



Bezirk Schlatt-Haslen
Kanton Appenzell I.Rh.

Appenzell, 14. April 2015

Quartierplanänderung

„Bärenhalde“, Schlatt

Planungsbericht

Inhalt	Seite
1 Ausgangslage / Ziele	3
3 Erschliessung	4
4 Bebauung	6
5 Gestaltung	6
6 Übrige Bestimmungen	7
7 Auswirkungen, übrige Aspekte	7
8 Verfahren	7

Beilagen:

- Quartierplan Situation 1:500
- Quartierplan-Reglement

1 Ausgangslage / Ziele

Das Planungsgebiet „Bärenhalde“, Schlatt liegt gemäss dem geltenden Zonenplan in der Wohnzone W2, sowie eine Parzelle in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Einige Flächen sind der Freihaltezone zugeteilt. Der aktuell gültige Quartierplan wurde im Jahr 2007 letztmals geändert mit Genehmigung durch die Standeskommission am 29. April 2008.

Mit der vorliegenden Quartierplanänderung erfolgt die Anpassung an die im Rahmen der Zonenplanrevision durchgeführte Erweiterung der Bauzone um eine Teilfläche von ca. 2'200 m² der Liegenschaft „Liten“ (ca. 1'670 m² Wohnzone W2 / ca. 560 m² Freihaltezone F). Damit wird die Voraussetzung geschaffen für den Bau von 3 zusätzlichen Wohnhäusern nördlich der bereits bestehenden Quartierstrasse.

Der Perimeter des Quartierplangebietes wird gegen Nordwesten um die neu eingezonte Teilfläche der Parzelle Nr. 435 erweitert (neue Parzellen Nr. 855).



Ansicht Schlatt / Bärenhalde



Ansicht Bärenhalde



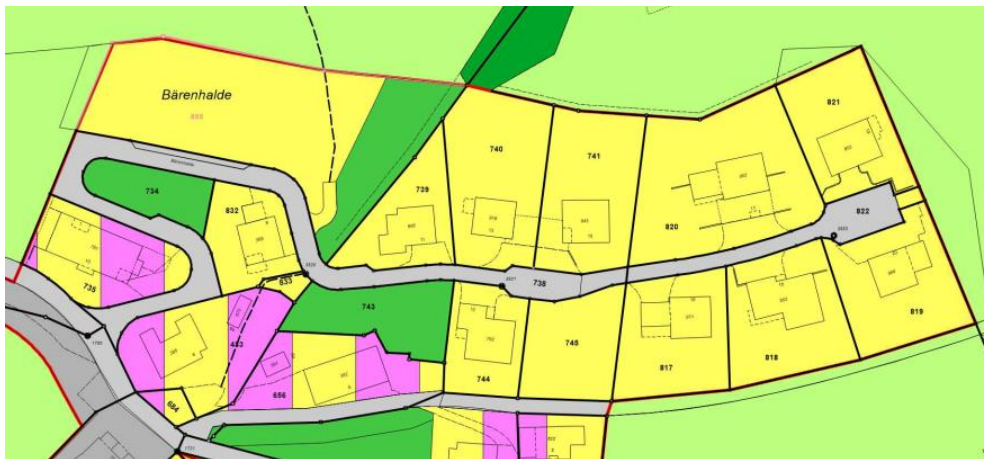
Ansicht Teilgebiet „Liten“



Ansicht Teilgebiet „Liten“

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Planungsinstrument	Bemerkung
Kantonaler Richtplan	Landschaftsschutzgebiet, Ortsbild von nationaler Bedeutung
Nutzungsplan	Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG2, Freihaltezone F
Quartierplan	bestehend, Änderung letztmals im Jahr 2008
Naturgefahren	z.T. mittlere Gefährdung durch Rutschung/Erosion; zum grössten Teil durch Freihaltebereich abgedeckt
Wald	vorhanden, keine Änderung
Gewässer	nicht tangiert
Altlasten	keine



Ausschnitt Zonenplan

3 Erschliessung

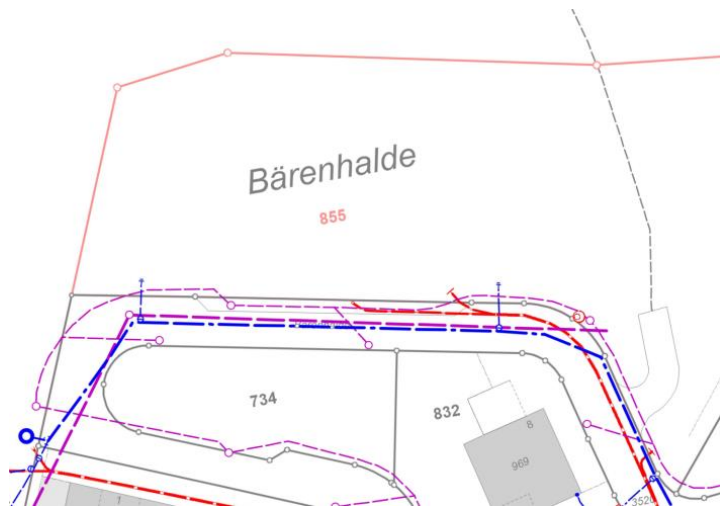
Das Planungsgebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch mit den notwendigen Werkleitungen erschlossen. Dies gilt auch für das neu eingezonte Teilgebiet „Liten“. Auch hier sind alle notwendigen Medien in der Quartierstrasse zum Anschluss bereit. Die bestehende Quartierstrasse ist zudem bereits Bestandteil des Bezirksstrassennetzes.



Bestehende Quartierstrasse



Bestehender Wendeplatz



Ausschnitt aus Leitungskataster Teilgebiet „Liten“

Der im bisherigen Quartierplan bei Parzelle Nr. 832 bezeichnete Platz für Kehrrecht wird aufgehoben. Der Kehrrecht kann - wie schon bisher praktiziert - an die Dorfstrasse zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Der bestehende Wanderweg im Baubereich E wird gemäss den im Plan eingetragenen Richtungspunkten verlegt. Das entsprechende Verfahren ist gemäss Fuss- und Wanderweggesetzgebung durchzuführen. Neu wird im Quartierplan auch die Bestandessicherung des Fussweges auf Parzelle Nr. 819 verlangt.



Bereich lokaler Wanderweg Liten / Schlatt-Köbeli

4 **Bebauung**

Die Bauvorschriften und Baulinien des aktuell gültigen Quartierplans werden im Wesentlichen unverändert übernommen, bzw. auf den neuen Baubereich E („Liten“) ausgedehnt. Die Bezeichnungen werden an die neue Baugesetzgebung angepasst.

Für die noch nicht überbaute Parzelle Nr. 745 im Baubereich B bestand schon bisher eine spezielle 2 m-Strassenbaulinie für An- und Kleinbauten. Diese Möglichkeit soll nun auch auf die übrigen Parzellen im Planungsgebiet ausgedehnt werden. Diese spezielle Baulinie wird deshalb für das ganze Quartier eingeführt. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, z.B. einen Unterstand oder eine ähnliche Baute zu erstellen. Auch eine parallel zur Strasse angeordnete Garage ist denkbar. Zu beachten sind die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit notwendigen Abstände entsprechend den Normen und Empfehlungen der Fachorganisationen.

Die Abtretung von Teilflächen der Bezirksstrasse an die Parzellen Nr. 744 und 745 ist mittels Grundbucheintrag zu regeln.

5 **Gestaltung**

Die Gestaltungsvorschriften des aktuell gültigen Quartierplans werden praktisch unverändert übernommen. Sie sollen auch für das neu eingezonte Teilgebiet „Liten“ zur Anwendung kommen. Neu wird verlangt, dass mit der Baueingabe ein detailliertes Material- und Farbkonzept, sowie ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen ist.

Die schon heute bestehende Längenbeschränkung von 20 m für Gebäude wird übernommen. Die verlangte Gliederung wird angepasst, sodass der grössere Gebäudeteil maximal 14 m lang sein darf (bisher 12 m).

Für den Bau von Solaranlagen gelten die Gestaltungskriterien in Schutzgebieten gemäss kantonalem Richtplan. Damit eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden kann, haben Solaranlagen folgende Gestaltungskriterien zu erfüllen:

- Sie sind bündig in die Dach- oder Fassadenfläche einzubauen. Ist dies nicht möglich, darf der Aufbau die Dachfläche im rechten Winkel um max. 20 cm überragen.
- Sie dürfen von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen.
- Sie müssen nach dem Stand der Technik reflexionsarm (nicht glänzend) ausgeführt werden.
- Sie müssen als kompakte Fläche zusammenhängen. Unter Umständen ist zu prüfen, ob sich durch den Einsatz von Blindmodulen die gestalterische Integration in die Dach- oder Fassadenflächen optimieren lässt.
- Sie übernehmen die parallelen Flächen und Linien der Dachflächen (Integrationswirkung).
- Für die Einfassung und Panels der Solaranlagen ist ein dunkler, nicht bunter Farbton zu wählen.
- Leitungen und Armaturen haben unter Dach und im Gebäudeinnern zu verlaufen, sofern keine wesentlichen Gründe dagegen sprechen.



Bestehende Baute zweigeschossig



Bestehende Baute dreigeschossig

6 Übrige Bestimmungen

Neu werden im Quartierplan die allgemein üblichen Bestimmungen betreffend Gewässerschutz und Bevölkerungsschutz aufgeführt. Zudem werden Aussagen zur Kostentragung für die Quartierplanänderung, sowie allfällig notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Erschliessungsanlagen gemacht.

7 Auswirkungen, übrige Aspekte

Die vorgesehene Änderung des Quartierplans ist bedingt durch die im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgte Einzonung der zusätzlichen Bodenfläche „Liten“. Damit wird die Möglichkeit zur Realisierung von drei weiteren Wohnbauten geschaffen.

Die geplante Quartierplanerweiterung hat keine übermässigen Auswirkungen auf die Umgebung. Sie steht im Einklang mit der Zonenordnung und Baugesetzgebung.

8 Verfahren

Die Quartierplanänderung erfolgt zur Ausdehnung des Quartierplanes auf das neu eingezonte Teilgebiet „Liten“, sowie zur Anpassung an die neue Baugesetzgebung. Die vorliegenden Unterlagen wurden vom Bezirksrat eingehend diskutiert und bearbeitet.

Das Verfahren richtet sich nach Art. 52 des kantonalen Baugesetzes (Vorprüfung, Annahme durch den Bezirksrat, öffentliche Plan- und Referendumsauflage, definitive Genehmigung durch Standeskommission).

Appenzell, 14. April 2015

Hersche Ingenieure AG
Appenzell

Hans Breu