



Bezirk Schlatt-Haslen
Kanton Appenzell I. Rh.

Appenzell, 25. September 2018
Projekt Nr. 2009.476

Planungsbericht

Quartierplan „Alte Linde“, Haslen

Inhalt	Seite
1 Ausgangslage / Ziele	3
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3 Bebauungskonzept	7
4 Bau- und planungsrechtliche Festlegungen	8
4.1 Allgemeines	8
4.2 Baudichte, Ausnützung	9
4.3 Erschliessung	9
4.4 Bebauung	12
4.5 Gestaltung	13
5 Berücksichtigung der übergeordneten Interessen und Gesetzgebungen	14
5.1 Allgemein	14
5.2 Lärmschutz	14
5.3 Naturgefahren	14
5.4 Gewässer	15
5.5 Wald	15
6 Verfahren	16
7 Schlussbemerkungen	16

Beilagen:

- Bebauungskonzept „Alte Linde“ vom 24.09.2018, Wolfgang Ritsch Architekten, Dornbirn
- Strassenlärmrechnung vom 22.12.2010, BR-P Broder Partner AG St. Gallen mit Überprüfung durch die Meyer & Schaltegger AG vom 09.12.2015
- Schiesslärm-Gutachten „Alte Linde“ vom November 2015, Meyer & Schaltegger AG St. Gallen
- Gefahrenkarte Wasser vom 7. Oktober 2011, Herzog Ingenieure AG, Davos
- Pflanzenliste des kantonalen Oberforstamtes

1 Ausgangslage / Ziele

Das Planungsgebiet „Alte Linde“ liegt gemäss Zonenplanung in der Wohn- und Gewerbezone WG2, resp. WG3. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen Nr. 173 und 809 (exkl. Waldfläche), sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 685 (Parkplatz an der Staatsstrasse). Der Einbezug der kantonseigenen Bodenfläche in die Planung erfolgt mit Einverständnis des Landesbauamtes. Einer Durchfahrt, bzw. Erschliessung über den bestehenden Platz wurde grundsätzlich zugestimmt. Eine Veräusserung von Teilen des nördlich der geplanten Erschliessungsstrasse liegenden Platzteils an die angrenzenden Grundstücke ist denkbar. Die Konditionen der entsprechenden Bodenabtretungen sind jedoch noch zu verhandeln.

Beim vorliegenden Baugebiet handelt es sich um eine nach Südwesten orientierte, sonnige Hanglage am südlichen Dorfeingang von Haslen. Gegen Westen grenzt das Baugebiet an die Staatsstrasse. Im Übrigen wird das Gebiet von Wald umrandet.

Das Quartierplangebiet umfasst folgende Flächen (circa m²):

Tabelle 1: Flächenübersicht

Parzelle	WG2	WG3	Oe	F	Total
173	545 m ²	2'950 m ²		481 m ²	3'976 m ²
809	4'190 m ²	2'890 m ²		3000 m ²	10'080 m ²
685		620 m ²	215 m ²		835 m ²
Total	4'735 m²	6'460 m²	215 m²	3'481 m²	14'891 m²

Quelle: www.geoportal.ch

Der Bezirk Schlatt-Haslen möchte an dieser attraktiven Lage eine qualitativ hochstehende und gut in die Landschaft eingepasste Überbauung ermöglichen. Dazu liegt ein Richtprojekt des Architekturbüros Wolfgang Ritsch aus Dornbirn vor, welches eine Lösung mit einer an die appenzellische Streusiedlungsbauweise angelehnte Überbauung vorsieht. Neben dem bestehenden Stammgebäude sind neun weitere Gebäude geplant.

Zweck der vorliegenden Quartierplanung ist die Gewährleistung einer geeigneten Erschliessung des Planungsgebietes und Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung, mit guter Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild, sowie haushälterischer Ausnützung der Baulandfläche. Dazu wird im Quartierplan die Mindestanzahl Wohneinheiten vorgeschrieben.

Abbildung 1: Orthofoto / Quartierplanperimeter



Quelle: www.geoportal.ch

Abbildung 2 : Planungsgebiet von Südwesten



Quelle: eigene Fotos, 15.09.2010

Abbildung 3: Planungsgebiet südlicher Bereich



Quelle: eigene Fotos, 15.09.2010

Abbildung 4: Planungsgebiet nördlicher Bereich



Quelle: eigene Fotos, 15.09.2010

Abbildung 5: Planungsgebiet oberer Bereich



Quelle: eigene Fotos, 15.09.2010

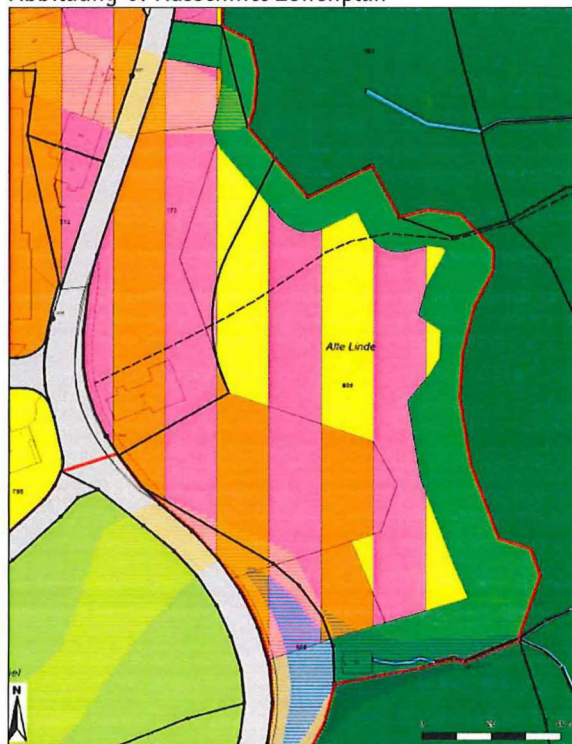
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Tabelle 2: Planungsinstrumente/Planungsthemen

Planungsinstrument	Bemerkung
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet
Nutzungsplan	Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe / Freihaltezone F
Lärmschutz	Strassen- und Schiesslärm (s. Kapitel 5.2)
Naturgefahren	Geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser (s. Kapitel 5.3)
Wald	Waldrand wurde im Rahmen der Zonenplanung festgelegt
Gewässer	zwei unterirdische Gewässer vorhanden (s. Kapitel 5.4)
Altlasten	keine

Quelle: www.geoportal.ch

Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan



Quelle: www.geoportal.ch

3 Bebauungskonzept

Der Landschaftsraum um das Gasthaus „Alte Linde“ in Haslen ist geprägt von einer einzigartigen Topografie: Der nördliche Teil bildet eine Hügelkuppe, die im südlichen Teil in eine langgezogene Landschaftsmulde übergeht. Nach Norden, Osten und Süden ist der Waldrand die räumliche Begrenzung, während entlang der offenen Westgrenze die Kantonsstrasse den Abschluss definiert.

Um der einzigartigen Landschaftssituation gerecht zu werden, bildet eine aus der Topografie entwickelte Erschließungsstraße das Rückgrat für die ortsbauliche Siedlungsstruktur. Ein weiterer Ausgangspunkt für die Bebauungsstruktur ist das Objekt „Alte Linde“ und eine für Appenzell typische Gebäudevolumetrie mit einfachen Satteldächern. Die insgesamt zehn Baukörper beziehen sich sowohl auf die Topografie, auf den Waldrand, auf die Erschließungsstraße, auf die „Alte Linde“ und auf den bestehenden Lindenbaum.

Durch umfassende bau- und planungsrechtliche Festlegungen soll eine besonders einfühlsame und gleichzeitig charaktvolle Siedlungs- und Gebäudestruktur sichergestellt werden. Ziel ist es, dass dieser einzigartige Naturlandschaftsraum durch eine spezielle, sorgfältig integrierende Bauweise zum Nutzen aller Bewohner aufgewertet wird.

Um dies auch längerfristig zu gewährleisten, wird eine frühzeitige Bauberatung durch die zuständigen Behörden vorgeschrieben. Damit können auch gute Ideen zur Interpretation und Ausgestaltung der einzelnen Projekte aufgenommen werden.

4 Bau- und planungsrechtliche Festlegungen

4.1 Allgemeines

Der Perimeter des Quartierplans umfasst die Parzellen Nr. 173, 809 (exkl. Waldfläche) und 685 (Teilfläche).

Abbildung 7: Ausschnitt Quartierplan mit Geltungsbereich



Quelle: Quartierplan / Situation

4.2 Baudichte, Ausnützung

Um einen genügend haushälterischen Umgang mit der wertvollen und nicht vermehrbaren Ressource Land zu gewährleisten, werden im Quartierplan entsprechende Bestimmungen erlassen. Es soll sichergestellt werden, dass das vorliegende Baugebiet eine genügende Nutzungsdichte erreicht. Dies geschieht mit der Festlegung der minimalen Anzahl Wohneinheiten. Nachstehend die entsprechenden Berechnungen und Annahmen:

Anrechenbare Fläche: ca. 9'500 m²

(überbaubare Fläche, ohne Strasse/ Waldabstandsbereich/Gewässerraum)

Anspruch Bauzonenfläche pro Einwohner (E) und Arbeitsplatz (A): 238 m²

(gemäss Vorgabe Kantonaler Richtplan AI für Mischzonen)

Minimale Anzahl Raumnutzer (E+A): ca. 40

Minimale Anzahl Wohneinheiten bei reiner Wohnnutzung: 16

(gemäss Statistik AI 2.5 Personen pro Haushalt)

Die Parzelle Nr. 1 soll rein gewerblicher Nutzung vorbehalten werden. Bei den Parzellen Nr. 2 und 6 wird eine teilweise gewerbliche Nutzung vorgeschrieben, bzw. der zulässige Wohnanteil eingeschränkt. Bei Parzelle Nr. 2 darf dieser maximal die Hälfte und bei Parzelle Nr. 6 maximal zwei Drittel der Gesamtnutzung betragen.

Ohne Berücksichtigung der Parzellen 1 und 2, bei welcher wie erwähnt eine komplette oder teilweise gewerbliche Nutzung vorgeschrieben ist, wird eine minimale Anzahl von **15 Wohneinheiten** gefordert. Falls auch im Bereich der übrigen Parzellen eine gewerbliche Nutzung erfolgt, so reduziert sich die Anzahl der minimal geforderten Wohneinheiten um 0.4 Einheiten pro geschaffenen Arbeitsplatz.

4.3 Erschliessung

Das Planungsgebiet wird mittels einer neuen Quartierstrasse über die kantonseigene Parzelle Nr. 685 ab der Hauptstrasse erschlossen. Die Strasse führt mit einer Steigung von ca. 9-10 % bis zu den Parzellen Nr. 7, 8 und 10. Sie weist eine Länge von ca. 200 m und eine Breite von 5 m auf. Von der gesamten Länge sind ca. 20 m in den Quartierplatz integriert und ca. 20 m führen über Boden der Parzelle Nr. 685. Die Erschließungsstrasse endet in einem kleinen Quartierbegegnungsplatz - womöglich ausgestattet mit Sitzgelegenheit und Baum - und ermöglicht gleichzeitig eine gute Erschließung der Häuser 7, 8 und 10. Die gesamte Fläche ist als Gemeinschaftsfläche nutzbar mit einheitlicher Gestaltung. Der Platz dient auch als Wendemöglichkeit für Personenwagen und 8 m-Lastwagen.

Bei der Planung der Erschließungsstrasse ist ein Massenausgleich anzustreben, sodass möglichst wenig Material zu- oder abgeführt werden muss.

Für die Bewohner sind Garagen in den einzelnen Gebäuden vorgesehen. Ausser bei den Parzellen 1, 2 und 6 sind pro Objekt maximal 2 Aussen-Abstellplätze für Autos zulässig. In den Gebäuden der Parzellen Nr. 1, 2 und 6 sind neben den Aussen-Abstellplätzen Sammelgaragen mit zusätzlichen Autoabstellplätzen für das Quartier möglich. Im Haus 6 können unterirdisch bis ca. 18 Autoeinstellplätze realisiert werden.

Die Fusswegverbindungen über das Stammgebäude Alte Linde bis zum Wald im oberen Bereich des Baugebietes sind als Wiesenwege offen zu halten. Der Unterhalt ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

Entlang der Staatsstrasse ist der Fussweg im Süden bis zum bestehenden Platz und im Norden bis zur Parzelle Nr. 162 zu verlängern. Damit ist eine Integration ins gesamte Fusswegnetz mit Anbindung zum Ortskern gewährleistet. Die Erstellung notwendiger neuer Wegstücke erfolgt zusammen mit der Überbauung auf Kosten der Grundeigentümer. Der Unterhalt ist Sache des Bezirks.

Falls entlang der Staatsstrasse einmal ein Trottoir / Gehweg erstellt wird, sind Bau und Unterhalt Sache des Strasseneigentümers. Die Fusswegverbindung gemäss Quartierplan würde dadurch ganz oder teilweise abgelöst.

Dieser zusätzliche öffentliche Fussweg von ca. 150 m Länge ab der Liegenschaft „Alte Linde“ stellt einen Mehrwert dar, welcher beim Erwerb des Kantonsbodens zu berücksichtigen ist.

Die Kehrichtsammelstelle wird an der Staatsstrasse realisiert, sodass eine Einfahrt des Kehrichtwagens ins Baugebiet nicht nötig ist. Der Einbau eines Unterflurbehälters ist mit der A-Region zu prüfen.

Die definitive Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse mit Einmündung in die Staatsstrasse und Wende- / Quartierplatz erfolgt im Bauprojekt.

Abbildung 8: Platz an der Staatsstrasse



Quelle: eigene Fotos, 15.09.2010

Abbildung 9: Weg bei der Alten Linde



Quelle: eigene Fotos, 15.09.2010

Abbildung 10: Waldweg ins Arenholz



Quelle: eigene Fotos, 15.09.2010

4.4 Bebauung

Die Überbauung erfolgt mit Ausnahme der im Quartierplan gemachten Festlegungen und den speziellen Bestimmungen des Reglements nach der Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG2/WG3. Für die geplanten Gebäude werden Baubereiche ausgeschieden. Ausserhalb derselben sind keine Vor- und Anbauten zulässig. Auch sind keine separaten Klein- und Kleinstbauten gestattet. Damit wird eine kompakte Erscheinung der Überbauung sichergestellt.

Im Wesentlichen werden die folgenden speziellen Festlegungen gemacht:

Tabelle 3: Spezielle Festlegungen

Bestimmung	Festlegung
Reduzierter Strassenabstand	Quartierplan
Reduzierter Waldabstand	Quartierplan / Art. 19
Vorgeschriebene Baubereiche / Firstrichtungen	Quartierplan / Art. 8, Art. 11 Abs. 6
Reservation Parzellen 1, 2 und 6 ganz oder teilweise für Gewerbe	Art. 3 Abs. 3
Beschränkung Garagenplätze	Art. 5 Abs. 1
Maximale Ausnützung total, bzw. Wohnanteil	Art. 9 Abs. 2
Minimale Anzahl Wohneinheiten	Art. 9 Abs. 2
Minimale / maximale Anzahl Vollgeschosse	Art. 9 Abs. 2
Maximale Höhenkoten für Gebäudefirste	Quartierplan / Art. 9 Abs. 2

Bestimmung	Festlegung
Maximale Gebäudelänge	Art. 9 Abs. 2
Zuschlag Geschossflächenziffer von 0.3 für Sammelgaragen	Art. 9 Abs. 3
Bauberatung	Art. 10
Materialien für Fassaden und Dächer	Art. 11 Abs. 3 und 4
Als Dachform sind generell Satteldächer mit Neigung 30° -35° vorgeschrieben	Art. 11 Abs. 4
Höhenbeschränkung Terrainveränderungen und Stützmauern	Art. 12 Abs. 2
Lärmschutzmassnahmen	Art. 15
Unterirdische Gewässer	Art. 17

Quelle: Quartierplan / Situation und Reglement

4.5 Gestaltung

Bei der Gestaltung der Bauten und Umgebung ist Rücksicht auf die Hanglage am Ortseingang von Haslen zu nehmen. Das vorliegende Überbauungskonzept gewährleistet eine gute Einpassung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild. Die langgezogene einfache Form der Bauten mit Satteldächern – eingedeckt mit rotbraunen Ziegeln oder Kupfer - und die Verwendung von Naturholz als hauptsächliches Fassadenmaterial orientiert sich an den Appenzeller Bauernhäusern.

Die Vorschriften der Umgebungsgestaltung mit Beschränkungen bezüglich Terrainveränderungen ermöglichen eine schonende Geländeeinpassung. Die aufgelockerte Bebauung gemäss Überbauungskonzept mit viel Grünraum gewährleistet einen fließenden Übergang vom Landwirtschafts- ins Siedlungsgebiet. Einfriedungen sind nur für Nutzgärten in Form einfacher Naturholz-Lattenzäune gestattet.

Die prozessbegleitende Bauberatung bietet Gewähr für die Erreichung und Einhaltung der gesetzten Planungsziele.

Zur Bepflanzung dürfen nur einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Dazu wird auf die Liste des kantonalen Oberforstamtes Bezug genommen (Kategorien 1 und 2, vgl. Beilage). Ausser der bestehenden Linde beim Stammgebäude sind im Quartierplangebiet keine hochstämmigen Bäume zulässig. Damit soll einerseits verhindert werden, dass die markante Waldumrandung des Quartierplangebietes längerfristig konkurrenziert wird. Andererseits kann auf diese Weise auch möglichen Nachbarschaftskonflikten bezüglich Aussichtseinschränkungen ausgewichen werden.

Soweit topografisch möglich und sinnvoll, ist das Quartier so zu gestalten, dass es für Kinder frei zugänglich ist und genügend Spielmöglichkeiten bestehen. Die Nähe zum Wald und der bestehende Waldspielplatz „Möösl“ im Arenholz bieten dazu ideale Voraussetzungen. Auch der Begegnungsplatz am Ende der Stichstrasse ist eine ideale Spielfläche. Zudem ist beim Bau eines Mehrfamilienhauses auf Parzelle 6 eine geeignete Spielfläche zu erstellen und entsprechend einzurichten.

5 Berücksichtigung der übergeordneten Interessen und Gesetzgebungen

5.1 Allgemein

Mit dem vorliegenden Quartierplan und dem richtungsweisenden Überbauungskonzept kann eine sinnvolle Überbauung der Baulandfläche erreicht werden. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden nicht verletzt. Durch die Planung sind keine Sachpläne und Konzepte des Bundes betroffen. Auch steht sie im Einklang mit der Planung und Baugesetzgebung von Bund, Kanton und Bezirk.

5.2 Lärmschutz

Das vorliegende Gebiet gilt als nicht erschlossen. Deshalb sind als Lärmgrenzwerte die sogenannten Planungswerte einzuhalten. Diese betragen für die Wohn- und Gewerbezone 60 dB(A) am Tag, bzw. 50 dB(A) in der Nacht.

Strassenlärm

Die Berechnungen der Broder Partner AG St. Gallen vom 22.12.2010 zeigen, dass die an die Staatsstrasse angrenzenden Parzellen durch Strassenlärm vorbelastet sind. Bei der Parzelle Nr. 6 können die Planungswerte nicht ohne weitere Massnahmen eingehalten werden. Die Überprüfung durch die Meyer & Schaltegger AG vom 09.12.2015 hat ergeben, dass der Abstand des Baubereichs zur Strasse mindestens 7.5 m betragen muss. Zudem darf die stassenseitige Fassade einen Aspektwinkel von maximal 170° aufweisen. Alle anderen geplanten Gebäude weisen aufgrund ihres grösseren Abstandes zur Strassenachse und einer teilweisen Verdeckung durch die Nachbargebäude tiefere Lärmbelastungen aus als der Empfangspunkt auf Parzelle Nr. 6.

Schiesslärm

Bei der Schiessanlage Haslen wurden durch die Meyer & Schaltegger AG Lärmmessungen durchgeführt. Die Resultate sind in einem entsprechendem Bericht vom November 2015 zusammengefasst. Die sich aus den Messungen ergebenden Beurteilungspegel L_r liegen bei den geplanten Gebäuden auf den Parzellen 1 und 10 mit 41.5, bzw. 48.6 dB(A) klar unterhalb des einzuhaltenden Planungswertes von 60 dB(A).

Aus Sicht der Lärmbelastung durch Schiesslärm lässt sich die Überbauung "Alte Linde" in der geplanten Form realisieren. An der Schiessanlage sind beim jetzigen Schiessbetrieb keine zusätzlichen Massnahmen erforderlich.

5.3 Naturgefahren

Im Zonenplan sind Bereiche mit geringer (gelb) bis mittlerer Gefährdung (blau) durch Überschwemmung ausgewiesen. In der Zone mittlerer Gefährdung sind im Rahmen von Baugesuchen geeignete Objektschutz-Massnahmen festzulegen. Durch die Erschliessung und Überbauung können die Abflussverhältnisse positiv beeinflusst werden, sodass sich die Gefahrenzonen in ihrer Ausdehnung verändern werden.

Abbildung 11: Gefahrenzonen Süd / Nord



Quelle: www.geoportal.ch

5.4 Gewässer

Für das am südlichen Perimeterrand offen verlaufende Gewässer werden im Quartierplan der notwendige Gewässerraum, bzw. die Gewässerbaulinie ausgedehnt. Innerhalb derselben dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen neu erstellt werden. Für die vorhandenen Bauten und Anlagen gilt Bestandesgarantie.

5.5 Wald

Gemäss Art. 73 Abs. 2 Baugesetz kann in Quartierplänen der Waldabstand von 20 m auf minimal 10 m reduziert werden, sofern es die örtlichen Verhältnisse erlauben. Damit das kostbare Bauland bestmöglich genutzt werden kann, stimmte das Oberforstamt einer Reduktion des Waldabstandes auf 15.00 m entlang der Süd- und Ostgrenze, bzw. 10.00-12.50 m entlang der Nordostgrenze und 11.00 m für die Quartierstrasse zu.

Gemäss Hinweis des Oberforstamtes gehen die Holzabfuhrrechte (Winterrechte) der Parzellen Nr. 163, 165, 166 und 167 hangabwärts in Richtung Westen durch das Quartierplangebiet. Für die Parzellen Nr. 163 und 165 ist die Holzabfuhr auf der Nordseite entlang des Bächleins weiterhin möglich. Die Parzelle Nr. 167 hat ein Recht zum Abtransport über die Waldstrasse Arenholz.

Die Holzabfuhr der Parzelle Nr. 166 kann über Parzelle Nr. 10 erfolgen. Kann nach der Bebauung die Abfuhr nicht mehr gewährleistet werden, ist z. L. der Parzelle Nr. 10 der Einkauf in die Flurgenossenschaft „Bühlweid-Honegg-Arenholz“ zu ermöglichen.

6 Verfahren

Die Quartierplanung erfolgt auf Begehren der Grundeigentümer. Die vorliegenden Unterlagen zur Quartierplanung wurden mit Bezirksrat und Fachkommission Heimatschutz eingehend diskutiert und bearbeitet.

Die Quartierplanung wird im Verfahren gemäss Art. 52 des kantonalen Baugesetzes erlassen (Vorprüfung, öffentliche Planaufgabe, evtl. Einspracheverfahren, Annahmebeschluss Bezirksrat, Referendumsaufgabe, definitive Genehmigung durch Standeskommission).

Im Rahmen der Vorprüfung wurde von Seiten des Kantons der Wunsch geäussert, im Bereich der Parzellen 1 und 2 die Möglichkeit für eine etwas grössere gewerbliche Nutzung offen zu halten. Deshalb wurde die Erschliessungsstrasse nun an den südlichen Rand des Planungsgebietes verlegt. Damit bleibt eine flexiblere Lösung gewährleistet. Der Quartierplan lässt in diesem Bereich zwei Varianten zu. Neben der Variante mit einem Gewerbegebäude, ist auch eine zweite Variante mit einem Doppelgebäude und Flachdach-Zwischenbau möglich.

Aufgrund einer Einsprache bei der ersten öffentlichen Auflage wurde das Bebauungskonzept geringfügig geändert. Haus Nr. 9 wurde ca. 15 m in südliche Richtung verschoben. Die Erschliessung erfolgt nun nicht mehr von oben über den Quartierplatz, sondern direkt von unten ab der Quartierstrasse.

7 Schlussbemerkungen

Mit der vorliegenden Quartierplanung wird die planerische Grundlage für eine der besonderen Lage am Siedlungsrand angepasste Überbauung geschaffen. Das vorliegende Überbauungskonzept garantiert eine gute bauliche Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild. Mit der verlangten frühzeitigen Bauberatung sollen die gesetzten Ziele erreicht werden. Es soll eine an die Appenzeller Streusiedlungsbauweise angelehnte, qualitativ hochstehende Wohn- und teilweise Wohn-/Gewerbeüberbauung entstehen. Die einfachen, kompakten Bauten mit Holz als hauptsächlichem Fassadenmaterial ermöglichen eine sorgfältige Einbindung der Überbauung am Ortseingang von Haslen.

Appenzell, 25. September 2018
Hersche Ingenieure AG
Appenzell



Hans Breu