



Gerhard Leu
final draft work
edition: *VL*

Planungsbericht

Quartierplan «Anker», Unterschlatt

Version 2014-09-19

Autor:

Bezirksrat Schlatt-Haslen

Gerhard Leu

reg. Hauptmann

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	3
1.1 Ist-Situation	3
1.2 Motivation der QP-Anpassung	3
1.3 Ziele	3
2 Situationsplan	4
2.1 Perimeter	4
2.2 Teilperimeterbereiche	4
2.3 Erschliessung	4
2.4 Baulinien	4
3 Reglement	4
3.1 Abschnitt I Präambel	4
3.2 Abschnitt II Allgemeine Bestimmungen	4
3.2.1 <i>Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich</i>	4
3.2.2 <i>Art. 2 Zweck</i>	4
3.3 Abschnitt III Nutzung	5
3.3.1 <i>Art. 3 Teilperimeterbereiche</i>	5
3.3.2 <i>Art. 4 Anlagen</i>	5
3.3.3 <i>Art. 5 Bauliche Nutzung</i>	5
3.3.4 <i>Art. 6 Baulinien</i>	5
3.4 Abschnitt IV Erschliessung	5
3.4.1 <i>Art. 7 Strassen & Wege</i>	5
3.4.2 <i>Art. 8 Energieversorgung</i>	5
3.4.3 <i>Art. 9 Erschliessungskosten</i>	5
3.5 Abschnitt V Geometrie	6
3.5.1 <i>Art. 10 Höhen</i>	6
3.5.2 <i>Art. 11 Längen</i>	6
3.5.3 <i>Art. 12 Geschosse</i>	6
3.6 Abschnitt VI Gestaltung	6
3.6.1 <i>Art. 13 Allgemeine Gestaltungsvorschriften</i>	6
3.6.2 <i>Art. 14 Fassaden</i>	6
3.6.3 <i>Art. 15 Dächer</i>	6
3.6.4 <i>Art. 16 Parkfelder</i>	6
3.6.5 <i>Art. 17 Umgebung</i>	6
3.7 Abschnitt VII Umwelt	6
3.7.1 <i>Art. 18 Klimaauswirkung</i>	6
3.7.2 <i>Art. 19 Natureinwirkung</i>	7
3.8 Abschnitt VIII Öffentliche Einrichtungen	7
3.8.1 <i>Art. 20 Oberirdische Einrichtungen</i>	7
3.8.2 <i>Art. 21 Unterirdische Einrichtungen</i>	7
3.9 Abschnitt IX Übrige Bestimmungen	7
3.9.1 <i>Art. 22 Kosten für Änderungen</i>	7
3.9.2 <i>Art. 23 Aufhebung bisheriger Quartierplan</i>	7
3.9.3 <i>Art. 24 Inkrafttreten</i>	7
4 Verwaltungsverfahren	8
4.1 Auswirkungen	8
4.2 Meilensteine	8
4.3 Einsprachen	8

Abkürzungen

BauG	Baugesetz vom 29.04.2012
BauV	Bauverordnung vom 22.10.2012
BUD	Bau- und Umweltdepartement AI
EFH	Einfamilienhaus
GFZ	Geschossflächenziffer
MFH	Mehrfamilienhaus
QP	Quartierplan
RPG	Raumplanungsgesetz
StrG	Strassengesetz vom 26.04.1998
StrV	Strassenverordnung vom 30.11.1998
ÜBZ	Überbauungsziffer
WG	Wohn- und Gewerbezone
ZGB	Zivilgesetzbuch

1 Einleitung

1.1 Ist-Situation

Beim „Anker“, Unterschlatt, bestand ein Restaurant und ein Schlachthof. Im 2005 wurde ein Streifen Land entlang einer Landschaftsrippe neu von der Landwirtschaftszone in eine WG-Zone umgenutzt. Zur Bebauung wurde ein QP „Anker“, Unterschlatt erstellt.

Daraufhin wurden eine Erschliessungsstrasse, ein Gewerbebetrieb und vier Wohnhäuser gebaut sowie das Restaurant erweitert. Alle diese Bauten wichen mehr oder weniger stark vom QP ab und benötigten eine grosse Anzahl Ausnahmegewilligungen von der Standeskommission, damit sie wie gewünscht realisiert werden konnten. Mit der letzten Baueingabe vom 2013 (Erweiterung des Restaurants Anker) hatte das BUD die Baubewilligung mit der Auflage verknüpft, dass der QP „Anker“ komplett überarbeitet werden muss.

Mit der Gesamtrevision des Nutzungsplanes im 2014 wurde auf der südlichen Seite der Erschliessungsstrasse ein weiterer kleinerer Teil in die WG umgezont. Dies, obwohl das Quartier „Anker“ heute eine Kleinsiedlung ist, die gem. Raumplanungsgesetzes nicht weiter eingezont werden dürfte. Die Ausnahme diente einzig dazu, mit ca. 3 zusätzlichen EFH die bestehenden Bauten zu arrondieren und den Charakter der Kleinsiedlung zu stärken.

1.2 Motivation der QP-Anpassung

Die QP-Änderung erfolgt aufgrund von zwei Treibern:

- 1) Mit der oben erwähnten Baubewilligung wurde die Auflage verknüpft, den QP anzupassen;
- 2) Mit der Neueinzoning muss der Perimeter des QP-Gebietes erweitert werden.

1.3 Ziele

Die Ziele des QP sind im Reglement in der Präampel und im Zweck beschrieben.

Darüber hinaus soll die QP-Änderung eine Planungssicherheit darstellen, damit zukünftig möglichst keine Ausnahmegewilligungen mehr notwendig sind.

Im weiteren soll der Quartierplan auch an das BauG und die BauV 2012 angepasst werden (z.B. Begriffe, Artikel, Baukultur, „Stand der Technik“). Der QP berücksichtigt sämtliche Artikel aus der Bau- und Strassengesetzgebung (d.h. BauG, BauV, StrG, StrV), die auf weiterführende Reglemente und Pläne verwiesen wird.

2 Situationsplan

2.1 Perimeter

Der Perimeter des heute gültigen QP 2007 wird um die Neueinzonung (Baubereich C3) erweitert.

2.2 Teilperimeterbereiche

Der Perimeter des QP wird in 7 Baubereiche (A1, A2, ... C3) und einen Freihaltebereiche (F) eingeteilt. Die Unterteilung erlaubt eine differenziertere Regelung der Quartierplanung durch die Berücksichtigung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie deren Ausnahmegewilligungen.

Innerhalb eines Baubereiches sollen für alle Bauten die gleichen Anforderungen gelten.

2.3 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch mit den notwendigen Werkleitungen vollständig erschlossen. Neue (Teil-)Erschliessungen für die Neueinzonung („C3“) sind nicht notwendig.

Die Erschliessungsstrasse ist heute noch eine Privatstrasse, die aber in das Bezirksstrassennetz überführt werden soll.

2.4 Baulinien

Die Baulinien werden vorwiegend von den bestehenden Bauten übernommen. Wo Parzellen noch nicht bebaut sind, werden die Baulinie so gelegt, dass Grenzabstände von 3 m oder Gebäudeabstände von 7 m eingehalten werden.

Eine Ausnahme bildet der östliche Teil des Baubereichs „C3“, wo die Baulinie bis an die Parzellengrenze herangeführt wird. Dies erlaubt eine bessere Erstellung eines (quadratischen) Wohnhauses. Da die Nutzungszonen im Anker nicht erweitert werden können (keine Erweiterungen von Kleinsiedlungen gem. RPG), wird die nachbarliche Parzelle wegen eines vergrösserten Grenzabstandes zur Einhaltung des Gebäudeabstandes nicht beeinträchtigt.

3 Reglement

3.1 Abschnitt I Präambel

In der Präambel wird ausdrücklich auf die Kleinsiedlung gem. RPG und die exponierte Lage in der Landschaftsschutzzone aufmerksam gemacht.

Ausserdem wird festgehalten, dass das Quartier möglichst einer gemischten Nutzung von Wohnen und Arbeiten vorgesehen ist.

3.2 Abschnitt II Allgemeine Bestimmungen

3.2.1 Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

Es werden aus formellen Gründen der Bestandteil und Geltungsbereich des QP – dokumentarisch und topologisch – aufgeführt.

3.2.2 Art. 2 Zweck

Im Zweck des QP wird die Bebauung und Nutzung gemäss Präambel erwähnt. Ausserdem wird wegen der exponierten Lage auch die Baukultur explizit genannt.

3.3 Abschnitt III Nutzung

3.3.1 Art. 3 Teilperimeterbereiche

Das QP-Gebiet wird unterteilt in verschiedenen Baubereiche und einen Freihaltebereich. Mit der Unterteilung in verschiedene Baubereiche wird der heutigen Situation besser Rechnung getragen.

Der Freihaltebereich ist die ausgeprägte Rippe in der Landschaftsschutzzone. Diese wurde aus dem Nutzungsplan so übernommen.

3.3.2 Art. 4 Anlagen

Bei den Anlagen wird erwähnt, dass für die Gewerbebetriebe die Abstellflächen für Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück zu realisieren sind. Damit soll das wilde Abstellen von Fahrzeugen im Quartier verhindert werden, insbesondere auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungen der Gewerbebetriebe. Dasselbe gilt auch für LKW und deren Wendemanöver.

Neu wird auch die heutige Postautohaltestelle („P“) in den QP aufgenommen.

Da die Kleinsiedlung familienfreundlich gestaltet werden soll und das Restaurant bereits einen Kinderspielplatz erstellt hat, wird dieser in den QP übernommen.

3.3.3 Art. 5 Bauliche Nutzung

In Art.44 BauG wird die Möglichkeit gegeben, in einem Reglement (d.h. QP) die Art und das Mass der baulichen Nutzung zu definieren. Zur Art der Nutzung gehören auch Zweitwohnungen. Da der Bezirk bereits gegen 20% Zweitwohnungen hat, wird deren Anteil im Perimeter beschränkt. Was eine Zweitwohnung ist wird aus dem Bundesrecht übernommen.

Für Wohn- und Gewerbebauten werden unterschiedliche Masszahlen der Überbauung definiert (In Art. 72 BauV ist nicht festgelegt, dass nur ein Mass möglich ist). Dies ermöglicht bei den heutigen Gewerbebauten, für die eine Überbauungsziffer definiert ist, zum Beispiel bei Platzbedarf einen zusätzlichen Zwischenboden zu erstellen für ein Materiallager, ohne in einen Konflikt mit der Geschossflächenziffer zu kommen. In der Vernehmlassung empfahl die zentrale Bauverwaltung eine einheitliche Regelung im ganzen Perimeter. Da jedoch Baugesuche eh individuell beurteilt werden müssen, spielt es im Baubewilligungsverfahren keine Rolle, ob nun eine Geschossflächenziffer oder eine Überbauungsziffer zu beurteilen ist. Deshalb wurde diese Empfehlung nicht übernommen.

3.3.4 Art. 6 Baulinien

Hier werden die Baulinien aus dem Situationsplan im Reglement gedeutet.

3.4 Abschnitt IV Erschliessung

3.4.1 Art. 7 Strassen & Wege

Die heutige Erschliessungsstrasse ist noch eine Privatstrasse. Es war immer beabsichtigt, diese in das Bezirksstrassennetz zu überführen. So hatte z.B. der Bezirk bereits heute den Winterdienst geleistet. Mit der Erwähnung im QP und der Genehmigung durch die Bezirksbürger kann diese Übertragung vollzogen werden.

3.4.2 Art. 8 Energieversorgung

In diesem Artikel werden sämtliche weitere Erschliessungen ausser der Strasse geregelt. Im weiteren nimmt er die im kantonalen Richtplan, Teil Energie, geplante Regelung von Energien vorweg.

Es sollen ausschliesslich erneuerbare Energiequellen benutzt werden, ausser für die zugeführte elektrische Energie.

3.4.3 Art. 9 Erschliessungskosten

Die Kostenübernahme der Erschliessung (Strasse und Energie) werden geregelt.

3.5 Abschnitt V Geometrie

3.5.1 Art. 10 Höhen

Es werden gegenüber der Baugesetzgebung keine abweichenden Höhenangaben gemacht. Der Art. wird trotzdem aufgeführt, da gem. BauG/BauV abweichenden Regelungen getroffen werden könnten. Damit ist klar, dass dies nicht der Fall ist.

3.5.2 Art. 11 Längen

Es werden gegenüber der Baugesetzgebung keine abweichenden Längenangaben gemacht. Der Art. wird trotzdem aufgeführt, da gem. BauG/BauV abweichenden Regelungen getroffen werden könnten. Damit ist klar, dass dies nicht der Fall ist.

3.5.3 Art. 12 Geschosse

Es werden gegenüber der Nutzungsplanung keine erhöhten Geschossezahlen definiert. Der Art. wird trotzdem aufgeführt, da gem. BauG/BauV abweichenden Regelungen getroffen werden könnten. Damit ist klar, dass dies nicht der Fall ist.

3.6 Abschnitt VI Gestaltung

3.6.1 Art. 13 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Bei den allg. Gestaltungsvorschriften soll verstärkt auf die Appenzeller Baukultur verwiesen werden. Dies wegen der exponierten Lage der Kleinsiedlung. Zur Sicherstellung diese Anliegen dient auch der Einbezug der Fachkommission Heimatschutz vor dem Einreichen eines Baugesuches.

3.6.2 Art. 14 Fassaden

Grundsätzlich sollen Bauten & Anlagen erstellt werden, die gut in die Appenzeller- und Rippenlandschaft passen. Dazu zählt für Bauten in erster Linien das Baumaterial Holz. Allerdings sollen auch modernere Ausführungsvarianten als die herkömmlichen Appenzeller Bauernhäuser möglich sein. Aber deren Charakter soll erkennbar bleiben.

3.6.3 Art. 15 Dächer

Bei den Dächern wird der min. Neigewinkel von heute 35° auf 25° reduziert.

Der minimale (!) Dachvorsprung von 60 cm wird ersatzlos gestrichen.

Im Weiteren werden einige Präzisierungen zu den Dächern aufgeführt.

3.6.4 Art. 16 Parkfelder

Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbebauten und Anzahl Parkfeldern zu schaffen und um ein „wildes“ Parkieren zu vermeiden, werden die minimalen Anzahl Parkfelder vorgegeben.

3.6.5 Art. 17 Umgebung

In der Umgebungsgestaltung sollen einige gestalterische Vorgaben gemacht werden. Auf Angaben zur Bepflanzung (z.B. nur einheimische Pflanzen) wird verzichtet.

3.7 Abschnitt VII Umwelt

3.7.1 Art. 18 Klimaauswirkung

In dem Kapitel Klimaauswirkung sollen wiederum, wie weitere oben beschrieben, vorwiegend energiesparende Massnahmen, umgesetzt werde. Insbesondere mit Treibhausgasen soll der Stand der Technik als Massstab gelten und nicht die weniger weit gehenden gesetzlichen Vorschriften.

3.7.2 Art. 19 Natureinwirkung

Im Perimeter gibt es keine Gefahrenzone und Naturgefahren sind nicht bekannt.

3.8 Abschnitt VIII Öffentliche Einrichtungen

3.8.1 Art. 20 Oberirdische Einrichtungen

Bei den oberirdischen Einrichtungen wird aufgezählt, welche davon von den Grundeigentümern akzeptiert werden müssen. Da Beleuchtungen in Quartieren immer wieder zu Diskussionen führen, wird zur Erstellung einer oder mehrerer Strassenlampen Einstimmigkeit verlangt.

3.8.2 Art. 21 Unterirdische Einrichtungen

Durchleitungen für Erschliessungen müssen gem. Art. 691 ZGB nicht im Grundbuch eingetragen werden, aber können. Der Nichteintrag einer Dienstbarkeit wird ausdrücklich festgehalten.

3.9 Abschnitt IX Übrige Bestimmungen

3.9.1 Art. 22 Kosten für Änderungen

Es werden die Kosten und das Vorgehen für einen Kostenteiler bei Quartierplanänderungen geregelt.

3.9.2 Art. 23 Aufhebung bisheriger Quartierplan

Die Erwähnung der Aufhebung des bisherigen QP erfolgt aus formellen Gründen.

3.9.3 Art. 24 Inkrafttreten

Die Erwähnung der Inkraftsetzung des neuen QP erfolgt aus formellen Gründen.

4 Verwaltungsverfahren

4.1 Auswirkungen

Die vorgesehenen Änderungen des Quartierplanes haben keine übermässigen Auswirkungen auf die Umgebung und die bestehenden Bauten & Anlagen.

4.2 Meilensteine

1. Edition

- | | |
|---------------------------|---|
| ▪ 18.01.2006 | Genehmigung durch den Bezirksrat |
| ▪ 17.12.2005 – 16.01.2006 | öffentliche Auflage |
| ▪ 21.01.2006 – 19.02.2006 | Referendumsfrist |
| ▪ 18.04.2006 | Genehmigung durch die Standeskommission |

2. Edition

- | | |
|---------------------------|--|
| ▪ 08.07.2014 | 1. Genehmigung durch Bezirksrat |
| ▪ 15.08.2014 – 31.08.2014 | Vernehmlassung bei Grundeigentümern |
| ▪ 19.09.2014 – 25.09.2014 | Vernehmlassung bei zentraler Bauverwaltung |
| ▪ dd.mm.yyyy – dd.mm.yyyy | Vorprüfung durch die Standeskommission |
| ▪ dd.mm.yyyy | 2. Genehmigung durch den Bezirksrat |
| ▪ dd.mm.yyyy – dd.mm.yyyy | öffentliche Auflage |
| ▪ dd.mm.yyyy – dd.mm.yyyy | Referendumsfrist |
| ▪ dd.mm.yyyy | Inkraftsetzung durch Standeskommission |

4.3 Einsprachen

Die 2. Edition wurde noch nicht öffentlich aufgelegt.