

Teilzonenplan und Quartierplan Egg

Planungsbericht

6. Mai 2025

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch
Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet
(Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbei-
tung: Daniel Hauser | Silvan Oberholzer).

Qualitätsmanagement
4. Mai 2023 | Kap. 1-6 (aco)
17. April 2025 | Anpassungen, Kap. 1-6 (sob)

4.3104.002.300.Ber_QP-Egg_250429.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	5
2 Grundlagen und Analyse	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Richtprojekt	14
2.3 Analyse	17
2.4 Regelungsbedarf	17
3 Teilzonenplan	19
3.1 Allgemeines	19
3.2 Auszonung	19
3.3 Einzonung	20
3.4 Umzonung	20
3.5 Flächenbilanz	20
3.6 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision	21
3.7 Baulandflächenabtausch	22
4 Quartierplan	23
4.1 Abweichungen gegenüber Regelbauweise	23
4.2 Allgemeines	24
4.3 Erschliessung	26
4.4 Bebauung	34
4.5 Umgebung	41
4.6 Umwelt	46
5 Umlegung Wanderweg	50
5.1 Erläuterung	50
6 Bewilligung	51
6.1 Mitwirkung	51
6.2 Vorprüfung	51
Anhang	55
Beilage	57

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 645/857 möchte ihre Parzelle baulich entwickeln und ein Projekt mit fünf Mehrfamilien- und vier Einfamilienhäuser umsetzen. Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage am Siedlungsrand wurde die Projektentwicklung unter anderem von der Fachkommission Heimatschutz in einem Workshopverfahren (vgl. Kap. 1.2) begleitet und soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Das vorliegende Richtprojekt lässt sich nicht in der Regelbauweise realisieren. Infolgedessen und aufgrund der zwar weitgehend geklärten, aber noch nicht in jedem Fall abschliessend gesicherten Erschliessungssituation sowie der sensiblen Lage ist das Projekt mittels Quartierplan nach Art. 50 BauG umzusetzen.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Dorfs Haslen – in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern mit Kirche und Dorfplatz. Es befindet sich direkt am Siedlungsrand und somit an einer durchwegs empfindlichen Lage. Beim Planungsgebiet handelt es sich um die letzte grössere Baulandreserve im Bezirk Schlatt-Haslen.

Abb. 1 Makrolage des Planungsgebiet, geportal.ch (25. Januar 2023)



1.1.3 Planungsziele

Eine zukünftige Bebauung soll hohen Anforderungen in ortsbaulich-freiräumlicher und architektonischer Sicht gerecht werden. Ziel ist es, neuen sowie attraktiven Wohnraum im «Grünen» zu schaffen. Das neue «Quartier» soll sich an die traditionelle, dörfliche Struktur mit einem fein austarierten Gleichgewicht zwischen Bauvolumen und Aussenraum, zwischen öffentlich und privat orientieren. Daher ist eine sorgfältige Gestaltung der Zwischenräume, des Siedlungsrandes, der Wege, Strassen und Raumfolgen ebenso wichtig wie die architektonische Ausbildung der Bauten.

1.2 Vorgehen

Das Richtprojekt/Vorprojekt zur künftigen Bebauung wurde von «koller koster ag» erarbeitet und ein erster Quartierplanentwurf darauf aufbauend ausgearbeitet. Die Planung Egg wurde im Frühjahr 2016 anschliessend zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung haben sich Bezirk und Grundeigentümer darauf geeinigt, die Planung neu aufzurollen. Im Dialog mit einer Begleitgruppe (Begleitgremium) wurde das bisherige Projekt in einem Workshopverfahren weiterentwickelt. Das Planungsteam und die Begleitgruppe setzen sich zusammen aus Planungsbehörde, Bauherr, Landschaftsplaner, Architekt, Fachkommission Heimatschutz sowie dem Planer. Die wesentlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen wurden in mehreren Workshops konsolidiert. Die Begleitgruppe diskutierte jeweils die vorgeschlagenen Bebauungsansätze, verglich diese mit den Bedürfnissen der unterschiedlichen Interessensgruppen und formulierte so Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung. Daraus ist anschliessend ein verfeinertes und konsolidiertes Richtprojekt entstanden. Dieses soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Die Ergebnisse des Workshopverfahrens wurden in einem Bericht festgehalten. Dieser findet sich in der Beilage B1.

Es wird sichergestellt, dass die vorliegende Planung mit der gleichzeitig laufenden Ortsplanungsverfahren koordiniert ist (vgl. Kap. 3.6).

2 Grundlagen und Analyse

2.1 Grundlagen

Tab. 1 Übersicht Relevanz der Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Nachfolgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die verschiedenen Grundlagen und zeigt auf, welche für vorliegende Planung von Relevanz sind.

Themen	nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)	X	
Kantonaler Richtplan		2.1.4
Kommunale Nutzungsplanung		2.1.6
Raumentwicklungskonzept		2.1.5
Grunddienstbarkeiten		2.1.8
ISOS	X	
Schutz / Inventare		(2.1.7)
Erschliessung öffentlicher Verkehr		2.1.8
Erschliessung Individualverkehr		2.3.1
Fruchtfolgeflächen	X	
Wald	X	
Gewässerschutz (Gewässerraum)		2.1.8
Naturgefahren	X	
Geologie	X	
Belastete Standorte	X	
Lärm		2.1.8
Licht		2.1.8
Nichtionisierende Strahlung	X	
Störfallvorsorge	X	

2.1.2 Grundstücke

Zur Disposition stehen in erster Linie die beiden Parzellen Nrn. 645 und 857. Sie haben zusammen eine Fläche von rund einem Hektar und sind heute mit einem Bauernhaus (inkl. Scheune) sowie einem Garagenbau bebaut. Zur Sicherung der Erschliessung wird zusätzlich ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 115 in den Perimeter aufgenommen. Gleiches gilt für kleinere Abschnitte der Parzellen Nrn. 650, 118, 803, 119, 120 und 116.

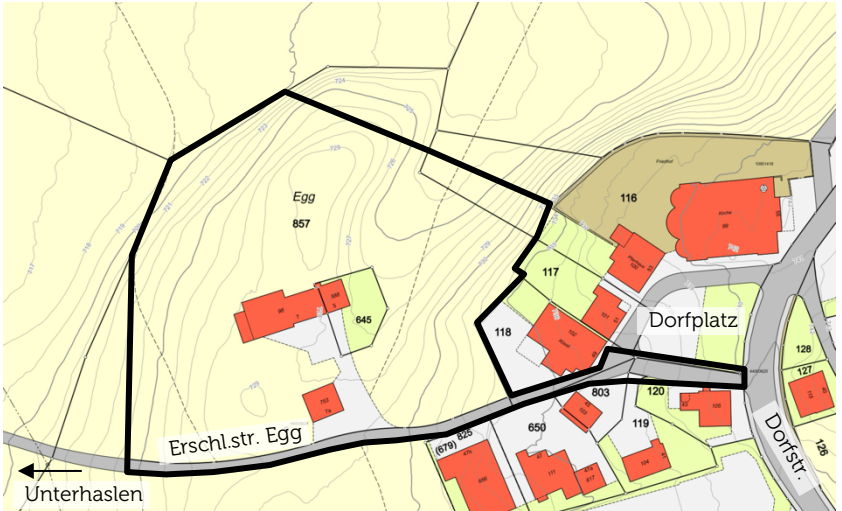
Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Flurstrasse der Flurnossenschaft «Rössli-Unterchrestes» (vorliegend jeweils mit Erschliessungsstrasse Egg bezeichnet), nord- und westseitig von Landwirtschaftsland sowie im Osten durch die angrenzenden, bebauten Parzellen (Ortskern) begrenzt. Die betroffenen Parzellen sind im Besitz folgender Grundeigentümerschaften:

Tab. 2 Übersicht Relevanz der Grundlagen

Parzelle	Grundeigentümerschaft	Teil der Flurgenossenschaft
645	Chech AG	ja
857	Chech AG	ja
115	Rechsteiner-Schildknecht Patrik	ja
650	Rechsteiner Pius Holzbau AG	ja
118	Rechsteiner Werner	ja
803	Rechsteiner-Vitroler Arno	ja
119	Brülisauer Bernhard	nein
120	Schulgemeinde Schlatt-Haslen	nein
116	Kirchgemeinde Haslen-Stein	nein

Das Gelände ist vom Dorfplatz gegen Westen relativ stark abfallend. Der Höhenunterschied vom höchsten zum tiefsten Punkt innerhalb des (Haupt-) Perimeters beträgt rund 13 m. Die unmittelbar angrenzenden Erschliessungsflächen werden aufgrund der Sicherstellung der hinreichenden Erschliessung in die Betrachtung miteinbezogen.

Abb. 2 Mikrolage Planungsgebiet, geoportal.ch
(29. April 2025)



2.1.3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die übergeordneten Planungsgrundlagen von Bund und Kanton sind in den kommunalen Planungsinstrumenten umgesetzt worden. Zusätzlich zu beachten sind die Vorgaben hinsichtlich der Schutzräume (vgl. Kap. 2.1.8) sowie der kantonale Richtplan (vgl. Kap. 2.1.4).

2.1.4 Kantonaler Richtplan

Siedlungsentwicklung nach innen (S. 5)

Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine Vorgabe des schweizerischen Raumplanungsgesetzes. Die Bezirke und die Feuerschaugemeinde sind deshalb angehalten, bei der Erschliessung (und Bebauung) von bestehendem Bauland mittels Quartierplan öffentlich-rechtliche Verträge abzuschliessen. Darin sind Mindestdichten vorzugeben. Bei Nichteinhalten der Dichte ist eine dem dadurch entstehenden Bauzonenbedarf angemessene Pönale vorzusehen, welche in den Fonds für die Mehrwertabgabe einzubezahlen ist. Es wäre zudem möglich, zur Sicherung der Erhältlichkeit des Baulandes im gleichen Vertrag eine Frist zur Bebauung vorzusehen. Der Bezirk wird einen solchen Vertrag mit dem Grundeigentümer vor der Einreichung des Quartierplans zur Genehmigung abschliessen.

2.1.5 Raumentwicklungskonzept

Im Rahmen der Ortsplanung wurde für das gesamte Bezirksgebiet ein Raumentwicklungskonzept erarbeitet. Das Raumentwicklungskonzept (REK) definiert die konzeptionelle und strategische Ausrichtung des Bezirks aus einer Gesamtsicht und mit einer relativ hohen «Flughöhe» und dient dem Bezirksrat als Grundlage und als Argumentations- sowie Begründungshilfe in der täglichen raumwirksamen Arbeit. Das Gebiet Egg wird darin als Siedlungslandschaft «Vorrang landschaftsnahes Wohnen» bezeichnet (gelbe Fläche in nachstehender Abbildung). Hier steht eine übermässige Verdichtung nicht direkt im Vordergrund. Die Bebauung muss sich der «Kulturlandschaft Streusiedlung» indirekt unterordnen. Durch eine intensive Durchgrünung ist das Baugebiet mit der übrigen Landschaft zu verweben. Da in diesen Gebieten die Nähe zur Natur und die Aussichtssituation elementare Bestandteile des Siedlungskörpers bilden, ist auf einen schonenden Umgang mit dem Landschafts- und Dorfbild zu achten. Insbesondere sind die prägenden Sichtbezüge auf die Pfarrkirche zu sichern. Dies hat allenfalls Einfluss auf die Höhenausdehnung einer Bebauung. Das Gebiet Egg ist zudem als potenzieller Standort für Alterseinrichtungen ausgeschieden. Dabei soll es sich nicht um Wohn- und Pflegeheime im herkömmlichen Sinn handeln, sondern um Wohnungsbau, der die speziellen Bedürfnisse der älteren Generationen abdeckt und auch einzelne Services anbieten kann (Bsp.: Essensservice, Fahrservice, Barrierefreiheit usw.).

Abb. 3 Auszug Raumentwicklungskonzept
(Stand: 2. Juni 2022)

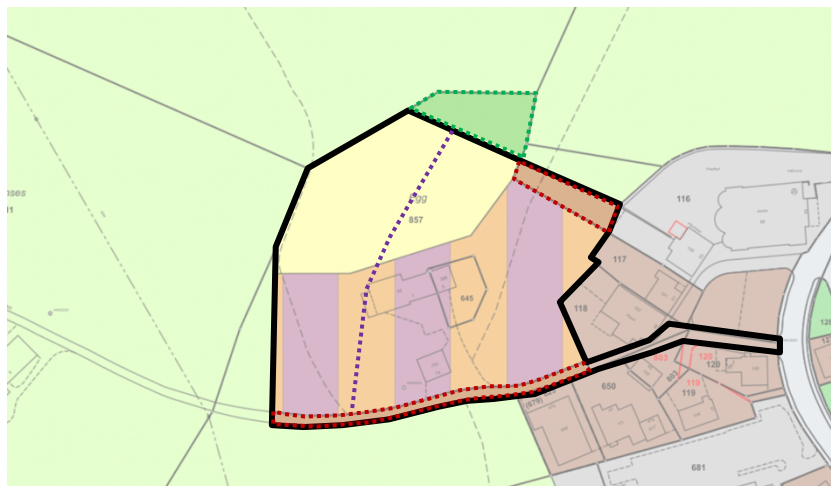


2.1.6 Zonenplan Nutzung

Das Planungsgebiet ist hauptsächlich in die zweigeschossige Wohnzone W2 in gelb (ca. 3'700 m²) und die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone WG3 in orange-violett (ca. 5'900 m²) eingeteilt. Die Erschliessung des Bau- gebiets führt heute über Landwirtschaftsland. Um Verfahrensrisiken zu minimieren, ist dieses Gebiet ebenfalls dem Baugebiet zuzuführen. Zu- sammen mit dem Quartierplan soll deshalb ein Teilzonenplan mit einem Bauzonenabtausch erarbeitet werden. Eine Auszonung ist aufgrund der exponierten Lage auf der Geländenase sinnvoll. Infolge der geplanten Wohnbebauung ist auch die Änderung der Grundnutzung zu einer reinen Wohnzone zweckmässig. Im Rahmen der laufenden Revision der Ortspla- nung sind im Planungsgebiet keine weiteren inhaltlichen Anpassungen vorgesehen. Der Teilzonenplanung mit einem Baulandabtausch und einer Nutzungsangleichung wird mit der Ortsplanung koordiniert (vgl. Kap. 3.7).

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch, 27.
Januar 2023

- Teilauszonung geplant
- Teileinzonung geplant
- Abgrenzung W2/W3 geplant

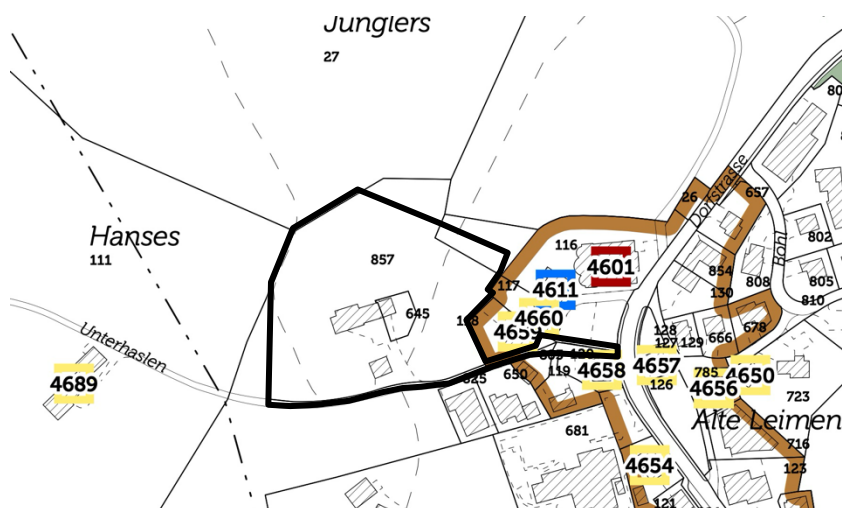


2.1.7 Zonenplan Schutz

Der Bezirk Schlatt-Haslen verfügt bisher über keinen rechtskräftigen Zonenplan Schutz. Im Rahmen der Ortsplanung soll der Dorfkern einer Ortsbildschutzzzone II zugewiesen werden. In dieser Zone ist der Charakter der Bebauung, des Freiraum und der Erschliessung zu erhalten. Zusätzlich werden um den Dorfplatz verschiedene Kulturobjekte mit einem Einzelschutz belegt. Das Planungsgebiet grenzt mehrheitlich direkt an die Ortsbildschutzzzone – die künftige Erschliessung über den Dorfplatz ist innerhalb des künftig geschützten Ortsbils. Das Planungsgebiet hat somit als Ortsbildhintergrund eine wichtige Bedeutung. Es ist auf eine angemessene Rücksichtnahme der geschützten Strukturen im Rahmen des Quartierplans zu achten.

Abb. 5 Auszug Zonenplan Schutz Teil Kultur, Stand: Vor öffentlicher Auflage (3.4.25)

Kulturobjekte	
	Kulturobjekt A
	Kulturobjekt B
	Kulturobjekt C
Gebietsschutz	
	Ortsbildschutzzzone I
	Ortsbildschutzzzone II



2.1.8 Weitere Grundlagen

Strassenbauprojekt (Stand 1. Mai 2024)

Die Flurgenossenschaft «Rössli-Unterchrestes» hat die Abtretung der Flurstrasse an den Bezirk beschlossen. An der Bezirksgemeinde vom 4. Mai 2025 hat die Bevölkerung der Aufnahme der Strasse ins Bezirksstrassennetz zugestimmt. Für die Sicherstellung der Erschliessung ist die bestehende Erschliessungsstrasse von der Dorfstrasse bis zum Planungsgebiet abschnittsweise zu verbreitern. Zusätzlich sind eine Wendeanlage bei der Quartiereinfahrt sowie eine Ausweichstelle erforderlich. Die bisherige Flurstrasse wird zu einer Zufahrtsstrasse (Bezeichnung nach VSS-Norm) ausgebaut. Im Bereich des Dorfplatzes ist die Strassenführung noch nicht grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen der definitiven Umsetzung der «Dorfplatzgestaltung» könnten auch andere Linienführungen wiederum zum Thema werden – zurzeit ist jedoch nicht davon

auszugehen. Um jegliche Eventualitäten abzudecken, sind in diesem Bereich die Vorgaben im Quartierplan deshalb offen zu formulieren.

Abb. 6 Strassenprojekt, Hersche Ingenieure AG
(1. Mai 2024)



Die Sicherung der Teilflächen für den Bau der Erschliessungsstrasse Egg erfolgt über die Gewährung dinglicher Überfahrrechte oder Landabtretungen. Dies ist bei der Festlegung des exakten Planungsperimeters zu berücksichtigen.

ÖV-Güteklassen

Gemäss der Berechnungsmethodik des Bundes ist das gesamte Dorf Haslen nicht mit dem ÖV erschlossen¹ – obwohl die Buslinie Teufen-Appenzell durch das Dorf führt. Die Bushaltestelle Haslen, Dorf liegt mit rund 200 m Entfernung in Fussdistanz zum Planungsgebiet.

Wanderwege

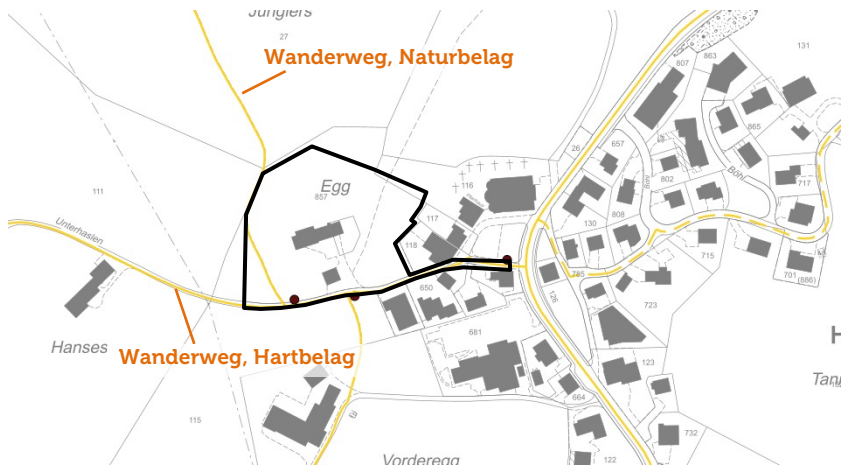
Am westlichen Rand des Planungsgebiets verläuft ein Wanderweg von lokaler Bedeutung über das Areal. Aufgrund der geplanten Bebauung in diesem Gebiet ist dieser zu verlegen. Die Verlegung des Wanderweges muss gemäss Art. 3 ff. des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege erfolgen. Bei geringfügigen Planänderungen (wie vorliegend) könnte auch von einer öffentlichen Auflage abgesehen werden (Art. 4). Das Verfahren der Wanderwegumlegung kann gleichzeitig oder im Anschluss an das Quartierplanverfahren durchgeführt werden. Der Bezirksrat bevorzugt die gleichzeitige Umlegung (vgl. Kap. 5).

Damit keine «Verfahrensprobleme» entstehen kann die rechtliche Umlegung erst erfolgen, wenn der Gesamtplan der Wanderwegnetzplanung rechtskräftig ist. Die Gesamtnetzplanung des Bezirks Schlatt-Haslen wurde am 13. August 2024 durch die Standeskommission genehmigt. Somit können die Teilrevision angegangen und Verfahrensschwierigkeiten aufgrund zwei sich im Rechtsverfahren befindenden Netzplanungen ausgeschlossen werden.

¹ vergleiche ÖV-Güteklasse unter map.geo.admin.ch

Über die bestehende Flurstrasse (Erschliessungsstrasse Egg) verläuft zudem eine kantonale Wanderwegroute. Hier ist keine Anpassung notwendig.

Abb. 7 Ausschnitt Wanderwege, geoportal.ch (4. April 2025)



Servitude / Dienstbarkeiten

Auf den Parzellen Nrn. 857, 645 und 115 bestehen einige Dienstbarkeiten und Grundlasten. Verschiedene Benützungs- und Durchleitungsrechte sowie Grenzhagpflichten sind nicht relevant. Folgende Einträge können für vorliegendes Projekt von Relevanz sein:

- Grenzbaurecht Stützmauer zulasten Parz. 857 und zugunsten Parz. Nr. 118;
- Benützungsrecht für Trafostation zulasten Parz. 857 und zugunsten der St.Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke AG (SAK).

Baulicher Zivilschutz

Grundsätzlich besteht nach wie vor eine Schutzraumbaupflicht (Art. 60 ff. Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz BZG). Der Kanton kann Dispensationen erteilen – ab 38 Zimmern kommt die Erstellungspflicht aber immer zum Tragen. Bei der Berechnung der Schutzplätze werden halbe Zimmer nicht mitgezählt. Berechnungsgrundlage ist Art. 70 ff der ZSV (Zivilschutzverordnung).

Tab. 3 Berechnung Mindestzahl an Schutzplätzen auf Basis Richtprojekt vom 1. April 2025

Anzahl ganze Zimmer	Anzahl Schutzplätze	
	Berechnungsgrundlage (ZSV)	Mindestanzahl für Richtprojekt
115 (MFH)	2 Schutzplätze pro 3 Zimmer	77 Schutzplätze
20 (EFH)	2 Schutzplätze pro 3 Zimmer	26 Schutzplätze

Das Richtprojekt sieht zurzeit noch keine definitiven Schutzplätze vor. Die Zahl der Schutzplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuführen und

nachzuweisen. Dies kann im Quartierplan entsprechend gesichert werden.

Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte liegt die vorgesehene Überbauung im Gewässerschutzbereich A_U und damit nach Art. 29 Gewässerschutzverordnung in einem besonders gefährdeten Bereich. In diesem Gebiet dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Untergeschosse unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind aufgrund der Gewässerschutzverordnung nur über eine Ausnahmegewilligung, verbunden mit baulichen Mehranforderungen und einem Durchströmungsnachweis, zulässig. Die Voraussetzung dazu ist, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Die Einhaltung der Anforderung ist spätestens im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Lärmschutz

Der Mehrverkehr aus dem Planungsgebiet darf nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW) führen. Da die Anzahl Fahrten aus dem Planungsgebiet für Lärmfragen sehr tief ist und die Grenzwerte auf der Dorfstrasse auch bei weit mehr Fahrten nicht überschritten sind, werden die erwarteten Fahrten nicht zu einer Überschreitung der IGW führen. Ein detaillierter Nachweis ist deshalb nicht notwendig.

Lichtemissionen

Gemäss SIA 491 sind unnötige Lichtemissionen im Aussenraum zu vermeiden. Aussenraumbelichtungen dürfen die Umgebung somit noch übermässig beeinträchtigen. Im Rahmen des Baugesuchs ist dies zu beachten – auf Vorgaben im QP kann jedoch verzichtet werden.

2.2 Richtprojekt

2.2.1 Auseinandersetzung mit dem Ort

Das Gebiet Egg liegt im Westen ausserhalb des Ortskerns von Haslen. Es formuliert den Übergang in die Landschaft. Diese ist von einzelnen Bauernhöfen geprägt. In der Auseinandersetzung mit dem Ort versucht die Neubebauung zwischen der traditionellen Appenzeller Bauweise aus dem Dorfzentrum mit der Architektur der umliegenden Bauernhöfe zu vermitteln.

2.2.2 Bebauungskonzept

Der Entwurf schlägt fünf Mehrfamilienhäuser sowie vier Einfamilienhäuser vor. Die MFH beziehen sich in ihrer Grundgeometrie auf den Landschaftsverlauf, die Aussicht und die Besonnung. Zum Dorf hin drehen zwei Häuser ab und schaffen so die räumliche Anbindung zur bestehenden Bebauung. Die EFH sind am Siedlungsrand gegen Westen vorgesehen. Sie folgen dem Strassenverlauf und bilden an der Terrainkante den Übergang zur Landwirtschaftszone.

Die Überbauung Egg setzt sich aus einfachen Baukörpern zusammen. Über einem rechtwinkligen Grundriss schliesst ein Satteldach mit Querriegel das Volumen ab. Private Aussenräume werden als Loggien ausgebildet und in das Volumen integriert. Bei drei Häusern akzentuiert ein eingeschossiger Anbau den Hauseingang. Die Gebäude nehmen bezüglich Form sowie Dach- und Fassadengestaltung Bezug zum traditionellen Appenzellerhaus. Die Gebäudekörper fügen sich durch ihre Ausrichtung und Körnigkeit in die umliegende Struktur ein und bilden einerseits eine Erweiterung des Dorfkerns und anderseits den Übergang in die Landschaft. Durch die EFH im westlichen Bereich fliesst die Bebauung in die Landschaft ein und es entsteht eine Dichteabstufung zur offenen Landschaft hin.

2.2.3 Freiraumkonzeption

Die Gebäude sind so angeordnet, dass verschiedene öffentliche, halb öffentliche und private Aussenräume entstehen. In der Mitte des Quartiers ist ein Hartplatz als zentraler, gemeinschaftlich genutzter Freiraum mit den Funktionen als Wendeanlage, als Erschliessungsfläche für die Hauszüge und als Spiel- und Begegnungsplatz vorgesehen. Ebenfalls im Quartier vorzufinden ist ein Kinderspielplatz. Er liegt geschützt und eingebettet zwischen drei Mehrfamilienhäusern und ist über die breiten Wege von überall her gut erreichbar. Es besteht bei einer Anpassung der Sammelgarageneinfahrt die Möglichkeit einer alternativen Anordnung des Spielplatzes (vgl. Kap. 2.2.4). Die typischen Charakteristiken der Appenzellerlandschaft fliessen in die Umgebung ein. Ein wichtiger Faktor ist dabei

der fließende Übergang zur offenen Landschaft und die Einpassung ins bestehende Terrain. Die Häusergruppen werden in den landschaftlichen Kontext hinein verwebt. Der natürliche Terrainverlauf wird nicht vollständig übernommen - eine Anpassung des Terrains in der Mitte und Norden des Areals bringt jedoch verschiedene Vorteile mit sich:

- Die Einstellhalle für die Mehrfamilienhäuser kann vollständig unter dem künftigen Terrain errichtet werden und tritt somit nicht in Erscheinung.
- Es sind weniger Stützkonstruktionen und ähnliches notwendig.
- Die Gebäude wirken deutlich weniger hoch, da die wahrnehmbare Höhe kleiner ist als ohne Terrainanpassung.
- Die Wege und Plätze im Gebiet haben kaum Gefälle und sind somit für alle Altersgruppen gut nutzbar.
- Der Aushub muss nicht vollständig weggeführt und kann direkt wieder verwendet werden.
- Durch weniger Niveausprünge wird die Interaktion im «Quartier» gefördert. Es entsteht ein aktives und in sich funktionierendes Quartier.
- Die «Geländenasen» bleibt vom Prinzip her erhalten und ist weiterhin wahrnehmbar.

Das massgebende Terrain wird mit der vorliegenden Planung verändert resp. von der Möglichkeit, dieses gemäss Art. 33 Abs. 2 BauV neu festzulegen, wird Gebrauch gemacht (vgl. Kap. 4.5.3).

Abb. 8 Umgebungsplan Richtprojekt, Kollektiv Nordost (21. März 2024)



2.2.4 Nutzung und Erschliessung

Von den zehn Gebäuden dienen deren neun ausschliesslich zu Wohnzwecken. Beim letzten Gebäude handelt es sich um die Einfahrt der Sammelgarage. Es soll jedoch die Möglichkeit bestehen, die Einfahrt auch direkt ins erste Gebäude (Südost-Ecke) zu integrieren. In diesem Fall würde das einzelne Gebäude für die Tiefgaragenzufahrt wegfallen und der Platz könnte alternativ als Spiel- und Begegnungsfläche dienen (vgl. Kap. 4.4.1).

Eine Gewerbenutzung wird aufgrund der Bezeichnung als potenzieller Standort für «Alterseinrichtungen» (vgl. Kap. 2.1.5) sowie der Lage direkt am Ortskern nicht vorgesehen, weshalb eine Umzonung in eine reine Wohnzone vorgenommen werden soll. Vier der fünf MFH sind als 2-Spänner konzipiert – beim Bau in der Mitte handelt es sich um einen 3-Spänner. Fussläufig (und mit dem Velo) werden die Häuser über ein dichtes Wegnetz erschlossen. Die Wege führen direkt zu den Hauseingängen. Ein behindertengerechter Zugang wird sichergestellt.

Für den MIV der MFH besteht eine gemeinsame Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt über die Erschliessungsstrasse Egg, die gemäss Strassenprojekt ausgebaut werden wird (vgl. Kap. 2.1.8). Von dieser Strasse aus werden auch die EFH mit einer separaten Stichstrasse inkl. der Besucherabstellplätze erschlossen. Die gesamte Erschliessungsfläche wurde auf ein Minimum reduziert.

Auf der neuen resp. ausgebauten Zufahrtsstrasse (Erschliessungsstrasse Egg) ist auch eine offizielle Ausweichstelle vorgesehen, damit das Kreuzen eines Personenwagens mit einem LKW (Bsp.: Kehrortfahrzeug, Traktor) bei stark reduzierter Geschwindigkeit möglich ist. Im Bereich der Einfahrt ins Quartier besteht ebenfalls die Möglichkeit sich zu begegnen. Dadurch wird ein reibungsloser Verkehrsablauf gewährleistet. Ebenfalls ist auf dem Areal ein Wendeplatz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und ein Wendehammer für einen Lieferwagen vorgesehen.

2.3 Analyse

2.3.1 Erschliessung

Das Planungsgebiet wird von Osten her über die Erschliessungsstrasse Egg erschlossen. Bei dieser handelt es sich bis vor kurzem um eine Flurstrasse. Nach dem Abtretungsbeschluss der Flurgenossenschaft hat die Übernahme ins Bezirksstrassennetz mit Beschluss der Bezirksgemeinde vom 4. Mai 2025 stattgefunden. Die Strasse erschliesst zusätzlich zum Planungsgebiet drei weitere «Höfe».

Gemäss VSS-Norm 40 045 kann die Strasse als Zufahrtsstrasse eingeteilt werden. Der Grundbegegnungsfall PW-PW (bei 20 km/h) benötigt eine Fahrbahnbreite von 4.0 m resp. einen Lichtraum von 4.4 m. Mit einer realisierten Fahrbahnbreite von 3.0 m bis 3.8 m entspricht sie heute nicht den Vorgaben der VSS-Norm. Mit dem Ausbau gemäss Strassenprojekt (vgl. Kap. 2.1.8) wird die Fahrbahnbreite auf ein Mass von 4.4 m verbreitert und die Vorgaben der VSS-Norm eingehalten. Eine baulich bedingte Engstelle besteht weiterhin zwischen dem ehemaligen Restaurant Rössli (Liegenschaft Nr. 118) und der Liegenschaft Nr. 803. Die Sicht aus beiden Fahrtrichtungen ist gegeben und das Kreuzen zweier PW vor und nach der Engstelle ist möglich.

Die Strasse wird heute als auch künftig teilweise von grösseren Fahrzeugen befahren werden (Traktor, Kehrlichfahrzeug). Für eine hinreichende Erschliessung ist das Kreuzen mit diesen Fahrzeugen punktuell zu ermöglichen. Dies ist im Quartierplan zu sichern.

2.4 Regelungsbedarf

2.4.1 Sicherung der Qualität

Zur Qualitätssicherung des Vorhabens soll die Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten verfeinert werden:

Erschliessung

- Sicherung Ausbau der Erschliessungsstrasse Egg inkl. einer offiziellen Ausweichstelle;
- Festlegung interne Erschliessungsstrasse;
- Sicherung Notzufahrt;
- Sicherung Wendemöglichkeiten für LKW und MIV;
- Festlegung Ein- und Ausfahrt Sammelgarage inkl. Möglichkeit einer alternativen Anordnung;
- Festlegung Lage oberirdischer und unterirdischer Autoabstellplätze (inkl. Behinderten-PP);
- Festlegung Lage, Ausstattung und Anzahl Velo-PP;
- Lage und Breite interner Wegverbindungen;
- Sicherung Zugänglichkeit für mobilitätseingeschränkte Personen.

Bebauung

- Genaue Definition von Lage und Volumetrie der Gebäude;
- Sicherung Abstände EFH gegenüber der internen Zufahrtsstrasse;
- Festlegung der maximalen (anrechenbaren) Geschossflächen im Planungsgebiet sowie bei Bedarf der Mindestanzahl Wohneinheiten;
- Festlegung maximale Ausdehnung der Sammelgarage;
- Regelung Sammelschutzräume;
- Sicherung architektonischer Ausdruck Richtprojekt insbesondere hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung;
- Regelung Art und Weise des Einsatzes von Solaranlagen.

Umgebung

- Einschränkung Art der Bepflanzungen;
- Sicherung starke Durchgrünung und nötigenfalls Bereiche mit Vorrang Ökologie (Bsp.: Siedlungsrand);
- Bestimmung zur Zulässigkeit privater Aussenräume;
- Festlegung der Begegnungsflächen resp. Kinderspielplätze;
- Optimierung der Terrainveränderungen durch Festlegung des neuen Terrains.

Umwelt und Übriges

- Regelung Verlegung von Werkleitung inkl. Bestimmung Kostenfrage;
- Sicherung Schutz des Grundwassers;
- Sicherung Lage, Art und Erstellungszeitpunkt Entsorgungseinrichtung;
- Sicherung Lage für Trafostation;
- Sicherstellung zentrale Energieversorgung.

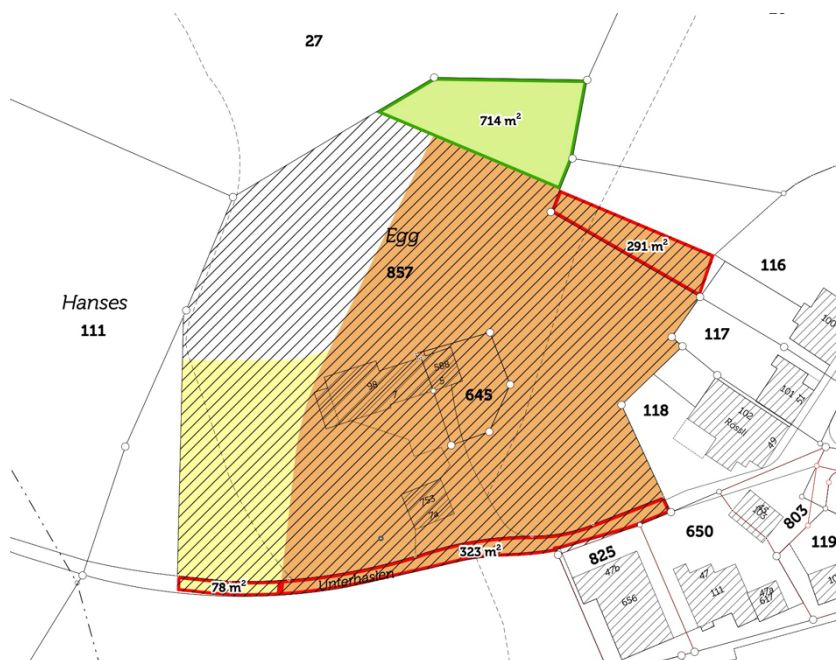
3 Teilzonenplan

3.1 Allgemeines

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden verschiedene Zonenanpassungen im Gebiet Egg vorgenommen. Dadurch sollen Verfahrensrisiken im Zusammenhang mit der Erschliessung minimiert sowie die bebaubare Fläche dem Gelände entsprechend optimiert werden. Ebenfalls wird die Zonierung den geplanten Nutzungen entsprechend angepasst und auf die indirekte Quartierplanpflicht nach Art. 50 Abs. 7 BauG hingewiesen. Gesamthaft wird das Baugebiet in diesem Gebiet leicht reduziert.

Abb. 9 Ausschnitt Teilzonenplan (Änderungen)

Festlegungen	
	W2 Wohnzone 2
	W3 Wohnzone 3
	L Landwirtschaftszone
Hinweise	
	QP Künftiges Quartierplangebiet
	Auszonung
	Einzonung



3.2 Auszonung

3.2.1 Nördlich auf Parzelle Nr. 857 (Geländenase)

Die Bauzonenreserve auf der exponierten Lage auf der Geländenase soll aus orts- und raumplanerischer Sicht nicht überbaut werden. Es wird gesamthaft eine Fläche von 714 m² von der Wohnzone (W2) in die Landwirtschaftszone rückgezont.

3.3 Einzonung

3.3.1 Erschliessungsstrasse Egg

Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 857 wird die bestehende Flurstrasse (Erschliessungsstrasse Egg) gemäss den Vorgaben der VSS-Norm als Zufahrtsstrasse ausgebaut. Die Strasse hat neu die Funktion, die Bauzone zu erschliessen. Aus diesem Grund wird eine 401 m² grosse Fläche auf der Flurstrasse in die Wohnzonen W3 und W2 eingezont. Hinweis: Diese Fläche ist kleiner als die effektiv für die Strasse benötigte Fläche gemäss Strassenprojekt, da die Erschliessungsstrasse teilweise auch auf der bereits eingezonten Parzelle Nr. 857 zu liegen kommt.

3.3.2 Nordöstlich auf Parzelle Nr. 116

Zur Ermöglichung einer Überbauung auf der Parzelle Nr. 857 ist eine Anpassung des bestehenden Terrainverlaufes gemäss vorliegendem Quartierplan nötig. Damit der neue Terrainverlauf möglichst harmonisch an das bestehende Terrain angepasst werden kann, soll eine Fläche von 291 m² in die Wohnzone (W3) eingezont werden. Somit liegt die Terrainveränderung künftig innerhalb der Bauzone resp. des Baugebiets.

3.4 Umzonung

Sowohl die Zonenart als auch die Abgrenzung der heutigen Zonen W2 und WG3 stimmen nicht mit den Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet überein. Es ist eine reine Wohnbebauung mit allenfalls kleinen nicht störenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Dies entspricht einer Wohnzone gemäss BauG Art. 27. Aus diesem Grund wird das gesamte Gebiet den Wohnzonen W2 und W3 zugewiesen. Als Abgrenzung zwischen den Zonen dient der westliche Strassenrand der geplanten privaten Strasse.

3.5 Flächenbilanz

Die Auszonung auf der Parzelle Nr. 857 an der Geländenase dient als Kompensationsfläche für die Einzonung an der Flurstrasse und im nordöstlichen Bereich auf der Parzelle Nr. 857.

Tab. 4 Übersicht über die Flächenverschiebungen

	Auszonung	Einzonung
Nördlich auf Parzelle Nr. 857	W2: - 714 m ²	L: + 714 m ²
Erschliessungsstrasse Egg	L: + 404 m ²	W2: - 78 m ² W3: - 323 m ²
Nordöstlich auf Parzelle Nr. 116	L: + 291 m ²	W3: - 291 m ²
Total		- 22 m²

Mit den drei Änderungen werden rund 22 m² mehr aus- als eingezont.

3.6 Koordination mit Ortsplanungsrevision

Zurzeit läuft im Bezirk Schlatt-Haslen die Revision der Gesamtzonenplanung. Das gesamte Bezirksgebiet wird zonenmässig überprüft – auch das Gebiet Egg. Das Gebiet Egg hat für den Bezirksrat jedoch eine besondere Wichtigkeit als die grösste Baulandreserve im Bezirk. Die Planung im Gebiet mit Teilzonenplan und Quartierplan ist bereits schon seit geraumer Zeit im Gang und der Quartierplan ist an eine Anpassung der Grundnutzungszone gebunden. Die Bevölkerung soll deshalb auch separat über die Planungen in diesem Gebiet befinden können. Bei verschiedenen Planungen besteht auf Basis von Art. 25a RPG jedoch eine Koordinationspflicht. Diese ist auch auf das Nutzungsplanverfahren anwendbar. Dabei sind insbesondere folgende Themen zu beachten:

- Koordinationsverantwortliche Behörde: Der Bezirksrat übernimmt diese Rolle. Er sorgt für die ausreichende Koordination der vorliegenden Teilzonenplanung, dem vorliegenden Quartierplan und dem neuen Gesamtzonenplan.
- Stellungnahmen: Der Bezirksrat hat verschiedenste Stellungnahmen zu allen Projekten im Gebiet Egg eingeholt. Es wurden kantonale Vorprüfungen und Mitwirkungen sowohl beim Quartierplan und Teilzonenplan als auch beim Gesamtzonenplan durchgeführt.
- Gemeinsame öffentliche Auflage: Die Planungen werden gleichzeitig öffentlich aufgelegt.
- Inhaltliche Abstimmung und Widerspruchsfreiheit: Die Teilzonenplanung wird auch im Gesamtzonenplan dargestellt. Es bestehen keine inhaltlichen Differenzen zwischen den beiden Planungen. Es besteht somit kein Widerspruch. Im Gesamtzonenplan wird zudem auf das Teilzonenplanverfahren hingewiesen.

Allfällige Rechtsmittel gegen die Zonierung im Gebiet Egg im Rahmen des Gesamtzonenplan werden im Zusammenhang mit der vorliegenden Teilzonenplanung behandelt. Eine separate Genehmigung des Teilzonenplanes wird aus verfahrensökonomischen Gründen vorgesehen resp. ermöglicht. Es besteht die Möglichkeit, dass die Teilzonenplanung allenfalls auch bereits vor der Genehmigung der Gesamtzonenplanung genehmigt werden und in Kraft treten kann.

3.7 Baulandflächen- abtausch

Solange die Auslastung im Kanton unter 100 % liegt, sind Einzonungen nur durch flächengleichen Abtausch (Kompensation) mit anderen Flächen möglich (Richtplan, S. 3). Damit ein solcher Abtausch möglich ist, haben Flächen dafür zur Verfügung zu stehen. Diese rückgezonten Flächen sollen nicht verloren gehen und für künftige, bedarfsgerichtete Einzonungen verfügbar sein. Diese können an Neueinzonungen angerechnet werden. Dies hat zum Vorteil, dass künftige zeitaufwändige Flächensuchen vermieden werden können. Grundsätzlich sollen die Flächen bei Bedarf im eigenen Bezirk wieder eingesetzt werden. Sollte sich zeigen, dass gewisse Bezirke den künftigen Bedarf nicht mit eigenen Flächen decken können, sind Lösungen zwischen den Bezirken mit Klärung der Kostenfrage zu suchen.

Gemäss kantonalem Richtplan, S. 5.2 ist der Kanton verpflichtet, eine Übersicht über die Flächenverschiebungen zu führen – sinnvollerweise gegliedert nach Bezirk. Jeweils per Ende Jahr soll die Übersicht über alle Flächen im Kanton den Bezirken zur Kenntnisnahme zugestellt werden (Berichterstattung). Vorliegend wird eine Fläche von 22 m² mehr ausgezont als eingezont (vgl. Kap. 3.5). Im Gegensatz dazu erfolgt eine Aufzonung mit der Gewährung einer Mehrausnützung. Es ist deshalb durch den Kanton zu prüfen, ob die Fläche in die Übersicht aufgenommen wird.

4 Quartierplan

4.1 Abweichungen gegenüber Regelbauweise

Die Abweichungen betreffen die Ausnutzungsziffer resp. die anrechenbaren Geschossflächen, die Gesamthöhe und die Fassadenhöhen sowie die Zonenzuteilung. Über das Planungsgebiet (W2 und W3) wäre gemäss Regelbauvorschrift nach erfolgter Teilzonenplanänderung eine Ausnutzungsziffer von 0.60 zulässig. Das Projekt weist eine Mehrausnutzung von rund 20 % auf. Im Sinne der erhöhten Qualitätsanforderung gewährt der Quartierplan durch die pro Baubereich definierten Nutzflächen eine Mehrausnutzung im Planungsgebiet. Die Nachbarsgrundstücke werden durch die Mehrausnutzung nicht übermässig beeinträchtigt. Zudem wurde der optimalen Einfügung der Bauvolumen sowie dem Übergang zwischen Siedlung und Landschaft hohe Beachtung geschenkt (vgl. 4.2.4, 4.4.5).

Tab. 5 Abweichung Nutzungsziffern über gesamtes Areal

	W2/W3	Projekt	Abweichung
Ausnutzungsziffer	0.60	0.70 – 0.72 (QP: 0.73)	ca. 18 – 20 %

Innerhalb des Planungsgebiets entsprechen die Baubereiche A der Wohnzone W3 und die Baubereiche B der Wohnzone W2. Die Abweichungen werden deshalb differenziert betrachtet.

Tab. 6 Abweichung gegenüber Regelbauweise
Vergleich W3 mit Baubereich A

	W3	QP (Baubereich A)	Abweichung
Gesamthöhe* [m]	A1: 13.5 A2: 13.5 A3: 13.5 A4: 13.5 A5: 13.5	A1: ca. 13.5 (bisher: ca. 13.5) A2: ca. 14.2 (bisher: ca. 13.9) A3: ca. 14.2 (bisher: ca. 15.6) A4: ca. 14.2 (bisher: ca. 17.5) A5: ca. 14.2 (bisher: ca. 13.9)	– + 0.7 (+ 0.4) + 0.7 (+ 2.1) + 0.7 (+ 4.0) + 0.7 (+ 0.4)
Fassadenhöhe* [m]	A1: 10.5 A2: 10.5 A3: 10.5 A4: 10.5 A5: 10.5	A1: ca. 9.4 (bisher: ca. 9.7) A2: ca. 9.4 (bisher: ca. 9.5) A3: ca. 9.4 (bisher: ca. 10.9) A4: ca. 9.4 (bisher: ca. 12.9) A5: ca. 9.9 (bisher: ca. 9.9)	- 1.1 (- 0.8) - 1.1 (- 1.0) - 1.1 (+ 0.4) - 1.1 (+ 2.4) - 0.6 (-0.6)
Anzahl Vollgeschosse	3	3	eingehalten
Max. Gebäudelänge [m]	32.00	durch Baubereich definiert (entspricht maximal 25.50)	eingehalten
Max. Gebäudebreite [m]	frei	15.75	eingehalten
Kl. gr. Grenzabstand [m]	4.0 8.0	durch Baubereich definiert	eingehalten
Abstand Erschliessungsstrasse [m]	5.0	5.0	eingehalten
Abstand übrige Strassen [m]	3.0	ca. 5.25	eingehalten
Maximale Neigung Garagenausfahrt [%]	12.0	18.0	+ 6

*Das massgebende Terrain für die Berechnung wird im QP-Verfahren neu definiert. Die Bauten treten damit weniger hoch in Erscheinung. Als Vergleich wird in Klammern die Höhe aufgeführt, wenn das massgebende Terrain nicht verändert würde. Der Höhenzuschlag hat aufgrund des neuen massgebenden Terrains kaum mehr eine Relevanz, da die

Gebäudeecken bei den Bauten A1 und A5 aufgrund der Terrainanpassung ungefähr alle auf dem gleichen Niveau sein werden.

Abb. 10 Abweichung gegenüber Regelbauweise
Vergleich W2 mit Baubereich B

	W2	QP (Baubereich B)	Abweichung
Gesamthöhe [m]	ohne Höhenzuschlag: 10.5 mit Höhenzuschl. B1: ca. 12.0 mit Höhenzuschl. B2: ca. 11.9 mit Höhenzuschl. B3: ca. 12.0 mit Höhenzuschl. B4: ca. 13.3	B1: ca. 12.8 B2: ca. 13.0 B3: ca. 13.4 B4: ca. 15.0	+ 0.8 + 1.1 + 1.4 + 1.7
Fassadenhöhe [m]	ohne Höhenzuschlag: 7.0 mit Höhenzuschl. B1: ca. 8.5 mit Höhenzuschl. B2: ca. 8.4 mit Höhenzuschl. B3: ca. 8.5 mit Höhenzuschl. B4: ca. 9.8	B1: ca. 9.9 B2: ca. 10.0 B3: ca. 10.5 B4: ca. 12.0	+ 1.4 + 1.6 + 2.0 + 2.2
Anzahl Vollgeschosse	2	3	+ 1
Max. Gebäudelänge [m]	32.0	durch Baubereich definiert (entspricht maximal 15.30)	eingehalten
Kl. gr. Grenzabstand [m]	4.0 8.0	durch Baubereich definiert	eingehalten
Abstand Erschliessungsstrasse [m]	5.0	8.0	eingehalten
Abstand übrige Strassen [m]	3.0	5.0	eingehalten

Aufgrund der Hanglage ist das Untergeschoss der Einfamilienhäuser freigelegt und gilt nach Art. 57 BauV als Vollgeschoss. Aus diesem Grund sind hier drei Vollgeschosse zugelassen. Infolgedessen sind auch die zulässigen Höhen im Schnitt rund 1.5 m grösser als in der zweigeschossigen Wohnzone. Durch den festgelegten Übergangsbereich wird der fliessende Übergang zwischen der offenen Landschaft und der Siedlungsgrenze gesichert.

4.2 Allgemeines

4.2.1 Geltungsbereich

Der Quartierplan wird gestützt auf Art. 50 BauG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht.

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Nrn. 645, 857 (ohne auszonende Fläche) und 116 sowie die Flurstrasse (Erschliessungsstrasse Egg) auf den Parzellen Nrn. 115, 118, 650, 803 und 120. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.0 Hektar. Das Planungsgebiet ist zweckmässig abgegrenzt, da alle relevanten Fragestellungen bezüglich Erschliessung, Bebauung und Freiraum innerhalb des Planungsgebiets abgehandelt werden können.

4.2.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan. Folgende Elemente werden verwendet:

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehältlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baulinien bezeichnen den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen.

4.2.3 Bestandteile

Das Richtprojekt (vgl. Kap. 2.2) gilt grundsätzlich als begleitend zur Beurteilung des konkreten Projekts im Baubewilligungsverfahren. Gewisse Elemente werden als verbindlich erklärt (Bsp.: Art. 15 ff. des Reglements zum Quartierplan).

4.2.4 Zweck

Bei den Baulandreserven in Haslen handelt es sich fast ausschliesslich um einzelne Baulücken resp. Bauparzellen von Privaten. Als die letzte grössere Baulandreserve im Dorf Haslen kommt dem Planungsgebiet deshalb eine hohe Bedeutung zu. Infolgedessen sind hohe Wohn- und Freiraumqualitäten anzubieten. Mit dem Quartierplan werden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, die eine zeitgemässe und zweckmässige Nutzung des Areals ermöglichen. Dabei wird auch dem Terrain die notwendige Beachtung geschenkt und dieses resp. das massgebende Terrain zugunsten einer optimal eingepassten Bebauung in einzelnen Bereichen neu definiert.

Nutzungsqualitäten und Ortsbauliche Qualität

Der Quartierplan ermöglicht eine hochwertige Bebauung an exponierter Lage am Siedlungsrand. Durch die abnehmende Baudichte Richtung Westen ordnet sich die Siedlung gut in die Umgebung ein – der Übergang von der offenen zur bebauten Landschaft wird unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümer gewahrt. Die gemeinschaftlich genutzten Freiräume tragen zu einer ruhigen und attraktiven Wohnlage bei. Das begleitende Richtprojekt zeichnet sich durch eine hochwertige Architektur für alle Bewohner aus.

4.3 Erschliessung

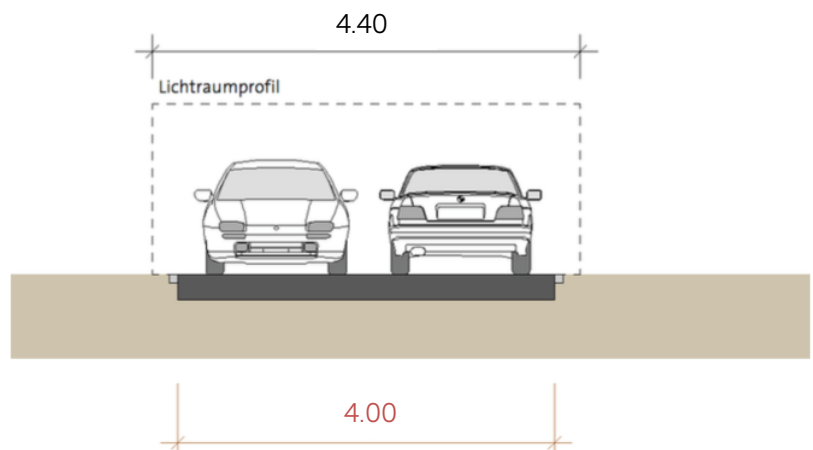
4.3.1 Verkehrsfläche, öffentlich

Die Erschliessung des Quartierplangebietes Egg wird in Zukunft über eine ausgebauta Bezirksstrasse erfolgen. Diese beginnt bei Einmündung in die Kantonsstrasse und erstreckt sich über den Dorfplatz bis zur Grenze des Grundstücks Nr. 111. Sie wird nach VSS-Norm zu einer Zufahrtsstrasse ausgebaut. Damit die (Zufahrts-) Strasse den neuen verkehrlichen Anforderungen entspricht, beträgt die Ausbaubreite gemäss Strassenprojekt 4.40 m (inkl. Lichtraumprofil). Durch die Strassenverbreiterung wird das Kreuzen zweier PW bei reduzierter Geschwindigkeit (20 km/h) gemäss VSS-Norm 40 201 ermöglicht. Die Ausbaukosten der Bezirksstrasse zur Erschliessung des Quartierplangebietes Egg werden zu 85 % von der Eigentümerschaft des Quartierplangebietes Egg und zu 15 % vom Bezirk Schlatt-Haslen getragen. Damit der Bezirk Schlatt-Haslen die Erschliessungsstrasse ausbauen kann, wurden mit allen Grundeigentümern oder Anstössern beurkundete Vorverträge zur Sicherung der nötigen Rechte unterzeichnet und die bestehende Strasse mit Bezirksgemeindebeschluss (4.5.25) in Bezirksstrassennetz übernommen.

Im Bereich des Dorfplatzes bestehen verschiedene Möglichkeiten der Erschliessung. Alle Varianten sind mit vorliegendem Quartierplan umsetzbar. Die Varianten 1 und 2 sind innerhalb der im Plan als «Bereich Verkehrsfläche, öffentlich» ausgeschiedenen Fläche umzusetzen.

- Var. 1: Die Erschliessung erfolgt auf Basis des heute vorliegenden Strassenprojekts (Vorprojekt).
- Var. 2: Im Rahmen des Projekts Dorfplatzgestaltung ergibt sich eine neue und optimierte Lösung. Diese Erschliessung kann auch ausserhalb des Geltungsbereichs stattfinden.
- Var. 3: Die Erschliessung erfolgt wie bisher über die heute bestehenden Strassenflächen. Diese Erschliessung ist hinreichend für das QP-Gebiet Egg.

Abb. 11 Normalprofil, Zufahrtsstrasse nach VSS-Norm (Verkehrsfläche, öffentlich)



Zur Umsetzung der Verkehrserschliessung des Baugebietes Egg ist ein dreistufiges Vorgehen geplant:

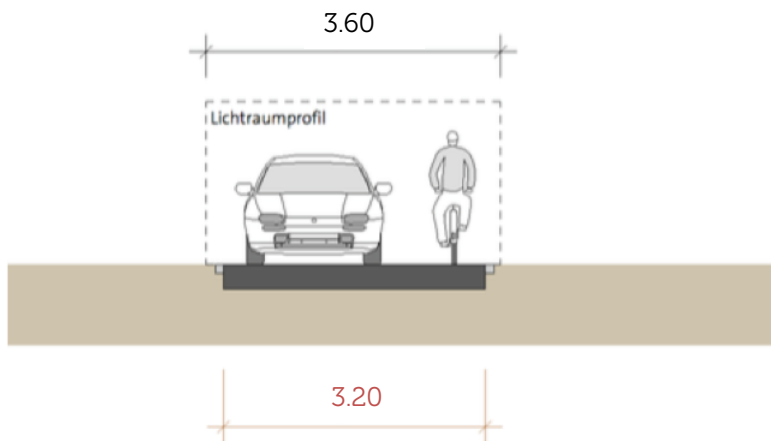
- Schritt 1: Der obere Teil der Flurstrasse «Rössli-Unterchrestes», beginnend ab der Grenze der Parzelle Nr. 111 in Richtung Osten bis zur Dorfstrasse hin wird an den Bezirk abgetreten. Dazu hat die Flurnossenschaft einen Abtretungsbeschluss gefasst. Nach Art. 5 Abs. 4 StrG wird die Bezirksgemeinde über die Aufnahme dieses bestehenden Strassenstücks in das Bezirksstrassennetz befinden. Die Abtretung des Flurstrassenteils erfolgt gemäss Art. 6 Abs. 1 StrG ohne Kostenfolge für den Bezirk und auch der bisherige Eigentümer hat keine Auslösungszahlung zu entrichten. Die Übernahme erfolgt zudem nur, wenn Ausbaugrad und Zustand der Strasse ihrer bisherigen Funktion entsprechen. Gemäss Strassenkataster handelt es sich um eine Flurstrasse – der heutige Zustand entspricht einer Flurstrasse. Somit sind die Anforderungen gemäss StrG für die Übernahme in das Bezirksstrassennetz (vgl. Art. 6 Abs. 1 StrG) erfüllt. Der Übernahme der heutigen Strasse ins Bezirksstrassennetz wurde von der Bezirksgemeinde am 4. Mai 2025 zugestimmt. Weil der Bezirk nach BauG eingezontes Baugebiet in jedem Fall erschliessen muss, erfolgte dieser Schritt vorgängig und unabhängig vom Stand der Quartierplanung Egg.
- Schritt 2: Der Bezirk Schlatt-Haslen wird ein Ausbauprojekt für die übernommene Bezirksstrasse erarbeiten und in Auftrag geben, damit sie den verkehrlichen Erschliessungsanforderungen des neuen Quartiers entspricht. Der Zeitpunkt des Ausbaus dieses Strassenteils (im Plan als «Verkehrsfläche, öffentlich» ausgeschieden) richtet sich nach dem Fortgang des Quartierplans Egg, resp. der Bauprojekte im Baugebiet. Er soll jedoch vor der Erstellung der ersten Hauptbauten im Baugebiet Egg erfolgen.
- Schritt 3: Die Passage der Erschliessungsstrasse über den Dorfplatz, welche mit Beschluss vom 4. Mai 2025 bereits ins Bezirksstrassennetz überführt wurde, wird ggf. ebenfalls ausgebaut. Die genaue Linienführung richtet sich nach dem Projekt der Dorfplatzgestaltung (siehe Var. 1-3 oben). Der Zeitpunkt des Ausbaus der Erschliessungsstrasse über den Dorfplatz und die Dorfplatzgestaltung müssen mit der Erneuerung der Kantonsstrasse (Steig – Haslen) und Erstellung des Geh- und Radwegs koordiniert werden.

4.3.2 Verkehrsfläche, privat

Die Verkehrsfläche, privat erschliesst in erster Linie die Baubereiche B (EFH) sowie die Besucherabstellplätze. Gleichzeitig dient sich auch der Erschliessung zu Fuss und mit dem Velo. Das Lichtraumprofil ist mit einer Gesamtbreite von 3.60 m auf den Begegnungsfall von PW | Velo bei Tempo 30 und einer Neigung von weniger als 4 % gemäss VSS-Norm 40 201 ausgelegt. Wenn die Strasse an Hindernisse grenzt, ist der Lichtraum (lichte Breite) gemäss Norm zu verbreitern, damit sich Fussgänger/Velofahrer problemlos mit Fahrzeugen begegnen können. Das festgelegte Mass im Reglement entspricht der Norm.

Damit die Verkehrsfläche privat für die Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge befahrbar ist, müssen die Bereiche Freihaltung von jeglichen nicht mobilen Gegenständen freigehalten werden. Damit keine unattraktiv grossen Asphaltflächen entstehen, sind die Freihaltebereiche versickerungsfähig z. B. mit ecoraster auszugestalten.

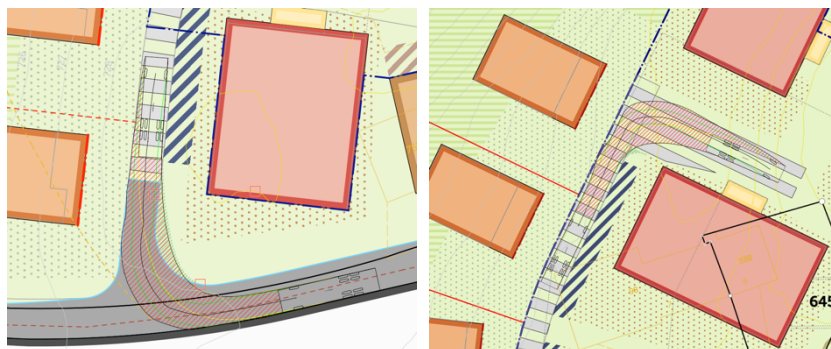
Abb. 12 Normalprofil, Zufahrtsstrasse (Verkehrsfläche, privat)



Nachweis Notzufahrt

Gemäss Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen vom 4. Februar 2015 müssen bei Gebäuden bis 30 m Gesamthöhe (Baubereich A) Bewegungsflächen für ein Löschfahrzeug und Stellflächen entlang einer Fassade zum Anleitern mit einem Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung stehen. Da die Strassenfläche für Rettungsfahrzeuge nicht immer ganz ausreicht, sind in den Kurvenbereichen zusätzliche Flächen freizuhalten und auf die Befahrbarkeit mit grossen Fahrzeugen auszulegen. Durch die Notzufahrt auf der «Verkehrsfläche, privat» und den zusätzlichen Freihaltebereichen kann die Stellfläche für jedes Gebäude zur Verfügung gestellt werden.

Abb. 13 Nachweis Schleppkurve für Lösch- und Hubrettungsfahrzeuge (11 m)



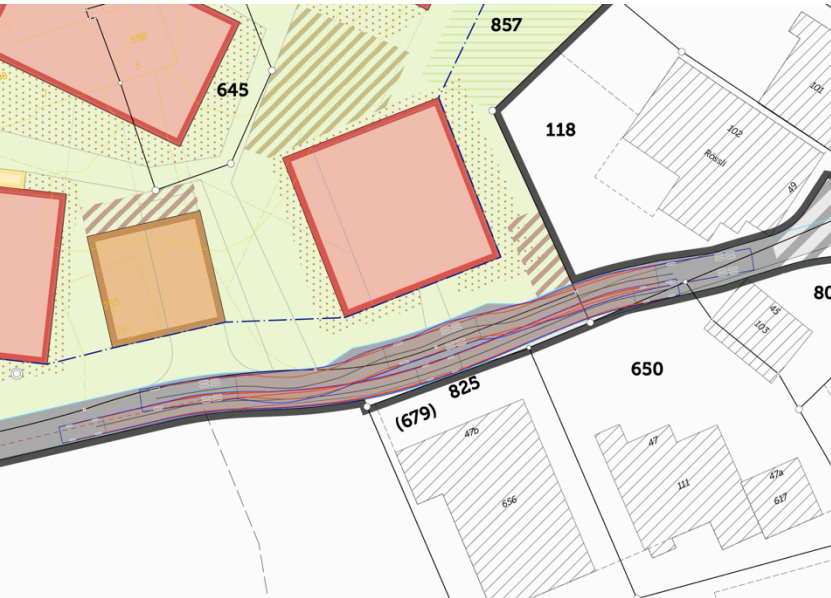
4.3.3 Anordnungsbereich Ausweichstelle

Die Flurstrasse (Erschliessungsstrasse Egg) wird zu einer Zufahrtsstrasse ausgebaut. Auf dieser ist der Standardbegegnungsfall PW | PW mit reduzierter Geschwindigkeit (20 km/h) möglich. Damit ein allfälliges Kreuzungsmanöver mit einem LKW oder Lieferwagen möglich ist, wird eine Ausweichstelle vorgesehen. Gemäss VSS-Norm 40 201 wird dafür im Kreuzungsbereich mindestens eine Breite von 5.30 m benötigt (Licht-raum). Die Lage der Ausweichstelle, gemäss Quartierplan, ermöglicht vor- und nachliegende Strassenabschnitte zweckmässig zu überblicken. Die Ausweichstelle gehört zum öffentlichen Strassenraum und ist deshalb auch durch die Öffentlichkeit zu erstellen.

Abb. 14 Fahrbahnbreiten Begegnungsfall PW-LW bei 20 km/h

	Personenwagen		Lastwagen	
Grundabmessung	1.80		2.50	
Bewegungsspielraum	0.00	0.00	0.00	0.00
Sicherheitszuschlag	0.20	0.20	0.30	0.30
Gegenverkehrszuschlag			0.00	
Fahrbahn	4.80			
Lichtraum	5.30			

Abb. 15 Nachweis Schleppkurve Ausweichstelle (Begegnungsfall: LKW 11 m / PW)

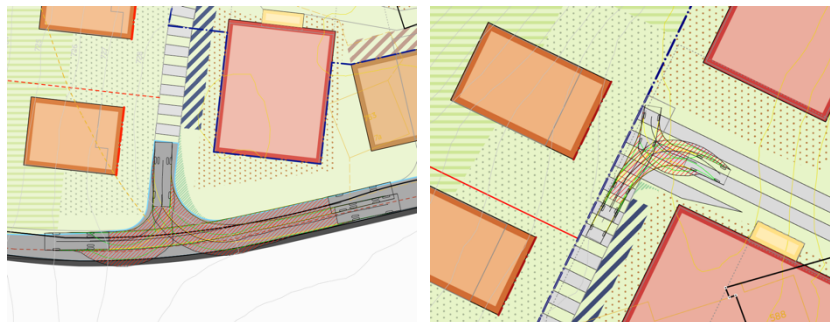


4.3.4 Wendepplatz

Am Knotenpunkt der öffentlichen sowie der privaten Strasse zu den EFH und den Besucherabstellplätzen ist ein Wendebereich für 10 m lange Lastwagen zu erstellen. In diesem Bereich sollen Lieferwagen und Kehrriichtlastwagen auf öffentlichem Grund wenden können. Dieser Wendepplatz wird deshalb durch die Öffentlichkeit erstellt. Ebenfalls ist am Ende der privaten Zufahrtsstrasse ein Wendepplatz für den MIV vorzusehen. Da es sich hier um eine private Fläche handelt, ist die Grundeigentümerschaft für die Erstellung zuständig. Der Nachweis der Befahrbarkeit der Wendebereiche findet sich in den nachstehenden Abbildungen.

Insbesondere der Wendebereich für den MIV (PW) soll auch als Aufenthalts- und Begegnungsbereich und nicht als reine Verkehrsfläche ausgestaltet werden. Der genaue Befahrbarkeitsnachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Abb. 16 Nachweis Wendemanöver
links: 10 m LKW
rechts: PW



4.3.5 Autoabstellplätze

Anordnung und Erschliessung

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage liegt zweckmässig im südlichen Bereich des Quartiers. Das Innere der Parzelle kann damit mehrheitlich vom motorisierten Verkehr freigehalten werden und eine höhere Umgebungsqualität erreicht werden. Die maximale Neigung der Sammelgaragenzufahrt richtet sich nach der VSS-Norm 40 291 und ist somit grösser als die BauV in Art. 31 vorgibt. Das Richtprojekt weist heute eine maximale Neigung von 18 % auf (Stand 1. April 2025). Der Anschluss an die öffentliche Strasse ist gemäss Vorgabe nach Art. 31 BauV sichergestellt (max. 5 % in- nert 1.5 m ab Fahrbahnrand).

Für die Ein- und Ausfahrt der Sammelgarage wird ein alternativer Bereich als Option eingetragen. Diese könnte dadurch in die Hauptbaute A1 integriert werden, wodurch beim Baugesuch verschiedene Möglichkeiten offenbleiben. In diesem Zusammenhang wurde die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt als Autolift thematisiert. Dies hätte den Vorteil, dass in der

Sammelgarage mehr Flexibilität hinsichtlich der Anordnung und Anzahl der Abstellplätze bestünde. Allerdings ginge dadurch nutzbare Wohnfläche verloren. Die Umsetzung der optionalen Ein- und Ausfahrt würde Anpassungen im Bereich der Hauptbauten C (vgl. Kap. 4.4.1) sowie der Spiel- und Begegnungsfläche (vgl. Kap. 4.5.5) erfordern. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Ein- und Ausfahrt im Bereich der Hauptbaute C befinden wird.

Oberirdische Autoabstellplätze dürfen lediglich für Besucher entlang der privaten Zufahrtsstrasse erstellt werden. Die Sichtfelder gemäss VSS-Norm 40 273a werden für die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie die Zu- und Wegfahrt der Besucherparkplätze von der privaten Zufahrtsstrasse in die Erschliessungsstrasse Egg eingehalten.

Die Autoabstellplätze für die Bewohner der Hauptbauten im Baubereich B können auf verschiedene Arten realisiert werden:

- In Einzelgaragen direkt in der Hauptbaute;
- gedeckt mit separaten Unterständen (oberirdisch ungedeckte Abstellplätze sind nicht zulässig);
- in der grossen Sammelgarage der Baubereiche A (durch Kauf oder Miete eines Parkplatzes).

All dies ist möglich und zweckmässig. Auf eine spezielle Vorgabe im Reglement wird deshalb verzichtet.

Bedarf

Gemäss Art. 27 Abs. 1 BauV ist die Anzahl der Abstellplätze für Personewagen den Bedürfnissen entsprechend und gemäss den besonderen Vorschriften der Standeskommission durch die Baubewilligungsbehörde festzulegen. Ansonsten macht das Baugesetz sowie die Bauverordnung keine genaueren Aussagen zur Parkplatzzahl. Aus diesem Grund soll die Anzahl Parkplätze auf Grundlage der VSS-Norm 40 281 nachgewiesen werden. Gemäss VSS-Norm 40 281 ist pro 100 m² Bruttogeschossfläche mindestens 1 PP zu erstellen – im Minimum einer pro Wohnung. Zusätzlich sind für Besucher (10 % der Bewohner) Parkplätze bereitzustellen. Das vorliegende Richtprojekt bedarf mindestens 72 PP. Diese Anzahl errechnet sich wie folgt:

Abb. 17 Berechnung Mindestangebot Abstellplätze MIV

Nutzung	Berechnungsgrundlage ²	Bedarf
Wohnen MFH	Bewohner: 1 PP / 100 m ² BGF	51 PP
	Besucher: + 10 % der Bewohner-PP	5 PP
Wohnen EFH		14 PP
		2 PP
Total		72 PP

² VSS-Norm 40 281

Im Richtprojekt werden genügend Abstellplätze ausgeschieden – deren 64 in der Sammelgarage, 7 oberirdisch für Besucher sowie jeweils separate Garagen und Vorplätze für die Einfamilienhäuser.

Behindertengerechte Abstellplätze zugunsten eines anpassbaren Wohnungsbaus (vgl. Art. 25 BauV) werden in Anlehnung an die SIA-Norm 500 verlangt. Diese verlangt pro 50 Abstellplätze mind. ein Behindertenparkfeld. Da Besucher- und Bewohner-PP unterschiedlich zugänglich sind, werden gesamthaft zwei Behinderten-PP verlangt.

Die Elektromobilität wird in der Verkehrsabwicklung immer mehr gewichtet. Autoabstellplätze in der Sammelgarage sollen deshalb mit einem umlaufenden Flachbandkabel ausgerüstet werden, das den individuellen Anschluss von Ladestationen mit dynamischem Lastmanagement für bidirektionales Laden ermöglicht. Da dies der Bauherrschaft überlassen werden soll, wird jedoch auf eine Reglementsvorschrift verzichtet.

4.3.6 Fuss- und Veloverkehr

Durch das Quartier ist ein engmaschiges Wegnetz vorgesehen. Es wird eine minimale Breite der Wege festgelegt, damit die konfliktfreie Nutzbarkeit im Begegnungsfall Velo | Fussgänger gewährleistet ist.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft bis jetzt ein Wanderweg von lokaler Bedeutung über das Areal. Aufgrund der neuen Überbauung ist dieser umzulegen. Der Weg soll künftig teilweise ausserhalb des Planungsgebiets verlaufen (vgl. Kap. 5). Falls dies nicht möglich sein sollte, wäre auch eine Wegeführung westlich der EFH B1 und B2 und nicht ausserhalb, sondern vollständig innerhalb des Baugebiets denkbar. Die Lage im Quartierplan ist nur hinweisend – die konkrete Lage wird in einem separaten Verfahren definiert.

Damit die Nutzung des Velos attraktiv wird, sind gute Veloabstellanlagen zu realisieren. Sie sollten gut zugänglich und vor Witterung geschützt sein. Langzeitparkierungen sind für Bewohner geeignet, die ihr Fahrrad über längere Zeit abstellen. Sie sind deshalb stufenlos zugänglich zu erreichen. Dies wäre bspw. auch durch die Sammelgarage möglich, sofern diese mit einer Rampe und nicht mit einem Autolift erstellt wird (vgl. Kap. 4.3.5). Wird die Sammelgarageneinfahrt als Autolift ausgestaltet – ist die stufenlose Zugänglichkeit anderweitig sicherzustellen. Die Kurzzeitparkierung dient dem kurzen Parken von Velos für Besucher und Bewohner an gut gelegenen Standorten in Eingangsnähe. Da die Lage der Anlagen noch nicht abschliessend geklärt ist, wird auf die Ausscheidung im Plan verzichtet. Da kein Baubereich ausgeschieden wird, gelten für die Anordnung der Veloabstellplätze die üblichen Strassenabstände. Im Projekt sind oberirdische sowie unterirdische Veloabstellräume vorgesehen.

Bedarf Veloabstellplätze

Gemäss Art. 27 BauV Abs. 2 sind Abstellplätze für Zweiräder in angemessener Anzahl bereitzustellen. Ansonsten macht das Baugesetz sowie die Bauverordnung keine genaueren Aussagen zur Anzahl der Veloabstellplätze. Die Anzahl der Kurzzeitabstellplätze wird deshalb von der VSS-Norm 40 065 hergeleitet. Es handelt sich hier um den Gesamtbedarf an Kurzzeit- und Langzeitabstellplätzen für alle Hauptbauten.

Tab. 7 Herleitung Veloabstellplätze (gem. VSS-Norm)

	EFH	MFH
Anzahl Zimmer³	22	135
Standardbedarf für Wohnbauten (Abstellfelder/Zimmer)	1	
Anteil Langzeitabstellplätze am Gesamtbedarf	70 %	
Anzahl Langzeit-PP (gerundet)	mind. 15	mind. 95
Anteil Kurzzeitabstellplätze am Gesamtbedarf	30 %	
Anzahl Kurzzeit-PP (gerundet)	mind. 7	mind. 40

Die notwendigen Langzeitabstellplätze der MFH (mind. 95) sind innerhalb der Sammelgarage resp. im Untergeschoss vorgesehen. Es empfiehlt sich, diese auf die einzelnen Häuser aufzuteilen, um die Wege so kurz wie möglich zu halten.

4.4 Bebauung

4.4.1 Hauptbauten

Allgemein

Die Baubereiche Hauptbauten gehen nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise vor und legen somit die Lage, respektive die abweichenden Abstände der zulässigen Hauptbauten (Gebäude inkl. Anbauten (Ausnahme Baubereich Eingang) jedoch exkl. Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Klein- und Kleinstbauten) untereinander, sowie zur Strasse und den Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke (ausserhalb Planungsgebiet) fest.

Baubereich A, B und C

Die vertikale und horizontale Ausdehnung sowie die Lage der Gebäude basiert auf dem Richtprojekt. Aufgrund der Ortsbaulich sensiblen Lage ist es sinnvoll, die Ausdehnung und Lage möglichst genau zu definieren. Die im Plan eingezeichneten Baubereiche A orientieren sich am Projekt, lassen aber einen angemessenen Handlungsspielraum von 25 cm pro

³ Halbe Zimmer werden angerechnet (Bsp.: 2.5 Zi.Whg. und 4.5 Zi.Whg. = 7 PP für Velo). Gerundet wird erst am Schluss.

Gebäudeseite. Ein grösserer Spielraum besteht im Baubereich A1 aufgrund verschiedener gleichwertiger Anordnungsmöglichkeiten. Aufgrund der Vorgabe der maximalen Breite des Hauptbaus kann der Grundriss gemäss Richtprojekt gesichert werden. In der Vertikalen wurde gegenüber dem Richtprojekt kein Spielraum gewährt – ausser beim Baubereich C (Einfahrt Sammelgarage). Das Richtprojekt hat gemäss Auskunft des Architekten bereits eine Reserve eingebaut. Die Baubereiche B orientieren sich an der Grösse eines EFH. Im Baubereich C ist die Einfahrt der Sammelgarage als eigenständige Hauptbaute zu erstellen. Der Baubereich ist grösser als die Einfahrt gemäss Richtprojekt ausgeschieden. Damit wird ermöglicht, die Einhausung auch leicht nach Westen zu verschieben. Mit der Festlegung der maximalen Gebäudebreite wird eine angemessene Grösse sichergestellt. Die Einfahrt kann somit nicht den gesamten Baubereich ausfüllen. Falls die Einfahrt zur Sammelgarage am alternativen Standort realisiert wird, dürfte im Baubereich C keine Hauptbaute mehr erstellt werden. Die Fläche bliebe somit frei oder könnte als Kinderspielplatz und Begegnungsfläche genutzt werden.

Die Zonenabgrenzung, welche im westlichen Bereich eine W2 und im östlichen Bereich eine W3 vorsieht, stimmt mit dem Richtprojekt überein. Der Quartierplan regelt für die Baubereiche A und B entsprechende Nutzungs- und Bebauungsvorschriften, wobei der Baubereich A ungefähr der Wohnzone (W3) und der Baubereich B ungefähr der Wohnzone (W2) entspricht.

Vorspringende Gebäudeteile werden zur Sicherstellung des architektonischen Ausdrucks nur als Dachvorsprünge zugelassen. Sie dürfen über die Baulinie hinausragen. Die maximale Ausladung richtet sich weiterhin nach Art. 42 BauV (max. 2.0 m). Bei den (überdachten) Eingängen handelt es sich nicht um vorspringende Gebäudeteile, da diese gemäss Richtprojekt eine Tiefe von mehr als 2 m haben.

Dichte / Nutzungen

Die Überbauung ist aufgrund der Zonenzuteilung als Wohnüberbauung zu erstellen. Kleinere Gewerbebetriebe (nicht störende und ohne wahrnehmbares Publikumsaufkommen) wären bei Bedarf resp. gemäss BauG Art. 27 möglich.

Um die Gleichberechtigung der Baubereiche hinsichtlich der Dichten sicherzustellen und zu vermeiden, dass in einzelnen Baubereichen zulasten von anderen Baubereichen «Ausnützung konsumiert» wird, sind die anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich festgelegt. Um

Verwechslungen zu den Geschossflächen nach Art. 67 BauV zu verweisen, wird konkret auf Art. 67a hingewiesen.⁴

Pflichtbaulinie

Die festgelegte Pflichtbaulinie sorgt für ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der EFH (Baubereich B) gegenüber der privaten Zufahrtsstrasse. Eine kompakte Siedlung kann dadurch gesichert und möglichst viele Freiflächen im Westen freigehalten werden. Für das Untergeschoss gilt die Pflichtbaulinie nicht – das Unterschoss hat jedoch innerhalb des Baubereichs zu liegen.

Nachweis Bauzonenflächenbedarf / Haushälterische Bodennutzung

Mit der geplanten Überbauung sollen 45 Wohneinheiten erstellt werden (41 Wohnungen in MFH und 4 EFH). Bei einer mittleren Haushaltsgrösse von rund 2.2 Personen pro Wohnung und 2.8 Personen pro EFH⁵ werden sich innerhalb des Planungsgebiets zirka 100 Personen niederlassen. Dies entspricht einer Einwohnerdichte von rund 110 E/ha oder einem Bauzonenflächenbedarf (BFB) von 91 m²/E. Im kantonalen Richtplanblatt S3 wird ein Maximalverbrauch von 213 m²/E für die Bezirke definiert⁶. Die geplante Nutzungsdichte erscheint zweckmässig. Somit wird eine Bebauung gefördert, die dem Grundsatz des haushälterischen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden entspricht.

4.4.2 Sammelgarage

Bei Beibehaltung des heutigen Terrainverlaufs würde die Sammelgarage zum Teil aus dem gewachsenen Terrain hervortreten. Damit diese nicht zum Vorschein kommt und sich optimal einpasst, ist sie vollständig zu überdecken oder in die Gestaltung der Bauten innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten zu integrieren. Damit keine unattraktiven Öffnungen (zum Beispiel zur Belüftung der Sammelgarage) die Qualitäten der Umgebungsgestaltung reduzieren, sind diese nur innerhalb der Baubereiche als Teil der Bauten zulässig. Mit der Definition einer Baulinie wird eine Realisierung der Sammelgarage in der geplanten Form gesichert.

⁴ Über den gesamten Planungssperimeter betrachtet entspricht die maximal mögliche Ausnützungsziffer der Regelbauweise zuzüglich rund 20 %. Dadurch sind trotz Projektierungsspielraum keine übermässigen Bauvolumen an dieser sensiblen Lage möglich. Alle öffentlichen Erschliessungsflächen werden bei der AZ nicht angerechnet. Die anrechenbare Grundstücksfläche⁴ beträgt somit rund 9'100 m².

⁵ Belegungsdichte für Wohnungen mit 3-4 Zimmern resp. EFH gemäss BFS, 2021

⁶ BFB-Wert für nicht erschlossene reine Wohnzone

4.4.3 Klein-, Kleinst- und Anbauten

Sekundärbauten werden nur zurückhaltend zugelassen. Die Hauptbauten sollen durch die Erstellung solcher Bauten nicht beeinträchtigt werden. Für die zulässigen Kleinbauten nach BauV Art. 35⁷ werden die Lagen deshalb über Standorte und Bereiche in den anderen Artikeln des Reglements vorgegeben.

Kleinstbauten (vgl. Art. 35 BauV) dürfen unter Einhaltung der übergeordneten Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche errichtet werden. Dazu zählt beispielsweise auch ein kleiner Geräteschuppen für Gartengeräte.

Anbauten haben grossen Einfluss auf die Erscheinung von Bauten und Anlagen und können deren Charakter stark verändern. Sie werden deshalb mit Ausnahme der Eingangsbereiche ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten nicht zugelassen. Die Baubereiche der Eingänge orientieren sich am Richtprojekt und definieren die maximale horizontale Ausdehnung.

4.4.4 Schutzraum

Gemäss Art. 49 des Bundesgesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz sowie die dazugehörige Verordnung (ZSV) besteht für Wohnhäuser ab 38 Zimmer eine allgemeine Schutzraumbaupflicht. Die Wohnüberbauung Egg weist mehr als 38 Zimmer auf.

Gemäss Kanton sind Gemeinschaftsräume zu bevorzugen. Auch die Schutzplätze der Bauten im Baubereich B (EFH) sind deshalb zusammen mit den übrigen Schutzplätzen der MFH anzulegen. Dies wird im Reglement gesichert. Die Grundeigentümer der künftigen Hauptbauten im Baubereich B haben deshalb in einen kantonalen «Topf» einzuzahlen resp. Ersatzbeiträge zu leisten. Der Ersteller der Sammelschutzräume im Baubereich A wird hingegen für deren Erstellung entschädigt. Für die Schutzräume im Baubereich A dürfen aufgrund der Erstellungspflicht im QP-Gebiet keine Ersatzbeiträge geleistet werden.

Die exakte Anzahl der Schutzplätze und deren exakte Lage in den Gebäuden wird im Baubewilligungsverfahren geregelt. Da im Bezirk Schlatt-Haslen gemäss Auskunft des Amtes für Militär und Bevölkerungsschutz Schutzplätze eher knapp vorhanden sind, sind auch zusätzliche Schutzplätze denkbar (finanzielle Unterstützung Kanton). Gemäss Art. 72 ZSV sind die gemeinsamen Schutzräume spätestens drei Jahre nach Baubeginn des ersten Gebäudes zu erstellen.

⁷ Max. 50 m² | 10 m Länge | 4.5 m Gesamthöhe | 3 m Fassadenhöhe

4.4.5 Architektonische Gestaltung

Generell

Gemäss Art. 65 BauG haben Bauten und Anlagen im Landschafts-, Orts- und Strassenbild sowie für sich eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Aufgrund der Siedlungsrandlage und der Nähe des Dorfkerns mit der Kirche ist das Orts- und Landschaftsbild von wesentlicher Bedeutung. Im Hinblick auf die hohe Bedeutung der Bebauung im Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne von Art. 65 Abs. 7 BauG eine Bauberatung mit der FkH verlangt.

Die Gestaltung der Bauten orientieren sich am historischen Appenzelerhaus. Dabei ist eine Transformation in eine zeitgenössische Bauweise anzustreben. Diese Vorgabe ist aufgrund der besonderen Lage und der Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zweckmässig.

Die Bauten des Baubereichs A sollen gestalterisch als ein Quartier wahrgenommen werden, wodurch die Bauten einem gemeinsamen architektonischen Gestaltungsprinzip unterzuordnen sind. Wie in den Ansichten des Richtprojekts beispielhaft dargestellt, können bspw. die Fassaden auch unterschiedlich gestaltet werden (Schindeln, Täfer, kombiniert, etc.), sofern ein Prinzip über alle Bauten erkennbar bleibt. Einige Prinzipien werden in den Artikeln zur Fassaden- und Dachgestaltung verbindlich festgelegt.

Die Einfamilienhäuser im Baubereich B können im gegebenen Rahmen individuell gestaltet werden, sofern sie sich an den MFH orientieren (Materialisierung, Strukturierung etc.). Der architektonische Ausdruck gemäss den Beispielfassadenplänen ist jedoch auch hier verbindlich.

Fassadengestaltung

In der Ausgestaltung der Fassaden wird auf eine zeitgemässe Art Bezug zur herkömmlichen Appenzeller Architektur gesucht. Die Bauten weisen eine deutliche Hauptfassade auf. Die übrigen Fassaden sind mit einer feingliedrigen Verkleidung strukturiert (Holzschindeln, Vertäfelung), sodass die Baukörper – mit Ausnahme des Sockels – nicht als Massivbauten in Erscheinung treten. Die Farben werden gemäss Fachkommission nicht im Detail definiert. Je nach dem könnten sowohl erdtönige Farben als bei guter Gestaltung auch gewisse zurückhaltende Farben (Rot-, Grün-, Gelb-, Blautöne) mit dem Ortsbild vereinbar sein. Die im Reglement in Bezug auf die Fenster erwähnte Lochfassade zeichnet sich gemäss Rücksprache mit der Fachstelle und Fachkommission insb. durch folgende Prinzipien aus:

- Klar abgegrenzte Fenster- und Türöffnungen;
- Hoher Wandanteil;
- Keine ganze raumbreite und raumhohe Fensterfronten - einzelne raumhohe Fenster oder Türöffnungen ggf. verträglich im Sockel oder auf den «Nebenfassaden»;
- Fensterwagen (mehnteilige Reihenfenster mit Brüstung);
- Traditionell aussenliegende Gesimse/Fensterbank (moderne Interpretationen möglich).

Abb. 18 Mögliche Fassadengestaltung gemäss Richtprojekt inkl. Bezeichnung der wichtigen Merkmale gemäss Reglement, koller koster ag (1. April 2025)



Dachgestaltung

Neben der Farbgebung und Materialisierung der Fassade hat auch die Dachgestaltung einen wesentlichen Einfluss. Im Sinne einer überlieferten, traditionellen Architektur werden die Dächer als eigenständige Bauteile ohne dominante Gestaltung behandelt. Die Bauten weisen einen leichten

Dachvorsprung auf. Dieser kann auf der Hauptseite durchaus etwas grösser ausfallen. Dachaufbauten sind für die Appenzeller Bauweise atypisch und werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Ausnahme sind technische Aufbauten (Lift, Kamin etc.). Zum jetzigen Zeitpunkt ist unklar, ob solche notwendig werden. Es ist das Ziel auf technische Aufbauten verzichten zu können. Da gemäss BauG/BauV unklar ist, ob Quergiebel ebenfalls als Dachaufbauten zählen, werden diese separat aufgeführt. Auf eine Grössenangabe des Quergiebels wird verzichtet, da dieser gemäss Art. 57 Abs. 3 BauV nicht mehr als ein Drittel in Anspruch nehmen darf. Bei mehr als einem Drittel würde das Dachgeschoss als Vollgeschoss zählen und das Richtprojekt könnte nicht mehr umgesetzt werden.

Eine allfällige Belichtung – zusätzlich zu den Fenstern auf der Stirnseite – erfolgt über kleine Dachflächenfenster. Die vorgegebene Grösse entspricht ungefähr dem zweitkleinsten Veluxfenster (0.55 x 0.98 cm). Die Dächer können gemäss Fachkommission mit braunen oder dunkelbraunen Tonziegeln eingekleidet werden. Hinsichtlich der Art der Ziegel wird auf Vorgaben im Reglement verzichtet. Es ist jedoch darauf zu achten, dass keine den Dachrand «umklammernde» Ziegel (Ortziegel) eingesetzt werden. Diese sind im Kanton unüblich. Die Flächen der Solaranlagen sind nicht an die Farbgebung (braun/dunkelbraun) gebunden.

4.4.6 Solaranlagen

Erneuerbare Energien erhalten ein immer grösseres Gewicht in der Planung. Allfällige Solaranlagen sollen sich dem Gebäude unterordnen. Auf dem Dach sind lediglich dachintegrierte Solaranlagen zulässig. Im Gegensatz zu bestehenden Bauten lassen sich Indachanlagen bei Neubauten – wie vorliegend – aufgrund der eigens geplanten Dachkonstruktion optimal anordnen und hinterlüften. Damit sich eine Solaranlage (Photovoltaik und thermische Anlagen) möglichst gut ins Gebäude einpasst, sind die Kollektoren bzw. die Photovoltaikmodule dunkel, matt ohne helle Rasterung und ohne helle Umrandung zu halten. Auf eine helle Metalleinfassung ist zu verzichten. Es besteht auch die Möglichkeit Solarpanels direkt als Dachmaterial anstelle von Ziegeln zu verwenden.

Solaranlagen gewinnen auch auf Fassaden immer mehr an Bedeutung. Die vorliegende Quartierplanung berücksichtigt dies und lässt Anlagen auf Fassaden unter bestimmten Voraussetzungen zu. Sie haben mindestens Teil der Fassadengestaltung zu sein – bspw. als Band unterhalb von Fenstern. Damit wird sichergestellt, dass die Solaranlage gestalterisch in die Architektur und das Erscheinungsbild integriert ist und nicht einfach nur beiläufig platziert wird. Die Farbe der Solaranlage ist bei der Einpassung ein wichtiges Kriterium.

Auf Solaranlagen in der Umgebung von Bauten (Bsp.: freistehend / an einer Böschung / an einer Mauer / etc.) wird zugunsten des Orts- und Landschaftsbilds verzichtet. Solaranlagen können somit nur auf einem Dach errichtet werden.

4.4.7 Etappierung

Da die Hauptbauten im Baubereich A allesamt an die Sammelgarage angebunden sind und um den Grossteil des Baustellenverkehrs über den Dorfplatz auf eine bestimmte Zeitspanne zu beschränken, wird die Realisierung der «MFH» in einer Etappe vorgeschrieben.

4.5 Umgebung

4.5.1 Gestaltungsgrundsätze

Invasive Arten sind bereits über die Freisetzungsverordnung in der Umwelt nicht direkt zulässig. Zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichtes wird die Bepflanzung standortgerechter Arten verlangt. Im Appenzellerland traditionell verwendete Baumarten sind bspw. der Ahorn oder die Linde. Invasive Arten sind nicht erlaubt. Als sickerfähige Beläge werden auch unverfugte Pflastersteinflächen, Rasengittersteine oder auch Schotterrasen verstanden. Als Basis für die Beurteilung gilt grundsätzlich ebenfalls Art. 65 BauG.

Es ist ein detailliertes Freiraumkonzept auszuarbeiten. In diesem sollen detailliertere Aussagen zu den Übergängen der Bauten an das bestehende und gestaltete Terrain, zu der Ausgestaltung und Bepflanzung der Umgebung, dem ökologischen Ausgleich, der Gestaltung der Aufenthalts- und Spielflächen und zu den Wegführungen gemacht werden. Das Richtprojekt ist für das Umgebungskonzept wegleitend. Die Umgebungsgestaltung soll im Rahmen der Baubewilligung über das Freiraumkonzept geprüft werden.

4.5.2 Allgemeine Umgebungsfläche

Die Umgebungsfläche dient in erster Linie den Bewohnern als Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielraum. Entsprechend ist dieser offen und attraktiv zu gestalten und hat den unterschiedlichen Bedürfnissen zu entsprechen. In der Umgebungsfläche ist ein hoher Grünanteil anzustreben. Auf eine Begrünung kann gemäss Reglement nur verzichtet werden bei:

- Strassen, Fusswege, Parkierung sowie Vorplätze bei EFH;
- Flächen für die Ver- und Entsorgung (Sammelstelle, Trafo);
- Kinderspielplatz und Begegnungsfläche;
- Untergeordnete Sitz- und Vorplätze in privaten Aussenräumen;

- Untergeordnete Fläche im Übergangsbereich Siedlungsrand.

Trotzdem soll jedoch auch bei den aufgelisteten Nutzungen / Arealen möglichst viel «Grün» realisiert werden.

4.5.3 Terrainveränderung

Gemäss Art. 29 BauV darf das Terrain an Bauten nur im erforderlichen Ausmass angepasst werden. Wie im Appenzellerland typisch sollen die Bauten auch hier möglichst im gewachsenen Terrain wahrgenommen werden. Das gewachsene Terrain soll die Bauten umschliessen und die Landschaft in die Siedlung hineinfliesen. Die Errichtung von Böschungen und Stützmauern bspw. zugunsten einer geraden Rasenfläche kann aus diesem Hintergrund deshalb als nicht zweckmässig respektive notwendig erachtet werden. Als Basis für die Beurteilung gilt grundsätzlich Art. 65 BauG.

Die Liegenschaft Egg ist heute durch eine Geländemulde vom Dorfkern getrennt. Dies soll sich künftig ändern. Der südliche Bereich dieser Vertiefung wird genutzt, um künftig eine Einstellhalle zu errichten. Gegen Norden zur Landwirtschaftszone hin bleibt die natürliche Topografie mit dem typischen Geländerücken und dem steilen Hang zur Friedhofsmauer vom Prinzip her erhalten. Der Geländeübergang wird jedoch neu gestaltet (Geländekante «rutscht» nach Norden) und die MFH auf ein ähnliches Niveau gestellt.

Das massgebende Terrain kann gemäss Art. 33 BauV aus erschliessungstechnischen oder planerischen Gründen neu resp. abweichend definiert werden. Die Anpassung des massgebenden Terrains ist aus folgenden planerischen Gründe angezeigt:

- Ortsbild: Als Ortsbildhintergrund hat das Gebiet eine wichtige Bedeutung. Mit der Definition des neuen Terrains werden die künftig wahrnehmbaren Höhen der Gebäude vermehrt deutlich tiefer liegen, als dies ohne Geländeanpassung der Fall wäre. Bei einer vollständigen Beibehaltung des Terrains würden die Bauten meist wesentlich stärker in Erscheinung treten und das Ortsbild entsprechend negativer beeinflussen. Auch kann aufgrund der Anpassung auf Stützmauern, Anböschungen und Rampenanlagen rund um die Gebäude, wie man sie gerade östlich der Dorfstrasse am Böhl gehäuft antrifft, verzichtet werden. Ohne eine Anpassung des Terrains wäre die Erstellung einer eingepassten Sammelgarage nicht möglich. Die Abstellplätze müssten oberirdisch erstellt werden, was bei MFH-Überbauungen nicht mehr zweckmässig ist, oder die Sammelgarage würde in Erscheinung treten. Mit der Terrainanpassung befindet sich die Sammelgarage mit Ausnahme der Einfahrt anschliessend unterirdisch. Insofern leistet die

Angleichung des Terrains und die Festlegung als neues massgebendes Terrain einen äusserst positiven Beitrag zur Eingliederung der Gebäude und der Sammelgarage ins Ortsbild.

- Anbindung ans Dorf: Die heutige Muldensituation sorgt dafür, dass eine Bebauung nicht ans Dorf angebunden wahrgenommen würde. Vor allem Bauten auf der Geländenase resp. auf dem vom Dorf abgewandten kleineren Hangrücken würden nicht als Teil des Orts wahrgenommen. Mit der sanften Angliederung des Terrains kann die Anbindung ans Dorf Haslen somit stark verbessert werden. Es entsteht ein in sich gut angebundenes Quartier.
- Funktionalität: Die Anpassung des Terrains ermöglicht funktionsfähige Wege und Plätze ohne grosse Niveaudifferenzen. Diese können von Personen jeden Alters und auch von mobilitätseingeschränkten Personen gut genutzt werden. Die Voraussetzungen für ein belebtes Quartier, in dem die Interaktionen zwischen den Bewohnenden aufgrund von weniger Geländesprüngen gefördert wird, können damit geschaffen werden.
- Positiver Nebeneffekt: Auf unnötige Aushubarbeiten und damit auf den Abtransport eines Teils des Erdreichs kann verzichtet werden.

Das massgebende Terrain wird aus den genannten Gründen – und wie bereits im Kap. 4.1 erwähnt – für das künftige Bauvorhaben neu festgelegt. Die neu definierten Höhenkurven stellen das neue massgebende Terrain dar. Dies wurde auch in der Einschätzung der Fachkommission Heimatschutz vom 8. Januar 2024 (Fachberichte Ämter, Fachstellen) als zweckmässig angesehen.

4.5.4 Bereich Private Aussenräume

Private Aussenbereiche sind wichtig für eine hohe Wohnqualität. Im Plan werden Bereiche bezeichnet, in welchen private Aussenbereiche für Erdgeschosswohnungen erstellt werden dürfen. Die Umgebungsgestaltung zeichnet sich durch Offenheit und den Bezug zwischen Landschaft und Bebauung aus. Aus diesem Grund sollen keine geschlossenen baulichen und pflanzlichen Einfriedungen erstellt werden dürfen – auch nicht als Sicht- oder Witterungsschutz. Darüber hinaus darf die Pflanzung von punktuellen Strauchgruppen nicht dazu führen, dass im Laufe der Jahre eine geschlossene Einfriedung entsteht. Mit diesen Vorgaben kann eine angemessene Privatsphäre als auch eine offene Gestaltung sichergestellt werden.

Im Bereich der EFH wird der Umgang mit dem Terrain detailliert vorgegeben. Mit der maximalen Länge der Geländeanpassung und Stützmauer von 3.5 m wird sichergestellt, dass das Gelände zwischen zwei EFH

auch künftig durchlaufend ist. Trotzdem kann ein Sitzplatz bspw. in der Grösse von 3.5 x 4.5 m (15 m²) erstellt werden. Da das bestehende Gelände geneigt ist und somit nur auf einer Länge von 3.5 m für einen Sitzplatz optimiert werden kann, ist die Anordnung von grösseren Sitzplätzen als 15 m² kaum möglich. Zudem schränkt auch der maximale Versiegelungsanteil die Grösse des Sitzplatzes ein (vgl. unten). Auf eine Reglementsvorgabe der Sitzplatzfläche kann somit verzichtet werden. Da der Höhenunterschied innerhalb des bezeichneten Bereichs «Private Aussenräume» kaum mehr als 1.5 m beträgt, ist auch die Vorgabe der Höhe des Eingriffs zweckmässig. Die Materialisierung der Stützmauer wird nicht vorgegeben. Darüber hinaus wird ein maximaler Versiegelungsanteil festgelegt. Dieses Mass reicht problemlos aus, um einen angemessenen Sitzplatz, einen Vorplatz sowie einzelne Wege auf dem Grundstück zu erstellen. Ein höheres Mass wird als nicht zweckmässig erachtet.

4.5.5 Bereich Kinderspielplatz / Begegnungsfläche

Eine hohe Nutzbarkeit ist ein wichtiger Faktor für eine gute Umgebungsgestaltung. Gemäss Art. 68 BauG ist bei Wohnsiedlungen eine ausreichend grosse Fläche für Kinderspielplätze zu schaffen. Im vorliegenden Projekt wird die Kinderspielfläche mit einer Begegnungsfläche für Personen jeden Alters kombiniert. Gesamthaft beträgt die Fläche ca. 300 m². Der Spielplatz und die Begegnungsfläche sollen qualitativ hochwertig erstellt werden. Nebst den Festlegungen im vorliegenden Quartierplan sind insbesondere die Anforderungen gemäss Art. 68 BauG (Beschattungs- und Besonnungsverhältnisse, windgeschützt) massgebend.

Falls die Einfahrt zur Sammelgarage am alternativen Standort realisiert wird, dürfte im Baubereich C keine Hauptbaute mehr erstellt werden. Die Fläche zwischen den Hauptbauten A1 und A2 hätte dann grosses Potenzial als Kinderspielplatz und Begegnungsfläche. Mit der Formulierung im Reglement wird der Verschiebung an diesen Ort ermöglicht.

4.5.6 Übergangsbereich Siedlungsrand

Der Bereich bezweckt einen fließenden Übergang zwischen der offenen Landschaft und der Siedlung. Terrainveränderungen und Terrassierungen sowie Stützmauern sind beispielsweise nicht zulässig. Dadurch ist auch das Abgraben zur Freilegung des Untergeschosses ausgeschlossen. Es sollen zudem keine geschlossenen Elemente und Einfriedungen wie Hecken, blickdichte Zäune oder weitere Abschirmungen zum offenen Landschaftsraum erstellt werden. Mit der Pflicht der Erstellung eines ökologisch wertvollen Bereichs sowie der Pflanzung von Hochstämmern werden auch ökologische Aspekte angemessen berücksichtigt (vgl. dazu auch das

nachfolgende Kapitel). Im Bereich sind kleinere nicht als ökologisch wertvolle Wiese gestaltete Flächen unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Dazu zählt bspw. ein kleiner, chaussierter Sitzplatz mit Tisch und Stühlen oder ein kleiner Gemüsegarten.

4.5.7 Einzelbäume

Die Vorgabe der Hochstämme entspricht rund 23 Bäumen über den gesamten Perimeter, wobei die meisten im Übergangsbereich zu platzieren sind. Die im Plan bereits verorteten Einzelbäume dürfen an diese Zahl angerechnet werden. Die konkrete Lage der im Plan festgelegten Einzelbäume ist mit den übrigen Quartierplaninhalten abzustimmen (z. B. Sammelgarageneinfahrt, Wendeplatz). Durch die bezeichnete Anordnung von hochstämmigen Laubbäumen wird das Strassen- und Ortsbild aufgewertet, die qualitätsvollen Aussenbereiche beschattet sowie der Eingangsbereich gestaltet. Der Strassenabstand für Bäume beträgt gemäss Art. 17 StrV 4 m. Damit die Bäume ihre räumliche Wirkung entlang der Strassen entfalten können, wird eine Reduktion des Strassenabstands ermöglicht.

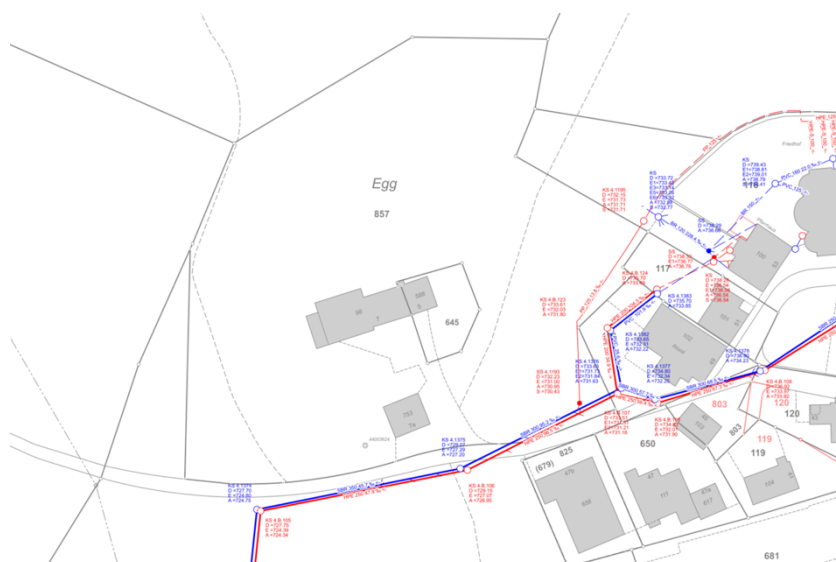
4.6 Umwelt und Übriges

4.6.1 Werkleitungen / Entwässerung

Zur Entlastung des Meteorwasserleitungssystems ist das anfallende Meteorwasser bei Möglichkeit versickern zu lassen, respektive zu retendieren. Der Versiegelungsgrad im gesamten Gebiet ist deshalb möglichst gering zu halten (vgl. auch Kap. 4.5.1).

Im Osten der Parzelle Nr. 857 verläuft ein Abwasserkanal. Auch im Bereich der öffentlichen Zufahrtsstrasse (Erschliessungsstrasse Egg) bestehen diverse Anlagen. Grundsätzlich sind verschiedene Lösungen technisch möglich – Verlegung oder Erhalt der Leitungen. Eine geeignete Lösung soll im Rahmen der Detailprojektierung eruiert werden.

Abb. 19 Abwasser Werkplan, geportal.ch (20. Februar 2022)



Nach ZGB Art. 693 sind die Kosten einer Verlegung durch den Leitungseigentümer zu tragen. Da die Verlegung in diesem Fall dem Verursacher zugutekommt, hat der Grundeigentümer für die entsprechenden Kosten aufzukommen. Ausnahme sind Leitungen zur resp. von der Trafostation. Hier bestehen spezielle Vereinbarungen zwischen SAK und Grundeigentümerschaft.

4.6.2 Gewässerschutz / Grundwasser

Die Anforderungen des Gewässerschutzes sind in der Detailprojektierung zu berücksichtigen. Der Nachweis im Baubewilligungsverfahren ist ausreichend (vgl. Kap. 2.1.8).

4.6.3 Kehrichtsammelstelle

Die Abfallentsorgung für das Planungsgebiet und auch für umliegende Haushalte soll zentral realisiert werden. Das Anbringen eines Halbhunterflur- oder Unterflurbehälters wird dabei vorgeschrieben, wobei die exakte Lage mit der A-Region zu bestimmen ist. Die Lage wird textlich im Reglement auf den Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eingegrenzt. In diesem Bereich funktioniert das Entleeren grundsätzlich, da auch ein entsprechendes Wendemanöver beim Wendeplatz gesichert ist. Auf die Definition einer exakten Lage bereits im QP-Verfahren kann entgegen einer ersten Einschätzung in der Vorprüfung und gemäss Auskunft von Ariel Scherrer vom 10.2.25 (Amt für Umwelt) verzichtet werden. Im Raum stehen momentan die Platzierung direkt vor oder nach der Ausweichstelle. Um die Voraussetzungen für eine einfache Entleerung des Behälters weiter zu verbessern, darf die Kehrichtsammelstelle oberirdisch bis 1 m an die Strasse gestellt werden. Auf eine Baulinie wird verzichtet. Die Sichtbereiche der verschiedenen Zu- und Wegfahrten sind freizuhalten resp. bei der Definition der exakten Lage zu beachten.

Die Art des Behälters ist nicht abschliessend definiert und bleibt offen. Gemäss Auskunft des Amtes für Umwelt vom 26. März 2024 sind ganz versenkte Unterflurbehälter nur auf Wunsch der Grundeigentümerschaft möglich. Der Unterhalt würde in diesem Fall mittels Dienstbarkeit an die Grundeigentümerschaft übertragen werden. Dessen ist sich die Grundeigentümerschaft bewusst. Auch die mit dem Unterflur- gegenüber einem Halbhunterflurbehälter entstehenden Mehrkosten für Dichtungen etc. würden zugunsten einer optimaleren Einpassung von der Grundeigentümerschaft in Kauf genommen werden. Hinweis: Der Kanton erarbeitet gerade ein Merkblatt zum Thema der (Halb-) Unterflurbehälter.

4.6.4 Trafostation

Im Planungsgebiet befindet sich heute eine Trafostation. Gemäss Dienstbarkeit und Austausch mit dem Betreiber ist diese im Planungsgebiet zu erhalten. Künftig soll die Anlage entweder direkt mit der Sammelgarageneinfahrt kombiniert (Einpassung) oder in der Nähe zum Dorfkern (betriebliche Vorteile) erstellt werden. Die Grundfläche der Anlage beträgt rund 11 m² – es handelt sich somit um eine Kleinbaute. Da diese innerhalb der allgemeinen Umgebungsfläche zulässig sind, wird ein «Bereich» und kein «Baubereich» ausgeschieden. Der Bereich hinter der Sammelgarageneinfahrt wird so gewählt, dass eine Anordnung auch bei einer Verschiebung der Einfahrt nach Westen möglich ist. Der Trafo ist für die Betreiber jederzeit zugänglich zu halten – auch für die Installation von Gerätschaften bis zu 1.5 Tonnen. Die Trafostation untersteht der Verordnung über nicht

ionisierende Strahlung (NISV), weshalb beim Baugesuchsverfahren die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen ist.

4.6.5 Energie

Mit der Vorgabe wird insbesondere eine gemeinsame Heizung fürs Gebiet gesichert. Welche Art von Wärmesystem das sein wird, und wieviel erneuerbare Energie – nebst der gesetzlichen Auflage – im Gebiet Egg erzeugt wird, bleibt dabei offen. Hintergrund für diese Vorgabe bildet auch die kantonale Energie- und Klimaschutzstrategie, die umgesetzt werden soll und wo immer möglich Energie- und Wärmeverbünde anzustreben sind. Aufgrund der Vorgaben aus dem Energiegesetz (u.a. erneuerbare Energien) werden weitergehende Vorgaben als nicht notwendig erachtet.

4.6.6 Planungskosten

Da der Grundeigentümerschaft aus der Quartierplanung, insbesondere durch den Ausnützungsbonus, wesentliche Vorteile erwachsen (Art. 62 BauG / Art. 5 BauV), sind die Kosten durch diese zu tragen.

4.7 Gesamtwirkung

Gemäss Art. 50 BauG (Quartierplan) ist bei Abweichungen von den Nutzungsplanvorschriften oder den Vorschriften der Einzelbauweise durch planerische Massnahmen sicherzustellen, dass betreffend Gestaltung und häuslicher Bodennutzung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Grundsätzlich trägt jede Vorschrift im Quartierplan zur Erreichung einer guten Gesamtwirkung bei. Im vorliegenden Quartierplan wird eine gute Gesamtwirkung jedoch vor allem folgendermassen sichergestellt:

- Der Bereich auf der bisherigen Geländeneuse wird ausgezont, um einen harmonischen Siedlungsabschluss zu schaffen.
- Die Gebäude werden so platziert, dass die Siedlungsdichte zum Siedlungsrand hin abnimmt.
- Das Terrain wird angepasst, damit die Bauten als Ortsbildhintergrund weniger stark/hoch in Erscheinung treten.
- Das Richtprojekt wird als begleitend – in Bezug auf den architektonischen Ausdruck sogar als verbindlich – deklariert.
- Die Prinzipien der Dach- und Fassadengestaltung sind verbindlich wiedergegeben – nicht nur bei den MFH, sondern in gewisser Weise auch bei den EFH.
- Die Umgebungsvorgaben führen zu einem nach aussen harmonischen Übergang in die Landschaft. So sind die Flächen als ökologisch wertvolle Wiese mit Bäumen zu gestalten.
- Innerhalb der Siedlung wird für eine optimale Durchwegung gesorgt, die auch für mobilitätseingeschränkte Personen funktionieren. Gleichzeitig können so auch die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen miteinander verbunden werden.

5 Teilrevision Wanderwegnetz

5.1 Erläuterung

Der Wanderweg am westlichen Rand des Planungsgebiets funktioniert zusammen mit der geplanten Überbauung nicht mehr und ist deshalb umzulegen. Der neue Weg führt künftig westlich der Einfamilienhäuser entlang. Da bereits der bestehende Wanderweg in Naturbelag ausgeführt war, ist auch der neue Weg als solcher zu erstellen resp. über die Wiese zu führen.

Die Verlegung des Wanderwegs erfolgt gemäss Art. 3 ff. des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (EG FWG). Da die Teilrevision des Wanderwegnetzes parallel zum Quartierplanverfahren durchgeführt wird und Letzteres eine öffentliche Auflage erfordert, wird auch die Anpassung des Wanderwegnetzes nach dem ordentlichen Verfahren umgesetzt. In diesem Zusammenhang erfolgt eine öffentliche Auflage gemäss Art. 3 Abs. 3 EG FWG – trotz der Tatsache, dass es sich um eine geringfügige Änderung handelt, bei der gemäss Art. 4 Abs. 2 EG FWG grundsätzlich auf eine öffentliche Auflage verzichtet werden könnte.

Im Unterschied zum Quartierplanverfahren wird der Plan erst nach Abschluss des öffentlichen Auflageverfahrens vom Bezirksrat endgültig erlassen. Die Genehmigung erfolgt anschliessend – analog zum Quartierplan – durch die Standeskommission.

Abb. 20 Ausschnitt Plan Umlegung Wanderweg

	Wanderweg, bestehend
	Wanderweg, neu
	Wanderweg, aufzuheben



6 Bewilligung

6.1 Mitwirkung

Die Planung wurde vom 22. Mai 2023 bis 21. Juni 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG unterstellt (Informationsveranstaltung mit anschliessender Mitwirkungsmöglichkeit). Es gingen diverse Hinweise ein. Eine Übersicht inkl. des Umgangs mit den Eingaben findet sich in der Beilage B2.

6.2 Vorprüfung

6.2.1 1. Vorprüfung

Der Quartierplan wurde anfangs Februar 2016 vom Bezirksrat zur Vorprüfung eingereicht. Mit Protokoll vom 19. April 2016 hat die Standeskommission dem Bezirk das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Der Vorprüfungsbericht wurde in der Folge ausgewertet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung wie folgt umgesetzt:

Plan

- Festlegung einer Ausweichstelle für den Begegnungsfall PW-LW bei 20 km/h;
- Ausscheidung Lage von Wendeanlagen;
- Ausscheidung von verschiedenen Baubereichen zur Sicherung Überbauungskonzept;
- Einhaltung der Strassenabstände der öffentlichen Strasse (5 m) für oberirdische Bauten;
- Definition Baulinie (unterirdisch) für Unterschreitung des Strassenabstands;
- Abstimmung der Baubereiche auf die Sichtfelder;
- Verzicht auf Einzelbäume innerhalb eines Abstands von 4 m entlang der öffentlichen Strasse;
- Verzicht auf Reduktion der maximalen Vollgeschosse innerhalb des Bereiches der WG3.

Reglement

- Sicherung und Festlegung der vorgesehenen Terrainanpassung im Norden durch Festlegung der exakten Höhenlinien (wie im Vorprüfungsbericht erwähnt);
- Präzisierung der Übernahme der öff. Strasse ins Bezirksstrassennetz;
- Ergänzung Erstellungspflicht von Wendeanlagen für die notwendigen Fahrzeugtypen (PW / 10 m LW);
- Klärung Umgang mit vorspringenden Gebäudeteilen sowie Anbauten;
- Definition einer Geschossflächenziffer über das Planungsgebiet;
- Differenzierung der Bauvorschriften nach Baubereich und nicht nach zugrundeliegender Zonierung;
- Ergänzung der Schutzraumbaupflicht;

- Detailliertere Anforderungen an Dach- und Fassadengestaltung (Einpassung);
- Ergänzende Vorschriften hinsichtlich Terrainveränderungen resp. Stützkonstruktionen;
- Ergänzung der Kostenfolge bei Verlegung von Werkleitungen;
- Ergänzung Umgang mit Entsorgung (u.a. auch mit Unterflur);
- Verzicht auf Regelungen des Energiebedarfs.

Bericht

- Detailliertere Erläuterung zum Verfahren der Verlegung des Wanderwegs (vgl. Kap. 2.1.8, 5.1);
- Erstellung eines Teilzonenplanes aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung (vgl. Kap. 3.4);
- Anpassung der Erläuterungen gemäss den überarbeiteten Festlegungen im Plan sowie im Reglement.

6.2.2 2. Vorprüfung

Der Quartierplan wurde am 5. Dezember 2023 vom Bezirksrat zur Vorprüfung eingereicht. Am 12. Februar 2024 hat anschliessend ein Austausch mit dem Bau- und Umweltdepartement und am 19. März 2024 einer mit Vertretern der Fachkommission Heimatschutz sowie der Fachstelle Denkmalpflege stattgefunden. Die Unterlagen wurden anschliessend einer Überarbeitung unterzogen und am 19. August 2024 erneut resp. definitiv zur Vorprüfung eingereicht. Mit Protokoll vom 26. November 2024 hat die Standortkommission dem Bezirk das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Der Vorprüfungsbericht wurde in der Folge ausgewertet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung wie folgt umgesetzt:

Plan

- Verbesserung Erkennbarkeit der Pflichtbaulinie (u.a. dicker);
- Verbesserung Differenzierung PW- und LKW-Wendeplatz;
- Verzicht auf Vorgabe Standort der Veloabstellplätze im Plan;
- Verzicht auf Darstellung Richtprojekt im Bereich der künftigen EFH zur Verbesserung der Lesbarkeit (bei MFH bleibt Richtprojekt dargestellt, um die Handlungsspielräume besser zu sehen);

Reglement

- Art. 4: Ergänzung Verbreiterung Lichtraum bei Hindernissen;
- Art. 4 bis 6: Teilweise Ergänzung der Zuständigkeit der Erstellung der jeweiligen Anlagen wie Ausweichstelle, Wendeplatz oder private Verkehrsfläche;

- Art. 8: Verzicht auf Definition eines reduzierten Strassenabstands für Veloabstellplätze und stattdessen generelle Vorgabe zu Art und Lage;
- Art. 9 Abs. 1: Verzicht auf Formulierung betreffend Mehrlängenzuschlag (kein Einfluss auf Bebauung)
- Art. 9: Verzicht auf Regelung des Grenzabstands;
- Art. 9 Abs. 2: Definition des Überragens von Dachvorsprüngen;
- Art. 10: Ergänzung konkreter Verweis betr. Berechnungsweise aGF;
- Art. 17: Präzisierungen im Zusammenhang mit den Quergiebeln und den abweichenden Dachformen;
- Art. 17 Abs. 5: Minimale Vergrösserung der maximalen Fensterfläche pro Fenster resp. Präzisierung des Masses;
- Art. 17 Abs. 5: Fehlerkorrektur betr. widersprüchlicher Regelung Fenster im Baubereich A;
- Art. 20: Integration Begriff ökologischer Ausgleich in Umgebungsgestaltung;
- Art. 22 Abs. 1: Definition neues massgebendes Terrain;
- Art. 22 Abs. 1: Präzisierung hinsichtlich den Terrainveränderungen resp. Klärung des Bereichs der Veränderungen;
- Art. 22 Abs. 3: Einführung generelles Stützmauernverbot mit Ausnahme kleinerer Anlagen im Bereich der EFH;
- Art. 29: Verzicht auf fixe Vorgabe der Art als Unterflurbehälter.

Wanderwegnetzplan

- Durchführung der Änderung im ordentlichen und nicht geringfügigen Verfahren (vgl. Kap. 5);
- Ergänzung Hinweis betr. Materialisierung/Belag (vgl. Kap. 5).

Teilzonenplan

- Erstellung Vertrag mit Bebauungsfrist bis zur öffentlichen Auflage.

Bericht

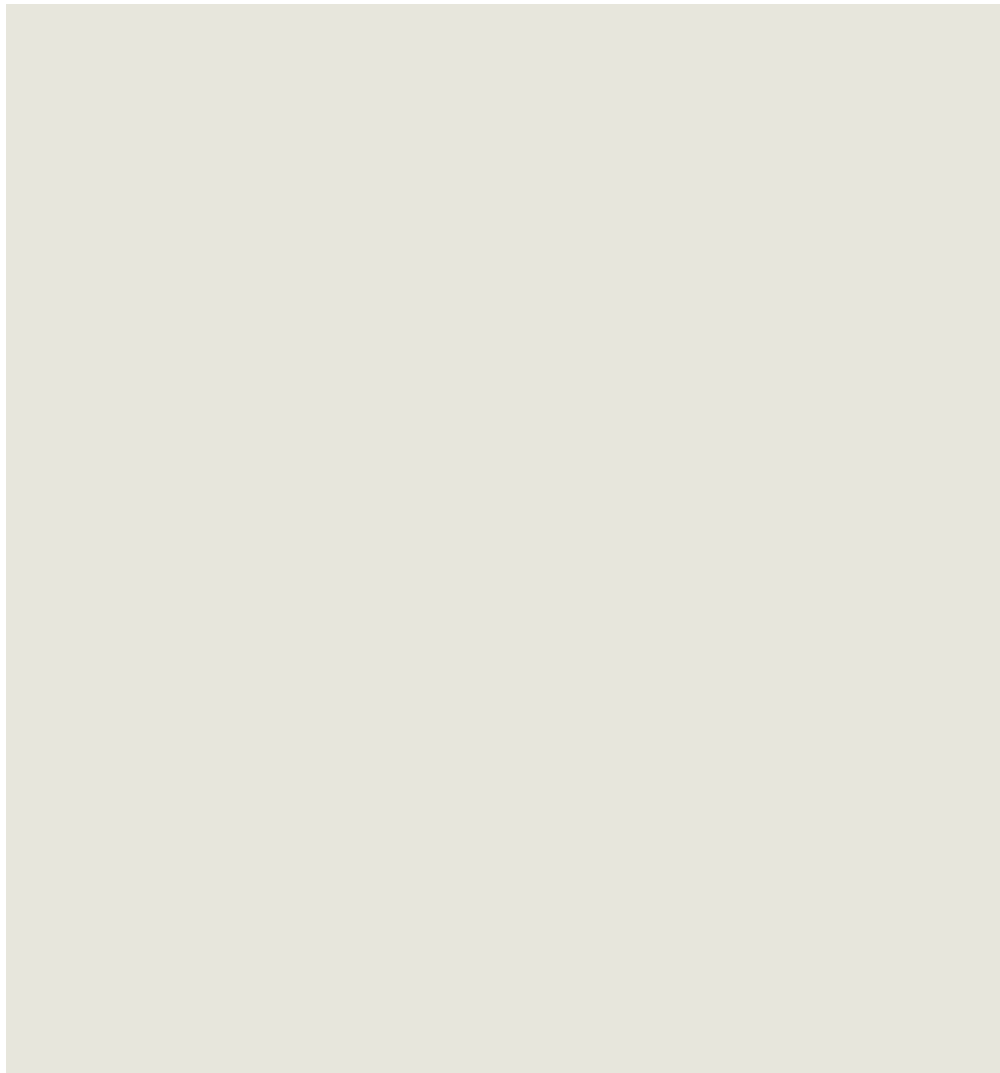
- Ergänzung Thema Ortsbild resp. Ortsbildhintergrund (vgl. Kap. 2.1.7);
- Ergänzungen zum Thema Lichtemissionen (vgl. Kap. 2.1.8);
- Erläuterungen zur guten Gesamtwirkung (vgl. Kap. 4.7);
- Hinweis betr. Neigung der privaten Verkehrsfläche in Bezug auf eine allfällige Verbreiterung der Strasse (Kap. 4.3.2);
- Ergänzung Begründung Verzicht auf exakte Lagedefinition Kehrichtsammelstelle im QP (vgl. Kap. 4.6.3);
- Ergänzung Begründung Verzicht auf Definition einer Flächengrösse für Aussensitzplätze bei EFH (vgl. Kap. 4.5.4);
- Erläuterungen zur Sicherstellung Koordination mit Ortsplanungsrevision (vgl. Kap. 3.6);

- Präzisierung des Umgangs mit der Bilanz der Flächenverschiebungen im Teilzonenplan (vgl. Kap. 3.7);
- Ergänzungen Erläuterungen zu den angepassten Reglementsartikeln;
- Beilage Richtprojekt: Präzisierung der Neigung im Anschlussbereich zur Strasse.

Auf die Einarbeit einzelner «zu prüfenden» Hinweisen wurde aus bestimmten Gründen des Bezirksrates verzichtet. Da es sich nur um «zu prüfende» Inhalte handelte, wird auf eine Auflistung und eine Begründung im Bericht verzichtet. Die Gründe sind hingegen beim Bezirk dokumentiert.

Anhang

A1 Checkliste Nachweise



A1 Checkliste Nachweise (Themen)

Siedlung	Nicht relevant	relevant
Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	x	4.1
Nutzungsqualitäten und ortsbauliche Qualität		4.2.4
Haushälterische Bodennutzung		4.4.1
Lärmschutz	x	
Luftverschmutzung und Gerüche	x	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		
Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Energie		
Etap pierung		4.4.7
Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
Nutzungszuordnung	x	
Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		2.2
Ökologischer Ausgleich		4.5.6 4.5.7 4.5.1
Freihaltung von Bach- und Flus sufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		2.1.8
Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
Industriegleisanschlüsse	x	
Fuss-, Wander- und Velowegnetz		4.3.6
Parkierung und Erschliessung		4.3.5
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
Naturgefahren	x	
Gewässerschutz		4.6.2
Belastete Standorte	x	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
Baulicher Zivilschutz		4.4.4

Beilage

- B1 Bericht Workshopverfahren Überbauung Egg
(17. Mai 2017), Strittmatter Partner AG**
- B2 Auswertung Mitwirkung**

