
Planungsbericht

24. April 2012

Quartierplan Industrie Mettlen-Ost Teilzonenplan Industrie Mettlen-Ost Sportzone Bilchlersbabelis

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Ausgangslage	3
1.1 Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	4
1.3 Bauvorhaben	6
2 Materielles	8
2.1 Quartierplan Industrie Mettlen-Ost	8
2.2 Teilzonenplan Industrie Mettlen-Ost	11
2.3 Reglement Sportzone Bilchlersbabelis	12
3 Nachweise	14
3.1 Siedlung	14
3.2 Infrastruktur und Wirtschaft	14
3.3 Natur und Landschaft	14
3.4 Siedlung und Verkehr	15
3.5 Wasser und Boden	15
Anhang	16
A1 Checkliste Nachweise	17
Impressum	18

1 Ausgangslage

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

1.1.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Ortskerns Appenzell. Es liegt zwischen der Sitter und der Haslenstrasse. Der Spielbrügglibach durchquert das Planungsgebiet von Osten nach Süden. Der nördlich des Baches gelegene Teil des Planungsgebiets ist Landwirtschaftsgebiet. Der südliche Teil davon liegt im Baugebiet.

Abb. 1 Orthofoto; IGGIS 27.07.2011



1.1.2 Anlass

Die Brauerei Locher AG plant die Brauerei in das Industriegebiet Mettlen zu verlegen, wo sie bereits eine Lagerhalle besitzt. Am alten Standort (Brauereiplatz 1) ist eine Erweiterung aufgrund fehlender Baulandreserven nicht möglich. Dieser Standort soll als Schaubrauerei jedoch erhalten werden. Am neuen Standort ist wiederum eine Erweiterung nach Osten und Süden wegen Bauauflagen nicht möglich. Daher besteht die Absicht, den Spielbrügglibach nach Norden zu verlegen und so Bauland für die geplante Verlegung und eine spätere Erweiterung zu schaffen. Die nördlich benachbarte Eigentümerin, Susanne Wieshaupt, ist damit einverstanden.

Im gleichen Zuge möchte sie anliegend an den Spielbrugglibach den Reithof ausbauen (Stallungen und Trainingsanlagen). In der Landwirtschaftszone ist die Intensivierung der Nutzung nicht möglich. Die Regelung der o. g. Ansprüche über folgende Planungsinstrumente ist angezeigt:

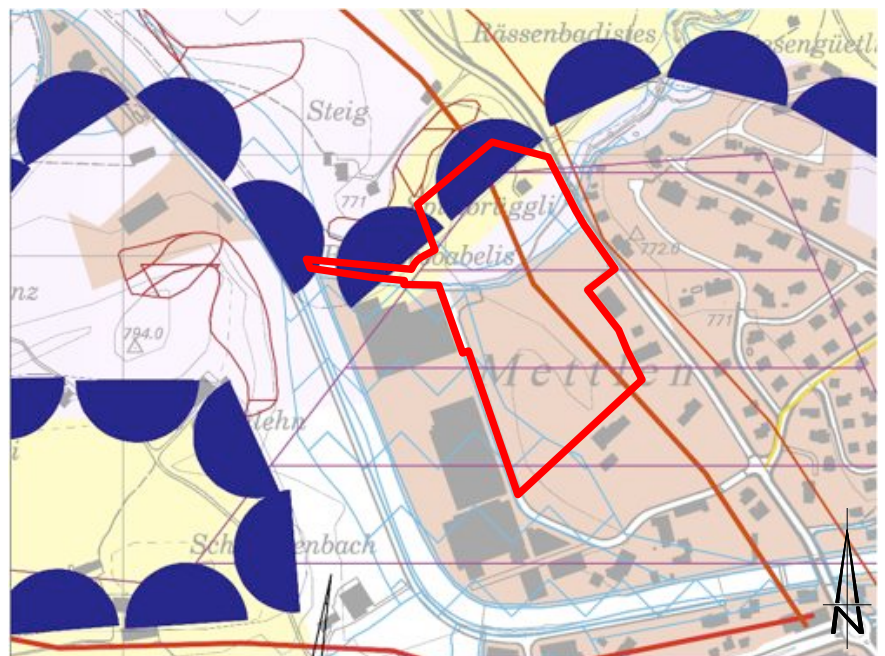
- Teilzonenplan inkl. Sportzonenreglement
- Quartierplanverfahren

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.1 Kantonale Richtplanung

Der nördlich des Spielbrugglibachs gelegene Teil des Planungsgebiets ist gemäss kantonalem Richtplan vom 25.06.2003 mit Fruchtfolgefläche (gelb) sowie Streusiedlungsgebiet (violett) belegt. Mit den Nachführungen 2010, die zur Zeit dem Bund zur Genehmigung vorliegen, fallen die Fruchtfolgeflächen im Planungsgebiet weg.

Abb. 2 kantonaler Richtplan, IGGIS 27.07.2011



1.2.2 Zonenordnung

Das Planungsgebiet ist den folgenden Grundnutzungen zugeordnet:

- Landwirtschaftszone (grün)
- Gewerbe- und Industriezone (violett)
- Wohn-Gewerbezone WG3 (violett-orange)

Teile des Planungsgebiets entlang der fliessenden Gewässer sind in der Gefahrenzone mit geringer Gefährdung (gelbe Schraffur). Der Teil des Planungsgebiets östlich der Industriestrasse ist der Quartierplanpflicht (schwarze Schraffur) unterstellt. Das Planungsgebiet wird nicht von anderen Sondernutzungsplänen tangiert.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan Nutzung, IGGIS
27.07.2011



1.2.3 Fuss- und Wanderwegnetzplan

Entlang des Spielbrugglibachs verläuft ein Fussweg (grün) vom Sitterufer bis zur Industriestrasse. Mit der geplanten Verlegung des Spielbrugglibachs wird die Verlängerung des Fusswegs entlang des Baches bis zur Haslenstrasse in Erwägung gezogen.

Abb. 4 Ausschnitt Fuss- und Wanderwegnetzplan



1.2.4 Weiterentwicklung der Ortsplanung

In der letzten Ortsplanungsrevision wurden Planungsanweisungen für das Industriegebiet Mettlen formuliert. Die Quartierplanpflicht soll an dieser Stelle den harmonischen Übergang zur Landschaft gewährleisten und folgende Gestaltungsmerkmale berücksichtigen:

- Detaillierte Regelung der zulässigen Verkaufsflächen inkl. Einpassung und Erschliessung;
- Entwicklung eines ortsgerechten Grün- und Freiflächenkonzeptes zur Integration in die Landschaft und zur gebietsinternen Gliederung;
- Begrenzung der Parzellengrössen;
- Begrenzung der Gebäudekubatur in Zusammenhang mit der Dachgestalt;
- Unterordnung der Gebäude unter ein Gesamtmaterialkonzept und Ausbildung einer homogenen Dachlandschaft als integrierendes Element in das Landschaftsbild.

1.3 Bauvorhaben

1.3.1 Neubau Brauerei Locher AG

Das Neubauprojekt der Brauerei richtet sich nach dem Konzept des Betriebsplaners. Das Projekt baut auf den vor Ort bestehenden Betriebsbestandteilen auf.

1.3.2 Verlegung Spielbrügglibach

Die Verlegung des Spielbrügglibachs ist mit den betroffenen Eigentümern, der Feuerschaugemeinde sowie den betroffenen kantonalen Ämtern vorgängig konsolidiert worden. Mit der Verlegung des Baches sollen das Industrie- und Gewerbegebiet Mettlen südlich des Baches nach Norden hin erweitert werden. Die Verlegung soll im Rahmen der Baulanderschliessung erfolgen.

1.3.3 Reithof Bilchlersbabelis

Das Erweiterungsprojekt für den Reithof Bilchlersbabelis sieht folgende Bauten und Anlagen vor:

- Erweiterung der Stallungen inkl. Freilauf
- Neubau ungedeckte Führungsanlage
- Reithalle zu Ausbildungszwecken
- ein ungedeckter Ausbildungsplatz
- Betriebswohnung

2 Materielles

2.1 Quartierplan Industrie Mettlen-Ost

2.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die mit einer Quartierplanpflicht überlagerte Bauzone, Teile der Strassenparzelle Nr. 1262 sowie den Teil der Parzelle Nr. 591, wo sich nach der Bachverlegung die Sportzone Bilchlersbabelis befindet.

Zweck

Durch den Quartierplan sollen die gebietsspezifischen Vorstellungen zur Bebauung, Umgebung und Erschliessung, aufgrund der Weiterentwicklung der Ortsplanung festgelegt werden. Die Verlegung des Spielbrügglibachs soll dabei darauf abgestimmt werden.

2.1.2 Erschliessung

Verlängerung «Industriestrasse»

Die bestehende Wendeanlage der Industriestrasse kann, mit deren Verlängerung, bis zur Haslenstrasse aufgehoben werden. Die Verlängerung der Industriestrasse soll auf einen Grundbegegnungsfall Lastwagen / Personenwagen bei reduzierter Geschwindigkeit nach SN VSS 640 201 ausgerichtet werden. Ein Begegnungsfall Lastwagen / Lastwagen soll unter Beanspruchung privater Erschliessungsflächen gewährleistet werden.

Die Übertragung der neuen Strassenflächen in die öffentliche Hand hat unentgeltlich nach der Erstellung zu erfolgen (vgl. Art. 5 Abs. 2 und Art. 6 des kantonalen Strassengesetzes).

2.1.3 Öffentlicher Gehweg

Der bestehende öffentliche Gehweg (Trottoir) entlang der «Industriestrasse» soll mit dem Ausbau der «Industriestrasse» bis zur vorgesehenen Kurve verlängert werden. Nach der Kurve steht dem Fussgänger der öffentliche Fussweg entlang des Spielbrügglibachs zur Verfügung. Aufgrund dessen ist entlang des parallel zum Bach verlaufenden Strassenabschnitts kein Trottoir nötig.

Die Verlängerung des öffentlichen Gehwegs soll nicht vermarktet sondern als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden (vgl. Art. 8 Abs. 1 StrG).

Richtungspunkte Fussweg

Zwischen der Industriestrasse und der Haslenstrasse soll im Zusammenhang mit der Bachverlegung das Fusswegnetz ergänzt werden. Die Finanzierung der Ergänzung erfolgt im Perimeterverfahren gemäss ordentlichem Recht.

Öffentlich zugängliche Privatstrasse

Die festgesetzte Fahrbahnbreite für die Verlängerung der Strasse entspricht dem Bestand.

2.1.4 Bebauung

Bauweise

Die Baubereiche A - E ermöglichen die Brauereiverlegung gemäss Projekt. Die Anwendung der Gebäudehöhen gemäss BauG ist aufgrund der unklaren Niveaupunkte nicht zweckmässig. Ebenfalls ist der ganze Betrieb auf die bestehende Höhe des Bodens der Lagerhalle auszurichten. Im Bereich F gilt grundsätzlich die Regelbauweise mit Ausnahmen der Gebäudehöhe und Dachgestaltung.

Technische bedingte Auf- und Vorbauten sind bei der Brauerei betrieblich nötig. Es handelt sich dabei um Bauteile von betrieblichen notwendigen Anlagen wie Kühlanlagen, Abfüllanlagen und dergleichen. Technisch bedingte Vorbauten sind im Gegensatz zu den Aufbauten nicht zweckmässig durch das ordentliche Recht geregelt. Die Lage und Dimensionierung dieser hängen stark vom betrieblichen Konzept (Produktionskette) ab. Dieses ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhanden. Aufgrund dessen werden technisch bedingte Vorbauten unter der Bedingung, dass Lichtraumprofile öffentlicher Verkehrsanlagen freigehalten werden, generell ausserhalb der Baubereiche und innerhalb der Grenz- und Strassenabstände nach Bau- sowie Strassengesetzgebung zugelassen.

Architektonische Gestaltung

Die architektonische Gestaltung soll anhand eines Gestaltungs- und Materialkonzepts sowie einem Modell für die Baubereiche A-E beurteilt werden. Der Modellausschnitt soll dazu genügend gross gewählt werden, damit auch die ortsbauliche Einpassung möglichst gut beurteilt werden kann.

Zur Ausleuchtung der Betriebsräume sollen Aufbauten wie Sheddächer zugelassen werden.

2.1.5 Umgebung

Umgebungsgestaltung

Der Gewässerraum (Gewässer inkl. Ufer) des Spielbrugglibachs soll, neben der Aufwertung des Bachlaufes, dazu genutzt werden, um die grossvolumigen Baukörper grösstmöglichst zu kaschieren und damit das Industriegebiet Mettlen von der offenen Landschaft abzugrenzen.

2.2 Teilzonenplan Industrie Mettlen-Ost

Allgemeine Betriebsfläche

Durch die Minimierung der Versiegelung soll die Retention des Meteorwassers verbessert werden. Die Betriebsfläche soll entsprechend ihrer Funktion gestaltet werden. Die entsprechende Nutzung ist daher gestalterisch erkennbar zu machen (Umschlagplätze, Besucherabstellplätze, etc.).

2.1.6 Umwelt

Verlegung Spielbrügglibach

Mit der Bachverlegung soll der Hochwasserschutz des Baches sowie die ökologische Qualität des gesamten Gewässerraumes verbessert werden.

Überflutungsbereich

Mit der Verlegung des Baches wird die Gefährdung durch den Bach (Überflutung) minimiert. Anhand einer punktuellen Gefahrenabklärung soll die mögliche Gefährdung, resp. die Massnahmen zur Verringerung dieser, durch Objektschutzmassnahmen aufgezeigt werden. Hier ist auf die jeweils aktuelle Gefahrensituation abzustellen. Die wiedergegebenen Gefahrenzonen weisen auf den aktuellen Stand des Zonenplanes zum Zeitpunkt des Planerlasses hin.

2.2.1 Allgemeines

Mit dem Teilzonenplan sollen die vorgesehenen Nutzungen aufgrund der vorliegenden Bauprojekte (Brauerei und Erweiterung Reithof) ermöglicht sowie der zweckmässige Gewässerraum des Spielbrügglibachs zwischen der Hasenstrasse und der Einmündung in die Sitter gesichert werden.

2.2.2 Änderungen

Freihaltezone

Entlang des verlegten Baches werden zur Gewährleistung eines intakten Gewässerraums Freihaltezone ausgedehnt. Innerhalb der Freihaltezone soll der Bach mäandrieren können. Zudem soll das Bachufer durch einen Strauchsaum begrünt werden.

Sportzone

Die Grösse der Sportzone basiert auf dem Erweiterungsprojekt. Die spezifischen Zonenvorschriften werden in einem Reglement geregelt. (vgl. 2.3)

2.3 Reglement Sportzone Bilchlersbabelis

Industriezone

Entlang der Haslenstrasse wird die bestehende Wohn-Gewerbezone WG₃ beibehalten und vergrössert. Damit müssen allfällige Bauten und Anlagen auf die bestehende Struktur abgestimmt werden. Im Bereich des Brauereiprojekts (Parzelle Nr. 2129) wird diese in die Gewerbe- und Industriezone umgezont.

2.3.1 Zonenvorschriften

Zonenzweck

Die Sportzone Bilchlersbabelis soll ausschliesslich zum Training und zur Aufzucht von Pferden dienen. Es sind daher nur Trainingsanlagen, nicht aber Wettkampfanlagen zulässig. Als Bauten, die für den Zonenzweck wichtig sind, gelten:

- Ökonomiebauten zum Zwecke der Pferdehaltung
- Stallungen mit Auslauf
- eine Reithalle zu Trainingszwecken (Wettkämpfe sollen nicht möglich sein)
- eine ungedeckte Führungsanlage
- für die Pferdebetreuung notwendiger Wohnraum

Bauweise

Die Gebäudehöhen und -längen stehen in Analogie zur dreigeschossigen Bauweise, wie sie entlang der Haslenstrasse südlich der Sportzone vorhanden ist. Die Gebäudelänge wurde so gewählt, dass eine Normreithalle möglich ist. Es wird nur ein kleiner Grenzabstand festgelegt. Der Gebäudeabstand intern ergibt sich nicht wie gewohnt aus der Summe der Grenzabstände, sondern wird reduziert, da sich die Nutzungen gegenseitig nicht beeinträchtigen.

Gestaltungsgrundsätze

Zur Wahrung des Erscheinungsbildes (Ortseingang von Appenzell) ist für Bauten möglichst traditionelles Material (wie Holz) zu verwenden und die architektonischen Merkmale, wie das Satteldach, sind beizubehalten. Das Ufergehölz im Freihaltebereich soll um einen Gehölzsaum ergänzt werden und zu einer dichten Bachbestockung führen. Mit Einzelbäumen soll zudem die Durchgrünung der Sportzone gestärkt werden.

Um der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gerecht zu werden, sind zusätzlich zur Architektur ein Gestaltungskonzept und zur Umgebungsgestaltung ein Umgebungsplan zu erstellen.

Autoabstellplätze

Die Anzahl der Autoabstellplätze soll detailliert im Bauwilligungsverfahren festgelegt werden. Mit der Angabe von Richtwerten gibt die Feuerschaugemeinde die Anzahl grob vor und behält den Handlungsspielraum für Reduktionen und Erhöhungen der Anzahl, beim Vorliegen des konkreten Projekts.

Rückführung

Ausser der Nutzung, gemäss Zonenzweck, kommt am Siedlungsrand bei Bilchlersbabelis keine andere Nutzung in Frage. Aus diesem Grund ist nach der Einstellung des Pferdebetriebs, sofern keine zonenkonforme Nachnutzung absehbar ist, die Sportzone in Landwirtschaftszone rückzuführen.

3 Nachweise

3.1 Siedlung

3.1.1 Gegenüberstellung geltendes Recht und Quartierplan

	geltendes Recht	Quartierplan
Vollgeschosse	WG3: 3	unverändert
Firsthöhe	WG3: 13.5 Gl: 16.5	unverändert nur Flachdächer mit Dachaufbauten zur Ausleuchtung der Betriebsräume zulässig
Gebäudehöhe [m]	WG3: 10.00 Gl: 13.00	WG3: unverändert Gl: 9.50 - 22.00
Grenzabstand [m]	3.00 bei Gebäudehöhe bis 6.00 3.00 - 6.5.00 bei Gebäudehöhe von 6.00 bis 13.00	mind. 5.00
Gebäudeabstand [m]	6.00 - 13.00	nirgends unter 10.00
Strassenabstand [m]	6.00 (Haslenstrasse) 5.00 (Industriestrasse)	mind. 23.60 (Haslenstrasse) mind. 3.00 (ab Gehweg Industriestrasse)

3.1.2 Haushälterische Bodennutzung

Mit dem Quartierplan sind grössere Bauvolumen als nach geltendem Recht möglich und ermöglichen so in Abstimmung mit der zweckmässigen Erschliessung eine gute Ausnützung der Bauparzellen.

3.2 Infrastruktur und Wirtschaft

3.2.1 Nutzungsanordnung

Mit dem Quartierplan wird der Brauerei Locher der Bau einer modernen Brauerei in Appenzell ermöglicht. Der heutige Standort der Brauerei im Dorf bleibt erhalten als Schaubrauerei und Besucherzentrum.

3.3 Natur und Landschaft

3.3.1 Einordnung in die Landschaft

Zur offenen Landschaft hin wird die neue Brauerei mit einer Bachbestockung abgegrenzt. Zudem werden, sowohl für die Erweiterung des Reithofs als auch für die Brauerei, Gestaltungs- und Materialisierungskonzepte verlangt, mit welchen die Landschaft überprüft wird.

3.3.2 Förderung Natur im Siedlungsraum

Naturnahe Strukturen und Grünflächen werden wie folgt gefördert:

- Bestockte Bachufer;
- Pflicht zur Einzelbaumpflanzung innerhalb der Sportzone;
- Grosszügige Grünfläche östlich der Brauerei zum Zwecke von Obstanlagen, Hopfenkulturen oder Gartenanlagen.

3.4 Siedlung und Verkehr

3.3.3 Freihaltung von Bach- und Flusssufern

Zur Freihaltung des Baches werden Freihaltezonen ausgeschrieben.

3.4.1 Voraussetzungen für den Langsamverkehr

Das Fusswegnetz wird mit dem Fusswegabschnitt zwischen Industriestrasse und Haslenstrasse entlang des Spielbrügglibaches sowie mit einem Gehweg entlang der Industriestrasse attraktiv ergänzt.

3.4.2 Parkierung und Erschliessung

Die Parkierung für das Quartierplangebiet wird im Rahmen der Baubewilligung zu beurteilen sein. Die moderne Brauerei kann mit einem Minimum an Personal betrieben werden. Die erforderlichen Parkplätze lassen sich auf dem Betriebsareal ohne Probleme nachweisen. Für die Sportzone Bilchlersbabelis werden Richtwerte für die Anzahl Parkplätze festgelegt.

3.5 Wasser und Boden

3.5.1 Naturgefahren

Mit der Bachverlegung soll die Gefahrensituation neu beurteilt und die bestehenden Gefahrenzonen nach Bedarf, mittels des Teilzonenplans, der neuen Situation angepasst werden.

3.5.2 Grundwasserschutz

Teile des Planungsgebiets sind als Gewässerschutzbereiche A_U (rot) zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer ausgeschrieben. Zusätzlich befindet sich im Gebiet eine Grundwasserfassung. Es sind in diesem Bereich nicht zulässig:

- Lagerbehälter mit mehr als 250'000 l Nutzvolumen und mit Flüssigkeiten, die in kleinen Mengen Wasser verunreinigen können;
- Anlagen die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Die Gefährdung des Grundwassers durch den Betrieb wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen sein. Ebenfalls werden allfällige Bestimmungen zur Sicherung der Grundwasserfassung im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Abb. 6 Ausschnitt Gewässerschutzkarte



Anhang

A1 Checkliste Nachweise

A1 Checkliste Nachweise

Themen	nicht relevant	relevant
Siedlung		
Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. 3.1.1
bauliche und gestalterische Integration		
Wohnlichkeit und architektonische Qualität	x	
Haushälterische Bodennutzung		vgl. 3.1.2
Lärmschutz	x	
Luftverschmutzung und Gerüche	x	
Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Energie	x	
Etapppierung	x	
Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft		
Nutzungszuordnung		vgl. 3.2.1
Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft		
Einordnung in die Landschaft		vgl. 3.3.1
Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl. 3.3.2
Freihaltung von Bach- und Flusssufern		vgl. 3.3.3
Siedlung und Verkehr		
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
Industriegleisanschlüsse	x	
Voraussetzungen für den Langsamverkehr		vgl. 3.4.1
Parkierung und Erschliessung		vgl. 3.4.2
Wasser und Boden		
Naturgefahren		vgl. 3.5.1
Grundwasserschutz		vgl. o
Belastete Standorte	x	

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Rolf Fitzi

BSc FHO in Raumplanung
Raumplaner FSU

Elena Gizdovski

dipl. Ing. FH in Raumplanung

Edna Tiedemann (Skizzen Bachverlegung)

dipl. Ing. (Uni) in Architektur und Stadtplanung
Raumplanerin FSU

474:007:12:400:Berichte:Ber_120424.doc