



Bezirk Schlatt-Haslen
Kanton Appenzell I.Rh.

Appenzell, 2. Februar 2015

Quartierplanänderung

„Anker“, Unterschlatt

Planungsbericht

Inhalt	Seite
1 Ausgangslage / Ziele	3
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	3
3 Erschliessung	4
4 Bebauung	4
5 Gestaltung	5
6 Übrige Bestimmungen	5
7 Auswirkungen, übrige Aspekte	6
8 Verfahren	7

Beilagen:

- Quartierplan Situation 1:500
- Quartierplan-Reglement

1 Ausgangslage / Ziele

Das Planungsgebiet „Anker“, Unterschlatt liegt gemäss dem geltenden Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Der aktuell gültige Quartierplan wurde im Jahr 2006 erlassen.

Mit der vorliegenden Quartierplanänderung erfolgt die Anpassung an die im Rahmen der Zonenplanrevision durchgeführte geringfügige Erweiterung der Bauzone um ca. 900 m². Damit wurde die Voraussetzung geschaffen für den Bau von maximal 3 zusätzlichen Wohnhäusern südlich der bereits erstellten Quartierstrasse.

Der Perimeter des Quartierplangebietes wird gegen Süden um die neu eingezonte Teilfläche der Parzelle Nr. 776 erweitert.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Planungsinstrument	Bemerkung
Kantonaler Richtplan	Landschaftsschutzgebiet
Nutzungsplan	Wohn- und Gewerbezone WG2
Quartierplan	bestehend, Erlass Jahr 2006
Naturgefahren	geringfügige Gefährdung durch Rutschung/Erosion; durch Freihaltebereich abgedeckt
Wald	vorhanden, Anpassung an aktuelle Verhältnisse
Gewässer	nicht tangiert
Altlasten	keine

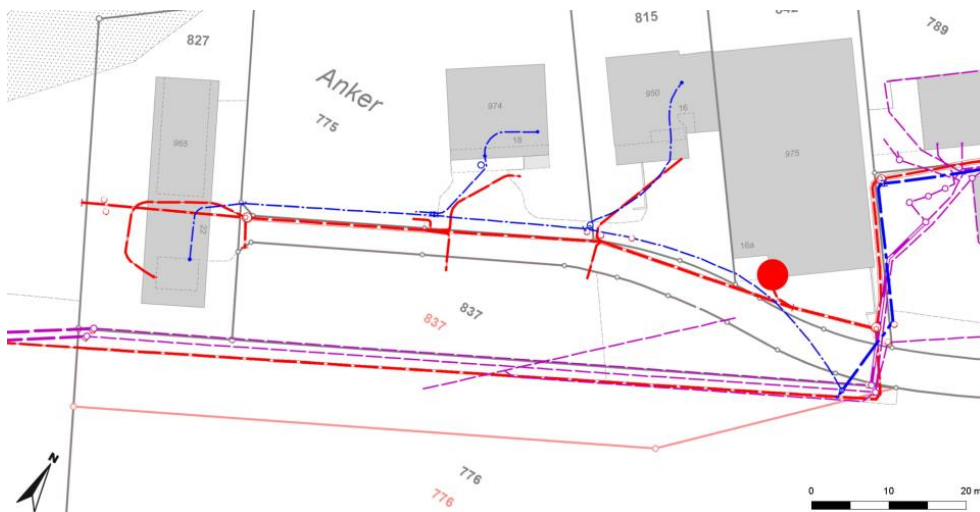


Ausschnitt Zonenplan

3 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist sowohl verkehrstechnisch als auch mit den notwendigen Werkleitungen erschlossen. Die bestehende Quartierstrasse ist Bestandteil des Bezirksstrassennetzes. Beim Restaurant Anker befindet sich eine Postautohaltestelle, deren Bestand im Quartierplan gesichert wird. Die zentrale Kehrachtsammelstelle bleibt unverändert.

Die entlang der alten südlichen Bauzonengrenze verlaufenden Werkleitungen müssen bei einer Überbauung verlegt werden. Die Kosten werden auf die bevorteilten Grundeigentümer überwält.



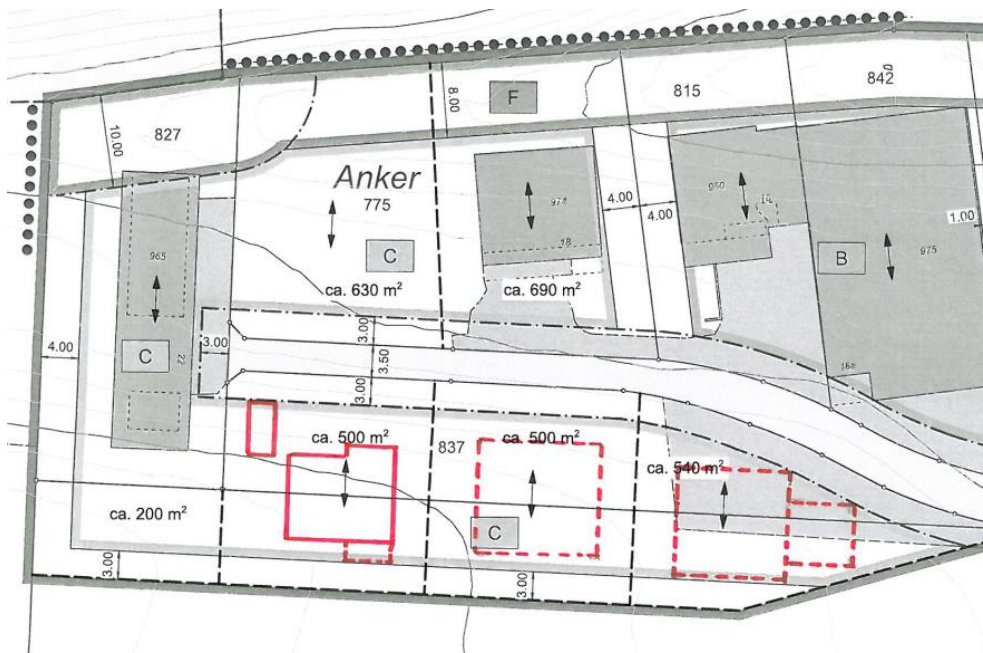
Ausschnitt aus Leitungskataster

4 Bebauung

Die Bauvorschriften, Baubereiche und Baulinien des aktuell gültigen Quartierplans werden entweder praktisch unverändert übernommen, oder aufgrund der in der Zwischenzeit teilweise erfolgten Überbauung sinngemäss revidiert. Die Bezeichnungen werden an die neue Baugesetzgebung angepasst. Eine Änderung erfolgt beim reduzierten kleinen Grenzabstand von 2.50 m im Baubereich C. Ein solcher ist neu ein Mal pro Hauptbaute möglich, entweder gegen Westen oder gegen Süden. Der Gebäudeanstand muss mindestens 5.00 m betragen. Im Bereich C südlich der Bezirksstrasse wird die minimale, bzw. maximale Anzahl Hauptbauten festgelegt.

Bei der kleinen Waldfläche in der nordwestlichen Ecke des Quartierplangebietes erfolgt in Absprache mit dem kantonalen Oberforstamt eine Anpassung an die aktuelle Situation. Der Waldabstand wird auf 10 m festgelegt. Im bisherigen Quartierplan war noch kein Wald ausgeschieden.

Die weitere Überbauung des teilweise neu eingezonten südlichen Bereichs soll nach dem nachstehenden Überbauungskonzept erfolgen.



Skizze Überbauungskonzept

5 Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften des aktuell gültigen Quartierplans werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Auf das bisher festgelegte Mindestmass von 60 cm für Dachvorsprünge wird verzichtet. Das ist aus Sicht der Appenzeller Baukultur nicht mehr erwünscht, da traditionelle Appenzellerhäuser oft weniger Dachvorsprung aufweisen. Zudem wird das Mass der möglichen Dachneigung neu festgelegt.

6 Übrige Bestimmungen

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die Neufestlegung der Waldfläche in der nord-westlichen Ecke des Quartierplangebietes. Im bisherigen Quartierplan war noch kein Wald ausgeschieden. Offenbar erfolgte die Ausscheidung der Waldfläche im Jahr 2006 im Zusammenhang mit der Definition der landwirtschaftlichen Nutzflächen (LWN). Diese Definition wurde dann im Rahmen der Zonenplanrevision übernommen und die rechtskräftige Waldgrenze entsprechend festgelegt.

Abklärungen haben nun aber ergeben, dass die Waldfläche gegenüber der ursprünglichen Form verändert wurde. Es erschien deshalb sinnvoll, die Abgrenzung im Rahmen der Quartierplanrevision anzupassen. Die Neufestlegung der Waldränder des direkt an das Baugebiet angrenzenden Wäldchens erfolgte durch das kantonale Oberforstamt aufgrund der aktuellen Verhältnisse am 19. Dezember 2014. Der Waldflächenanteil der Parzelle Nr. 515, „Rässes“, bleibt mit circa 6 aren unverändert.

Im Zonenplan soll diese geringfügige Änderung im Rahmen der nächsten Bereinigung erfolgen.



Skizze Änderung Waldränder

Waldrand / Hecke alt

Waldrand / Hecke neu

7 Auswirkungen, übrige Aspekte

Die vorgesehene Änderung des Quartierplans ist bedingt durch die im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgte Einzonung einer zusätzlichen Bodenfläche. Damit wird die Möglichkeit zur Realisierung von maximal drei weiteren Gebäuden südlich der bestehenden Quartierstrasse geschaffen. Dies führt zu einer sinnvollen Arrondierung des kleinen Baugebietes.

Die geplante Quartierplanerweiterung hat keine übermässigen Auswirkungen auf die Umgebung. Sie steht im Einklang mit der Zonenordnung und Baugesetzgebung.

8 Verfahren

Die Quartierplanänderung erfolgt auf Begehren der Bauinteressenten, bzw. der Grundeigentümer. Die vorliegenden Unterlagen wurden vom Bezirksrat eingehend diskutiert und bearbeitet.

Das Verfahren richtet sich nach Art. 52 des kantonalen Baugesetzes (Vorprüfung, Annahme durch den Bezirksrat, öffentliche Plan- und Referendumsauflage, definitive Genehmigung durch Standeskommission).

Appenzell, 2. Februar 2015

Hersche Ingenieure AG
Appenzell



Hans Breu