



BH	DS	RD	AFU
ARE	J+F	LBA	H+E
18. Nov. 2013			
BAU- UND UMWELTDEPARTEMENT AI			
Kopie an:			
Ablage:			

Kanton Appenzell I. Rh.
Bezirk Rüte

Appenzell, 26. Juni 2013
Projekt Nr. 2006.502

Bericht zur Quartier- und Zonenplanänderung „Neues Bild“, Eggerstanden

Inhalt	Seite
1 Ausgangslage / Ziele	2
2 Bebauung	3
3 Bau- und planungsrechtliche Festlegungen	3
4 Erschliessung	4
4.1 Teilgebiet Süd	4
4.2 Teilgebiet Nord	4
5 Entwässerung	6
6 Naturgefahren / Gewässer	6
7 Wald	6
8 Verfahren	7
9 Baulandmobilisierung	7
10 Schlussbemerkungen	7

Beilagen:

- Teilzonenplanänderung Situation 1:1000
- Quartierplan Situation 1:500
- Quartierplan-Reglement
- Mehrfamilienhäuser-Vorprojekt
- Überbauungskonzept „Neues Bild“
- Technischer Kurzbericht „Hochwasserschutz Durchlass Neues Bild“

1 Ausgangslage / Ziele

Das Planungsgebiet „Neues Bild“, Eggerstanden ist gemäss rechtskräftigem Teilzonenplan der Wohnzone W2 zugeteilt. Im Jahr 2007 wurde über dieses Gebiet ein Quartierplan erlassen, welcher zwei Jahre später geringfügig angepasst wurde (Verkleinerung Wendeplatz Parzelle Nr. 2211).

Nun möchten einheimische Investoren in Eggerstanden zwei Mehrfamilienhäuser (MFH) mit insgesamt 14 Wohnungen und einer Tiefgarage errichten (vgl. Beilage /Vorprojekt der Josef Fässler Architekturbüro AG). Aufgrund der Grösse der Gemeinde mit ca. 500 Einwohnern ist ein solches Vorhaben sicher gerechtfertigt und der Bedarf ausgewiesen. MFH bieten einerseits jungen Familien günstigeren Wohnraum als dies mit dem Bau eines EFH möglich ist. Es unterstützt aber auch den Generationenwechsel in EFH, indem die ältere Generation ihr EFH einer jüngeren Familie zur Verfügung stellen und selber in eine kleinere Wohnung ziehen kann. MFH im Bezirk Rüte wurden bereits erfolgreich in Brülisau, Weissbad und Steinegg realisiert. Deshalb ist dies sicher auch in Eggerstanden zu der bisherigen EFH-Besiedlung eine vermehrt anzustrebende Wohnform.

Um dieses MFH-Projekt verwirklichen zu können, sollen die Parzellen Nr. 2096 und 870 in die W3-Zone um-, bzw. eingezont werden. Im Vorprüfungsverfahren wurde der beabsichtigten geringfügigen Teilzonenplanänderung grundsätzlich zugestimmt. Die Standortfrage sei aber nochmals zu prüfen.

Der von der Fachkommission Heimatschutz gemachte Vorschlag, die MFH in einer zweiten Bautiefe hinter der Dorfstrasse anzuordnen, vermag den Bezirksrat jedoch nicht zu überzeugen. An dieser Stelle würden die Bauten markanter und auffälliger in Erscheinung treten. Der geplante Standort zwischen der alten Sägestrasse und dem Waldstreifen ist gegenüber einer ‚freistehenden‘ Platzierung innerhalb der W2-Zone zu bevorzugen.

Fotos MFH-Standort



Fernansicht von Norden



Nahansicht von Süden

2 Bebauung

Bezüglich der Bebauung sind im bisherigen Planungsgebiet keine Änderungen vorgesehen. Lediglich würde auf den Quartierplan-Parzellen 2-4 ermöglicht, ein MFH zu erstellen; dies allerdings unter den Bauvorschriften der W2. Zur Gewährleistung einer optimalen Einpassung und Gestaltung ist bei Mehrfamilienhäusern vor der öffentlichen Auflage zwingend eine fachliche Bauberatung durchzuführen.

Mit der geringfügigen Zonen- und Quartierplanänderung soll die Möglichkeit für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Quartierplan-Parzelle Nr. 9 geschaffen werden. Dazu wird neu eine W3-Zone definiert. Die bisher der W2 zugeteilte Parzelle Nr. 2096 wird in die W3 umgezont, bzw. die Parzelle Nr. 870 neu in die W3 eingezont. Es handelt sich dabei um Flächen von ca. 1140 m², bzw. 1750 m² (exkl. Strassenfläche).

3 Bau- und planungsrechtliche Festlegungen

Durch das Reglement werden im Wesentlichen folgende abweichenden Festlegungen gegenüber den Regelbauvorschriften gemäss kantonaler Baugesetzgebung gemacht:

Bestimmung	Artikel
Für die Parzellen Nr. 1 bis 8 gemäss Quartierplan ist die Geschossflächenziffer aufgehoben. ¹⁾	Art. 3, Abs. 3 (bisher)
Auf den Parzellen 2-4 und 9 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.	Art. 3, Abs. 2 (neu)

Bestimmung	Artikel
Im Rahmen der Gebäude- und Firsthöhen gemäss W2 und W3 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.	Art. 4, Abs. 2 (bisher)
Es werden Einschränkungen betreffend Farbgebung, sowie Fassaden- und Dachgestaltung gemacht.	Art. 6+7 (bisher)
Es werden Einschränkungen betreffend Dachfenster gemacht.	Art. 7, Abs. 6 (bisher)
Es werden Einschränkungen betreffend Stützmauern und Böschungen gemacht.	Art. 8, Abs. 2 (bisher)
Die im Plan bezeichnete Verzweigung an der Alten Sägestrasse ist als Wendeplatz für Lastwagen Typ A auszubilden.	Art. 9, Abs. 3
Es sind Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen	Art. 11
Der Bachdurchlass ist im Bereich der Parzellen Nr. 870 und 2096 vor der Überbauung zu sanieren. Der Bachunterhalt obliegt den Anstössern.	Art. 12
Bei MFH-Projekten ist vor der öffentlichen Auflage zwingend eine fachliche Bauberatung durchzuführen.	Art. 15
Der Strassenabstand wird mittels einer Baulinie auf 4 m, resp. 2 m beim Wendeplatz reduziert. Garagenvorplätze müssen aber in jedem Fall trotzdem 5 m tief sein.	Plan / Art. 5, Abs. 1+3 (bisher)
Der Waldabstand wird auf 10 m reduziert.	Plan / Art. 5, Abs. 4 (bisher)

¹⁾ gilt wie schon bisher nur für EFH-oder DEFH-Bebauung

4 Erschliessung

4.1 Teilgebiet Süd

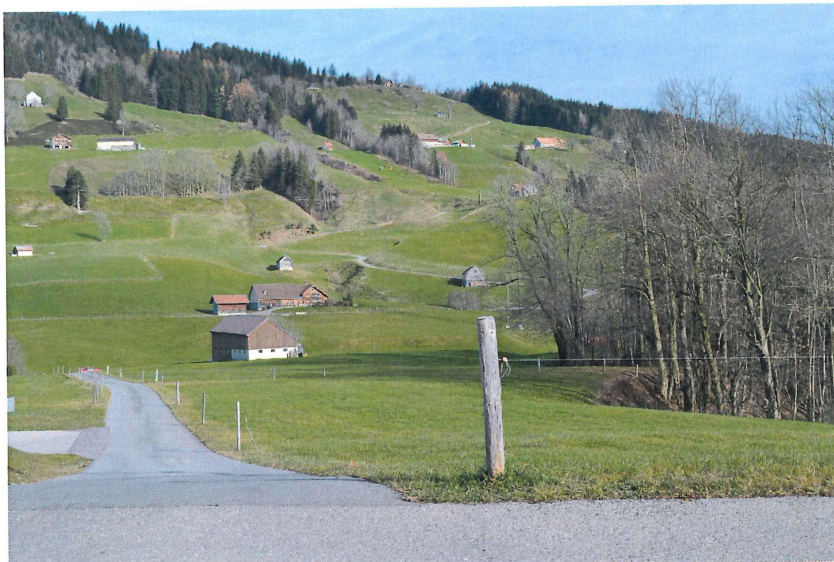
Die Erschliessung ist abgeschlossen.

4.2 Teilgebiet Nord

Für die Erschliessung der W3-Zone ist ein Ausbau der alten Sägestrasse bis an Ende der Parzelle Nr. 870 vorgesehen. Dieses Strassenstück soll inkl. Einlenker der Stichstrasse (Wendemöglichkeit für Lastwagen Typ A) nach dem Bau in Bezirksstrassennetz aufgenommen werden.

Das Baugebiet „Neues Bild“ gilt nach wie vor als bauliches Entwicklungsgebiet gemäss Zonenplanrevision 2008 und soll in weiteren Etappen erschlossen und überbaut werden. Dies ist flexibel möglich. Das Gebiet eignet sich eher für EFH-Bebauung, allenfalls durchmischt mit kleineren MFH (vgl. Beilage Überbauungskonzept „Neues Bild“). Für die Erschliessung können die bereits begonnenen Stichstrassen einfach weitergezogen werden. Es bleibt auch offen, diese später zu einer Ringstrasse zu verbinden.

Fotos bestehende Alte Sägestrasse



Ansicht von Dorfstrasse



Ansicht von unten

5 Entwässerung

Die Entwässerung wurde bereits im Trennsystem ausgeführt, sodass das Planungsgebiet in dieser Hinsicht erschlossen ist. Das Meteorwasser der Parzellen Nr. 870 und 2096 soll in den Aubach abgeleitet werden.

6 Naturgefahren / Gewässer

Gemäss der Naturgefahrenkarte AI besteht für die Parzellen Nr. 870 und 2096 teilweise geringe Überschwemmungsgefahr. Im Quartierplan wird festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Schutzmassnahmen ausgewiesen werden müssen. Beispielsweise muss entlang der östlichen Grenze auf Parzelle Nr. 2096 eine Hochwasser-Abflussmulde ausgebildet werden.

Im Bereich „Neues Bild“ / Kirche besteht ein ca. 75 m langer Bachdurchlass. Dieser wurde in mehreren Etappen gebaut und weist unterschiedliche Querschnitte und Bauzustände auf. Der Durchlass wurde im Rahmen der Planungsarbeiten beurteilt und dazu ein Technischer Kurzbericht erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass die Sohle teilweise erodiert ist und die Seitenwände z.T. unterspült sind. Eine gelegentliche Sanierung ist angezeigt. Tatsache ist auch, dass die Kapazität ein hundertjährlichen Hochwasser nicht ganz fassen würde.

Im Quartierplan wird deshalb festgelegt, dass der Bachdurchlass im Bereich der Parzellen Nr. 870 und 2096 im Zusammenhang mit der Überbauung unter Leitung des Bezirks saniert werden muss. Zu erwähnen ist bei dieser Gelegenheit auch, dass der Bezirk in absehbarer Zeit die Dorfstrasse sanieren wird. Bei dieser Gelegenheit wird der Durchlass auch im Bereich der Strasse saniert. Zudem sollen die oberirdischen Abflussverhältnisse derart angepasst werden, dass eine Hochwasser direkt in den Aubach abgeleitet wird, anstatt wie bisher die Dorfstrasse Richtung Nordwesten hinunter zu fliessen. Dazu soll auch die oben erwähnte Hochwasser-Abflussmulde auf Parzelle Nr. 2096 dienen.

7 Wald

Die unmittelbar an die Bauzone angrenzenden Waldgrenze wurde am 4. Oktober 2012 vom Oberforstamt des Kantons Appenzell I. Rh. amtlich festgestellt. Es handelt sich dabei um einen schmalen Waldstreifen entlang des Aubachs. Bereits im alten Quartierplan wurde der Waldabstand bei der Parzelle Nr. 2096 auf 10 m festgelegt. Dieser Abstand soll nun auch für die neu einzuzonende Parzelle Nr. 870 gelten. Dies scheint in Berücksichtigung der vorliegenden Waldsituation (Grösse / Ausrichtung) vertretbar und zweckmässig.

8 Verfahren

Die vorliegende geringfügige Teilzonenplanänderung, sowie die **anschliessende** Quartierplanänderung werden im ordentlichen Verfahren gemäss kantonaler Baugesetzgebung behandelt und durchgeführt (Vorprüfung, öffentliche Planauflage / Referendum, definitive Genehmigung).

Das Auflageverfahren für die Quartierplanänderung wird nach erfolgreichem Abschluss der Zonenplanänderung durchgeführt. Es liegt bereits ein Vorprojekt für die MFH-Überbauung vor. Dieses wird im Quartierplan als richtungsweisend erklärt.

Die Zonen- und anschliessende Quartierplanänderung erfolgen auf Begehren des interessierten Grundeigentümers, bzw. der MFH-Initianten. Diese, sowie die betroffenen Anstösser wurden mehrmals in die Diskussion einbezogen und sind über den Stand der Planungsarbeiten informiert. Bezüglich der Kostenbeteiligung am Ausbau der Strasse wurde festgelegt, dass die hinter liegenden Grundstücke nicht in den Perimeter einbezogen werden.

9 Baulandmobilisierung

Um gemäss Art. 49 BauG die Verfügbarkeit des neu in die W3 eingezonten Bodens für den festgelegten Zonenzweck zu gewährleisten, wird bis zur definitiven Genehmigung der Zonenplanänderung ein Kaufrechtsvertrag zu Gunsten des Bezirks Rüte abgeschlossen. Dieses Kaufrecht kann ausgeübt werden, wenn innert 10 Jahren nach der rechtskräftigen Einzonung keine Bebauung realisiert wird.

10 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Zonen- und Quartierplanänderung wird die Möglichkeit für den Bau zweier MFH mit insgesamt 14 Wohnungen geschaffen. Dies ist aus Sicht einer haushälterischen Nutzung der bereits wieder knappen Baulandreserven in Eggerstanden sicher sinnvoll. Die Lage im Bereich des Zentrums von Eggerstanden, angrenzend an die Kernzone und im Übergang zur W2-Überbauung ist dazu geeignet. Das Vorhaben steht auch im Einklang mit der langfristigen baulichen Entwicklungsperspektive in diesem Gebiet.

Appenzell, 26. Juni 2013, revidiert 7. November 2013

Hersche Ingenieure AG, Appenzell



Hans Breu