
Planungsbericht

15. Februar 2019

Quartierplan Wagners II Meistersrüte

Inhaltsverzeichnis

Bezirk Appenzell AI

Quartierplan Wagners II

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachverhalt	3
2	Analyse und Strategie	4
2.1	Grundlagen	4
2.2	Sondernutzungsplanung	5
3	Erläuterung	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Erschliessung	7
3.3	Bebauung	7
3.4	Weiteres	8
	Anhang	9
A1	Checkliste	10
	Impressum	11

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Die Erschliessung und Bebauung des Quartiers Wagners wurde bislang über einen Quartierplan aus dem Jahr 1995 geregelt. Das Gebiet ist bis auf die Parzelle Nr. 2396 vollständig überbaut. Die Grundeigentümer dieser Parzelle sieht für deren Überbauung ein Einfamilienhaus im Appenzellerstil vor, welches mit dem jetzigen Quartierplan nicht erstellt werden könnte. Der Baubereich mit den definierten Grenzabständen lässt die gewünschte Weiterentwicklung nicht zu. Deswegen wurde dem Bezirk seitens der Grundeigentümer ein Antrag für eine Revision des Quartierplans gestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass alle bestehenden Quartierpläne in den nächsten Jahren infolge der neuen Baugesetzgebung (Revision von 2012) revidiert werden müssen und ein konkretes Bauvorhaben des Grundeigentümers vorliegt, hat der Bezirksrat beschlossen, die Revision des Quartierplanes «Wagners» umgehend in die Wege zu leiten. Der bestehende Quartierplan aus dem Jahre 1995 soll aufgehoben und durch einen neuen Quartierplan «Wagners II» ersetzt werden.

Abb. 1 Ausschnitt Orthofoto mit Planungsgebiet, geoportal.ch (April 2018)



1.1.2 Planungsziele

Das Planungsziel für den neuen Quartierplan und das dazugehörige Reglement konzentriert sich hauptsächlich auf die folgenden Themen:

- Ermöglichung Neubau auf Parzelle Nr. 2396
- Anpassung der Begrifflichkeiten und Messweise an das neue Baugesetz

2.1.1 Grundstück

Im Jahr 2012 wurde die kantonale Baugesetzgebung revidiert. Mit der Revision wurden umfangreiche Änderungen am Baugesetz und der Bauverordnung vorgenommen. Insbesondere wurden die Begriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) übernommen. Diese (kantonalen) Änderungen haben direkte Auswirkungen auf die bestehenden (kommunalen) Quartierpläne des Bezirks Appenzell. Der Quartierplan «Wagners II» soll gemäss den neuen Vorschriften erstellt werden.

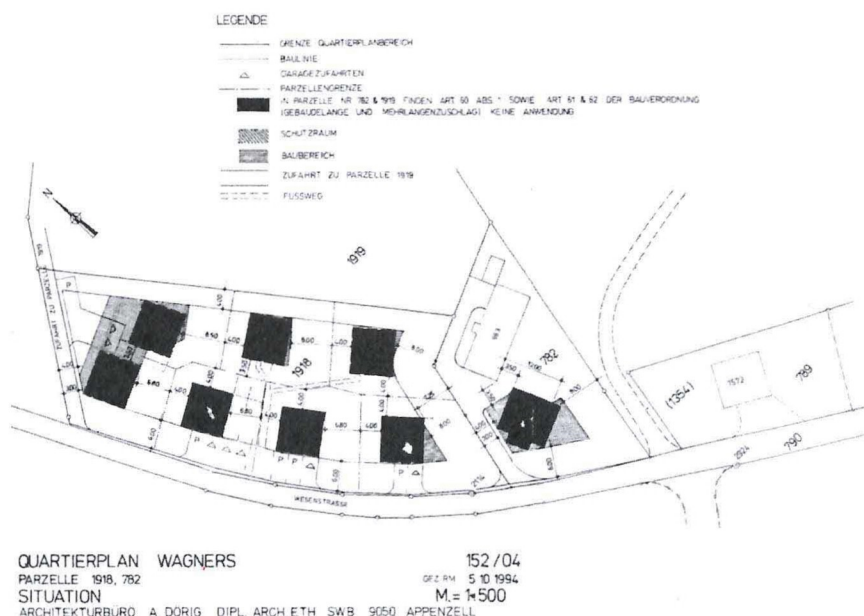
2.2 Sondernutzungsplanung

2.2.1 Analyse bestehender Quartierplan

Analyse Situationsplan

Der bestehende Situationsplan vom Architekturbüro A. Dörig, vom 05.10.1994, Nr. 152/04 ist nur als Schwarz/Weiss-Scan und nicht als digitale Datei vorhanden. Dadurch sind einige Festlegungen nicht mehr gänzlich ablesbar. Ein Vergleich mit dem tatsächlichen Baubestand zeigt, dass grundsätzlich nach dem Situationsplan gebaut wurde.

Abb. 3 Ausschnitt Situationsplan



Analyse Reglement

Art. 1 Planungsgrundlage und Geltungsbereich

Als Planungsgrundlage werden die aktuellen AV-Daten mit der neuen Parzellierung genommen. Der Geltungsbereich bleibt gleich.

Art. 2 Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht gilt immer und muss nicht speziell im Reglement festgelegt werden. Die Bestimmung kann dadurch ersatzlos aufgehoben werden.

Art. 3 Erschliessung

Die Gebietserschliessung von der Weesenstrasse ist bereits erfolgt. Die Erschliessungsstrasse, welche als Zufahrt zur Landwirtschaftsparzelle dient wird im neuen Quartierplan übernommen und an die heutige Praxis angepasst.

Art. 4 Überbauung, Grenzabstände, Gebäudeabstände

Diese Bestimmung listet eine Anzahl von Abständen auf, wodurch es sehr unübersichtlich wird. Zusätzlich wird die Erstellung von Zivilschutzräumen darin geregelt. Die Bestimmung wird im neuen Quartierplan mittels Baubereichen bzw. Baulinien ersetzt und somit an die heutige Praxis angepasst. Für Ersatzbauten gilt die Bestandesgarantie gemäss Art. 7 BauG.

Art. 5 Ausnützung, Gebäudehöhen, Geschosshöhen

Die Begrifflichkeiten «Gebäudehöhen» und «Firsthöhen» beziehen sich auf die kantonale Gesetzgebung, welche bis Ende 2012 rechtskräftig war. Die neue Bauverordnung spricht von Gesamthöhe (als Ersatz für die Firsthöhe) und Fassadenhöhe (als Ersatz für die Gebäudehöhe). Die Meterangaben sind die gleichen, unterschieden wird jedoch in der Messweise. Die alte Messweise bezog sich auf den Niveaupunkt und die neue bezieht sich auf das massgebende Terrain. Ein Vergleich mit dem tatsächlichen Baubestand zeigt, dass die Gebäudehöhen gemäss Art. 53 BauV grundsätzlich eingehalten wurden.

Die Anzahl Vollgeschosse sowie die Ausnützungsziffer werden in dieser Bestimmung ausser Kraft gesetzt. Des Weiteren wird die Anzahl zulässige Wohnungen pro Haus auf zwei beschränkt. Die Bestimmung wird im neuen Quartierplan übernommen und an die heutige Praxis angepasst sowie die Ausnützungsziffer und die Anzahl zulässige Vollgeschosse wieder eingeführt.

Art. 6 Gestaltung

Die Bestimmung wird gemäss Kanton nicht mehr benötigt, da es gegenüber der kant. Gesetzgebung weder ein Mehrwert noch eine Restriktion aufweist. Dadurch kann die Bestimmung ersatzlos gestrichen werden.

Art. 7 Medienversorgung

Die Bestimmung wird im neuen Quartierplan übernommen und an die heutige Praxis angepasst.

Art. 8 Inkrafttreten

Das Inkrafttreten von Quartierplänen ist mit der kantonalen Baugesetzgebung geregelt. Ein Verweis im Reglement ist nicht notwendig. Die Bestimmung kann ersatzlos aufgehoben werden.

3 Erläuterung

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der neue Quartierplan «Wagners II» wird gestützt auf Art. 50 – 53 des kantonalen Baugesetzes erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht.

3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan.

3.1.3 Zweck

Zweck dieses Quartierplans ist die Regelung der besonderen Bauvorschriften. Dabei ist wichtig, dass der bestehende Charakter des Quartiers beibehalten wird. Aus diesem Grund werden wichtige Regelungen übernommen und angepasst sowie auf neue Regelungen verzichtet.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Erschliessungsstrasse

Um den Zugang zum Landwirtschaftsland und für die Baubereiche im hinteren Bereich gewährleisten zu können, ist eine Erschliessungsstrasse zu erstellen. Um den Versiegelungsgrad weiterhin so tief wie möglich zu behalten, sind nur unversiegelte Beläge zulässig.

3.2.2 Vorplätze

Die Vorplätze mit den Parzellenzufahrten sind grundsätzlich vorhanden. Um die restliche Fläche gegenüber der Weesenstrasse von verkehrstechnischen Anlagen frei zu halten, werden die Breiten der Vorplätze mittels Bereichen definiert.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche

Die Baubereiche für Hauptbauten und für An- und Kleinbauten gehen nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise vor und legen somit die Lage, respektive die abweichenden Abstände der zulässigen Gebäude untereinander sowie zur Strasse und den Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke fest. Die Lage und Ausdehnung der Baubereiche für Hauptbauten sowie für Anbauten basieren auf dem heute tatsächlichen Bestand und für die Parzelle Nr. 2396 auf dem Bauvorhaben des Grundeigentümers.

3.4 Weiteres

3.4.1 Schutzräume

Diese Bestimmung wurde vom alten Quartierplan übernommen.

3.4.2 Medienversorgung

Diese Bestimmung wurde vom alten Quartierplan übernommen. Der Radio- und TV-Empfang erfolgt über die Gemeinschaftsantenne Meistersrüte. Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, wurde die Bestimmung um diesen Zusatz erweitert.

3.4.3 Aufhebung geltender Quartierplan

Der altrechtliche Quartierplan «Wagners» wird mit der Rechtskraft dieses Quartierplans aufgehoben und durch den neuen Quartierplan ersetzt.

Anhang

A1 Checkliste

A1 Checkliste

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. 3.3.1
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität	x	
– Haushälterische Bodennutzung	x	
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
– Energie	x	
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier	x	
– Ökologischer Ausgleich	x	
– Gewässerabstände	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz	x	
– Parkierung und Erschliessung	x	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren	x	
– Gewässerschutz	x	
– Belastete Standorte	x	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
– ...		

Impressum

Bezirk Appenzell AI

Quartierplan Wagners II

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, Raumplaner FSU
Wirtschaftsing. FH, Planer REG A

Fachbearbeitung

Nicolin Sonder

BSc FH in Raumplanung

Fachbearbeitung

Silvan Oberholzer

BSc FH in Raumplanung

477/011/440/01/PB_G_190222.docx