
Planungsbericht

21. Juli 2016

Quartierplan Sonnhalde-West, Meistersrüte



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	3
2	Erläuterungen	5
2.1	Planerische Umsetzung	5
2.2	Reglement	9
2.3	Plan	11
3	Vorprüfung	12
	Impressum	14

1 Ausgangslage

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

Das Baugebiet Meistersrüte ist seit längerer Zeit bis auf wenige Restparzellen bebaut. Aufgrund der attraktiven Wohnlage und der guten Verkehrsanbindung besteht jedoch eine anhaltend grosse Nachfrage nach zusätzlichem Bauland.

Das Planungsgebiet liegt an einer nach Süden bis Westen orientierten Hanglage zwischen der bestehenden Bauzone und dem Wald. Die Erschliessung kann über die bestehenden Nollisweidstrassen sichergestellt werden.

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept wurde unter Federführung des Architekturbüros Mazenauer und Baumann AG entwickelt. Eine Anpassung am Konzept wurden durch Änderungen des am 1. Juli 2008 genehmigten Quartierplanes ermöglicht:

- Für die neuen Baubereiche «A» und «B» wurden geringfügige Anpassungen vorgenommen, damit das im Bericht aufgezeigte Bebauungskonzept umgesetzt werden kann.

Abb. 1 Gebietsübersicht Sonnhalde, geportal.ch
(14. April 2014)



1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Tab. 1 Regelbauvorschriften (Auszug) nach BauV für W2

1.2.1 Zonenplan Nollisweid-West

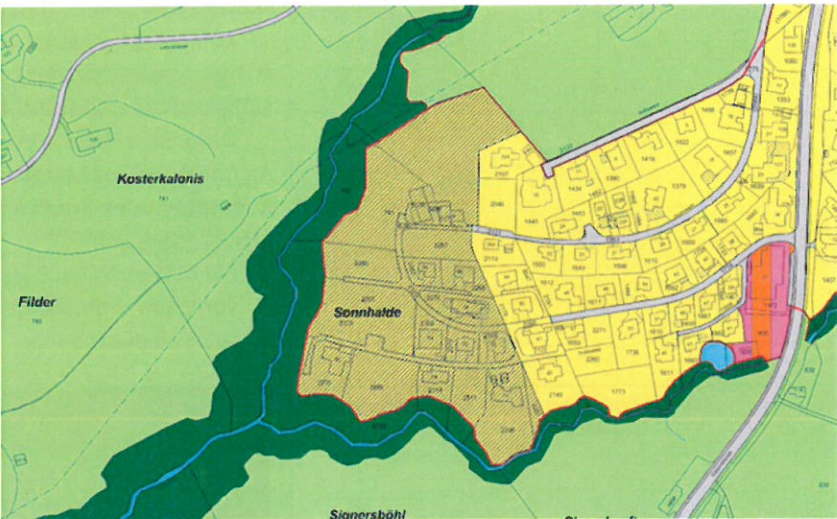
Gemäss Teilzonenplan Nollisweid-West ist das Planungsgebiet der Wohnzone W2 zugewiesen. Der Waldrand wurde im Rahmen der Einzonung verbindlich festgelegt. Es bestehen keine Sondernutzungspläne oder dergleichen. Es gelten die folgenden maximalen Grundmasse nach Regelbauweise:

	Wohnzone W2
Firsthöhe	10.50 m
Gebäudehöhe	7.00 m
Grenzabstand klein	4.00 m
Grenzabstand gross	8.00 m

Geschossflächenziffer	0.70
Gebäudelänge	32.00 m

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan Nutzung, geportal.ch (Juni 2015)

Legende (Auszug)	
gelb:	Wohnzone zweigeschossig
hellgrün:	Landwirtschaftszone
dunkelgrün:	Wald
blau:	Gewässer
schwarze Schraffur:	Quartierplanpflicht



2.1 Planerische Umsetzung

2 Erläuterungen

2.1.1 Erschliessung

Die Erschliessung wurde aus den topographischen Verhältnissen so entwickelt, dass über den Hauptast eine angemessene Steigung unter 12 % resultiert. Dies bedingt die Verlängerung der unteren, gut ausgebauten Nollisweidstrasse. Im unteren Bereich verläuft die Erschliessung zur Sicherung angemessener Steigungsverhältnisse auf einer leichten Schüttung. Die übrigen Äste dienen als reine Erschliessung der einzelnen Parzellen, die jedoch so ausgeführt werden, dass der Unterhalt gewährleistet ist, indem namentlich der Schneebruch in Richtung Waldabstand vorgenommen werden kann. Wo nötig sind Wendepunkte vorgesehen.

Die Erschliessungsstrasse ist nach den Regeln einer Tempo-30-Zone so zu gestalten, dass trotz der Breite und Übersichtlichkeit ein quartiergerechtes Fahrverhalten gefördert wird. Dazu sind einzelne Platzbereiche und die optische Unterteilung der Fahrbahn in einen Randbereich empfohlen, der nur bei schwierigem Kreuzen befahren werden soll. Die Strassengestaltung wird mit im Strassenraum stehenden Bäumen ergänzt. In diesen Bereichen ist das Kreuzen zweier Fahrzeuge nicht möglich. Das von der Schweizerischen Norm SN 640 201 verlangte Lichtraumprofil für einen Lastwagen kann in diesem einspurigen Bereich eingehalten werden (vgl. Schnitt untere Nollisweidstrasse Kap. 3).

Damit die neuen Häuser angemessen auf den Strassenraum ausgerichtet werden, sind die Vorplätze möglichst flach auszuführen.

Ein ehemaliger, übergeordneter Fussweg soll im Zusammenhang mit der Bebauung reaktiviert werden. Der dafür notwendige Korridor wird gesichert.

Die Zugänglichkeit des Waldes ist über Korridore für Rückwege gewährleistet.

2.1.2 Bebauung

Zur Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und zur natürlichen Modellierung des teilweise ungleichmässig coupierten Geländes ist im unteren Teil eine Geländeaufschüttung erforderlich. Dieses neue Terrain gilt als Referenzgelände (neues «gewachsenes» Terrain) für die Regelbauvorschriften. Wie aus den Geländeschnitten (Kapitel 3) ersichtlich ist, lassen sich die Gebäude mit diesen Massnahmen natürlich und ohne einschneidende Terraineingriffe auf die Erschliessung ausrichten.

Es werden reduzierte Strassenabstände ermöglicht, was im Lichte der guten Übersichtlichkeit zu verantworten ist und eine häusliche Landnutzung erlaubt.

Die Hauptbauten sollen mit gutem Bezug zur Erschliessung situiert werden und gegenüber dieser zumindest eingeschossig in Erscheinung treten (vgl. Geländeschnitte Kap. 3). Aus der Sicht eines ansprechenden, öffentlichen Strassenraumes sind von der Erschliessung losgelöste, im Gelände liegende Gebäude unerwünscht.

Die Einheitlichkeit der Bebauung soll durch die Vorgabe einfacher Formen und vertrauter Materialien gefördert werden, ohne damit dem im gehobenen Segment erwünschten Gestaltungsspielraum zu enge Grenzen zu setzen.

Bauten sind gemäss bestehendem Quartierplan nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Da die Lage sowie die Dimension nicht klar sind, erscheint die Ausweitung des entsprechenden Baubereichs nicht sinnvoll.

Im Quartierplangebiet scheint heute eine verdichtete Bauweise mit Geschosswohnungsbauten sinnvoll. Aufgrund dessen sollen die Mehrlängenzuschläge wegfallen, jedoch zur Sicherung der offenen Bauweise die Gebäudelänge von Hauptbauten auf 24.00 m reduziert werden.

2.1.3 Umgebung

Die Festlegungen zur Umgebungsgestaltung fokussieren sich auf den Strassenraum als öffentlicher Raum der Siedlung. Hier ist der Anstoss der Privatgrundstücke mit Rücksicht auf die Nutzer der Strassen als Spiel- und Begegnungsfläche zu gestalten. Hohe, abweisende Mauern sind daher zu vermeiden.

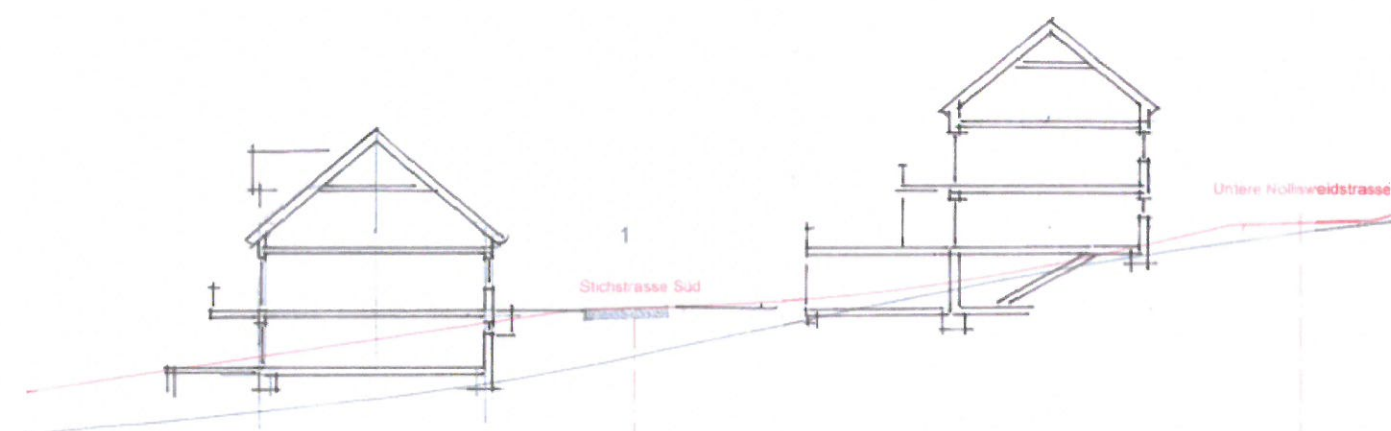
Durch eine gute Einpassung der Bauten und der Umgebungsgestaltung in die Hanglage sollen Stützmauern verhindert werden. Die dennoch zum Beispiel bei Garageneinfahrten benötigten Stützmauern sind als Trockenmauern zu erstellen. Aus ästhetischen Gründen sind unnatürlich wirkende Blocksteinwürfe, Bollensteine, Betonlöffelsteine usw., wie sie zum Teil im angrenzenden Quartier verwendet wurden, unzulässig. Falls eine Trockenmauer aus beispielsweise technischen Gründen nicht möglich ist, kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen zulassen.

Einzelne Bäume werden innerhalb des Strassenraumes gezielt zur Berechnung der Sichtlinie eingesetzt (vgl. Schnitt untere Nollisweidstrasse Kap. 3). Die Versiegelung der Verkehrsflächen soll sich auf das notwendige Minimum beschränken. Für Vorplätze und dgl. sollen effektiv sickerfähige Materialien (keine bündigen Verbundsteine) eingesetzt werden, welche normale Regenereignisse speichern und die Feuchtigkeit durch Verdunstung wieder zurückgeben. Sie tragen damit zu einem angenehmen Mikroklima und zur Entlastung der Vorfluter bei.

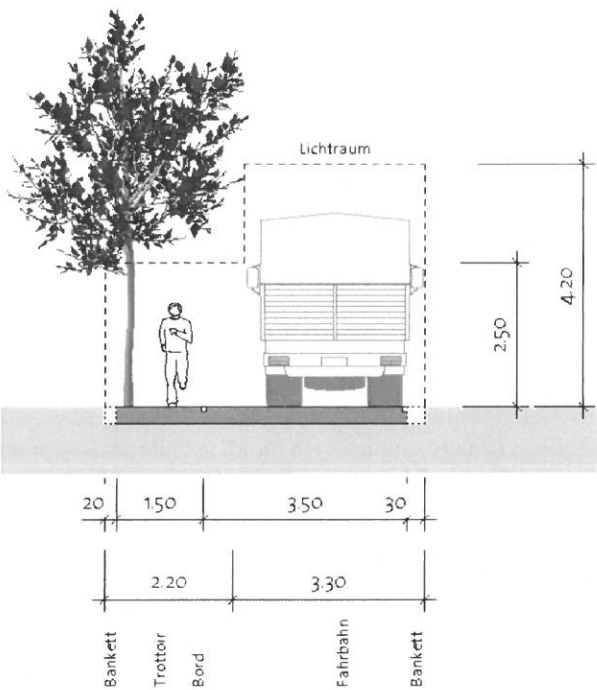
Der Waldabstand ist als Gartenfläche nutzbar, ist jedoch von Bauten und Anlagen frei zu halten, um den Waldunterhalt sicherzustellen.

2.1.4 Schnitte

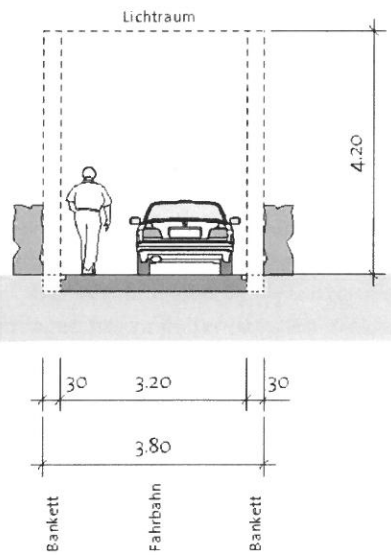
Die Geländeschnitte beziehen sich auf die Stationierung des begleitenden Strassen- und Schüttungskonzeptes.



Schnitt untere Nollisweidstrasse:



Schnitt mittlere Nollisweidstrasse:



2.2 Reglement

Art. 1 | Geltungsbereich
Der Planungsbericht ist nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) und nach Art. 50 des Baugesetzes (BauG) Bestandteil von Nutzungs- und Sondernutzungsplänen. Die Erläuterungen dienen dem Verständnis der Quartierplanregelungen.

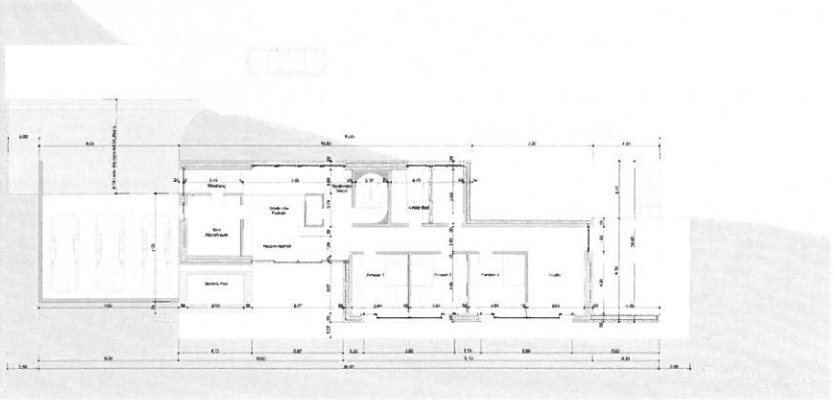
Art. 5 | Vorplätze
Die Gefälleausbildung von (Garagen-) Vorplätzen ist in Art. 31 der revidierten BauV geregelt. Gemäss dem ersten Absatz dürfen diese max. mit 12 % Gefälle ausgebildet werden. Gemäss rechtskräftigem Quartierplan wurde dies auf 6 % beschränkt, wodurch sich die Bauten dem Strassenniveau besser anpassen und harmonischer in das Strassenbild einfügen.

Mit den Änderungen wird der Verweis zur BauV korrigiert (formelle Anpassung) und eine Ausnahme für den Baubereich A gewährt (materielle Anpassung). Letztere zeigte sich im Rahmen der Bauplanung als zwingend, um die Parkierung im westlichen Gebäudeteil zweckmässig lösen zu können (vgl. Abb. 3).

Art. 7 | Baubereich für Bauten
Baubereiche A und B
Art. 7 Abs. 1 gilt für die bestehenden «Baubereiche für Bauten» sowie für die neuen Baubereiche A und B.

In Nachachtung der schlanken Form des Baubereichs A und des Vorprojekts (vgl. Abb. 3) musste die Gebäudelänge um 8.00 m auf 40.00 m erhöht werden.

Abb. 3 Erdgeschossplan, Vorprojekt Baubereich A (o. M.)
Quelle: HTS Architekten, Februar 2016, 6330 Cham



Art. 8 | Bereich für Autounterstände
Mit der Bauprojektierung eines Gebäudes im südwestlichsten Teil des Geltungsbereichs zeigte sich, dass die Anordnung von Carports (Autounterstände) innerhalb des Strassenabstandes zweckmässig ist. Dies betrifft einen Bereich,

in dem eine sehr geringe Bautiefe und steiles Gelände vorhanden sind. Die Anordnung von Autoabstellplätzen ist dort schwierig, weil die geringe Bautiefe den Anordnungsspielraum begrenzt, eine Garagierung innerhalb des Gebäudes mit dem Verlust von Wohnfläche einhergeht und die Anordnung separater Garagebauten – je nach Situierung – zusätzliche Geländeanpassungen bedingt.

Autounterstände sind in der Regel seitlich offen. Werden sie an das Wohngebäude angebaut, so wird eine Seite geschlossen. Der Quartierplan ermöglicht die Einwandung zweier Seiten (z. B. angebaute Längsseite und geschlossene Stirnseite).

Art. 9 | Architektonische Gestaltung
Dachgestaltung

Das Vorprojekt zum Baubereich A sieht eine moderne Form des Walmdaches mit unterschiedlichen Dachneigungen und im Bereich der Garage auch ein Flachdach vor. Die Minimalneigung beträgt 5° (vgl. Abb. 4). Ebenso sind für die südlich davon angeordneten Baubereiche B gemäss Vorprojekt (vgl. Abb. 5) Flachdächer für gestalterisch untergeordnet in Erscheinung tretende Gebäudeteile vorgesehen. Mit den Änderungen werden diese architektonisch überzeugenden Lösungen ermöglicht. Die Baubewilligungsbehörde kann hier Abweichungen von der zulässigen Dachform und Dachneigung gewähren.

Abb. 4 Ansicht Nord, Vorprojekt Baubereich A (o. M.)

Quelle: HTS Architekten, Februar 2016, 6330 Cham

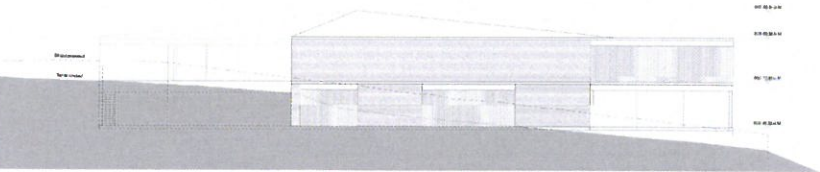


Abb. 5 Ansicht Nord, Vorprojekt Baubereiche B

Quelle: Mazenauer & Baumann GmbH, Juni 2015, 9050 Appenzell-Meistersrüte



Art. 10 | Etappierung (Bebauung)
Wohnungen ohne separaten Zugang gelten bis zu max. 40 m² Geschossfläche als Einliegerwohnungen und werden nicht zur Anzahl Wohneinheiten dazugerechnet.

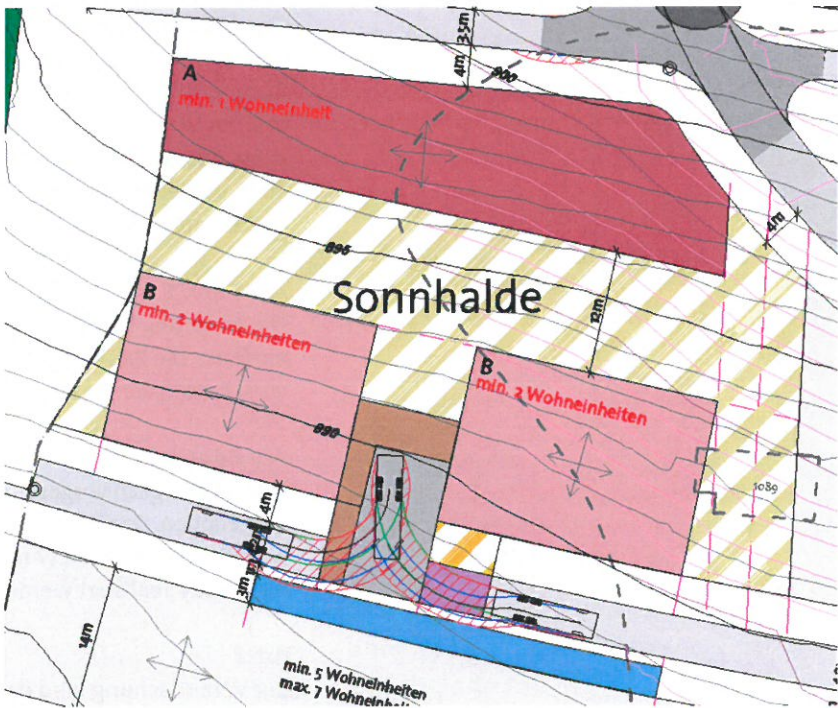
Die maximale Anzahl Wohneinheiten pro Kalenderjahr wurde um eine Einheit erhöht, sodass die geplanten Bauten im Bereich der Nollisweid (vgl. geänderte Baubereiche) im selben Kalenderjahr erstellt werden dürfen.

2.3 Plan

Im Bereich der Nollisweid wurde der ursprünglich grossflächige Baubereich entsprechend der neuen Parzellierung und den geplanten Bauprojekten angepasst. Der Wendepunkt wurde ebenfalls mit geringfügigen Anpassungen auf die neuen Baubereiche abgestimmt. Das Wenden von Lastwagen mit einer Carrosserielänge von 10.00 m ist gemäss Schleppkurvennachweis problemlos möglich:

Abb. 6 Schleppkurvennachweis für 10.0 m-Lastwagen nach VSS-Norm 640 198a.

Wendepunkt, neu



3 Vorprüfung

Mit Protokoll vom 20. Oktober 2015 hat die Standeskommission dem Bezirk die Ergebnisse der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung wie folgt berücksichtigt (die folgende Numerierung bezieht sich auf das Kapitel «B | Erwägungen» gemäss Vorprüfungsprotokoll):

2. Plan

Die Anzahl Wohneinheiten bezieht sich nicht auf die Parzelle Nr. 2308, sondern auf den verkleinerten Baubereich insgesamt.

Die Planhinweise sind nicht mehr aktuell (AV-Daten). Die Abweichungen zum Quartierplaninhalt sind insbesondere bei der Erschliessung stellenweise sehr gross (2 – 3 m). Mit einer Aktualisierung der AV-Daten müsste der gesamte rechtskräftige Plan inhaltlich angepasst werden. Dies ist nicht Gegenstand der Änderungen.

Die Baubereichsgrenzen zeigen keine Parzellierung auf. Auf eine Angleichung wird verzichtet, weil sie nicht Gegenstand der Änderung sind.

3. Reglement

Art. 1 Abs. 1.

Der Absatz wurde entsprechend überarbeitet.

Art. 5

Der Verweis auf Art. 31 BauV bezieht sich auf das Maximalgefälle von 12 % gemäss Abs. 1. Dieses wurde mit dem rechtskräftigen Quartierplan auf 6 % reduziert. Vorliegend wird nur der Verweis auf die revidierte BauV angepasst (formelle Anpassung).

Art. 7 Abs. 1

Die Änderung betreffend die Aufhebung des Mehrlängenzuschlages wurde entfernt. Die Baubereiche gehen nach aussen ohnehin allen anderen Abstandsvorschriften vor. Darunter fällt auch der Mehrlängenzuschlag.

Art. 7 Abs. 5

Die ursprünglich vorgesehene Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe wurde aufgehoben. Das Vorprojekt im Baubereich A kann mit der ordentlichen Gebäude- und Firsthöhe (7 m | 10.5 m) zuzüglich des Höhenzuschlags (ca. 3 m) nach BauV realisiert werden.

Art. 8

Zur Vereinfachung wird der Begriff «als geschlossen in Erscheinung treten» durch «maximal auf zwei Seiten Wände aufweisen» ersetzt. Die Erläuterungen wurden ebenfalls ergänzt.

Die Verkehrssicherheit ist mit dem minimalen Strassenabstand von 1.00 m sowie im Hinblick auf die untergeordnete Strassenfunktion als Zufahrtsstrasse

gegeben und muss nicht erneut geprüft werden. Die Festlegung wurde entfernt.

Art. 9 Abs. 2

Die Vorbehalte der Vorprüfung wurden berücksichtigt und auf die Aufhebung der minimalen Dachneigung wurde verzichtet. Der Baubewilligungsbehörde wird das Recht eingeräumt, zugunsten von hochwertigen Architekturlösungen die Dachform und -neigung abweichend festzulegen. Damit wird die Realisierung der Vorprojekte ermöglicht.

4. Planungsbericht

Der Bericht wurde entsprechend den Vorbehalten und Hinweisen aus der Vorprüfung korrigiert.

5. Umwelt- und Gewässerschutz

Sämtliche Vorbehalte und Hinweise aus diesem Kapitel beziehen sich auf Bereiche des rechtskräftigen Quartierplanes und sind damit nicht Gegenstand der Änderung.

6. Wald

Sämtliche Vorbehalte und Hinweise aus diesem Kapitel beziehen sich auf Bereiche des rechtskräftigen Quartierplanes und sind damit nicht Gegenstand der Änderung.

Impressum

Bezirk Appenzell AI

Änderung Quartierplan Sonnhalde-West, Meistersrüte

Planungsbericht

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

Matthias Ott

BSc FH in Raumplanung

477:002:16:01:Ber_G_160721