Süd und Kirchwiese), welche heute landwirtschaftlich genutzt werden. Diese scheinbar zusammenhangslose Siedlungsstruktur weist eine hohe Wohnqualität auf, ist jedoch aus raumplanerischer Sicht nicht mehr wünschenswert (hoher Bodenverschleiss, hohe Erschliessungskosten, landschaftliche Beeinträchtigung). Folglich soll das weitere Siedlungswachstum zugunsten einer Entwicklung entlang der Hauptverkehrsstrasse reduziert werden. Durch punktuelle Ergänzungen entlang der Hauptverkehrsstrasse soll die Strassenbebauung weiterentwickelt werden. Die bestehenden siedlungsgliedernden Grünräume bleiben erhalten.

### 7.2 POSITIONIERUNG DER GEMEINDE

Die Gemeinde Stein richtet sich auch langfristig als primären Wohnstandort in der Region aus. Dementsprechend soll ein dem ländlichen Charakter von Stein angemessenes Angebot an verschiedenen Wohnformen (Eigentum – Mietwohnungen, Einfamilienhaus – Mehrfamilienhaus, Alterswohnungen) erhalten bleiben. Die öffentliche Infrastruktur soll weitgehend erhalten bleiben und bei Bedarf erneuert werden (Schule, Mehrzweckgebäude, öffentliche Freiräume, ÖV-Erschliessung). Für eine Erweiterung des Schulraums steht voraussichtlich genügend Platz auf dem heutigen Schulgelände innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Verfügung.

### 7.3 NUTZUNGEN VON REGIONALER BEDEUTUNG

Mit dem Appenzeller Volkskunde-Museum und der Schaukäserei sind in der Gemeinde Stein zwei bedeutende kulturellen Nutzungen von regionaler Bedeutung angesiedelt. Diese tragen massgeblich zur Belebung der Gemeinde bei und erhöhen dessen Bekanntheit über die Kantonsgrenze hinweg. Auch in Zukunft sollen diese Einrichtungen der Gemeinde erhalten bleiben.

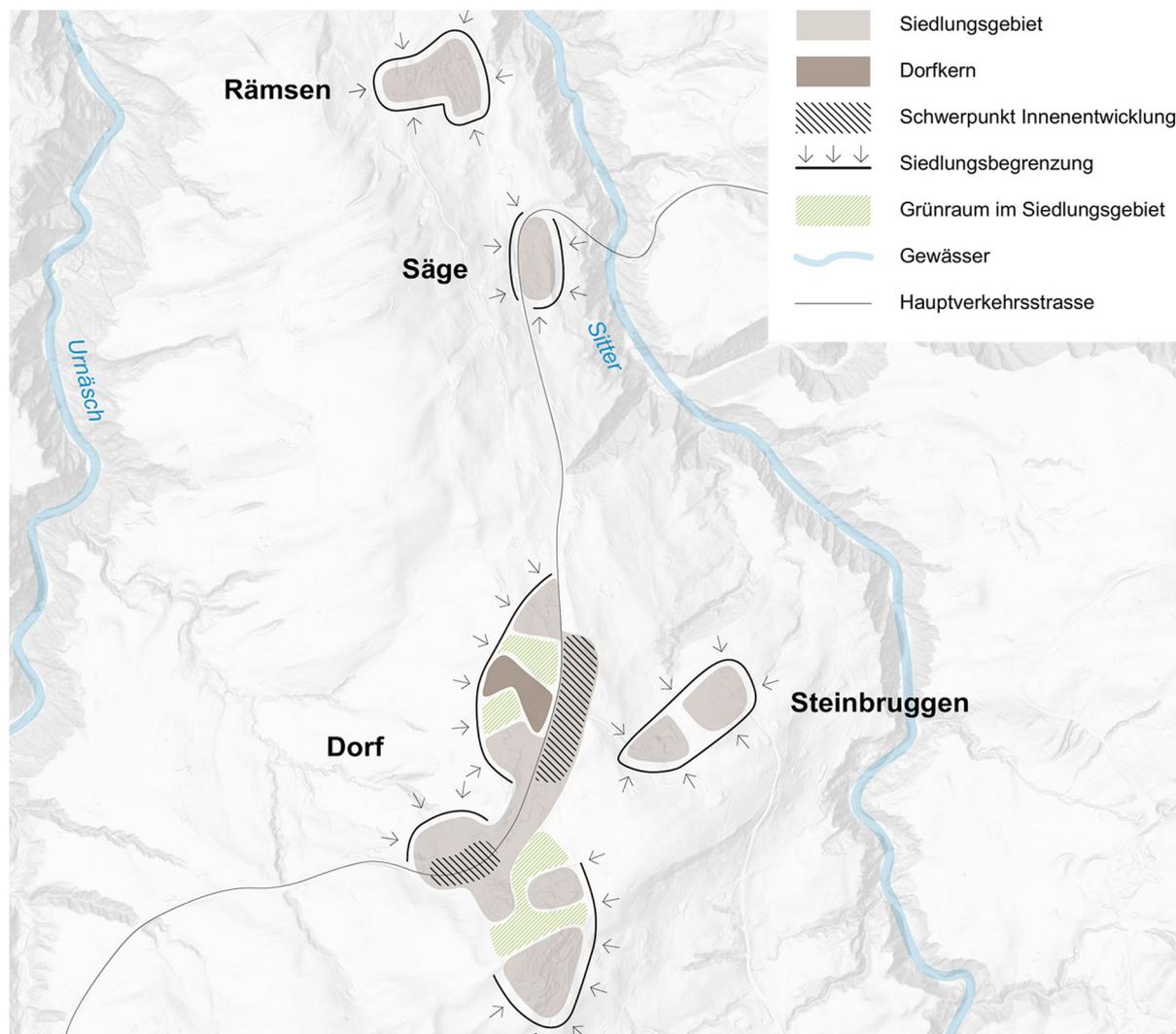
### 7.4 INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Zur Förderung einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung beauftragt der Kanton die Gemeinden mit der Erarbeitung einer Innenentwicklungsstrategie. Diese Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie die gemäss



Raumkonzept des Kantons Appenzell Ausserrhoden angestrebte Beibehaltung der bestehenden Dichte bis ins Jahr 2040 im Rahmen der Ortsplanung erreicht werden kann.

Die äusseren Quartiere Rämsern und Steinbruggen sollen aufgrund der ungenügenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nicht mehr erweitert werden und können sich im Rahmen der heutigen Möglichkeiten im Bestand weiterentwickeln. Für die Entwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe ist eine Bauzonenerweiterung im Gebiet Säge im Rahmen des kantonalen Arbeitszonenmanagements langfristig denkbar.



**Abb. 8: Leitbild Gesamtörtliche Entwicklung**

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



## 8 GEMEINDERICHTPLAN

### 8.1 GESETZLICHER AUFTRAG UND RECHTSWIRKUNG DES GEMEINDERICHTPLANS

Der Gemeinderichtplan dient der räumlichen Ordnung, der Koordination und der Vorsorge. Er zeigt in den Grundzügen als Planungsziel, wie sich das Gemeindegebiet längerfristig räumlich entwickeln soll (vgl. Artikel 17 BauG). Der Gemeinderichtplan hat die raumwirksamen, öffentlichen Interessen offenzulegen und gibt den weiteren planenden Stellen (Gemeindebauamt, Technische Werke, Grundeigentümer etc.) Vorgaben für ihre Planungstätigkeiten.

Der Gemeinderichtplan ist für die Behörden bei der Planung verbindlich und dient als Koordinationsinstrument. Zudem zeigt er auf, wie das Gemeindegebiet längerfristig genutzt, erschlossen und geschützt werden soll.

Erlass und Änderungen von Gemeinderichtplänen sind in den Artikeln 43 und 44 BauG geregelt. Der Gemeinderichtplan unterliegt keiner öffentlichen Planaufgabe oder Urnenabstimmung und wird vom Gemeinderat erlassen. Er bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

### 8.2 AUFBAU DES RICHTPLANS

Der Richtplan besteht aus Richtplankarte und Richtplantext (Koordinationsblätter). Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung des Richtplans.



Abb. 9: Aufbau des Richtplans

Der Richtplan ist in die folgenden Sachbereiche gegliedert:

- Siedlung
- Landschaft
- Verkehr
- Infrastruktur

### 8.3 ANPASSUNGEN / NACHFÜHRUNG DES RICHTPLANS

Der Gemeinderichtplan ist ein rollendes Planungsinstrument, das periodisch den aktuellen Planungsständen und insbesondere den Zielen der Gemeinde angepasst werden soll. Für Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen ist der Gemeinderat zuständig. Er teilt solche Anpassungen dem Amt für Raum und Wald mit und macht diese öffentlich bekannt.

Änderungen, welche sich im Rahmen der bestehenden Richtplananweisungen bewegen, gelten als Fortschreibungen. Die damit verbundenen Nachträge werden vom Gemeinderat vorgenommen. Fortschreibungen erfolgen formlos.

Aus der aktuellen Ortsplanungsrevision ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Integration der Innenentwicklungsstrategie
- Neuausrichtung des Siedlungsgebiets
- Weitere Anpassungen aufgrund der geänderten Ausgangslage oder neuen Bedürfnissen



## 8.4 SIEDLUNG

### 8.4.1 RÄUMLICHES LEITBILD

Im Gemeinderichtplan wird das räumliche Leitbild (vgl. Kapitel 7) als behördenverbindliches Planungsinstrument verankert. Insbesondere die Innenentwicklungsstrategie als Bestandteil des Gemeinderichtplans ist bei den strategischen Überlegungen des Gemeinderates und bei der täglichen Verwaltungspraxis anzuwenden.

### 8.4.2 SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Nach Art. 37 Abs. 5 des Baugesetzes sind Sondernutzungspläne nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen. Folglich sieht der Gemeinderichtplan vor, dass die bestehenden Sondernutzungspläne auf ihre Aktualität und Zweckmässigkeit überprüft und gegebenenfalls überarbeitet oder aufgehoben werden sollen.

Insgesamt verfügt die Gemeinde über 15 Sondernutzungspläne (inkl. Änderungen). Im Zuge der Ortsplanungsrevision wurde eine erste Grobprüfung für diese Sondernutzungspläne vorgenommen und einen Vorschlag für den Umgang mit den Sondernutzungsplänen gemacht. Die nachfolgende Tabelle führt das Ergebnis dieser Prüfung auf:

Tab. 3: Überprüfung Sondernutzungspläne

BEZEICHNUNG	DATUM	VORSCHLAG	BEGRÜNDUNG
QP Langenegg	24.06.1974	aufheben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmungen überholt</li> <li>• Quartier erschlossen/überbaut</li> </ul>
QP Langenegg (Änderung)	17.11.1981	aufheben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartierplanänderung nicht mehr auffindbar</li> </ul>
QP Langenegg (2. Änderung)	29.06.1982	aufheben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartierplanänderung nicht mehr auffindbar</li> </ul>
QP Langenegg auf Stein	09.08.1977	aufheben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmungen überholt</li> <li>• Quartier erschlossen/überbaut</li> </ul>
QP Schachen	14.05.1985	anpassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestimmungen teilweise überholt</li> <li>• Festlegungen wie Vorgartenbereiche und Fusswege grundsätzlich noch relevant</li> </ul>
GP Kau	12.03.1991	behalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet zwischenzeitlich überbaut</li> <li>• Gestaltungsbestimmungen noch relevant</li> </ul>
GP Kau (Teiländerung)	30.11.2009	behalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet zwischenzeitlich überbaut</li> <li>• Gestaltungsbestimmungen noch relevant</li> </ul>
GP Dorf	11.05.1993	behalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet zwischenzeitlich überbaut</li> <li>• Gestaltungs- und Erschliessungsbestimmungen noch relevant</li> </ul>
QP Schnädt West	01.05.2007	behalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet zwischenzeitlich überbaut</li> <li>• Bestimmungen grundsätzlich noch relevant (insbes. Mehrlänge)</li> </ul>
QP Schnädt West (Teiländerung)	21.03.2016	behalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet zwischenzeitlich überbaut</li> <li>• Bestimmungen grundsätzlich noch relevant (insbes. Mehrlänge)</li> </ul>
QP Schnädt Ost	01.04.2009	behalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet bis auf letzte Etappe überbaut</li> <li>• Bestimmungen grundsätzlich noch relevant</li> </ul>
QP List	18.10.2011	aufheben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufhebung im Zusammenhang mit Schutzverordnung List vorgesehen</li> </ul>
GP Schachen	07.07.2015	behalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebiet zwischenzeitlich überbaut</li> <li>• Bestimmungen grundsätzlich noch relevant (insbes. Abweichungen von Regelbauweise)</li> </ul>



BEZEICHNUNG	DATUM	VORSCHLAG	BEGRÜNDUNG
GP Paradiesli	22.05.2019	behalten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebiet zwischenzeitlich überbaut</li> <li>Bestimmungen grundsätzlich noch relevant (insbes. Abweichungen von Regelbauweise)</li> </ul>

### 8.4.3 SIEDLUNGSGEBIET

Aufgrund der Raumnutzerprognose und der vorhandenen Zonenplankapazität sind kurzfristig keine Neueinzonungen möglich (Kapitel 6.4). Der Gemeinderichtplan zeigt jedoch mit der Festsetzung von Entwicklungsgebieten auf, wo sich die Gemeinde Stein künftig entwickeln wird, sobald der Bedarf ausgewiesen werden kann.

Folgende Gebiete sind für die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde vorgesehen:

**Tab. 4: Gebiete für die künftige Siedlungsentwicklung**

BEZEICHNUNG	NUTZUNG	GRÖSSE [ha]	BESCHLUSSNUMMER
Steinbruggen	Wohnen	0.37	S 1.2.1
Säge	Arbeiten	1.52	S 1.2.3

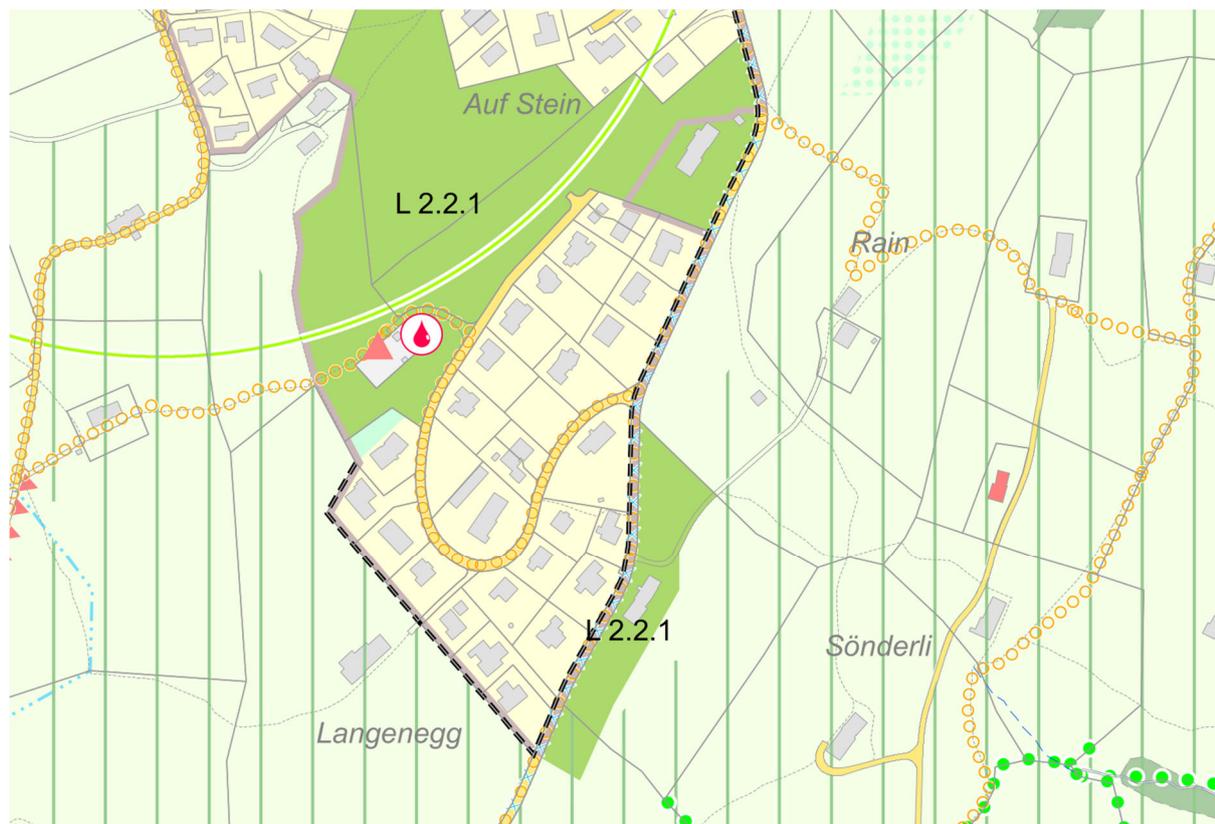
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf für die Erweiterung der bestehenden Gewerbezonnen. Allfällige späteren Siedlungserweiterungen für Gewerbezonnen müssen die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllen (Arbeitszonen-Management). Insbesondere sind folgende Nachweise durch den Gesuchsteller zu erbringen:

- Betriebskonzept inkl. Produktionsprozesse
- Flächensparende Anordnung und hohe bauliche Dichte
- Schaffung von Arbeitsplätzen / Personalentwicklung
- Erwartete Investitionen
- Zeitliche Abfolge der Erweiterung

### 8.4.4 SIEDLUNGSBEGRENZUNGSLINIE

Siedlungsbegrenzungslinien bewahren empfindliche Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Siedlungsausdehnung. Die im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsbegrenzungslinien werden in der Gemeinderichtplanung berücksichtigt. Das im rechtskräftigen Gemeinderichtplan vorgesehene Entwicklungsgebiet im Gebiet Langenegg, wird entlassen und dem Landwirtschaftsgebiet zugeführt.





**Abb. 10: Ausschnitt Gemeinderichtplan 1:5'000**

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

#### 8.4.5 BAULANDMOBILISIERUNG

Die Gemeinde hat Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauland zu ergreifen. Mit dem revidierten kantonalen Baugesetz erhält die Gemeinde zusätzliche Instrumente zur Baulandverflüssigung. Die Gemeinde kann so eine vertragliche Bauverpflichtung oder ein übertragbares Kaufrecht zu ihren Gunsten verfügen.

Zu den unüberbauten Liegenschaften gehören namentlich:

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

In der Innenentwicklungsstrategie wird der Umgang mit den einzelnen Bauzonenreserven aufgeführt.



### 8.4.6 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

Gemäss Artikel 17 BauG ist die Innenentwicklungsstrategie zwingender Bestandteil des Gemeinderichtplans. Zusätzlich zur Verankerung der Innenentwicklungsstrategie im Gemeinderichtplan werden die Schwerpunktgebiete der Strategie im Gemeinderichtplan verortet und die notwendigen Massnahmen aufgeführt.

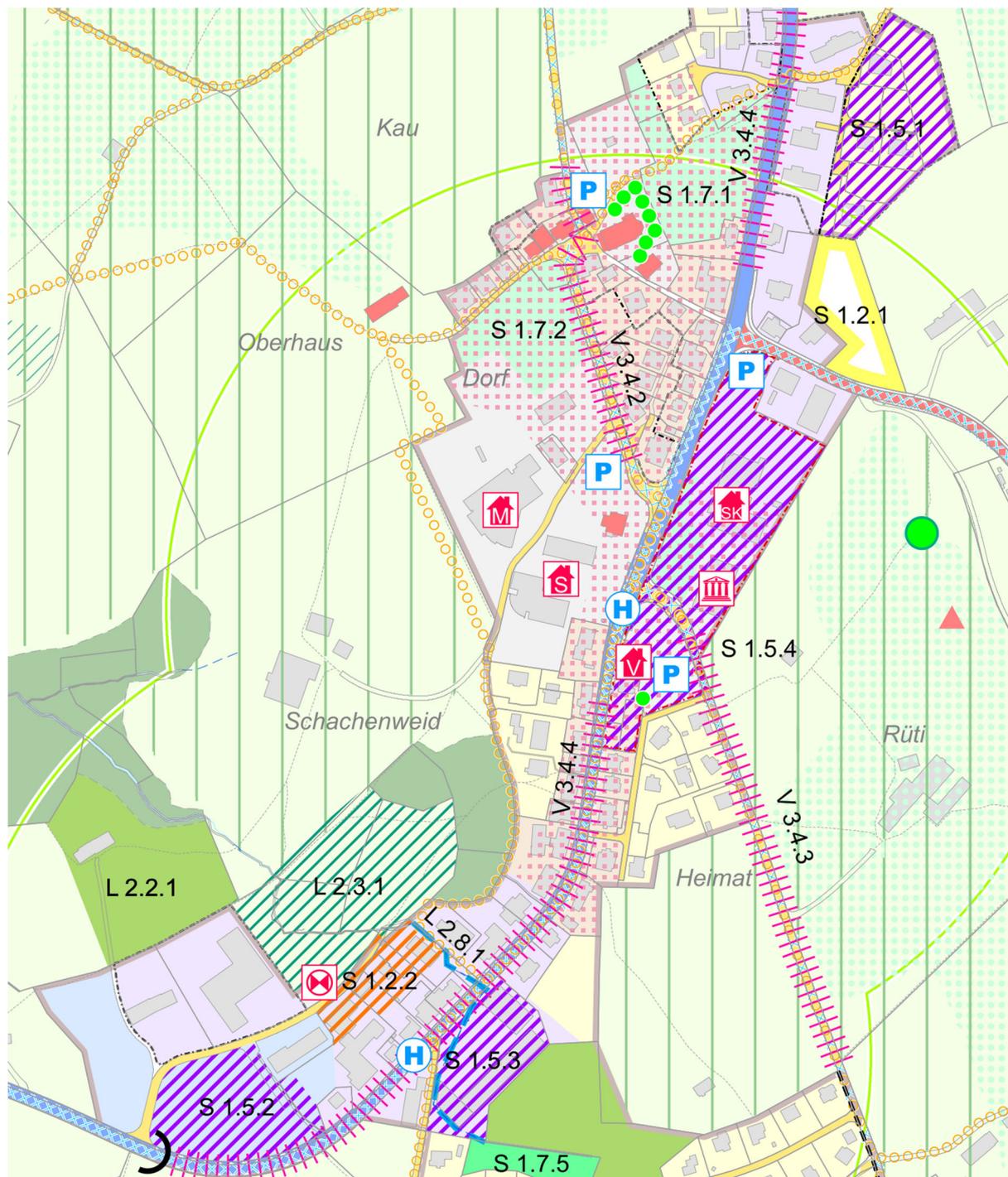


Abb. 11: Ausschnitt Gemeinderichtplan 1:5'000

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



Folgende Gebiete innerhalb des bestehenden Baugebiets sollen prioritär entwickelt werden:

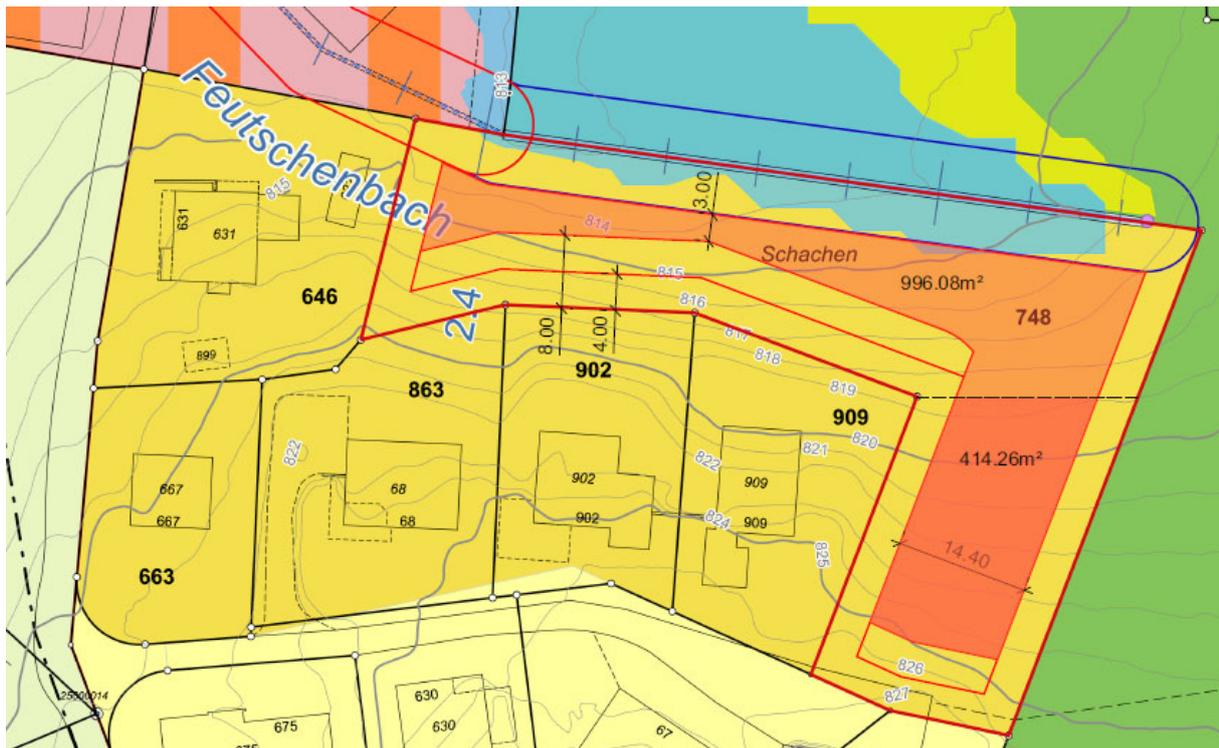
**Tab. 5: Prioritär zu entwickelnden Gebieten innerhalb des bestehenden Baugebiets**

BEZEICHNUNG	NUTZUNG	GRÖSSE [ha]	BESCHLUSSNUMMER
Schnädt Ost	Wohnen	0.79	S 1.5.1
Schachen	Arbeiten	0.63	S 1.5.2
Werkhof	Wohnen / Arbeiten	0.50	S 1.5.3
Parkplatz Museum / Schaukäserei (Arealentwicklung Dorfkern)	Wohnen / Arbeiten	1.51	S 1.5.4

### 8.4.7 GRÜNGEBIETE

Im Gebiet Auf Stein sollen die Zonen für Wintersport aufgehoben werden und die bestehende Grünzone erhalten bzw. vor Bebauungen freigehalten werden. Aus diesem Grund soll die bestehende Grünzone grösstenteils zur Landwirtschaftszone umgezont werden (ausgenommen Teilfläche der Parzelle Nr. 700).

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



**Abb. 12: Situation Parzelle Nr. 748, rot/orange Fläche nach Abzug Grenz- und Gewässerabstände bebaubar**  
 Quelle: geoportal.ch (mit eigener Darstellung) | Juli 2024

### 8.4.8 BIODIVERSITÄT

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen Massnahmen zur Förderung der Biodiversität geprüft und in der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Der Gemeinderichtplan sieht hierzu folgende Handlungsfelder vor:

- Inanspruchnahme von Beratungsangeboten des Kantons



- Umsetzung von Massnahmen zur Förderung der Biodiversität bei Sondernutzungsplänen
- Festlegung allgemeinverbindlicher Vorgaben im Baureglement
- Ergreifen von Massnahmen gegen Bodenversiegelung, invasive Neophyten und Lichtemissionen
- Miteinbezug des Aspekts der Biodiversität bei Projekten der Gemeinde
- Sensibilisierung der Bevölkerung und Beratung der Bauherrschaft bei der Planung von Projekten

## 8.5 LANDSCHAFT

### 8.5.1 LANDWIRTSCHAFT

Die Kantone sichern die ausreichende Versorgungsbasis (Artikel 1 RPG) und erhalten das gut geeignete Kulturland für die Landwirtschaft (Artikel 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. Diese Fruchtfolgeflächen werden im Gemeinderichtplan abgebildet. Es gibt keine Konflikte mit vorgesehenen Siedlungserweiterungen.

Als übriges Gemeindegebiet sind im Zonenplan Stein Flächen ausgeschieden, die als Entwicklungsgebiete vorgesehen sind. Aufgrund der notwendigen Redimensionierung des Siedlungsgebietes im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die entlassenen Entwicklungsgebiete neu in die Landwirtschaftszone umgezont. Ebenso wird das Gebiet List, welches bislang als Deponiezone respektive übriges Gemeindegebiet bezeichnet wurde, der Landwirtschaftszone zugeführt.

### 8.5.2 NATURSCHUTZGEBIET

Die Gemeinde Stein verfügt im Gebiet Hangried Schachenweidli und im Gebiet List über zwei Naturschutzgebiete.



**Abb. 13: Schutzverordnung List**

Quelle: Eigene Darstellung | Juli 2024

Das Naturschutzgebiet List befindet sich auf dem ehemaligen Kiesgrubengebiet und liegt fernab des Siedlungsgebietes. Bei dem Gebiet handelt es sich um einen Amphibienstandort von nationaler Bedeutung. Mit einer



Schutzverordnung soll die Erhaltung des Feuchtgebietes gesichert werden. Die Zuständigkeit liegt beim Amt für Raum und Wald des Kantons. Ein Entwurf der Schutzverordnung liegt vor.

Das Naturschutzgebiet Hangried Schachenweidli liegt in unmittelbarem Dorfbereich. Mit einer Schutzverfügung des Gemeinderats soll die Erhaltung des Feuchtgebietes verbessert werden.

## **8.6 VERKEHR**

### **8.6.1 FUSSVERKEHR**

Gemäss Artikel 5 der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege (bGS 731.31) erlassen die Gemeinden für ihr Gebiet einen besonderen Richtplan über die Fuss- und Wanderwege. Der Richtplan über die Fuss- und Wanderwege ist im Rahmen der Revision der Ortsplanung zu überprüfen und auf deren Instrument abzustimmen, wobei die Abstimmung im gleichen Planungsbericht und Richtplandtext erfolgen kann. Der Richtplan Fuss- und Wanderwege wird gleichzeitig mit dem Gemeinderichtplan zur Genehmigung eingereicht.

## **8.7 INFRASTRUKTUR**

### **8.7.1 ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN**

Die Infrastruktur und das Raumangebot der Schulanlage für den Primarschulbereich sind in die Jahre gekommen. Den Baukredit für das Projekt für eine Erweiterung der bestehenden Schulanlage hat die Bevölkerung an der Urnenabstimmung vom 28. November 2021 abgelehnt. Folglich ist eine neue Lösung für die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur für den Schulbetrieb anzustreben. Im Jahr 2022 wurde durch die Gemeinde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche sich mit der baulichen Entwicklung des Schulareals auseinandersetzt.

### **8.7.2 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 Wasserkoooperation 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.



## 9 BAUREGLEMENT

Das bestehende Baureglement bildet zusammen mit dem Zonenplan und den Sondernutzungsplänen die Nutzungsplanung der Gemeinde Stein und legt die Regelbauweise für das Gemeindegebiet fest. Im Baureglement ergibt sich folgender Handlungsbedarf:

- Formelle Änderungen aufgrund der geänderten übergeordneten Gesetzgebungen
- Materielle Änderungen aufgrund von neuen Bedürfnissen und Anforderungen

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen formellen und materiellen Änderungen umschrieben.

### 9.1 FORMELLE ÄNDERUNGEN

#### 9.1.1 GEÄNDERTE STRASSENGESETZGEBUNG

Das Gesetz über die Staatsstrassen wurde im Jahr 2010 durch das neue Strassengesetz des Kantons Appenzell Ausserrhoden ersetzt (abgekürzt StrG; bGS 731.11). Im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Stein befinden sich noch diverse Verweise auf das alte Gesetz über die Staatsstrassen. Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision werden diese Verweise, wenn möglich, durch die neuen Verweise auf das Strassengesetz ersetzt.

#### 9.1.2 INFORMATION UND MITWIRKUNG DER BEVÖLKERUNG / RECHTSVERFAHREN

Das rechtskräftige Baureglement von Stein enthält Bestimmungen zum Mitwirkungsverfahren. Es bestimmt, dass insbesondere bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Richtplanes eine Volksdiskussion und bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen eine Orientierung der betroffenen Bevölkerung durchgeführt werden muss. Diese Bestimmung ist überholt und wird folglich aufgehoben. Eine Mitwirkung muss in jedem Fall bei jeder Planung ermöglicht werden.

Im Weiteren regelt das rechtskräftige Baureglement das Rechtsverfahren für den Erlass von Sondernutzungsplänen. Auch diese Bestimmung ist überholt und wird aufgehoben. Das kantonale Recht regelt in Art. 48 BauG bzw. 49 Abs. 2 BauG die Zuständigkeiten für den Erlass und die Genehmigung von Sondernutzungsplänen abschliessend.

#### 9.1.3 NEUE SYSTEMATIK BEI SONDERNUTZUNGSPLÄNEN

Das neue System der Sondernutzungsplanung fasst die Regelungsgehalte des Quartierplans und des Gestaltungsplans nach geltendem Recht zum Überbauungsplan zusammen. Zusätzlich wird die kommunale Sondernutzungsplanung mit dem Erneuerungsplan ergänzt. Dieser bezweckt die Erneuerung von mehreren Grundstücken, die bereits grösstenteils überbaut sind. Die Gemeinde verfügt neu über folgende Instrumente:

- Baulinienplan
- Überbauungsplan
- Erneuerungsplan

Aufgrund der neuen Begrifflichkeiten sind im Baureglement mehrere redaktionelle Anpassungen notwendig.

#### 9.1.4 VERKEHRSFLÄCHE

Die altrechtlichen Bestimmungen über die Zonenarten ordneten die Verkehrsflächen den Bauzonen zu. Mit dem neuen Recht wird die gesetzliche Grundlage für die Festlegung von Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen geschaffen. Entsprechend wird der Zonenkatalog der Gemeinde ergänzt.



## 9.2 MATERIELLE ÄNDERUNGEN

### 9.2.1 REGELBAUMASSTABELLE

Die Gemeinde sieht keinen Anpassungsbedarf bei der Definition der Regelbauvorschriften. Insbesondere möchte die Gemeinde an der heutigen Ausnutzungsziffer festhalten, da diese im Zusammenspiel mit den Grenzabständen und Gebäudelängen ein austariertes Regelwerk bildet. Viel mehr als eine grossflächige Lockerung der Regelbaumasse strebt die Gemeinde eine qualitätsvolle, gezielte Entwicklung in den gut geeigneten Schwerpunktgebieten an. Diese Art der Gemeindeentwicklung wurde auch in den letzten Jahren verfolgt und hat sich in zahlreichen Projekten der Innenentwicklung bewährt.

Auf die Festlegung einer minimalen Ausnutzung soll ebenfalls verzichtet werden. Eine Erhöhung der baulichen Dichte hat nicht zwangsläufig die angestrebte Erhöhung der Wohneinheiten zur Folge. Ausserdem zeigt die Berechnung der Raumnutzerdichte in der Gemeinde Stein, dass das Dichteziel gemäss kantonalem Richtplan mit der vorliegenden Zonenplanrevision und den vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen erreicht werden kann. In den neu festgelegten Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht soll eine dem Standort und den örtlichen Verhältnissen angemessene Dichte eingefordert werden.

### 9.2.2 AUTOABSTELLPLÄTZEN

Gemäss Artikel 15 BauG beinhaltet das Baureglement unter anderem Vorschriften über die Ersatzabgaben für Autoabstellplätze. Im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Stein beträgt der Abgabesatz pro fehlendem Abstellplatz CHF 4'000.-. Da die Ersatzabgabe zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkhäuser verwendet werden soll, wird der Abgabesatz im Rahmen der Teilrevision des Baureglements auf CHF 10'000.- erhöht. Damit sollen allfällige Kosten, welche sich seit Erlass des rechtskräftigen Baureglements aufgrund der Teuerung wesentlich erhöht haben, durch die Verursacher besser gedeckt werden können.

### 9.2.3 GEFAHRENZONEN

Das rechtskräftige Baureglement von Stein enthält gegenwärtig nur Bestimmungen zur Gefahrenzone 3, da im Zonenplan Gefahren bislang keine weiteren Gefahrenzonen festgelegt sind. Im Hinblick auf zukünftige Anpassungen im Zonenplan Gefahren werden vorsorglich auch die Bestimmungen der Gefahrenzone 1 und 2 eingeführt.

### 9.2.4 BESTIMMUNGEN ZUM THEMA BIODIVERSITÄT

Die Gemeinde Stein ist bestrebt, die Biodiversität im Siedlungsgebiet zu fördern. Im neuen Gemeinderichtplan hat sie sich unter anderem zum Ziel gesetzt, allgemeinverbindliche Vorgaben zur Förderung der Biodiversität im Baureglement festzulegen. In diesem Zusammenhang werden einzelne Artikel des Baureglements ergänzt respektive neu geschaffen. Nachfolgend werden die neuen Bestimmungen des Baureglements aufgeführt:

- Bei Neubauten, Umbauten und Renovationen sind Flachdächer ab 50 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Damit sollen insbesondere Flachdächer von Gewerbebauten ökologische aufgewertet werden. Die Festlegung einer Mindestfläche von 50 m<sup>2</sup> dient dazu, dass bei An- und Nebenbauten, im Sinne der Verhältnismässigkeit, keine Pflicht zur Begrünung der Dachfläche besteht. Eine extensive Flachdachbegrünung stellt einen Ersatzlebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen dar.
- Zusätzlich zu den bestehenden Bestimmungen zur Umgebungs- und Terraingestaltung dürfen Steingärten künftig nur in Form von biodiversen Anlagen (extensiv begrünte, strukturreiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen) erstellt werden.
- Versiegelte Böden tragen weder zur Verbesserung der Luftqualität noch zur Verdunstungskühlung bzw. Hitzeminderung bei. Problematisch ist die Versiegelung auch im Zusammenhang mit der Kanalisation, welche künftig wegen der Innenentwicklung und aufgrund zunehmenden Starkregenereignissen an ihre Kapazitätsgrenzen stossen könnte. Folglich wird im Baureglement neu der Grundsatz für die Minimierung der Bodenversiegelung bei der Umgebungs- und Terraingestaltung aufgeführt. Dieser Grundsatz ist auch bereits im Abwasserreglement der Gemeinde Stein festgelegt.



- Als Übergang zwischen dem Baugebiet und dem Nichtbaugebiet kommt den Siedlungsrandern eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild und die ökologische Vernetzung zu. Dementsprechend ist an Siedlungsrandlagen ein besonderes Augenmerk auf einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu legen.
- Durch die kontinuierliche Zunahme künstlicher Lichtemissionen wird der Lebensraum von nachtaktiven Tieren beeinträchtigt, ihr Aktionsradius eingeschränkt und das Nahrungsangebot reduziert. Darüber hinaus werden auch zunehmend Menschen in ihrem Wohlbefinden gestört. Folglich sollen mit den vorgesehenen Bestimmungen im Baureglement die Lichtemissionen im Gemeindegebiet reduziert werden. Die Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen des Bundesamts für Umwelt (BAFU) soll dabei bei der Erstellung von neuen Lichtquellen richtungsgebend sein. Zusätzlich werden Beleuchtungsanlagen, wie Skybeamer oder starke Objektbestrahlungen, verboten und die übermässige Beleuchtung des Naturraumes untersagt. Lichtreklamen sind im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten (mit Ausnahme von Restaurantschilder während der Öffnungszeiten).

## 10 ZONENPLAN

Der Zonenplan der Gemeinde Stein trat am 31. Juli 1990 in Rechtskraft. Seither wurde der Zonenplan fortlaufend mit Teilzonenplänen angepasst. Eine grössere Änderung erfuhr der Zonenplan im Jahr 2006 im Zuge der Teilrevision der Ortsplanung. Im Fokus dieser Revision stand die Festlegung von Grünzonen und deren Zweckbestimmung sowie die Gefahrenzonen innerhalb des Baugebietes.

Die aktuelle Revision sieht wie bereits die Revision im Jahr 2006 keine grundlegende Änderung des Zonenplans vor. Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten besteht kein Handlungsbedarf in Bezug auf die Erweiterung der Bauzonen. Dennoch sind im Zonenplan gewisse Anpassungen und Bereinigungen notwendig. Diese werden im nachfolgenden Kapitel 10.1 beschrieben.

Darüber hinaus sind kleinere Bereinigungen und Abstimmungen der Zonengrenze mit den Grenzen der amtlichen Vermessungen vorgesehen. Diese Änderungen werden im Kapitel 10.2 aufgeführt.

Die Überlagerungen des Schutzes (Ortsbildschutzzone der Gemeinde, geschützte Kulturobjekte, geschützte Bäume) erfahren in der aktuellen Ortsplanungsrevision keine wesentlichen Änderungen und bleiben im Grundsatz bestehen. Einzig im Gebiet Schachen ist eine geringfügige Anpassung der Ortsbildschutzzone vorgesehen (vgl. Kapitel 10.2.4). Für grössere Anpassungen sieht die Gemeinde zurzeit keinen Bedarf, zumal zuerst im Rahmen der nachgelagerten Überprüfung der Natur- und Kulturgüterinventare die notwendigen Grundlagen für eine allfällige Anpassung geschaffen werden soll.

### 10.1 ÄNDERUNGEN

#### 10.1.1 SONDERNUTZUNGSPLANPFLICHT

Der rechtskräftige Zonenplan legt in den folgenden Gebieten eine Zone mit Sondernutzungsplanpflicht fest:

- Schnädt West
- Schnädt Ost
- Dorf
- Kau
- Paradiesli

Gemäss Artikel 35 BauG werden zusammenhängende Teilgebiete als Zone mit Sondernutzungsplanpflicht ausgeschieden, deren Erschliessung, Überbauung oder Erneuerung für die Entwicklung der Gemeinde besonders bedeutsam sind. Die Erstellung von Bauten und Anlagen in diesen Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan voraus.



Die Gemeinde Stein hat in sämtlichen aufgeführten Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht bereits einen Sondernutzungsplan erlassen. Folglich ist der Zweck dieser Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht erfüllt und sie können aufgehoben werden. Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne bleiben in diesen Gebieten bis auf weiteres bestehen. Der vorgesehene Umgang mit diesen Sondernutzungsplänen im Anschluss an die Ortsplanungsrevision wird in Kapitel 8.4.2 beschrieben.

Die Bestimmungen von Art. 96 BauG fordern für die Entwicklung des Areals der Schaukäserei und des Museums eine Sondernutzungsplanpflicht aufgrund der schwierigen Bebaubarkeit im Umfeld der Hauptstrassen und in unmittelbarer Umgebung der Ortsbildschutzzone.

### 10.1.2 VERKEHRSFLÄCHE

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Stein hat die bestehenden Verkehrsflächen als übriges Gemeindegebiet festgelegt. Gemäss Artikel 30 BauG werden Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen und Bushaltestellen als Verkehrsflächen bezeichnet. In diesem Sinne werden die betroffenen Flächen in der vorliegenden Zonenplanrevision in die Verkehrsfläche umgezont. Zusätzlich wird die Verkehrsfläche unterteilt in die Verkehrsflächen, welche dem Baugebiet angehören und Verkehrsfläche, welche sich ausserhalb des Baugebietes befinden. In den Verkehrsflächen innerhalb Baugebiet sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie der Strassenraumgestaltung oder -nutzung dienen. Das Über- oder Unterbauen von Verkehrsanlagen bedarf der Zustimmung der zuständigen Strassenbaubehörde. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen auf Verkehrsflächen im Nichtbaugebiet richtet sich nach den Vorgaben des Bauens ausserhalb der Bauzonen.

Mit der Ausscheidung der Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Baugebietes wurde auch eine Bereinigung der Zonengrenze vorgenommen respektive die Abgrenzung der neuen Verkehrsfläche wurde mit der Bodenbedeckung oder den Parzellengrenzen gemäss amtlicher Vermessung abgestimmt. Im Grundsatz wurden für sämtliche Strassen und Wege gemäss dem Strassenverzeichnis der Gemeinde eine Verkehrsfläche festgelegt.

### 10.1.3 DORFKERN

Die Gemeinde Stein hat in ihrer Innenentwicklungsstrategie die oberirdische Parkieranlage der Schaukäserei und des Museums als Schwerpunktgebiet bezeichnet. Darauf folgend hat die Gemeinde zusammen mit der Grundeigentümerschaft und Vertretern des Kantons Appenzell Ausserrhoden in mehreren Workshops ein Entwicklungsszenario für das Dorfkerngebiet erarbeitet. Die Appenzeller Schaukäserei plant die Ergänzung ihres Gastronomie- und Erlebnisangebots mit einem Hotelbetrieb. Das Museum benötigt zusätzliche Räumlichkeiten für die Lagerung ihrer Exponate.

Im Zusammenhang mit diesen Bedürfnissen ist angedacht, den Hotelbetrieb der Schaukäserei südlich des heutigen Areals beim Standort des Museums vorzusehen. Im Bereich des heutigen oberirdischen Parkplatzes ist eine Wohnnutzung mit mehreren Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die abgehenden Abstellplätze sollen grossmehrerheitlich unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden. Die bestehende Parkanlage vor dem Museum und der Appenzeller Schaukäserei soll weitgehend erhalten bleiben.

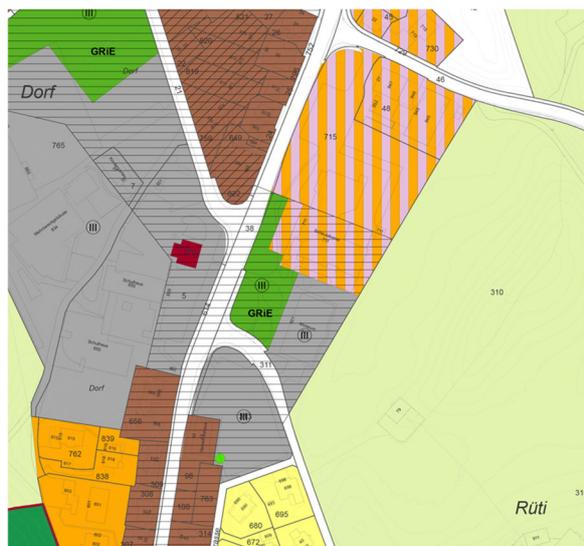
Im vorliegenden Zonenplan wurden diese Bedürfnisse umgesetzt. Die Schaukäserei befindet sich heute in der Wohn-Gewerbezone WG2. Das Museum und die oberirdische Parkieranlage sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Mit der Revision des Zonenplans sollen sämtliche Nutzungen im Dorfkern der Kernzone zugeteilt werden. Die bestehende Grünzone wird ebenfalls in die Kernzone umgezont, um bei der Planung ausreichend Spielraum zu erhalten. Die Umsetzung einer angemessenen Grünfläche gegenüber der Strasse wird mit dem nachgelagerten Sondernutzungsplan gesichert und im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages mit der Grundeigentümerin festgelegt. Gemäss Innenentwicklungsstrategie und in Anwendung des kantonalen Baugesetzes wird für das gesamte Dorfkerngebiet eine überlagernde Zone mit Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.





**Abb. 14: Ausschnitt Änderung Zonenplan**

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



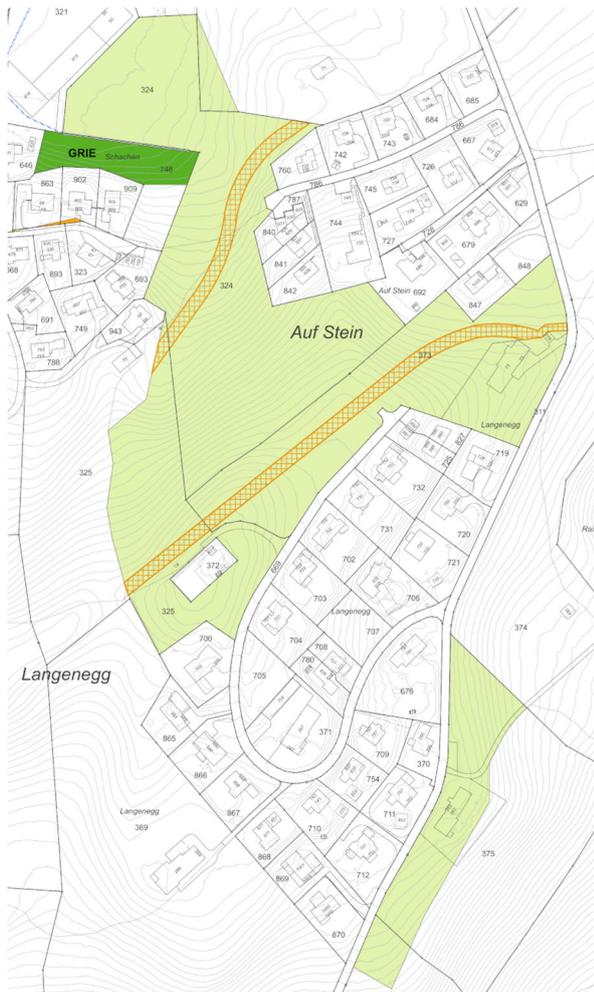
**Abb. 15: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

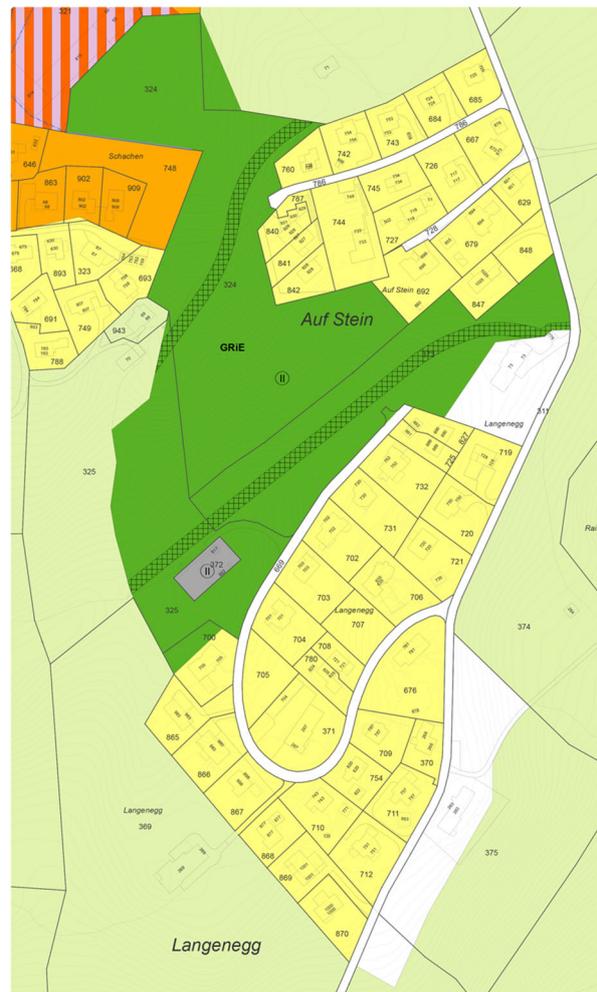
#### 10.1.4 AUF STEIN / LANGENEGG

Im Gebiet Auf Stein / Langenegg wurde in Abstimmung mit dem rechtskräftigen Gemeinderichtplan das Entwicklungsgebiet auf den Parzellen Nr. 375 und 415 als übriges Gemeindegebiet festgelegt. In diesem Gebiet können die Anforderungen für eine Einzoning aufgrund der ungenügenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nicht erfüllt werden. Darüber hinaus steht das Entwicklungsgebiet im Widerspruch zur Siedlungsbegrenzungslinie aus dem kantonalen Richtplan. Folglich wird das Gebiet aus dem Gemeinderichtplan entlassen. Mit der Revision des Zonenplans soll das übrige Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone umgezont werden.





**Abb. 16: Ausschnitt Änderungen Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



**Abb. 17: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

Da ein Teil der Parzelle Nr. 748 aufgrund der Hanglage, des Parzellenzuschnitts und dem freizuhaltenden Gewässerraums nicht mit Wohnbauten bebaubar ist, soll der nördliche Teil der Parzelle in die Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Erholung umgezont werden. Auf der Parzelle sollen ausserhalb des einzuhaltenden Gewässerraums Gartenanlagen erstellt werden können. Die Abgrenzung erfolgt entlang der Höhenkurven. Korrespondierend mit der bisherigen Zuteilung als Wohnzone wird der umgezonten Fläche die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zugeteilt.

Im rechtskräftigen Zonenplan werden innerhalb der Grünzone Erholung im Gebiet Auf Stein / Langenegg zwei überlagerte Zonen für den Wintersport festgelegt. Diese Zonen dienen ursprünglich der Sicherung für die Erstellung von Langlaufloipen. Da diese Langlaufloipen nicht mehr erstellt werden, wird die überlagerte Festlegung aufgehoben. Ausserdem wird die Grünzone in die Landwirtschaftszone umgezont, da die Fläche heute landwirtschaftlich genutzt wird. Ausgenommen wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 700, welche in der Grünzone Erholung verbleiben soll, da diese Fläche als Garten dient.

### 10.1.5 SÄGE

Im Zusammenhang mit dem Teilzonenplan Säge (genehmigt am 3.12.1991) wurde entlang der lärmbelasteten Kantonsstrasse eine überlagerte Zone mit dem Vermerk «Aus Lärmschutzgründen nur beschränkt überbaubar» festgelegt, da der Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe III nicht eingehalten werden konnte. Zwischenzeitlich wurde das betroffene Gebiet weitgehend überbaut. Gemäss Strassenlärmkataster können die Immissionsgrenzwerte auf der betroffenen Parzelle Nr. 97 eingehalten werden. Folglich soll die Zonenüberlagerung im Zuge

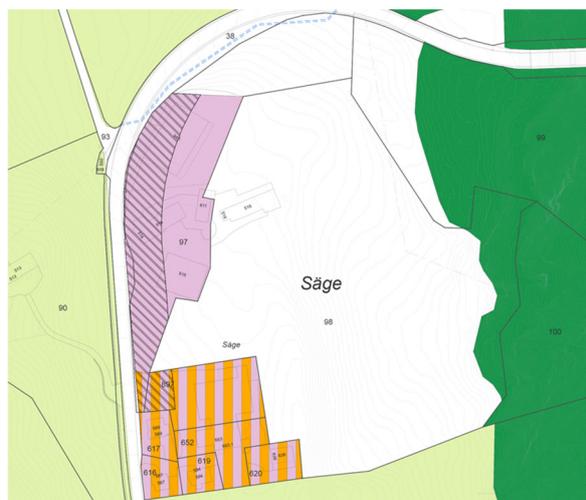


der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden. Im Rahmen von allfälligen Baugesuchen ist nachzuweisen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.



**Abb. 18: Ausschnitt Änderungen Zonenplan**

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



**Abb. 19: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

### 10.1.6 SCHACHEN

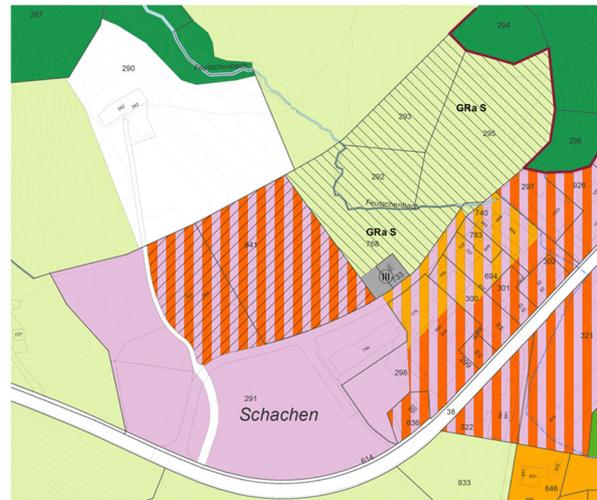
Das Gebiet Schachen weist eine hohe Nutzungsmischung auf. Entlang der Kantonsstrasse wechseln sich einzelne Wohnhäuser und grössere Gewerbebauten ab. Darunter auch der Werkhof der Paul Preisig AG sowie die Autowerkstatt der Leirer AG. Darüber hinaus wurde mit der Überbauung Paradiesli ein neues Alterszentrum für Stein erstellt. Diese Nutzungsmischung soll grundsätzlich erhalten bleiben. Um künftig eine Erweiterung des bestehenden Gewerbes innerhalb der Bauzone ermöglichen zu können, soll die isolierte Wohn-Gewerbezone WG2, welche sich in der 2. Bautiefe auf der nördlichen Seite der Kantonsstrasse befindet, in eine Wohn-Gewerbezone WG3 aufgezont werden. Die bestehende Dichte entspricht auch bereits jener der WG3. Durch diese Aufzoning wird die Nutzungsintensität auf den Parzellen Nr. 299, 300, 694, 783 und 740 an jene der umliegenden Grundstücke angeglichen werden.

Der rechtskräftige Gemeinderichtplan der Gemeinde Stein sah im Paradiesli eine Erweiterung der Wohnzone vor. Entsprechend wurde diese Fläche im rechtskräftigen Zonenplan auch als übriges Gemeindegebiet festgelegt. Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffend die Bauzonenkapazität sind aktuell jedoch keine Erweiterung der Wohnzone zulässig. Aufgrund der peripheren Lage ist in diesem Gebiet auch langfristig von einer Siedlungsentwicklung abzusehen. Folglich soll das übrige Gemeindegebiet in der Revision des Zonenplans der Landwirtschaftszone zugeführt werden.





**Abb. 20: Ausschnitt Änderungen Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



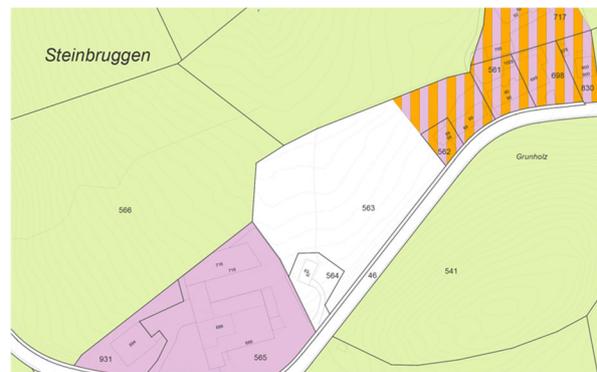
**Abb. 21: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

### 10.1.7 GRUNHOLZ / STEINBRUGGEN

Im Gebiet Grunholz befinden sich zwei isolierte Bauzonen. Eine Gewerbezone sowie eine Wohn-Gewerbezone WG2. Der rechtskräftige Gemeinderichtplan der Gemeinde Stein sah eine Erweiterung der bestehenden Gewerbezone bis hin zur Wohn-Gewerbezone WG2 vor. Entsprechend wurde diese Fläche im rechtskräftigen Zonenplan auch als übriges Gemeindegebiet festgelegt. Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans sind aktuell jedoch keine Erweiterung der Gewerbezone zulässig zur Neuansiedlung von Betrieben. Darüber hinaus besteht gegenwärtig auch kein Bedarf für eine Betriebsvergrößerung. Folglich wird dieses Gebiet im Gemeinderichtplan zurückgestuft, respektive als Entwicklungsgebiet entlassen. Gleichzeitig soll das übrige Gemeindegebiet in der Revision des Zonenplans der Landwirtschaftszone zugeführt werden.



**Abb. 22: Ausschnitt Änderung Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



**Abb. 23: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

### 10.1.8 SÄGEHÜSLI

Im Gebiet List in Stein wurde seit den 1950er-Jahren bis Anfang der 2000er-Jahre über Jahrzehnte ein Kiesabbau betrieben. Im Verlaufe der Jahre entwickelte sich dabei im älteren, östlich gelegenen Teil des Kiesabbaugebietes im Bereich der aufgegebenen Abbaustellen ein Naturschutzgebiet, das heute als Amphibienstandort nationale Bedeutung aufweist (Objekt AR 2; Amphibienlaichgebietsverordnung; abgekürzt AlgV; SR 451.34). Für den westlichen Teil wurde eine Auffüllung geplant, die mit genehmigter Deponieplanung vom 18. Oktober 2011 umgesetzt und im Wesentlichen 2017 abgeschlossen wurde.

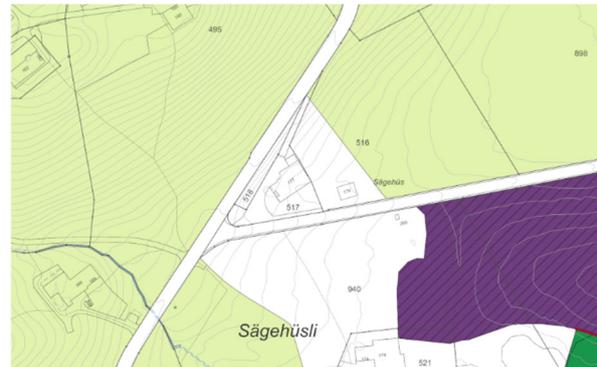


Die bestehenden und die neu geschaffenen Natur- und Landschaftswerte im Gebiet List sollen nun längerfristig gesichert werden. Für das Gebiet soll deshalb eine Schutzverordnung erarbeitet werden (vgl. Kapitel 8.5.2). Gleichzeitig ist die Zonierung im Gebiet auf die neue Entwicklungsabsicht abzustimmen. Die neue Zonierung wird im Rahmen eines separaten Teilzonenplanverfahrens festgelegt.

Im Zuge dieser Ortsplanungsrevision wird einzig das bestehende übrige Gemeindegebiet im Gebiet Sägehüslü auf den Parzellen Nr. 516, 517 und 518 in die Landwirtschaftszone umgezont. Diese Fläche kann aufgrund der Bundesgesetzgebung nicht einer Bauzone zugeführt werden und soll entsprechend in der Nichtbauzone der Landwirtschaftszone zugeführt werden.



**Abb. 24: Ausschnitt Änderung Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

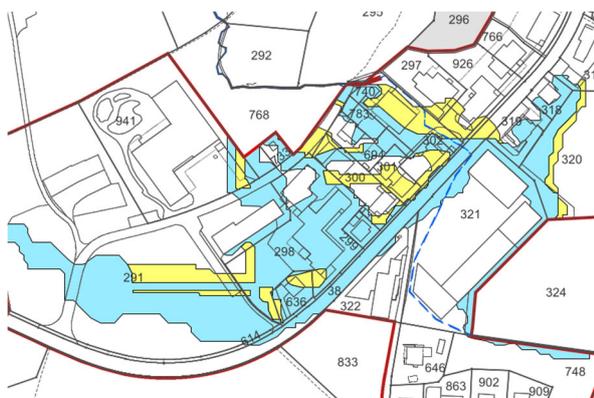


**Abb. 25: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

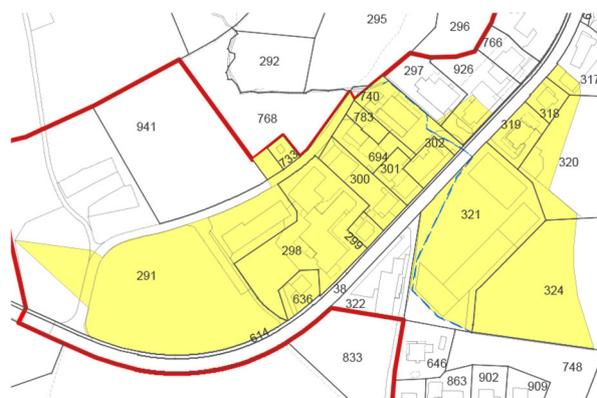
### 10.1.9 ZONENPLAN GEFAHREN

Die überlagerten Gefahrenzonen im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Stein wurden am 7. März 2006 genehmigt. Die Überprüfung dieser Gefahrenzonen hat gezeigt, dass diese nicht mehr mit der vom Amt für Raum und Wald des Kantons Appenzell Ausserrhoden erstellten Gefahrenkarte übereinstimmt.

Im Gebiet Schachen liegt gemäss Gefahrenkarte eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser vor. Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Stein wurde im Jahr 2006 eine Gefahrenzone mit geringer Gefährdung festgelegt. Im Zuge der aktuellen Zonenplanrevision soll das betroffene Gebiet in Schachen, abgestimmt mit der Gefahrenkarte des Kantons, in eine Gefahrenzone mit geringer bis mittlerer Gefährdung umgezont werden. Zusätzlich wird das Baureglement der Gemeinde Stein mit den Bestimmungen der mittleren Gefahrenzone ergänzt. In der mittleren Gefahrenzone sind alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen bewilligungspflichtig. Die Erstellung gefahrensensibler Objekte ist nicht zulässig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.



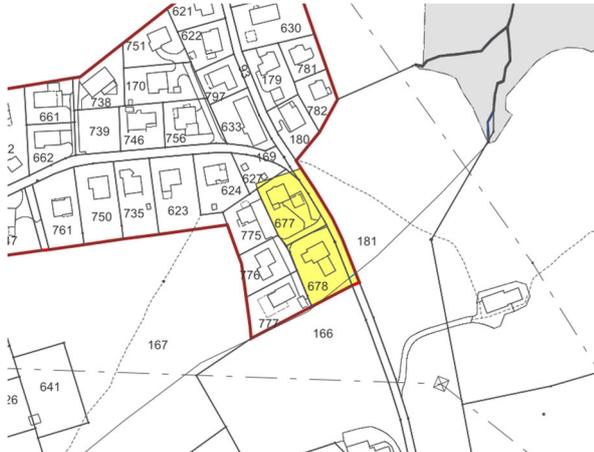
**Abb. 26: Ausschnitt Änderung Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



**Abb. 27: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



Im Gebiet Rämser sind gemäss Gefahrenkarte des Kantons mehrere Parzellen von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Diese Gefährdung wurde im Zonenplan der Gemeinde bislang nicht festgelegt. Mit der Revision des Zonenplans sollen die betroffenen Grundstücke neu mit einer Gefahrenzone geringe Gefährdung überlagert werden.

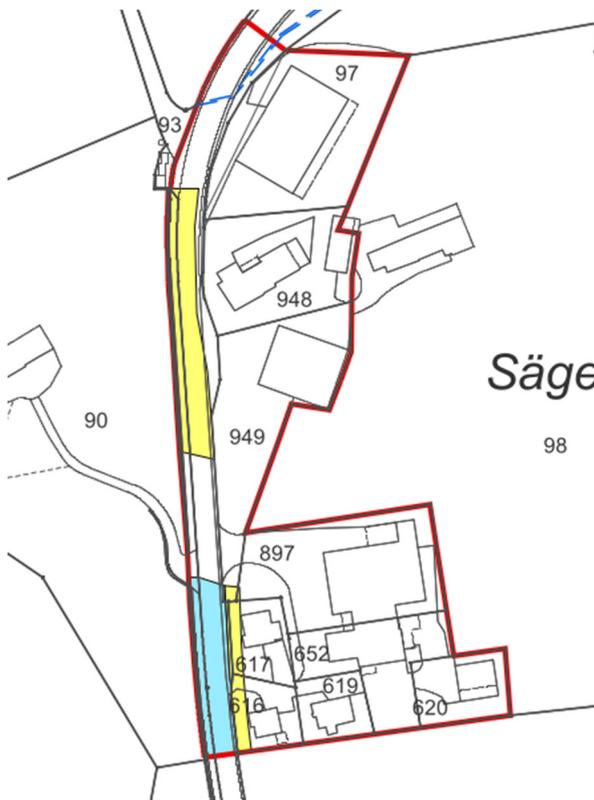


**Abb. 28: Ausschnitt Änderung Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

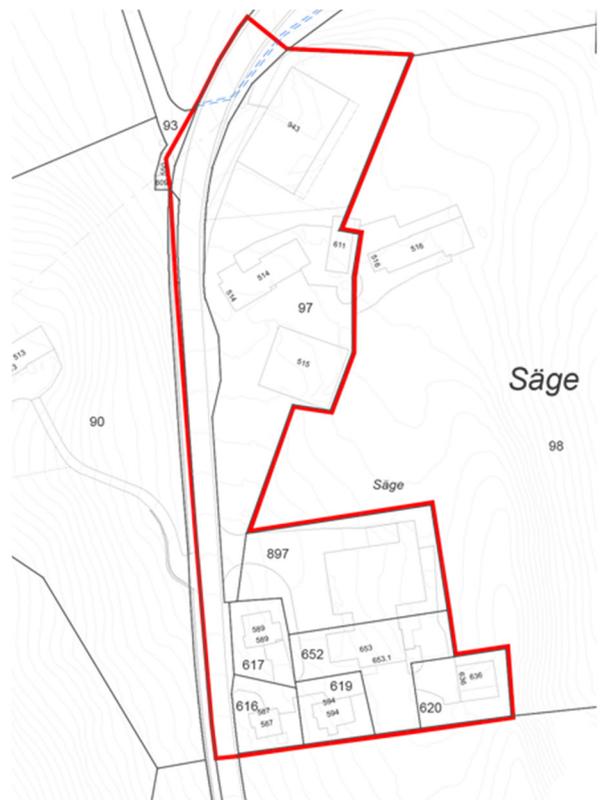


**Abb. 29: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

Im Gebiet Säge sind gemäss Gefahrenkarte des Kantons mehrere Parzellen von einer geringen Gefährdung durch Hangrutschungen betroffen. Diese Gefährdung wurde im Zonenplan der Gemeinde bislang nicht festgelegt. Mit der Revision des Zonenplans sollen die Bereiche der betroffenen Grundstücke neu mit einer Gefahrenzone geringe bzw. mittlere Gefährdung überlagert werden.



**Abb. 30: Ausschnitt Änderung Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



**Abb. 31: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



Die kantonalen Gefahrenkarten für Sturz und Lawine weisen auf dem Gemeindegebiet von Stein keine Gefährdungen aus. Entsprechend wird im Zonenplan Gefahren auf die Darstellung dieser Prozesse verzichtet.

## 10.2 GRENZBEREINIGUNGEN

### 10.2.1 SCHNÄDT WEST

Im Gebiet Schnädt West stimmt die ursprünglich festgelegte Zonengrenze nicht mehr mit den neuen Parzellengrenzen überein. Die Abgrenzung zwischen der Wohnzone und der Wohn-Gewerbezone wird korrigiert und mit dem rechtskräftigen Quartierplan Schnädt West abgestimmt. Ebenfalls wird die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone geringfügig bereinigt. Die Ortsbildschutzzone wird im Bereich der Parzelle 877 aufgehoben und bei der Parzelle Nr. 871 erweitert. Die bestehende Abgrenzung der Ortsbildschutzzone über einen Teilbereich der Parzellen Nr. 871 und 877 ist nicht zweckmässig.

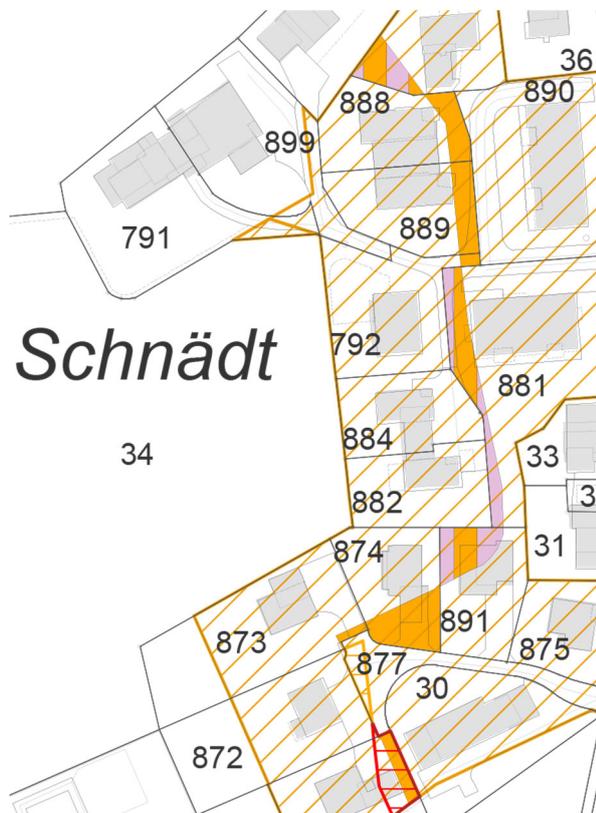


Abb. 32: Ausschnitt Änderung Zonenplan  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

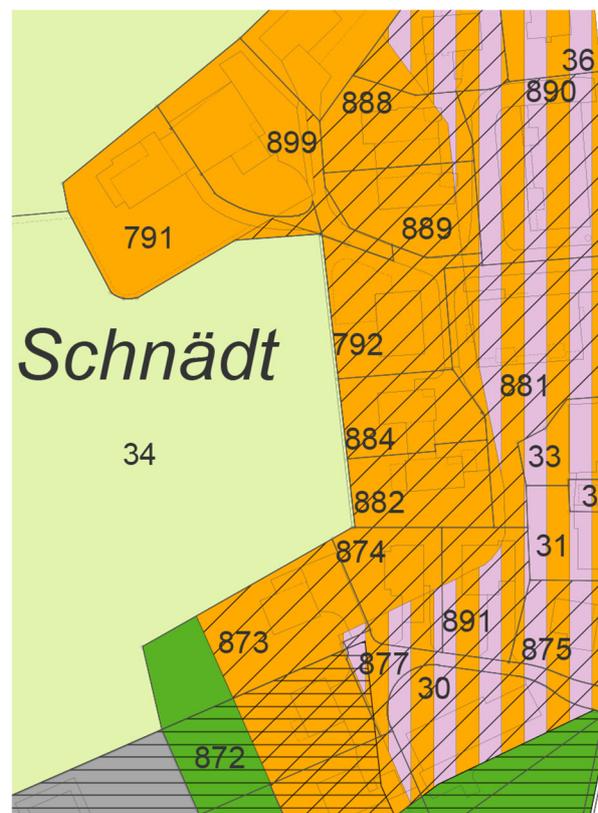


Abb. 33: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

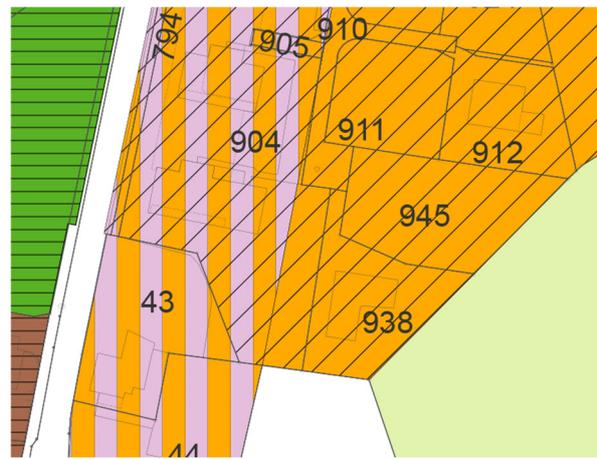
### 10.2.2 SCHNÄDT OST

Im Gebiet Schnädt Ost verläuft die bestehende Zonengrenze zwischen der Wohnzonen und der Wohn-Gewerbezone quer durch die Parzelle Nr. 904 hindurch. Im Rahmen der Zonenplanrevision soll dieser Umstand bereinigt werden. Die Parzelle Nr. 904 wird vollumfänglich der Wohn-Gewerbezone zugeordnet.





**Abb. 34: Ausschnitt Änderung Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



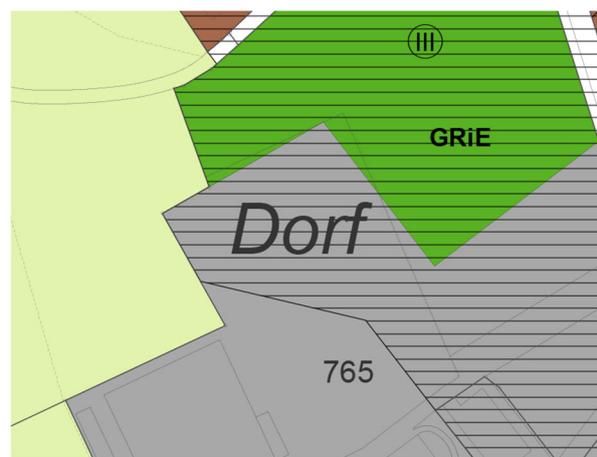
**Abb. 35: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

### 10.2.3 SPORTPLATZ DORF

Auf dem bestehenden Sportplatz der Schule stimmt die Abgrenzung zwischen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Grünzone nicht mit der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung überein. Damit der gesamte Sportplatz in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt, wird die Abgrenzung dementsprechend korrigiert.



**Abb. 36: Ausschnitt Änderung Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



**Abb. 37: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**  
Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

### 10.2.4 SCHACHEN

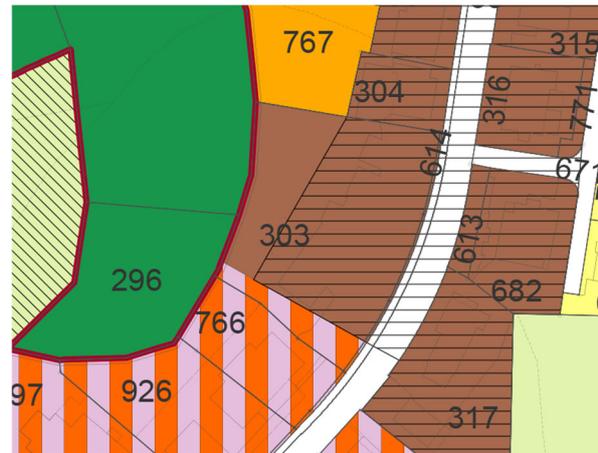
Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans Schachen wurde die Abgrenzung zwischen der Parzelle Nr. 766 und 303 korrigiert. Die Parzelle Nr. 303 wurde in Richtung Süden erweitert. Da zwischen der Parzelle Nr. 766 und 303 auch die Zonengrenze der Kernzone und der Wohn-Gewerbezone verläuft, wird diese dementsprechend korrigiert. Die Kernzone wird in Richtung Süden geringfügig erweitert. Zusätzlich soll die Abgrenzung der bestehenden Ortsbildschutzzone angepasst werden, damit die Parzelle Nr. 303 vollumfänglich in dieser liegt.





**Abb. 38: Ausschnitt Änderung Zonenplan**

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025



**Abb. 39: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan**

Quelle: Eigene Darstellung | Mai 2025

### 10.3 FLÄCHENBILANZ ZONENPLANÄNDERUNGEN

Die Flächenbilanz über die Zonenplanänderungen liegt dem Anhang bei. Es sind, mit Ausnahme von Zuweisungen von Verkehrsflächen in die Bauzone, keine Umzonungen von Nichtbauzonen zu Bauzonen vorgesehen. Durch die vorgesehenen Umzonungen zwischen den WMKZ und den übrigen Bauzonen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Dorfkern wird die WMKZ um ca. 3'980 m<sup>2</sup> erweitert respektive die übrigen Bauzonen reduziert. Daraus ergibt sich ein positiver Saldo der kapazitätsrelevanten WMKZ von 3'980 m<sup>2</sup>.

### 10.4 KAPAZITÄT UND DICHTE REVIDIERTER ZONENPLAN

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Der kantonale Richtplan legt die Berechnungsweise für den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahren sowie die Ermittlung der bestehenden Kapazität, unter Berücksichtigung der Innenentwicklung (Dichtepfad) fest.

Gemäss Kapitel 6 des Planungsberichts besteht in der Gemeinde Stein kein Bedarf für die Erweiterung der bestehenden Wohn-, Misch- und Kernzone nach aussen. Die Auslastung des rechtskräftigen Zonenplans beträgt rund 98 %.

Die vorgesehenen Zonenplanänderungen haben keine grösseren Auswirkungen auf die Kapazität des bestehenden Zonenplans. Die Auslastung des revidierten Zonenplans liegt bei annähernd 100 % und entspricht somit den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Durch die vorgesehene Aufzoning von der Wohn-Gewerbezone WG2 zur WG3 im Gebiet Schachen sowie durch die Arealentwicklungen im Dorfkern kann davon ausgegangen werden, dass das bereits heute erreichte Dichteziel gemäss kantonalem Richtplan von 49.3 RN/ha erreicht respektive übertroffen werden kann.

Die ausgefüllte Kapazitätsberechnung nach dem Bauzonendimensionierungstool des Kantons Appenzell Ausserrhoden liegt dem Anhang bei.

## 11 ERSCHLIESSUNGSPROGRAMM

Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, welches die zeitliche Abfolge der Erstellung aller für die Bauzonenerschliessung notwendigen Anlagen aufzeigt. Das Erschliessungsprogramm ist auf die



Nutzungsplanung abzustimmen. Ändert die Nutzungsplanung ist es entsprechend anzupassen. Folglich erlässt die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein neues Erschliessungsprogramm.

Als Grundlage für die Erstellung des Erschliessungsprogramms dient die aktualisierte Übersicht über den Stand der Erschliessung. Gemäss dieser sind sämtliche nicht überbauten Flächen erschlossen und baureif. Darüber hinaus ist die Erschliessung sämtlicher Bauzonenreserven rechtlich gesichert durch die öffentliche Widmung der entsprechenden Erschliessungsstrasse, Sondernutzungspläne oder mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch. Die Erschliessung der hinterliegenden Parzelle Nr. 320 kann durch die Zufahrt über die Parzelle Nr. 317 sichergestellt werden, welche sich im gleichen Grundbesitz befindet.

Die Erschliessungsplanung der Richtplangebiete erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

## 12 NACHWEISE

### 12.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMPLANUNG

Die im Raumplanungsgesetz des Bundes aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumplanung dienen im Rahmen der vorliegenden Revision der Ortsplanung als Richtschnur. Sie wurden in den revidierten Planungsinstrumenten sowie in den Argumentationen im vorliegenden Planungsbericht angemessen berücksichtigt. Insbesondere Artikel 1 Absatz 2abis wurde sowohl mit der Verankerung der Innenentwicklungsstrategie auf der Stufe der Richtplanung als auch mit den daraus abgeleiteten Massnahmen in der Nutzungsplanung Rechnung getragen.

### 12.2 VORGABEN DER KANTONALEN RICHTPLANUNG

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Ortsplanungsrevision in Stein relevanten Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung aufgeführt und deren Umsetzung erläutert:

Tab. 6: Vorgaben der kantonalen Richtplanung

KOORDINATIONSBLATT	UMSETZUNG IN ORTSPLANUNG	VERWEIS PLANUNGSBERICHT
<p><i>B RAUMKONZEPT:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stein zählt zu den ländlichen Gemeinden</li> <li>• Bevölkerungswachstum 0.36 %</li> <li>• Beschäftigungswachstum 0.36 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Raumtyp wurde bei der Dimensionierung der WMKZ berücksichtigt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap. 4.5</li> <li>• Kap. 6.4</li> </ul>
<p><i>S 1.2 FESTLEGUNGEN FÜR WOHN-, MISCH- UND KERNZONEN:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensionierung auf den 15-Jahres-Bedarf</li> <li>• Neue WMKZ muss mindestens über ÖV-Gütekategorie D verfügen</li> <li>• Mit einem Bebauungskonzept ist der Nachweis einer verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen</li> <li>• Bauzonen sind durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die vorgesehene Zonierung wurde mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans abgestimmt</li> <li>• Es werden keine neuen WMKZ eingezont</li> <li>• Die Mobilisierung der WMKZ wird im Gemeinderichtplan als laufende Aufgabe festgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap. 6.4</li> <li>• Kap. 8.4.5</li> </ul>
<p><i>S 1.3 ARBEITSPLATZENTWICKLUNG:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuansiedlung von Betrieben grundsätzlich in Stein nicht möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist keine Bauzonenerweiterung vorgesehen</li> <li>• Im Gemeinderichtplan wird ein mögliches Entwicklungsgebiet für die Erweiterung von</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap. 8.4.3</li> </ul>



KOORDINATIONSBLATT	UMSETZUNG IN ORTSPLANUNG	VERWEIS PLANUNGSBERICHT
	bereits ansässigen Unternehmen vorgesehen.	
<p><i>S 1.4 FESTLEGUNG FÜR ARBEITZONEN:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarfsnachweis und Nachweis der flächensparenden Anordnung bei Einzonungen für Betriebserweiterung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind keine Neueinzonungen von Arbeitszonen vorgesehen</li> <li>• Im Gemeinderichtplan sind die zu erfüllenden Anforderungen für eine Einzonung für die Betriebserweiterung aufgeführt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap. 8.4.3</li> </ul>
<p><i>S 2.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN UND SIEDLUNGSERNEUERUNG:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ergänzung Gemeinderichtplan mit Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung innert 5 Jahren</li> <li>• Gemeinde Stein muss aufzeigen, wie die bestehende Dichte (49 EB/ha Stand 1.5.2014) mindestens gehalten werden kann</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gemeinde hat eine Innenentwicklungsstrategie erarbeitet und im Gemeinderichtplan verankert</li> <li>• Die Berechnung der künftigen Dichte liegt im Anhang bei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap. 7.4</li> <li>• Kap. 8.4.6</li> </ul>
<p><i>S 2.2 SIEDLUNGSBEGRENZUNG:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wo aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildschutzes übergeordnete Interessen entgegenstehen, sollen die kommunale Siedlungsgebiete in ihrer äusseren Abgrenzung und Ausdehnung begrenzt werden</li> <li>• Die Siedlungsbegrenzungen gemäss Richtplankarte werden festgesetzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Siedlungsbegrenzungslinien sind im Gemeinderichtplan eingetragen und bei der Ortsplanung berücksichtigt worden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kap. 8.4.4</li> <li>• Kap. 10.1.4</li> </ul>
<p><i>L 5.2 AUSSICHTSPUNKTE UND AUSSICHTSLAGEN:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezeichnete Aussichtspunkte und Aussichtsflächen sind vor Verbauung zu schützen und müssen öffentlich zugänglich sein</li> <li>• Wo sie noch nicht öffentlich zugänglich sind, sichern die Gemeinden den Zugang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Aussichtspunkte und Aussichtsflächen sind im Gemeinderichtplan eingetragen</li> </ul>	
<p><i>L 8 KONZEPT ZUR ERHALTUNG UND FÖRDERUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behörden beachten bei ihrer Tätigkeit den Zustand von Natur und Landschaft und die jeweiligen wertbestimmenden Merkmale gemäss Sachplan «Lebensraumverbund AR»</li> <li>• Sie beachten den Zustand insbesondere bei der Erarbeitung und Genehmigung von Ortsplanungen und der Planung und Genehmigung von Erschliessungen, Baumassnahmen, Aktivitäten und Nutzungsänderungen mit grossräumigen Auswirkungen auf den Lebensraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind keine Erschliessungen, Baumassnahmen, Aktivitäten und Nutzungsänderungen mit grossräumigen Auswirkungen auf den Lebensraum geplant</li> </ul>	
<p><i>L 10 WILDTIERKORRIDORE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantone und Gemeinden berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Aufgabe die bezeichneten Wildtierkorridore:</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die regionalen Wildtierkorridore sind im Gemeinderichtplan eingetragen (Sondertal und Gmündertobel)</li> <li>• Gemäss kantonalem Richtplan besteht für diese kein Handlungsbedarf</li> </ul>	



# 13 INTERESSENABWÄGUNG

Stehen den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so haben sie nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung die Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Interessenabwägung erfolgt in den folgenden drei Teilschritten:

- Ermittlung der betroffenen Interessen
- Bewertung der Interessen
- Abwägung der Interessen

## 13.1 ERMITTLUNG DER INTERESSEN

In der nachfolgenden Matrix werden die betroffenen Interessen für die vorgängig aufgeführten Änderungen dargestellt.

Tab. 7: Matrix der betroffenen Interessen

	Haushälterische Bodenutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft (Art. 1 RPG)	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen (Art. 3 RPG)	Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit etc.)	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygi-
<b>Baureglement</b>															
Regelbaumasstabelle (Kapitel 9.2.1)	•				•		•							•	•
Bestimmungen zur Biodiversität (Kapitel 9.2.4)					•		•		•		•			•	•
<b>Zonenplan</b>															
Verkehrsfläche (Kapitel 10.1.2)														•	•
Umzonung Dorfkern (Kapitel 10.1.3)	•		•	•	•	•	•	•		•				•	•
Umzonung Auf Stein / Langenegg (Kapitel 10.1.4)		•				•			•			•		•	•
Umzonung Säge (Kapitel 10.1.5)		•				•							•	•	•
Aufzonung Schachen (Kapitel 10.1.6)	•					•								•	•



	Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens (Art. 1 RPG)	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft (Art. 1 RPG)	Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG)	Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG)	Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes (Art. 1 RPG) und Erhaltung von Landwirtschaftsflächen (Art. 3 RPG)	Schutz vor Naturgefahren (Waldgesetz und Bundesgesetz über den Wasserbau)	Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen Wohnhygiene, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit etc.)	Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnutzung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit, Wohnhygi-
Umzonung Schachen LW (Kapitel 10.1.6)		•				•			•			•		•	•
Umzonung Schachen GRIE (Kapitel 10.1.4)	•					•	•		•				•	•	•
Umzonung Steinbruggen (Kapitel 10.1.7)		•				•			•			•		•	•
Umzonung Sägehüslü (Kapitel 10.1.8)		•				•			•			•		•	•
Grenzbereinigungen (Kapitel 10.2)														•	•

### 13.2 BEWERTUNG UND ABWÄGUNG DER INTERESSEN

Nachfolgend werden die von den jeweiligen Planungsmassnahmen betroffenen Interessen gemäss der Matrix aufgeführt und ihre Auswirkungen bewertet. Ausserdem wird eine Gewichtung der Interessen aufgeführt. Dabei steht 1 für eine höhere und 2 für eine tiefere Gewichtung. Im Anschluss wird eine kurze Abwägung der Interessen aufgrund der Bewertung aufgeführt und die Planungsmassnahme gewürdigt.

#### 13.2.1 REGELBAUMASSTABELLE

Tab. 8: Interessenabwägung Regelbaumasstabelle

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<p><b>HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN</b>                      Mit dem Verzicht auf eine generelle Erhöhung der zulässigen Regelbauvorschriften oder die Festlegung einer Mindestdichte werden die baulichen Möglichkeiten nicht erhöht. Dem Interesse wird bedingt Rechnung getragen.</p>	2
<p><b>EINORDNUNG VON SIEDLUNGEN, BAUTEN UND ANLAGEN IN DIE LANDSCHAFT</b>                      Der Erhalt der bestehenden Regelbaumasse führt dazu, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen weitgehend erhalten bleiben. Umstrukturierung sollen vor allem durch Sondernutzungspläne örtlich ermöglicht werden.</p>	1



INTERESSEN	GEWICHTUNG
<i>SIEDLUNGEN MIT VIELEN GRÜNFLÄCHEN UND BÄUMEN</i> Durch eine Lockerung der Bauvorschriften oder eine Einführung der Mindestdichte würde sich der Druck auf die bestehenden Grünflächen und Bäume erhöhen. Mit dem Verzicht darauf wird dem Interesse des Erhalts von Grünflächen und Bäumen Rechnung getragen.	1
<i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i> Das Festhalten an den bestehenden Regelbauvorschriften schützt die nachbarlichen Interessen vor einer übermässigen Beeinträchtigung ihrer Wohnqualität aufgrund von Verschattung oder Lärm durch eine übermässige bauliche Verdichtung.	1
<i>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</i> Das Festhalten an den bestehenden Regelbauvorschriften schafft keine zusätzlichen baulichen Nutzungsmöglichkeiten. Im Gegenzug werden die Bauvorschriften auch nicht durch die Einführung einer Mindestdichte verschärft. Dem Interesse der Grundeigentümerschaft wird bedingt Rechnung getragen.	2

Die Gemeinde hält in ihrem räumlichen Leitbild fest, dass das bisherige Ziel einer ortsverträglichen Innenentwicklung weitergeführt werden soll und der Fokus primär auf den bezeichneten Schwerpunktgebieten liegt. Der Erhalt der bestehenden Baustruktur in den Wohnquartieren ist der Gemeinde ein grosses Anliegen. Dementsprechend hält die Gemeinde an den bestehenden Regelbauvorschriften des Baureglements fest.

Da die Gemeinde die Zielvorgaben des kantonalen Richtplans bereits durch die geplanten Umzonungen und Arealentwicklungen erreichen kann, gibt es keinen Anlass zur Erhöhung der maximalen Nutzungsmasse. Hinzu kommt, dass eine Lockerung der Bauvorschriften oder die Einführung einer Mindestdichte auch eine Kapazitätserhöhung zur Folge hätte, welche wiederum durch andere Planungsmassnahmen kompensiert werden müsste (bspw. Um- oder Auszonung).

Folglich hat die Gemeinde bei der Abwägung der Interessen das Interesse am Erhalt der vorherrschenden Baustruktur stärker gewichtet als das private Interesse der Grundeigentümerschaft an der freieren Überbauung ihres Grundstücks. Diesem Vorgehen stehen keine übergeordnete gesetzlichen Vorgaben entgegen, zumal die Gemeinde ihre Innenentwicklungsziele über punktuelle Massnahmen nachweislich erreichen kann.

## 13.2.2 BESTIMMUNGEN ZUR BIODIVERSITÄT

Tab. 9: Interessenabwägung Bestimmungen zur Biodiversität

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<i>EINORDNUNG VON SIEDLUNGEN, BAUTEN UND ANLAGEN IN DIE LANDSCHAFT</i> Die ergänzenden Bestimmungen zur Siedlungsrandgestaltung tragen dazu bei, dass der Übergang zwischen der Siedlung und der offenen Landschaft bewusster gestaltet wird.	1
<i>SIEDLUNGEN MIT VIELEN GRÜNFLÄCHEN UND BÄUMEN</i> Die Bestimmungen zur Umgebungs- und Terraingestaltung tragen diesem Interesse Rechnung. Sie schreiben vor, dass die Umgebung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, vielfältig und naturnah zu gestalten sind.	1
<i>SCHUTZ DER NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN WIE BODEN, LUFT, WASSER, WALD UND DIE LANDSCHAFT</i> Mit dem Verbot von Steingärten und dem Gebot für die Minimierung der Bodenversiegelung wird dazu beigetragen, dass möglichst viel Bodenfläche im Siedlungsgebiet seine natürlichen Funktionen erhalten kann.	1
<i>SCHUTZ DER EINHEIMISCHEN TIER- UND PFLANZENWELT</i> Dem Interesse wird mit den Vorgaben zur vielfältigen und naturnahen Gestaltung der Umgebung Rechnung getragen. Zusätzlich zielen auch die Grundsatzbestimmung zur Pflanzung von möglichst einheimischen Arten und dem Verbot von Neophyten sowie den Bestimmungen zur Reduktion von Lichtemissionen auf den Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt ab.	1
<i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i> Aufgrund der Bestimmungen sind keine negativen Auswirkungen auf die Anstösserinnen und Anstösser zu erwarten. Ein erhöhter Grünanteil und die Minimierung der Lichtemissionen tragen positiv zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität bei. Die Reduktion des Versiegelungsgrades minimiert das Risiko von Oberflächenabfluss bei Starkregen auf benachbarte Grundstücke.	2



INTERESSEN	GEWICHTUNG
<p><i>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</i></p> <p>Die Auflagen zur Umgebungsgestaltung können zu einem Mehraufwand bei der Umgebungsplanung und -gestaltung führen. Die Bestimmungen führen jedoch zu keiner baulichen Einschränkung auf dem Grundstück.</p>	2

Die Gemeinde Stein nimmt mit diesen Bestimmungen ihren gesetzlichen Auftrag wahr, indem sie im intensiv genutzten Gebiet, wozu auch das gesamte Siedlungsgebiet gezählt werden kann, Massnahmen für die ökologische Gestaltung fordert.

Da es sich beim Interesse des Schutzes und Erhalts der einheimischen Tierwelt um ein übergeordnetes Interesse handelt, welches im eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz (abgekürzt NHG; SR 451) verankert ist, gewichtet die Gemeinde dieses Interesse höher als das private Interesse der Grundeigentümerschaft. Somit kommt sie auch einer Forderung aus ihrem Gemeinderichtplan nach, welche allgemeinverbindliche Vorgaben zur Frei- und Grünraumgestaltung sowie Massnahmen gegen Bodenversiegelung, invasive Neophyten und Lichtemissionen verlangt. Im Weiteren gründet diese Planungsmassnahmen auch auf dem Leitsatz aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde in Bezug auf die attraktive und ökologische wertvolle Gestaltung der Übergänge vom Siedlungsgebiet zum Landwirtschaftsgebiet.

### 13.2.3 VERKEHRSFLÄCHE

Tab. 10: Interessenabwägung Verkehrsfläche

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<p><i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i></p> <p>Durch die Festlegung der Verkehrsflächen für sämtliche öffentliche respektive dem Gemeingebrauch gewidmete Strassen (bis und mit Zufahrtsstrassen) wird die Erschliessung der angrenzenden Grundstücke rechtlich gesichert. Dem Interesse der Anstösserinnen und Anstösser wird folglich Rechnung getragen.</p>	1
<p><i>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</i></p> <p>Gemäss Art. 1 Abs. 4 BauV dürfen Strassen und Plätze (ausser Strassen und Plätze, welche der internen Erschliessung des Baugrundstückes dienen) bereits heute nicht als anrechenbare Landfläche für die Ermittlung der Ausnützungsziffer angerechnet werden. Folglich hat die Festlegung der Verkehrsflächen im Baugebiet grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Ausnützung der Grundstücke. Sofern für den Bau oder die Korrektur öffentlicher Strassen, Trottoirs und Plätze nachweislich Boden abgetreten wurde, kann dieser weiterhin zur anrechenbaren Landfläche gerechnet werden.</p>	2

Mit der Festlegung der Verkehrsflächen kommt die Gemeinde den Vorgaben des kantonalen Baugesetzes nach, wonach Strassen, dazugehörige Trottoirs und Plätze als Verkehrsfläche bezeichnet werden müssen, und die Erschliessung der Bauzonen rechtlich gesichert werden muss.

### 13.2.4 UMZONUNG DORFKERN

Tab. 11: Interessenabwägung Umzonung Dorfkern

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<p><i>HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN</i></p> <p>Mit den geplanten Umzonungen im Dorfkern wird das grösste Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde aktiviert. Insofern trägt die Planungsmassnahme dem Interesse der haushälterischen Bodennutzung und dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung.</p>	1
<p><i>RÄUMLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE WIRTSCHAFT SCHAFFEN UND ERHALTEN</i></p> <p>Die Schaukäserei und das Volkskunde-Museum haben in Bezug auf das Freizeit- und Tourismusangebot der Gemeinde eine überkommunale Bedeutung. Folglich gewichtet die Gemeinde das Interesse am Erhalt dieser Nutzungen hoch. Mit den geplanten Umzonungen im Dorfkern legt die Gemeinde die Grundlage für die künftige Entwicklung am bestehenden Standort.</p>	1



<b>INTERESSEN</b>	<b>GEWICHTUNG</b>
<p><i>FÖRDERUNG DES SOZIALEN, WIRTSCHAFTLICHEN UND KULTURELLEN LEBENS</i></p> <p>Die bestehenden Nutzungen im Dorfkern erfüllen Zentrumsfunktionen (Verwaltung, Museum, Gastronomie), welche zum sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Leben in der Gemeinde Stein beitragen. Das Interesse am Erhalt dieser Funktionen gewichtet die Gemeinde entsprechend hoch. Die vorgesehenen Umzonung tragen diesem Interesse Rechnung.</p>	1
<p><i>EINORDNUNG VON SIEDLUNGEN, BAUTEN UND ANLAGEN IN DIE LANDSCHAFT</i></p> <p>Mit der Festlegung der Sondernutzungsplanpflicht und dem vorgegebenen qualifizierten Verfahren im Gemeinderichtplan soll sichergestellt werden, dass sich die Neubauten gut in ihre Umgebung einfügen.</p>	1
<p><i>ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN</i></p> <p>Der Dorfkern ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen (ÖV-Güteklasse D). Die Bushaltestelle kann in die Planung miteinbezogen werden.</p>	1
<p><i>SIEDLUNGEN MIT VIELEN GRÜNFLÄCHEN UND BÄUMEN</i></p> <p>Durch die Erweiterung der bestehenden Grünzone wird die Parkanlage vor dem Museum und der Schaukäserie gesichert. Im Rahmen der Arealentwicklung, welche durch die vorliegende Umzonung initiiert wird, soll die Parkanlage zusätzlich aufgewertet werden.</p>	1
<p><i>SACHGERECHTE STANDORTE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN</i></p> <p>Das Areal erweist sich aufgrund seiner zentralen Lage im Siedlungsgebiet und seiner guten verkehrlichen Anbindung als optimaler Standort für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen.</p>	1
<p><i>SCHUTZ VON LANDSCHAFTS- UND ORTSBILDERN SOWIE NATUR- UND KULTURDENKMÄLERN</i></p> <p>Der Grossteil der für die Umzonung vorgesehenen Fläche ist mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Den Anforderungen des Ortsbildschutzes sollen im Rahmen des qualifizierten Verfahrens Rechnung getragen werden. Die Qualitätssicherung erfolgt anschliessend über einen Sondernutzungsplan. Da mit der Arealentwicklung bauliche Änderungen im Ortsbildschutzgebiet einhergehen, wird diesem Interesse bedingt Rechnung getragen.</p>	2
<p><i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i></p> <p>Die vorgesehene Nutzungsänderung führt im Dorfkerngebiet zu einer Nutzungsintensivierung. Damit kann auch eine Beeinträchtigung der direkt angrenzenden Grundstücke durch Verschattung, Mehrverkehr oder Lärm einhergehen. Da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um eine Kernzone handelt, sind jedoch nicht mit übermässigen Emissionen zu rechnen. Durch die Verlegung der oberirdischen Besucherparkplätze in eine Tiefgarage, können sich die Emissionen auch reduzieren.</p>	2
<p><i>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</i></p> <p>Die vorgesehene Umzonung wird mit der Grundeigentümerschaft abgesprochen und nur vorgenommen, wenn sich diese bereit erklärt, ihr Grundstück wie vorgesehen zu entwickeln und innert einer festgelegten Frist zu überbauen.</p>	1

Das Dorfkerngebiet ist in der Innenentwicklungsstrategie als Schwerpunkt bezeichnet. Gemäss Leitbild der Gemeinde sind diese Gebiete prioritär zu entwickeln und werden von der Gemeinde aktiv gefördert. Entsprechend hoch gewichtet die Gemeinde das Interesse an der Entwicklung dieses Areals. Durch die geplante Reduktion der Wohn- und Mischzonen an der äusseren Siedlungsrandlage (Umzonung Schachen) kann die Wohn- und Mischzone im Dorfkerngebiet teilweise kompensiert werden. Der Bauzonenabtausch ist im Sinne des kantonalen Richtplans, da das für die Erweiterung vorgesehene Gebiet besser erschlossen ist und mit der Umzonung gleichzeitig auch die Verfügbarkeit des Bodens als Bauland sichergestellt werden kann. Ebenfalls soll mit einer vertraglichen Vereinbarung auch der Ausgleich des Planungsmehrwertes erfolgen. Die geplante Umzonungsmassnahme ist im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Es stehen keine übergeordnete gesetzlichen Grundlagen entgegen.



### 13.2.5 UMZONUNG AUF STEIN / LANGENEGG

Tab. 12: Interessenabwägung Umzonung auf Stein / Langenegg

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<p><i>TRENNUNG BAUGEBIET VOM NICHTBAUGEBIET</i> Mit der Umzonung in die Landwirtschaftszone wird das Gebiet als Bauerwartungsland entlassen. Dem Trennungsgrundsatz wird Rechnung getragen, indem in diesem Gebiet keine Baugebietserweiterung mehr vorgesehen werden und dieses Gebiet bestimmungsgemäss genutzt werden kann.</p>	1
<p><i>ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN</i> Die Gebiete liegen ausserhalb des Einzugsgebiets einer ÖV-Haltestelle. Entsprechend soll von einer Einzonung in diesen Gebieten abgesehen werden.</p>	1
<p><i>SCHUTZ DER NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN WIE BODEN, LUFT, WASSER, WALD UND DIE LANDSCHAFT</i> Die Umzonung trägt dazu bei, dass der Boden seine natürliche Funktion auch langfristig erfüllen kann.</p>	1
<p><i>SICHERUNG DER AUSREICHENDEN VERSORGBASIS DES LANDES</i> Durch die Umzonung in die Landwirtschaftszone wird das Gebiet auch langfristig landwirtschaftlich genutzt werden können.</p>	1
<p><i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i> Für die Anstösserinnen und Anstösser sind auch langfristig keine Beeinträchtigungen durch eine Nutzungsänderung zu erwarten.</p>	1
<p><i>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</i> Die Gebiete werden nicht mehr als Bauerwartungsland betrachtet. Die Grundeigentümerschaft wird auch langfristig nicht von einer Einzonung ausgehen können.</p>	2

Die Gebiete eignen sich aufgrund ihrer Lage nicht für eine Entwicklung zum Baugebiet. Die Gemeinde gewichtet das Interesse am Erhalt des bestehenden Landschaftsraumes und an der Vermeidung einer weiteren Siedlungsausdehnung in den Quartieren Langenegg und Auf Stein höher als die Interessen der Grundeigentümerschaft. Insbesondere auch im Wissen, dass eine Einzonung in diesem Gebiet auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans widersprechen würde (Siedlungsbegrenzungslinie, mangelhafte ÖV-Erschliessung). Es stehen keine übergeordnete gesetzlichen Grundlagen entgegen.

### 13.2.6 UMZONUNG SÄGE

Tab. 13: Interessenabwägung Umzonung Säge

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<p><i>TRENNUNG BAUGEBIET VOM NICHTBAUGEBIET</i> Mit der Umzonung eines weniger geeigneten Teilbereichs in die Landwirtschaftszone wird das betroffene Gebiet als Bauerwartungsland entlassen. Dem Trennungsgrundsatz wird Rechnung getragen, indem in diesem Gebiet keine Baugebietserweiterung mehr vorgesehen werden und dieses Gebiet bestimmungsgemäss genutzt werden kann.</p>	1
<p><i>ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN</i> Das Gebiet verfügt über eine ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Folglich werden insbesondere die besser für eine Überbauung geeigneten Teilbereiche im übrigen Gemeindegebiet belasten.</p>	1
<p><i>SCHUTZ VOR NATURGEFAHREN</i> Der östliche Teilbereich des Gebietes ist von einer geringen Gefährdung durch Erdbeben betroffen. Entsprechend wird das Bauerwartungsland in diesem Gebiet reduziert, da es sich nicht für eine Überbauung eignet.</p>	1
<p><i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i> Für die Anstösserinnen und Anstösser sind auch langfristig keine Beeinträchtigungen durch eine Nutzungsänderung zu erwarten.</p>	1



INTERESSEN	GEWICHTUNG
<i>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</i> Ein Teilbereich des Gebietes wird nicht mehr als Bauerwartungsland betrachtet. Die Grundeigentümerschaft wird im betroffenen Bereich auch langfristig nicht von einer Einzoning ausgehen können.	2

Im Sinne der vorsorglichen Vermeidung neuer Schadenpotenziale wägt die Gemeinde Stein die Interessen zugunsten einer Umzoning des von Naturgefahren betroffenen Bereichs in die Landwirtschaftszone ab. Der vordere Bereich bleibt als Bauerwartungsland erhalten, da dieser auch ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist und sich grundsätzlich für eine Betriebserweiterung eignen würde. Es stehen keine übergeordnete gesetzlichen Grundlagen entgegen.

### 13.2.7 AUFZONUNG SCHACHEN

Tab. 14: Interessenabwägung Aufzoning Schachen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<i>HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN</i> Durch die Aufzoning in diesem Gebiet werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten erhöht. Der Siedlungsentwicklung nach innen wird mit dieser Massnahme Rechnung getragen.	1
<i>ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN</i> Das Gebiet ist ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und liegt im Einzugsgebiet einer Bushaltestelle. Dementsprechend eignet sich das Gebiet für eine moderate bauliche Verdichtung.	1
<i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i> Die durch die Aufzoning ermöglichte höhere bauliche Ausnützung des Gebiets kann in geringem Masse auch zu Mehrverkehr oder stärkerer Beeinträchtigung durch Beschattung führen.	1
<i>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</i> Die Aufzoning ermöglicht der Grundeigentümerschaft die bessere bauliche Ausnützung ihres Gebietes.	2

Mit der vorgesehenen Aufzoning gleicht die Gemeinde Stein die Zonierung im betroffenen Gebiet an die Zonierung der Nachbarparzellen an. Dies ermöglicht auch eine Mehrausnützung auf den betroffenen Parzellen. Diese Interessen gewichtet die Gemeinde höher als die Interessen der Anstösser, zumal nur wenige und diese voraussichtlich nur in geringem Masse durch die Aufzoning betroffen sind. Es stehen keine übergeordnete gesetzlichen Grundlagen entgegen.

### 13.2.8 UMZONUNG SCHACHEN LW

Tab. 15: Interessenabwägung Umzoning Schachen LW

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<i>TRENNUNG BAUGEBIET VOM NICHTBAUGEBIET</i> Mit der Umzoning in die Landwirtschaftszone wird das Gebiet als Bauerwartungsland entlassen. Dem Trennungsgrundsatz wird Rechnung getragen, indem in diesem Gebiet keine Baugebietserweiterung mehr vorgesehen werden und dieses Gebiet bestimmungsgemäss genutzt werden kann.	1
<i>ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN</i> Das Gebiet liegt teilweise ausserhalb des Einzugsgebiets einer ÖV-Haltestelle. Entsprechend soll von einer Einzoning in diesen Gebieten abgesehen werden.	1
<i>SCHUTZ DER NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN WIE BODEN, LUFT, WASSER, WALD UND DIE LANDSCHAFT</i> Die Umzoning trägt dazu bei, dass der Boden seine natürliche Funktion auch langfristig erfüllen kann.	1
<i>SICHERUNG DER AUSREICHENDEN VERSORGBASIS DES LANDES</i> Durch die Umzoning in die Landwirtschaftszone wird das Gebiet auch langfristig landwirtschaftlich genutzt werden können.	1
<i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i> Für die Anstösserinnen und Anstösser sind auch langfristig keine Beeinträchtigungen durch eine Nutzungsänderung zu erwarten.	1



INTERESSEN	GEWICHTUNG
<b>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</b> Das Gebiet wird nicht mehr als Bauerwartungsland betrachtet. Die Grundeigentümerschaft wird auch langfristig nicht von einer Einzonung ausgehen können.	2

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage auch langfristig nicht für eine Entwicklung zum Baugebiet. Die Gemeinde gewichtet das Interesse am Erhalt des bestehenden Landschaftsraumes und an der Vermeidung einer weiteren Siedlungsausdehnung im Gebiet Paradiesli höher als die Interessen der Grundeigentümerschaft. Insbesondere auch im Wissen, dass eine Einzonung in diesem Gebiet auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans widersprechen würde (Zonenplankapazität, mangelhafte ÖV-Erschliessung). Es stehen keine übergeordnete gesetzlichen Grundlagen entgegen.

### 13.2.9 UMZONUNG SCHACHEN GRIE

Tab. 16: Interessenabwägung Schachen GRiE

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<b>HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG, SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN</b> Die Teilfläche der Parzelle Nr. 748 ist seit über 30 Jahren in der Bauzone und wurde nicht überbaut. Aufgrund der Lage und der topografischen Verhältnisse eignet sich die Parzelle nur bedingt für die Überbauung. Die Umzonung der Fläche in die Grünzone ermöglicht die Entwicklung im Dorfkerngebiet und entspricht der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Stein.	1
<b>ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN</b> Das Wohngebiet ist grundsätzlich ausreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Bushaltestelle liegt in Fussdistanz. Entsprechend wird auch der bebaubare Bereich der Parzelle Nr. 748 in der Bauzone belassen.	1
<b>SIEDLUNGEN MIT VIELEN GRÜNFLÄCHEN UND BÄUMEN</b> Die neue Zonierung sichert den siedlungsgliedernden Grünraum zwischen dem unteren Dorfteil und der Hangbebauung.	1
<b>SCHUTZ DER NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN WIE BODEN, LUFT, WASSER, WALD UND DIE LANDSCHAFT</b> Durch die Umzonung des Hangfusses wird die Fläche vor einer Überbauung geschützt. Dementsprechend kann der Boden auch weiterhin seine natürliche Funktion erfüllen. Ebenfalls führt die Umzonung auch dazu, dass die Fläche für die nachgelagerte Gewässerraumfestlegung des Feutschenbachs gesichert wird.	1
<b>SCHUTZ VOR NATURGEFAHREN</b> Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Appenzell Ausserrhoden ist der untere Teil der Parzelle Nr. 748 durch Hochwasser gefährdet. Mit der Umzonung werden neue Schadenpotenziale vorsorglich vermieden.	1
<b>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</b> Durch die vorgesehene Umzonung werden den Interessen der Anstösserinnen und Anstösser Rechnung getragen, indem eine spätere Überbauung des Hangfusses verhindert wird.	1
<b>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</b> Die Umzonung wurde mit der Grundeigentümerschaft besprochen.	2

Mit der vorgesehenen Umzonung reduziert die Gemeinde ihre Wohn- und Mischzonen an einer Lage, welche sich aufgrund der Erschliessungssituation, der topografischen Verhältnisse und der natürlichen Gegebenheiten nur bedingt für eine Überbauung eignet. Dadurch ermöglicht sie gleichzeitig die Verlagerung der Wohn- und Mischzone an eine besser geeignete Stelle im Dorfkerngebiet. Im Weiteren entspricht dieses Vorhaben auch den Leitsätzen des räumlichen Leitbildes und der Innenentwicklungsstrategie, welche die Vermeidung einer weiteren Siedlungsausdehnung in den Quartieren Langenegg, Auf Stein und Schachen Süd und den Erhalt der bestehenden siedlungsgliedernden Grünräume vorsehen. Es stehen keine übergeordnete gesetzlichen Grundlagen entgegen.



### 13.2.10 UMZONUNG STEINBRUGGEN

Tab. 17: Interessenabwägung Umzonung Steinbruggen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<p><i>TRENNUNG BAUGEBIET VOM NICHTBAUGEBIET</i> Mit der Umzonung in die Landwirtschaftszone wird das Gebiet als Bauerwartungsland entlassen. Dem Trennungsgrundsatz wird Rechnung getragen, indem in diesem Gebiet keine Baugebietserweiterung mehr vorgesehen werden und dieses Gebiet bestimmungsgemäss genutzt werden kann.</p>	1
<p><i>ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN</i> Das Gebiet liegt ausserhalb des Einzugsgebiets einer ÖV-Haltestelle. Entsprechend soll von einer Einzonung in diesen Gebieten abgesehen werden.</p>	1
<p><i>SCHUTZ DER NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN WIE BODEN, LUFT, WASSER, WALD UND DIE LANDSCHAFT</i> Die Umzonung trägt dazu bei, dass der Boden seine natürliche Funktion auch langfristig erfüllen kann.</p>	1
<p><i>SICHERUNG DER AUSREICHENDEN VERSORGBASIS DES LANDES</i> Durch die Umzonung in die Landwirtschaftszone wird das Gebiet auch langfristig landwirtschaftlich genutzt werden können.</p>	1
<p><i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i> Für die Anstösserinnen und Anstösser sind auch langfristig keine Beeinträchtigungen durch eine Nutzungsänderung zu erwarten.</p>	1
<p><i>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</i> Das Gebiet wird nicht mehr als Bauerwartungsland betrachtet. Die Grundeigentümerschaft wird auch langfristig nicht von einer Einzonung ausgehen können.</p>	2

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage auch langfristig nicht für eine Entwicklung zum Baugebiet. Die Gemeinde gewichtet das Interesse am Erhalt des bestehenden Landschaftsraumes und an der Vermeidung einer weiteren Siedlungsausdehnung im Gebiet Steinbruggen höher als die Interessen der Grundeigentümerschaft. Insbesondere auch im Wissen, dass eine Einzonung in diesem Gebiet auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans widersprechen würde (Arbeitszonenmanagement, mangelhafte ÖV-Erschliessung). Es stehen keine übergeordnete gesetzlichen Grundlagen entgegen.

### 13.2.11 UMZONUNG SÄGEHÜSLI

Tab. 18: Interessenabwägung Umzonung Sägehüslü

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<p><i>TRENNUNG BAUGEBIET VOM NICHTBAUGEBIET</i> Mit der Umzonung in die Landwirtschaftszone wird das Gebiet als Bauerwartungsland entlassen. Dem Trennungsgrundsatz wird Rechnung getragen, indem in diesem Gebiet keine Baugebietserweiterung mehr vorgesehen werden und dieses Gebiet bestimmungsgemäss genutzt werden kann.</p>	1
<p><i>ÖV-ERSCHLIESSUNG VON WOHN- UND ARBEITSGEBIETEN</i> Das Gebiet liegt ausserhalb des Einzugsgebiets einer ÖV-Haltestelle. Entsprechend soll von einer Einzonung in diesen Gebieten abgesehen werden.</p>	1
<p><i>SCHUTZ DER NATÜRLICHEN LEBENSGRUNDLAGEN WIE BODEN, LUFT, WASSER, WALD UND DIE LANDSCHAFT</i> Die Umzonung trägt dazu bei, dass der Boden seine natürliche Funktion auch langfristig erfüllen kann.</p>	1
<p><i>SICHERUNG DER AUSREICHENDEN VERSORGBASIS DES LANDES</i> Durch die Umzonung in die Landwirtschaftszone wird das Gebiet auch langfristig landwirtschaftlich genutzt werden können.</p>	1
<p><i>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</i> Für die Anstösserinnen und Anstösser sind auch langfristig keine Beeinträchtigungen durch eine Nutzungsänderung zu erwarten.</p>	1



INTERESSEN	GEWICHTUNG
<b>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</b> Das Gebiet wird nicht mehr als Bauerwartungsland betrachtet. Die Grundeigentümerschaft wird auch langfristig nicht von einer Einzonung ausgehen können.	2

Das Gebiet eignet sich aufgrund seiner Lage auch langfristig nicht für eine Entwicklung zum Baugebiet. Die Gemeinde gewichtet das Interesse am Erhalt des bestehenden Landschaftsraumes und an der Vermeidung einer weiteren Siedlungsausdehnung im Gebiet Sägehügli höher als die Interessen der Grundeigentümerschaft. Insbesondere auch im Wissen, dass eine Einzonung in diesem Gebiet auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans widersprechen würde (mangelhafte ÖV-Erschliessung). Es stehen keine übergeordnete gesetzlichen Grundlagen entgegen.

### 13.2.12 GRENZBEREINIGUNGEN

Tab. 19: Interessenabwägung Grenzbereinigungen

INTERESSEN	GEWICHTUNG
<b>INTERESSEN DER ANSTÖSSERINNEN UND ANSTÖSSER</b> Grundsätzlich sind durch die geringfügigen Grenzbereinigungen keine schützenswerten Interessen betroffen.	1
<b>INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT</b> Grundsätzlich sind durch die geringfügigen Grenzbereinigungen keine schützenswerten Interessen betroffen.	2

## 13.3 WÜRDIGUNG ORTSPLANUNGSREVISION

Die vorliegende Ortsplanungsrevision trägt den Zielen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes Rechnung. Insbesondere der Forderung der Innenentwicklung wird mit dieser Planung nachgegangen.

Die Planung ist vereinbar mit den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan. Aufgrund der heutigen Zonenplanauslastung wird auf die Neueinzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen verzichtet. Die Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Dorfkerngebiet wird durch die Umzonung von Wohn-, Misch- und Kernzonen an weniger gut geeigneten Lagen teilweise kompensiert. Folglich wird die Zonenplanauslastung mit dem revidierten Zonenplan gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan nur geringfügig reduziert, liegt aber weiterhin bei annähernd 100 %.

Durch die vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen (Aufzonung, Sondernutzungsplanpflicht) können die Dichtevorgaben des Kantons mit dem revidierten Zonenplan erreicht respektive leicht übertroffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Gemeinde Stein auch in Zukunft als attraktiven Wohnstandort etablieren kann. Dazu tragen unter anderem die Nähe zu den regionalen Zentren Herisau und St.Gallen, die Schulinfrastruktur, die Grundversorgung mit dem öffentlichen Verkehr sowie die umgebende, intakte Erholungslandschaft bei.

Bei den Arbeitszonen wird dem kantonalen Arbeitszonen-Management Rechnung getragen, indem auf Neueinzonungen verzichtet und die Nutzung von Brachen und unbebauten Bauzonen (insbesondere Reservezone Schachen) priorisiert wird. Im Gemeinderichtplan wird der längerfristige Bedarf an Flächen für Betriebserweiterungen dargestellt (Gebiet Säge). Weitere Neueinzonungen für Betriebserweiterungen werden durch die Gemeinde geprüft, wenn die vom Arbeitszonen-Management geforderten Nachweise durch die gewerbetreibende Person erbracht werden können.



## 14 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Gemäss Artikel 4 des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Stein informiert die Behörde die Bevölkerung rechtzeitig und in geeigneter Weise über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen. Insbesondere werden bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplans und des Richtplanes eine Volksdiskussion mit der Bevölkerung durchgeführt.

Dementsprechend wird die Gemeinde Stein an einer Bevölkerungsorientierung über die vorliegende Revision der Ortsplanung informieren. Anschliessend wird die Möglichkeit zur Mitwirkung geboten. Die Eingaben aus dieser Mitwirkung werden ausgewertet und beantwortet. Weitere Mitteilungen und Information zum Stand der Planung erfolgen zeit- und sachgerecht über die gängigen Informationskanäle (Gemeindehomepage, Mitteilungsblatt).

## 15 VORPRÜFUNG

Die vorliegenden Unterlagen der Ortsplanungsrevision wurden gemäss Artikel 43 und 45 BauG dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 13. März 2025 nahm das Departement Bau und Volkswirtschaft zu den eingereichten Unterlagen Stellung. In diesem Schreiben stellt das Departement Bau und Volkswirtschaft, vorbehaltlich einiger Anpassungen, eine Genehmigung in Aussicht.

Nachfolgend werden die Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht und der Umgang damit in der Ortsplanungsrevision aufgeführt.

### 15.1 GEMEINDERICHTPLAN

Tab. 20: Umgang mit Auflagen aus der Vorprüfung bezüglich dem Gemeinderichtplan

AUFLAGE VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG ORTSPLANUNGSREVISION
<b>ÜBERGEORDNETE VORGABEN:</b> Die relevanten Bestimmungen des Baugesetzes finden keinen Eingang bei den übergeordneten Vorgaben im Planungsbericht Kapitel 4. Es fehlen auch Aussagen zum Arbeitszonenmanagement.	Kapitel 4 des Planungsberichts wurde ergänzt.
<b>STRASSENVERZEICHNIS:</b> Das genehmigte Strassenverzeichnis ist an allen relevanten Stellen bzw. in allen Plänen und Dokumenten vollständig nachzuführen.	Das zwischenzeitlich genehmigte Strassenverzeichnis wurde in sämtlichen Planungsinstrumenten nachgeführt respektive abgestimmt.
<b>GRÜNGBIETE:</b> Das Grüngbiet „Auf Stein“ könnte alternativ auch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Zuweisung der Grünzone zur Sicherung des Gewässerabstandes wäre zudem der Grünzone mit dem Zweck Schutz zuzuweisen.	Das Grüngbiet „Auf Stein“ wird in die Landwirtschaftszone umgezont, da die Erholungsnutzung aufgrund der Aufhebung der Langlaufloipen ebenfalls wegfällt. Auf die Festlegung einer Grünzone mit dem Zweck Schutz zur Sicherung des Gewässerabstandes wird verzichtet, da der genaue Gewässerabstand mit der anstehenden Festlegung des Gewässerraumes gesichert wird.
<b>NATUR- UND KULTUROBJEKTE:</b> Das Inventar der Natur- und Kulturobjekte ist angesichts seines Alters zu überarbeiten. Es fehlen Aussagen zum Umgang mit dem Zonenplan Schutz. Der Planungsbericht ist mit dem Umgang zu ergänzen.	Im Richtplan wurden zwei neue Beschlüsse für die Überprüfung und Aktualisierung des Naturgüter- und Kulturgüterinventars der Gemeinde erstellt. Im Planungsbericht wird der Umgang mit den überlagerten Schutzzonen in Kapitel 10 beschrieben.
<b>ÜBERGEORDNETES STRASSENNETZ:</b>	Das Kapitel wurde mit den geplanten Massnahmen aus der Korridorstudie für die Nationalstrasse ergänzt.



AUFLAGE VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG ORTSPLANUNGSREVISION
Im Bereich der Nationalstrasse sind die Aussagen im Richtplantext Kapitel 3.1 mit dem Ergebnis der Korridorstudie des ASTRA abzustimmen.	
<b>KOORDINATIONSSTAND RICHTPLANBESCHLÜSSE:</b> Der jeweilige Koordinationsstand der Richtplanbeschlüsse ist aufgrund noch abzustimmender raumwirksamer Tätigkeiten zumindest teilweise nicht korrekt.	Der Koordinationsstand des Richtplanbeschlusses L 2.8.1 wird neu als Zwischenergebnis und nicht als Festsetzung eingestuft, da das Vorhaben für die Offenlegung des Feut-schenbachs noch nicht abgestimmt ist.

## 15.2 ZONENPLAN

Tab. 21: Umgang mit Auflagen aus der Vorprüfung bezüglich dem Zonenplan

AUFLAGE VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG ORTSPLANUNGSREVISION
<b>BAUZONENDIMENSIONIERUNG:</b> Im Planungsbericht ist die Bauzonenkapazität im Kontext des Raumplanungsgesetzes, der Vorgabe des kantonalen Richtplans mit entsprechenden Spielräumen, der Ist-Situation sowie der Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Stein zu würdigen. Allfällige Um- und Aufzonungen von rechtskräftigen Bauzonen sind als Innenentwicklungsmassnahmen in der Berechnung zu berücksichtigen.	Im Planungsberichte wurde das Kapitel 10.4 entsprechend ergänzt und die Umzonungen von rechtskräftigen Bauzonen als Innenentwicklungsmassnahmen deklariert.
<b>DICHTEVORGABE:</b> In der Kapazitätsberechnung wird eine Dichte für die Arealentwicklung Dorfzentrum von 100 E+B/ha angenommen. Diese schein im kantonalen Vergleich sehr hoch. Es fehlt eine Plausibilisierung der erwarteten Dichteerhöhung.	Die angenommene Dichte wurde überprüft und korrigiert. Die Plausibilisierung erfolgt in Kapitel 10.1.3 des Planungsberichts.
<b>ÜBERPRÜFUNG SONDERNUTZUNGSPLÄNE:</b> Im Rahmen der Zonenplanrevision ist der Handlungsbedarf je nach rechtskräftigem Sondernutzungsplan aufzuzeigen. Eine Kategorisierung in «Erhalt», «Anpassung» und «Aufhebung» ist dabei ausreichend.	Der Umgang mit den rechtskräftigen Sondernutzungsplänen wird in Kapitel 8.4.2 aufgeführt. Die Notwendigkeit der Überarbeitung wurde bereits in einem Richtplanbeschluss festgehalten.
<b>SONDERNUTZUNGSPLANPFLICHT:</b> Es ist nicht ersichtlich, warum auf die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht für die unbebaute Reserve der Gewerbezone im Gebiet Schachen verzichtet wird. Im Planungsbericht ist der Umgang zu begründen.	Gemäss Raum+ ist die Bauzonenreserve erschlossen und baureif. Entsprechend bedarf es keinen Sondernutzungsplan für die Regelung der Erschliessung. Die betroffene Reserve befindet sich bereits seit über 30 Jahren in der Bauzone. Die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht würde die Überbauung der Fläche noch auf weitere Zeit erschweren, zumal die Grundeigentümerschaft eine ablehnende Haltung gegenüber eines Sondernutzungsplans hat. Die Gemeinde strebt auf dieser Fläche, im Dialog mit der Grundeigentümerschaft, eine auf die Dorfeingangssituation abgestimmte Überbauung an. Folglich wird auf die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht verzichtet.
<b>VERKEHRSFLÄCHE:</b> Die Zuweisung von Verkehrsflächen ist nicht nachvollziehbar und im Planungsbericht darzulegen.	Die Zuweisung der Verkehrsfläche wurde auf das neue Strassenverzeichnis der Gemeinde abgestimmt. Sämtliche im Strassenverzeichnis aufgeführten Strassen werden als Verkehrsfläche festgelegt. Diese Systematik wird im Planungsbericht in Kapitel 10.1.2 beschrieben.
<b>ZONENPLAN SCHUTZ:</b> Es fehlen Ausführungen zum Umgang und Vorgehen bezüglich dem Zonenplan Schutz.	Im Planungsbericht wird der Umgang mit den überlagerten Schutzzonen in Kapitel 10 beschrieben.



AUFLAGE VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG ORTSPLANUNGSREVISION
<i>ANPASSUNGEN ORTSBILDSCHUTZZONEN:</i> Anpassungen der Ortsbildschutzzonen müssen im Rahmen des Zonenplans Schutz erfolgen (Ergänzung der Ortsbildschutzzone im Gebiet Schachen).	Die Ortsbildschutzzonen waren bislang als Zonenüberlagerung im Zonenplan integriert (nach Art. 18 Abs. 2 BauG). Dies soll so beibehalten werden.

## 15.3 BAUREGLEMENT

Tab. 22: Umgang mit Auflagen aus der Vorprüfung bezüglich dem Baureglement

AUFLAGE VORPRÜFUNGSBERICHT	UMGANG ORTSPLANUNGSREVISION
<i>Art. 22 Abs. 2</i> Der Verweis auf VSS-Normen ist zu präzisieren oder es ist deren Inhalt aufzuführen.	Der Verweis auf die VSS-Normen wurde präzisiert (Nennung der genauen Norm).
<i>Art. 23 Abs. 2</i> Die Gründe für die Erhöhung der Ersatzabgabe sind klar zu nennen.	Im Planungsbericht wurden die Gründe für die Erhöhung der Ersatzabgabe ergänzt.
<i>Art. 25 Abs. 3</i> Die Bestimmung für die Indachmontage sollte auf Neubauten beschränkt werden. Bei der Nachrüstung von bestehenden Bauten mit Solaranlagen ist eine Indachmontage nicht immer möglich / zweckmässig. Eingefärbte Module sind weniger leistungsstark. Entsprechend sollte auf die Bestimmung der farblichen Einpassung von Solaranlagen verzichtet werden.	Die Bestimmung wird angepasst und auf Neubauten beschränkt. Die Bestimmung wird angepasst. Die Solaranlagen müssen sich farblich nicht dem Hauptdach anpassen. Das Interesse an der Nutzung der Solarenergie geht den ästhetischen Anliegen vor.
<i>Art. 32bis Abs. 1</i> Der Verweis auf die Empfehlungen des BAFU ist zu unbestimmt und zu präzisieren.	Der genaue Name und Stand der Empfehlung des BAFU wurde in den Bestimmungen ergänzt.

## 16 RECHTSVERFAHREN

Für den Gemeinderichtplan wird das Verfahren nach Artikel 43 BauG durchgeführt. Der Gemeinderichtplan wird vom Gemeinderat erlassen und bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Gemeinderat bestimmt nach vorliegender Genehmigung des Regierungsrates über den Zeitpunkt des gesamthaften Inkrafttretens des Gemeinderichtplans. Im gleichen Verfahren wird auch das Erschliessungsprogramm erlassen.

Für die Revision des Baureglements und des Zonenplans wird das Verfahren nach Artikel 46 BauG durchgeführt. Die geänderten Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat erlassen und werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie unterstehen dem fakultativen Referendum. Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden.

## 17 ANHANG

**A1 KAPAZITÄTSBERECHNUNG VOM 30. MAI 2025**

**A2 FLÄCHENBILANZ ZONENPLANÄNDERUNGEN VOM 30. MAI 2024**



# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild: Bild der Gemeinde Stein .....	2
Abb. 1: Vorgehen Ortsplanung.....	6
Abb. 2: Raumkonzept Schweiz .....	8
Abb. 3: Gewässerschutzkarte.....	12
Abb. 4: Strassenverzeichnis .....	13
Abb. 5: ÖV-Güteklassen und Haltestellen .....	14
Abb. 6: Ständige Wohnbevölkerung per Ende Jahr Gemeinde Stein .....	17
Abb. 7: Beschäftigte per Ende Jahr Gemeinde Stein.....	18
Abb. 8: Leitbild Gesamtörtliche Entwicklung .....	20
Abb. 9: Aufbau des Richtplans .....	21
Abb. 10: Ausschnitt Gemeinderichtplan 1:5'000 .....	24
Abb. 11: Ausschnitt Gemeinderichtplan 1:5'000 .....	25
Abb. 12: Situation Parzelle Nr. 748, rot/orange Fläche nach Abzug Grenz- und Gewässerabstände bebaubar .....	26
Abb. 13: Schutzverordnung List .....	27
Abb. 14: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	33
Abb. 15: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	33
Abb. 16: Ausschnitt Änderungen Zonenplan .....	34
Abb. 17: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	34
Abb. 18: Ausschnitt Änderungen Zonenplan .....	35
Abb. 19: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	35
Abb. 20: Ausschnitt Änderungen Zonenplan .....	36
Abb. 21: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	36
Abb. 22: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	36
Abb. 23: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	36
Abb. 24: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	37
Abb. 25: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	37
Abb. 26: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	37
Abb. 27: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	37
Abb. 28: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	38
Abb. 29: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	38
Abb. 30: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	38
Abb. 31: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	38
Abb. 32: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	39
Abb. 33: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	39
Abb. 34: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	40
Abb. 35: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan.....	40



Abb. 36: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	40
Abb. 37: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan .....	40
Abb. 38: Ausschnitt Änderung Zonenplan .....	41
Abb. 39: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan .....	41

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bauzonenreserve .....	16
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung 2010 – 2022 .....	17
Tab. 3: Überprüfung Sondernutzungspläne .....	22
Tab. 4: Gebiete für die künftige Siedlungsentwicklung .....	23
Tab. 5: Prioritär zu entwickelnden Gebieten innerhalb des bestehenden Baugebiets .....	26
Tab. 6: Vorgaben der kantonalen Richtplanung .....	42
Tab. 7: Matrix der betroffenen Interessen .....	44
Tab. 8: Interessenabwägung Regelbaumasstabelle .....	45
Tab. 9: Interessenabwägung Bestimmungen zur Biodiversität .....	46
Tab. 10: Interessenabwägung Verkehrsfläche .....	47
Tab. 11: Interessenabwägung Umzonung Dorfkern .....	47
Tab. 12: Interessenabwägung Umzonung auf Stein / Langenegg .....	49
Tab. 13: Interessenabwägung Umzonung Säge .....	49
Tab. 14: Interessenabwägung Aufzonung Schachen .....	50
Tab. 15: Interessenabwägung Umzonung Schachen LW .....	50
Tab. 16: Interessenabwägung Schachen GRiE .....	51
Tab. 17: Interessenabwägung Umzonung Steinbruggen .....	52
Tab. 18: Interessenabwägung Umzonung Sägehüslü .....	52
Tab. 19: Interessenabwägung Grenzbereinigungen .....	53
Tab. 20: Umgang mit Auflagen aus der Vorprüfung bezüglich dem Gemeinderichtplan .....	54
Tab. 21: Umgang mit Auflagen aus der Vorprüfung bezüglich dem Zonenplan .....	55
Tab. 22: Umgang mit Auflagen aus der Vorprüfung bezüglich dem Baureglement .....	56





Projekt:	Ortsplanung Stein
Datum:	30.05.2025
Verfasser:	mafo

## Resultate

Gemeinde	Stein	Horizont Nutzungsplanung	2040
----------	-------	--------------------------	------

### Überblick

Zur Beurteilung der Bauzonendimensionierung werden zwei Werte herangezogen:

- 1. Prognostizierte Auslastung:** Dieser Wert wird vor allem vor der Zonenplanrevision von Bedeutung, da er ein Indikator für mögliche Einzonungen ist.
- 2. Einwohner- und Beschäftigtendichte in der Wohn-, Misch- und Kernzone:** Die Gemeinden müssen mit der Revision nachweisen, dass die Dichtevorgabe gemäss kantonaalem Richtplan erreicht werden kann.

0. Können Einzonungen aufgrund des rechtskräftigen Zonenplanes zum gewählten Nutzungsplanungshorizont grundsätzlich thematisiert werden?

nein

ausführliche Informationen siehe 1.1

1. Wo liegt die Auslastung des revidierten Zonenplans?

96%

ausführliche Information siehe 1.2

2. Erreicht der Entwurf des revidierten Zonenplanes die Dichten gemäss KRP?

ja

ausführliche Informationen siehe 2.

### Ausführliche Informationen

#### 1. Prognostizierte Auslastung in Wohn-, Misch- und Kernzonen

##### 1.1 Ausgangslage zur Revision der Nutzungsplanung

Die Auslastung des **rechtskräftigen** Zonenplanes mit den Dichtevorgaben gemäss kantonaalem Richtplan und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei ...

erwartete Einwohner + Beschäftigte	<b>944</b>	=	<b>98%</b>
Kapazität des <b>rechtskr.</b> Zonenplanes mit kant. Dichtevorgaben	<b>960</b>		

##### Erläuterung zum Ergebnis

###### Wenn Auslastung KLEINER 100%:

Es bestehen weitere Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen. Einzonungen gemäss kantonaalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können grundsätzlich nicht thematisiert werden.

###### Wenn Auslastung GRÖßER 100%:

Es besteht kein ausreichendes Fassungsvermögen für das prognostizierte Wachstum. Einzonungen gemäss kantonaalem Richtplan S 1.2 / 3.3 (Siedlungsgebietserweiterungen) können thematisiert werden.

##### 1.2 Fazit gemäss revidiertem Zonenplan

Die Auslastung des **revidierten** Zonenplanes mit den Dichtevorgaben gemäss kantonaalem Richtplan und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei ...

erwartete Einwohner + Beschäftigte	<b>944</b>	=	<b>96%</b>
theoretische Kapazität des <b>revidierten</b> Zonenplan	<b>980</b>		

##### Erläuterung zum Ergebnis

###### Wenn Auslastung mit Revision TIEFER als im rechtskräftigen Zustand:

Mit der Revision wurden in der WMK neue Potenziale geschaffen, z.B. durch Erweiterung der WMK. Damit bietet der revidierte Zonenplan im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan mehr Platz für Einwohner und Beschäftigte. Dies führt dazu, dass die WMK insgesamt "tiefer" als vorher ausgelastet ist.

###### Wenn Auslastung mit Revision HÖHER als im rechtskräftigen Zustand:

Die Revision reduziert die Potenziale der WMK für zusätzliche Einwohner und Beschäftigte durch Reduktion der WMK oder der Potenziale. Mit weniger Platz in der WMK, erhöht sich die Auslastung.

#### 2. Einwohner- und Beschäftigtendichte in Wohn-, Misch- und Kernzonen

<b>SOLL</b>	Vorgabe kantonalen Richtplan EB/ha in WMK	(Masterblatt J12; gemäss KRP)
	<b>49.3</b>	
<b>NEU</b>	Erreichte Dichte durch revidierten Zonenplan EB/ha in WMK	(Masterblatt J18)
	<b>50.3</b>	

Fazit

##### Erläuterung zum Ergebnis

###### NEU < SOLL

(Dichte mit revidierten Zonenplan ist kleiner als die kantonale Vorgabe)  
→ Es sind weitere Massnahmen zur Verdichtung nötig.

###### NEU ≥ SOLL

(Dichte mit revidierten Zonenplan ist gleich oder höher als die kantonale Vorgabe)  
→ Es sind keine weiteren Massnahmen zur Verdichtung nötig.

Flächenbilanz Entwurf Zonenplan

		Zonenplan Entwurf 30. Mai 2025														
		Bauzonen										Nichtbauzonen				
		WE	W2	WG2	WG3	K	GE	OE	GRIE	GRIF	VFiB	L	VFaB	GW	WA	Total
Zonenplan rechtskräftig	Bauzonen	WE		35												35
		W2	5		749				1'622		549					2'925
		WG2		383		2'759	6'432		620		1'823					12'755
		WG3					201					231				432
		K										149				200
		GE				12						966				987
		OE					4'292		51			785				5'611
		GRIE					1'918		81			47	34'762			35'648
		GRIF										97				97
		Nichtbauzonen	L									1'859		39'113	320	
		ÜG (VF)			112	32	477	31	21	4	27'929	80'253	79'527	851	99	189'339
		D										41'795	103	4'567	239	46'703
		GW										689	333			836
		WA										109	2'886	24		133
	<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>418</b>	<b>861</b>	<b>2'772</b>	<b>9'725</b>	<b>269</b>	<b>113</b>	<b>2'858</b>	<b>36'782</b>	<b>34'824</b>	<b>123'583</b>	<b>101'189</b>	<b>5'762</b>	<b>338</b>	<b>319'500</b>

	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
Reduktion WMZ (ohne Abzug VF)	0	
Reduktion Weitere Bauzone (ohne Abzug VF)	34'762	
<b>Reduktion Bauzone</b>	<b>34'762</b>	<b>34'762</b>
Erweiterung WMZ	0	
Erweiterung Weitere Bauzone	0	
<b>Subtotal Erweiterung Bauzone</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Umzonungen WMZ		10'564
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ) in Bauzone WMZ		6'222
Umzonung Weitere Bauzone (nicht WMZ)		133
Umzonung Bauzone WMZ in Weitere Bauzone (nicht WMZ)		2'242
Umzonung ÜG (VF) zu Bauzone		679
Umzonung Bauzone zu VF		4'647

[m<sup>2</sup>]

**0 Flächenbilanz WMZ (Auszonung)**

**-34'762 Flächenbilanz Weitere Bauzone (Auszonung)**

**3'980 Flächenbilanz WMZ - Weitere Bauzone (Umzonung)**

**-3'969 Flächenbilanz Bauzone - Verkehrsfläche (Umzonung)**