



Bezirk Schlatt-Haslen
Kanton Appenzell I.Rh.

Appenzell, 7. Juli 2015

Quartierplanänderung

„Böhl“, Haslen

Planungsbericht

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

Beilagen:

- Quartierplan Situation 1:500
- Quartierplan-Reglement

1 Ausgangslage / Ziele

Das Planungsgebiet „Böhl“, Haslen liegt gemäss dem geltenden Zonenplan in der zwei-, bzw. dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone, der zweigeschossigen Wohnzone, sowie der Freihaltezone. Der aktuell gültige Quartierplan wurde letztmals im Jahr 2013 geändert.

Mit der vorliegenden Quartierplanänderung erfolgt die Anpassung an die im Rahmen der Zonenplanrevision durchgeführte Erweiterung der Bauzone um ca. 3'170 m² (ca. 270 m² Freihaltezone, ca. 850 m² WG3-Zone, ca. 2050 m² W2-Zone). Damit wurde die Voraussetzung geschaffen für den Bau von maximal 6 zusätzlichen Wohnhäusern, wobei in der WG3-Zone ein MFH möglich ist. Für die Erschliessung der neuen Baulandfläche ist eine neue Quartierstrasse in Form einer Stichstrasse nötig.

Der Perimeter des Quartierplangebietes wird gegen Osten um die gemäss Zonenplan der Freihaltezone F, der Wohn- und Gewerbezone WG3 und der Wohnzone W2 zugeteilten Flächen der Parzellen Nr. 131 und 717 erweitert.

Die bisherigen Bestimmungen des Quartierplanes werden möglichst unverändert übernommen. Es sollen nur diejenigen Teile geändert werden, die die Erweiterung des Perimeters betreffen oder ansonsten nicht mehr aktuell sind.



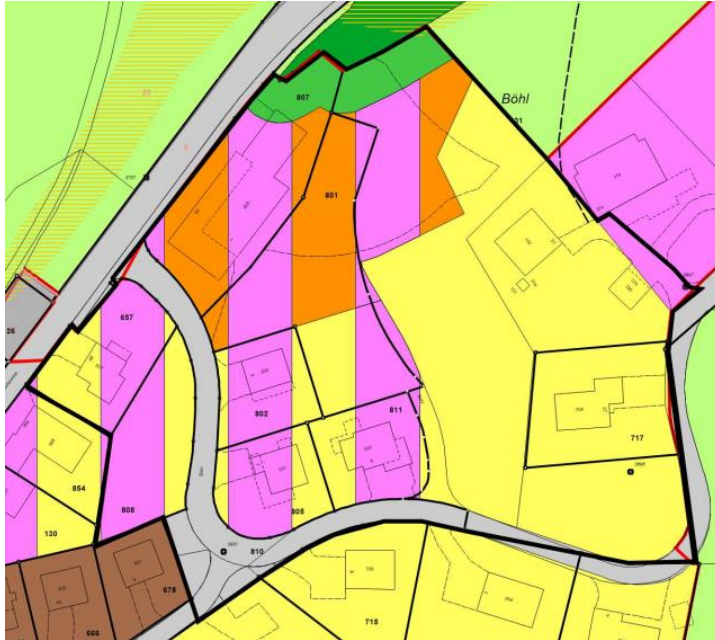
Neues Baugebiet Parzellen 9,10,11



Neues Baugebiet Richtung Süden

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Planungsinstrument	Bemerkung
Kantonaler Richtplan	keine relevanten Einträge
Nutzungsplan	Wohn- und Gewerbezone WG3, Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohnzone W2, Gewerbe- und Industriezone GI, Freihaltezone F
Quartierplan	bestehend, letztmalige Änderung Jahr 2013
Naturgefahren	keine Gefährdung
Wald	vorhanden, Erlass der rechtsgültigen Waldgrenze am 14. Oktober 2003
Gewässer	keine Gewässer betroffen, Gewässerschutzbereich A _{II}
Altlasten	keine



Ausschnitt Zonenplan mit Perimeter Quartierplan (schwarz)

3 Erschliessung

Die verkehrstechnische Haupteerschliessung des Planungsgebietes erfolgt durch die bestehende Leimensteigstrasse. Für die Erschliessung der Parzellen Nr. 8, 9, 10, sowie evtl. auch 11 und 15 ist der Bau einer neuen Stichstrasse von knapp 100 m Länge nötig. Entgegen der ursprünglichen Planungsidee wird der Einlenker von der Parzelle Nr. 3 um ca. 25 nach Osten verschoben. Die Parzellen Nr. 12 (Stammgebäude, bzw. allfälliger Ersatzneubau) und 13 sind über die bestehende obere Zufahrt erschlossen.

Die neue Stichstrasse soll gemäss Art. 5 Abs. 2 des kantonalen Strassengesetzes ins Bezirksstrassennetz übernommen werden.



Einlenkbereich neue Stichstrasse



bestehende obere Zufahrt

Zusätzlich zur neuen verkehrstechnischen Erschliessung müssen auch noch die notwendigen Werkleitungen (Ver- und Entsorgung) erstellt werden. Die Kehrrichtabfuhr erfolgt an der Leimensteigstrasse, sodass die Lastwagen nicht ins Quartier hinein fahren müssen.

4 **Bebauung**

Die Bauvorschriften, Baubereiche und Baulinien im **bisherigen Teil des Quartierplangebietes** werden praktisch unverändert übernommen.

Die **Strassenbaulinie 3** des bisherigen Quartierplans wird gestrichen, da sie nicht zum Tragen kommt. Parallel zur Strasse angeordnete Garagen wurden bis jetzt nicht realisiert und sind im neuen Perimeterbereich ebenfalls nicht vorgesehen.

Für die **weitere Überbauung** des teilweise neu eingezonten, bzw. umgezonten Baugebietes werden an die geplante Erschliessung angepasste neue Baubereiche festgelegt. Für diese wird die zulässige Art der Überbauung definiert (Anzahl EFH, DEFH oder MFH). Es wird auch erwähnt, dass bei EFH eine zusätzliche Einliegerwohnung gestattet ist.

Auf den **Parzellen Nr. 12 und 13** sollen im Endzustand 2 EFH möglich sein. Bei einem allfälligen Abbruch des Stammgebäudes muss deshalb der Ersatzneubau so platziert werden, dass noch ein zweites EFH erstellt werden kann.



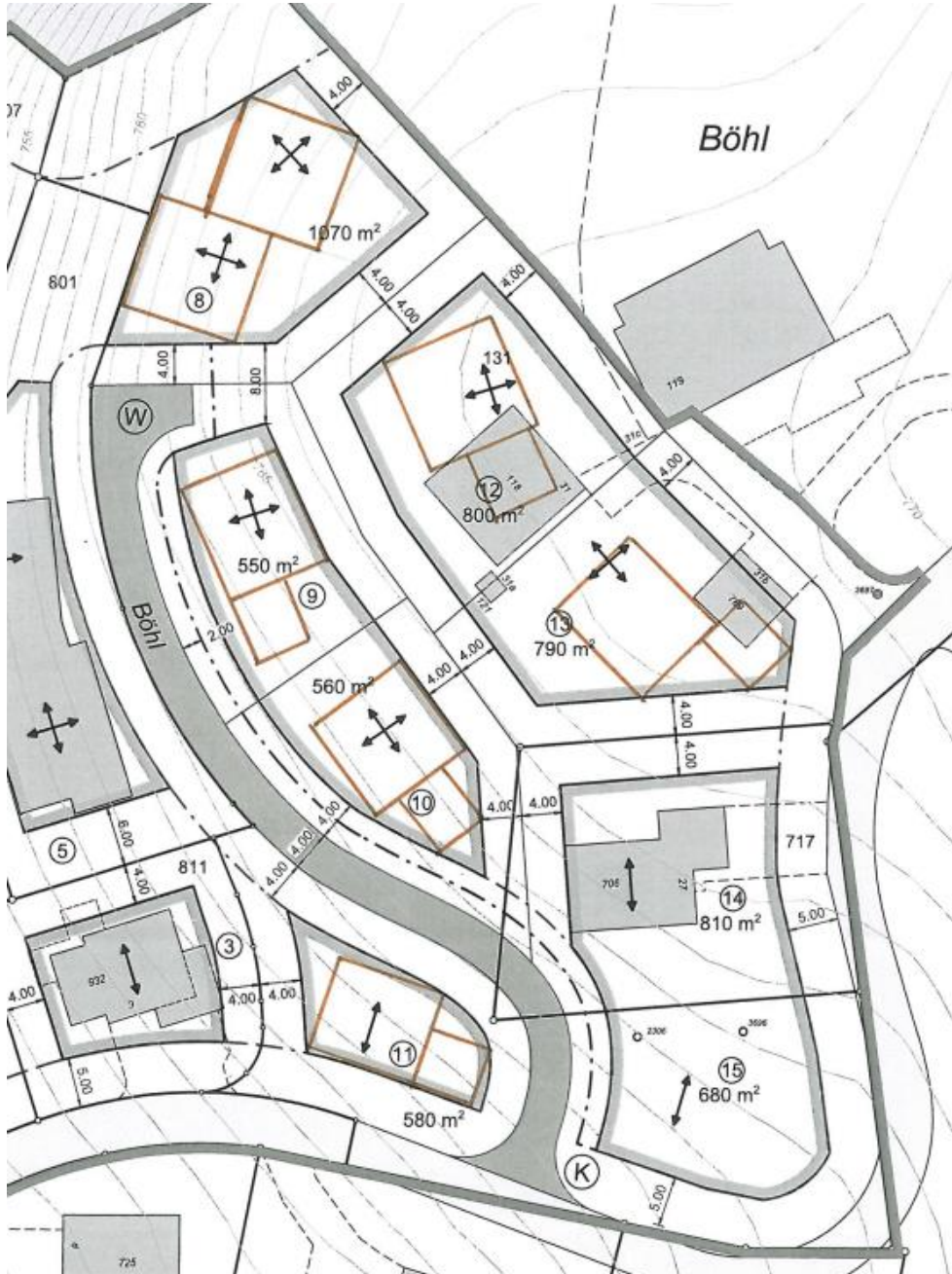
Stammgebäude

Da ein Teil der **Parzelle Nr. 8** in der Wohnzone W2 liegt, werden im Reglement explizit einheitliche Bauvorschriften für die ganze Parzelle festgelegt. Auch für reine Wohnnutzung ist eine Geschossflächenziffer (GFZ) von max. 1.4 zulässig, damit ein MFH mit genügender Wohnfläche erstellt werden kann. Eine gewerbliche Nutzung ist an dieser Stelle eher unwahrscheinlich. Circa 270 m² der Parzelle liegen in der Freihaltezone und können deshalb für die Ausnützung nicht angerechnet werden. Deshalb entspricht die GFZ von 1.4 über die anrechenbare Grundstücksfläche (ca. 800 m²) einer solchen von ca. 1.05 über die ganze Parzellenfläche (ca. 1070 m²). Dieser Wert liegt etwas unter der zulässigen Wohnausnützung von 1.1 des MFH auf den Parzellen Nr. 5/6.



Baubereich Parzelle Nr. 8

Das Überbauungskonzept ermöglicht eine genügende Ausnützung des Baugebietes. Die zusätzlich überbaubare Fläche (Parzellen Nr. 8-11, 13, 15) sollte aufgrund der zulässigen Flächenbeanspruchung pro Person Platz bieten für mindestens ca. 15 Einwohner. Diese Zahl kann mit der zusätzlichen Anzahl Wohneinheiten (min. 7) sicher erreicht werden.



Skizze mögliche Überbauungsvariante

5 Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften des aktuell gültigen Quartierplans werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Die besonderen Bestimmungen (Fassadengestaltung / zulässige Stützmauern) wurden auch für die neuen Parzellen definiert.

Für die Parzellen Nr. 8 und 12 werden im Quartierplan zwei mögliche Firstrichtungen eingetragen. Bei Parzelle Nr. 8 wäre so z.B. auch ein gemäss dem Hangverlauf abgewinkeltes Gebäude möglich. Bei Parzelle Nr. 12 würde ein Ersatzbau für das Stammgebäude eventuell nach NW verschoben und abgedreht. Für die Firstrichtungen gilt eine Toleranz von $\pm 15^\circ$.

6 Auswirkungen, übrige Aspekte

Die vorgesehene Änderung des Quartierplans ist bedingt durch die im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgte Einzonung einer zusätzlichen Bodenfläche, bzw. Umzonung einer Teilfläche von der Gewerbe- und Industriezone in die Wohnzone W2. Damit wird die Möglichkeit zur Realisierung von maximal sechs weiteren Wohnbauten geschaffen. Dies ermöglicht eine sinnvolle Fortführung der Bebauung und Arrondierung des Baugebietes „Böhl“.

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

7 Verfahren

Die Quartierplanerweiterung erfolgt auf Initiative des Bezirksrates und des Grundeigentümers. 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).

Aufgrund einer Einsprache bei der öffentlichen Auflage wird am Ende der Stichstrasse, im Bereich des Wendeplatzes, ein kleiner Kinderspielplatz für das Quartier „Böhl“ angeordnet. Dieser muss öffentlich zugänglich sein und ist spätestens beim Bau eines Wohngebäudes auf Parzelle Nr. 8 durch den Bezirk zu realisieren und auch weiter zu unterhalten. Der Wendeplatz darf mit den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen ebenfalls als Spielfläche genutzt werden. Zu diesem Zweck soll eine Begegnungszone im separaten Verfahren gemäss Einführungsgesetz zum Strassenverkehrsgesetz (EG SVG) erlassen werden. Die Verantwortung für die Anordnung der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen und Signalisationen liegt beim Bezirk.

Appenzell, 7. Juli 2015

Hersche Ingenieure AG
Appenzell



Hans Breu