
Planungsbericht

29. Juni 2016

Quartierplan Schaies und Teilzonenplan Schaies II, Bezirk Schwende

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	4
1.3	Richtprojekt	7
2	Materielles Quartierplan	8
2.1	Allgemeines	8
2.2	Erschliessung	8
2.3	Bebauung	10
2.4	Umgebung	12
2.5	Umwelt und Übriges	14
3	Teilzonenplan	16
4	Nachweise	17
4.1	Siedlung	17
4.2	Natur und Landschaft	18
4.3	Siedlung und Verkehr	18
4.4	Wasser und Boden	19
	Anhang	21
A1	Checkliste Nachweise	22
	Beilage	23
	Impressum	24

1 Ausgangslage

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

1.1.1 Lage

Der Geltungsbereich befindet sich an der Weissbadstrasse im Gebiet «Schaies», Bezirk Schwende. Er liegt räumlich eingebettet zwischen der mäandrierenden Sitter, der Weissbadstrasse und dem Wohn- und Gewerbegebiet «Tonimareies».

Im Gebiet findet sich im Norden das bestehende Freibad «Forren» mit einer Zufahrt ab der Weissbadstrasse. Entlang der Zufahrtsstrasse sind ein Wohnhaus und Scheune vorhanden, welche zugunsten einer Neuentwicklung vorab abgebrochen werden sollen.

Abb. 1 Situationsplan mit Geltungsbereich (o. M.)

Quelle: geoportal.ch, Feb. 2016



1.1.2 Anlass

Der Standort im Gebiet Schaies eignet sich gemäss kantonalem Richtplan für Sportanlagen von überörtlicher Bedeutung. Entsprechend haben der Kanton Appenzell I.Rh. und die Bezirke Appenzell, Schwende und Rüte eine gemeinsame Entwicklung lanciert und mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 55, der «Carl Sutter»-Stiftung, Baurechtsverhandlungen geführt. Diese gewährt den Baurechtnehmern ein Baurecht für die Erstellung von gemeinschaftlichen, öffentlichen Sportanlagen. Die Baurechtnemer wiederum haben sich verpflichtet u. a. einen Gedenkbrunnen für die «Carl Sutter»-Stiftung im Gebiet zu dulden. Parallel zu den Baurechtsverhandlungen wurde die Umzonung der Wohn- und Gewerbezone in die geeignete Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorangetrieben.

Das Gebiet ist gemäss Zonenplan mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Mit dem vorliegenden Quartierplan werden die planungsrechtlichen Bedingungen zur Standortentwicklung geschaffen.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.1 Richtplan

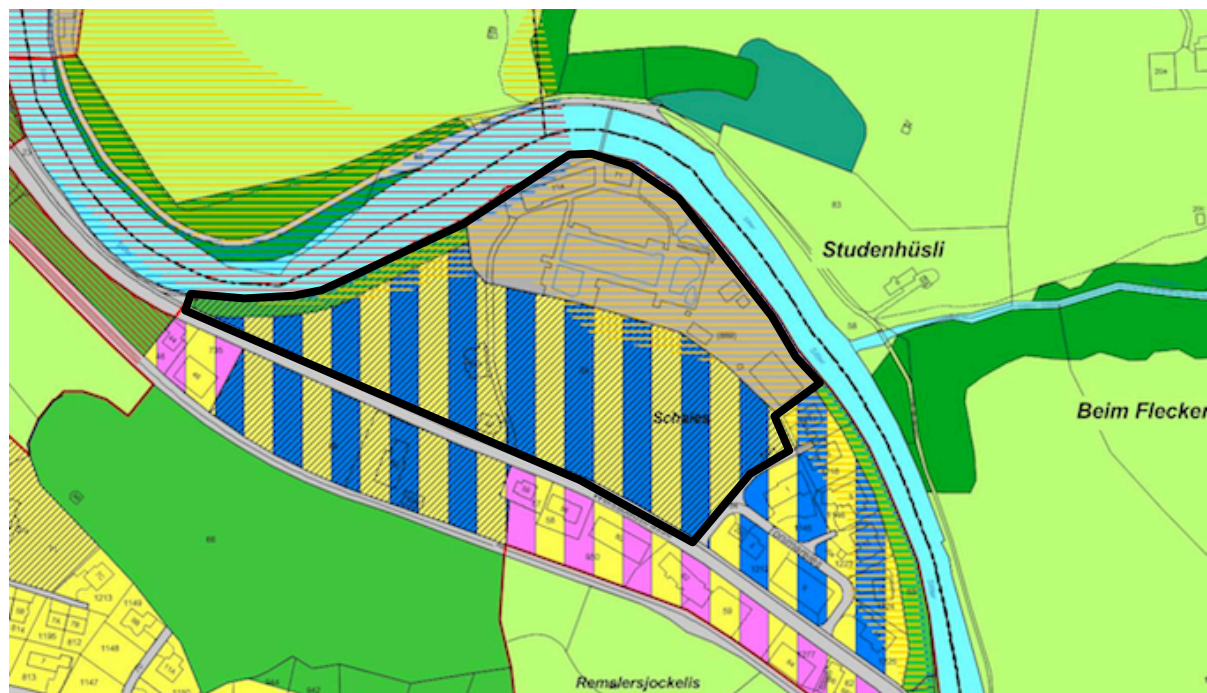
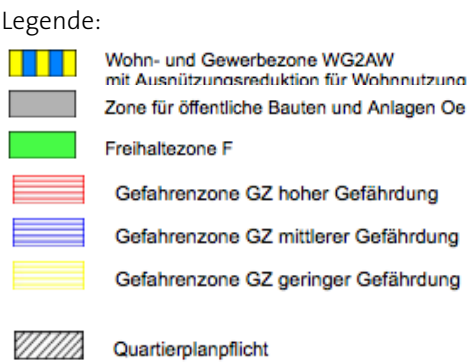
Nach kantonalem Richtplan vom 28. Juni 2012 ist das Gebiet Schaies als Standort für eine Sportanlage mit überörtlicher Bedeutung festgelegt (Geschäft Nr. S4). Die Standorteignung wurde durch den Bezirk Schwende und die Feuerschaugemeinde Appenzell, unter Miteinbezug des kantonalen Sportamtes, geprüft.

1.2.2 Zonenplan Nutzung

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 11. Mai 2010 besteht folgende Grundordnung im Geltungsbereich:

- Freibad Forren: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe
- Parzelle Nr. 55: Wohn- und Gewerbezone mit Ausnützungsreduktion für Wohnnutzung WG2AW
- Uferbereich Sitter: Freihaltezone F

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan Nutzung (o. M.) | geoportal.ch, Feb. 2016



1.2.3 Teilzonenplanänderung «Schaies»

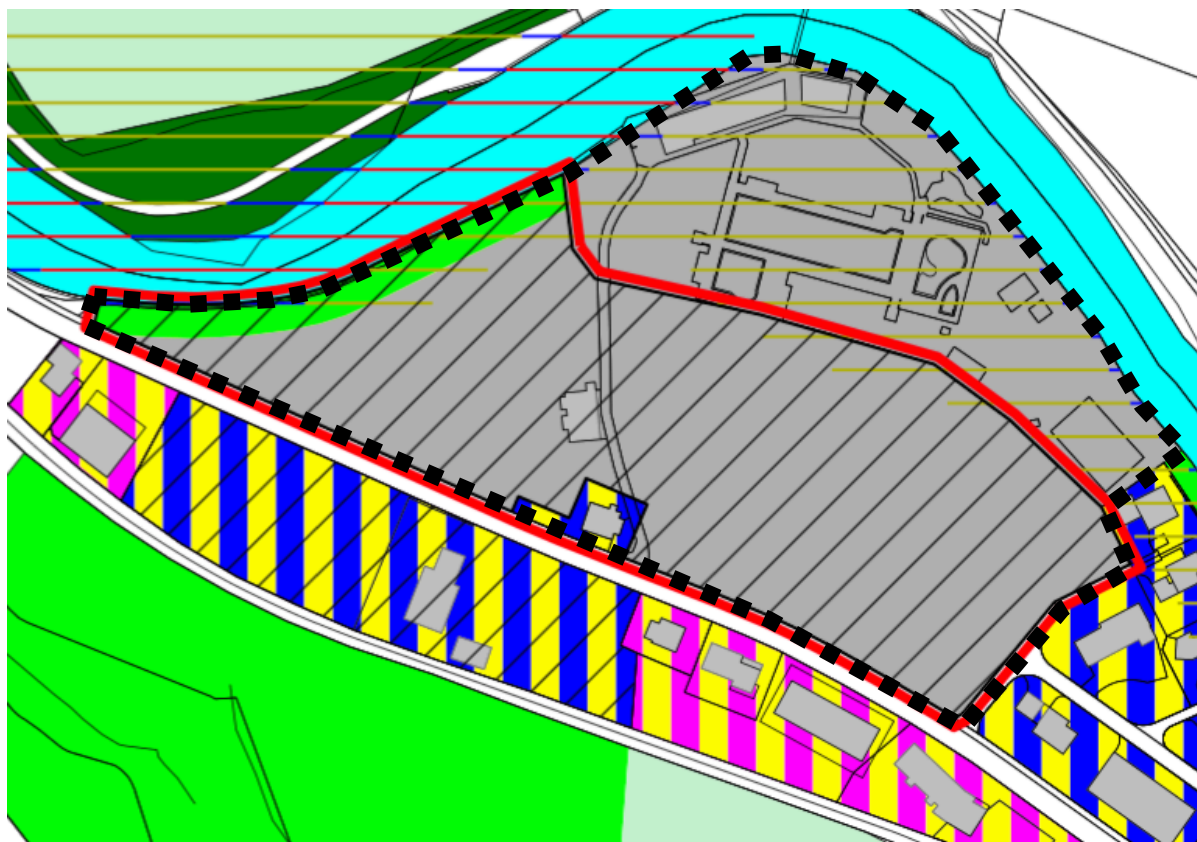
Parallel zum Baurechtsvertrag wurde die Teilzonenplanänderung «Schaies», dat. 17. März 2014, erarbeitet. Der Teilzonenplan ist bereits aufgelegt (19. März bis 18. April 2014). Die Genehmigung durch die Standeskommission kann erst erfolgen, nachdem die Bezirksgemeinden vom 1. Mai 2016 dem Baurechtsvertrag vom 27. November 2015 zugestimmt haben.

Mit dem Teilzonenplan soll das Gebiet Schaies – mit Ausnahme des bestehenden Wohnhauses an der Weissbadstrasse – von der Wohn- und Gewerbezone WG2AW zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe umgezont wer-

den. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Sportanlagen geschaffen.

Das bestehende Wohnhaus (Assk. Nr. 65) sollte zum Zeitpunkt des Teilzonenplanes noch erhalten bleiben. Im Zuge der vorangeschrittenen Grundeigentümerverhandlungen wurde eine Einigung erzielt, welche die Beseitigung des Wohnhauses zugunsten der Sportnutzung beinhaltet. Da der Teilzonenplan vom 17. März 2014 bereits öffentlich aufgelegt wurde, erfolgt die Umzonung des Bereichs um das Wohnhaus mit dem vorliegenden Teilzonenplan «Schaies II», parallel zum Quartierplanverfahren (vgl. Kap. 3).

Abb. 3 Ausschnitt Teilzonenplanänderung
«Schaies», Weissbadstrasse, Plandatum
vom 17. März 2014 (o. M.)



1.2.4 Bestehende Quartierpläne

Es bestehen zwei Quartierpläne im Umfeld des Geltungsbereichs:

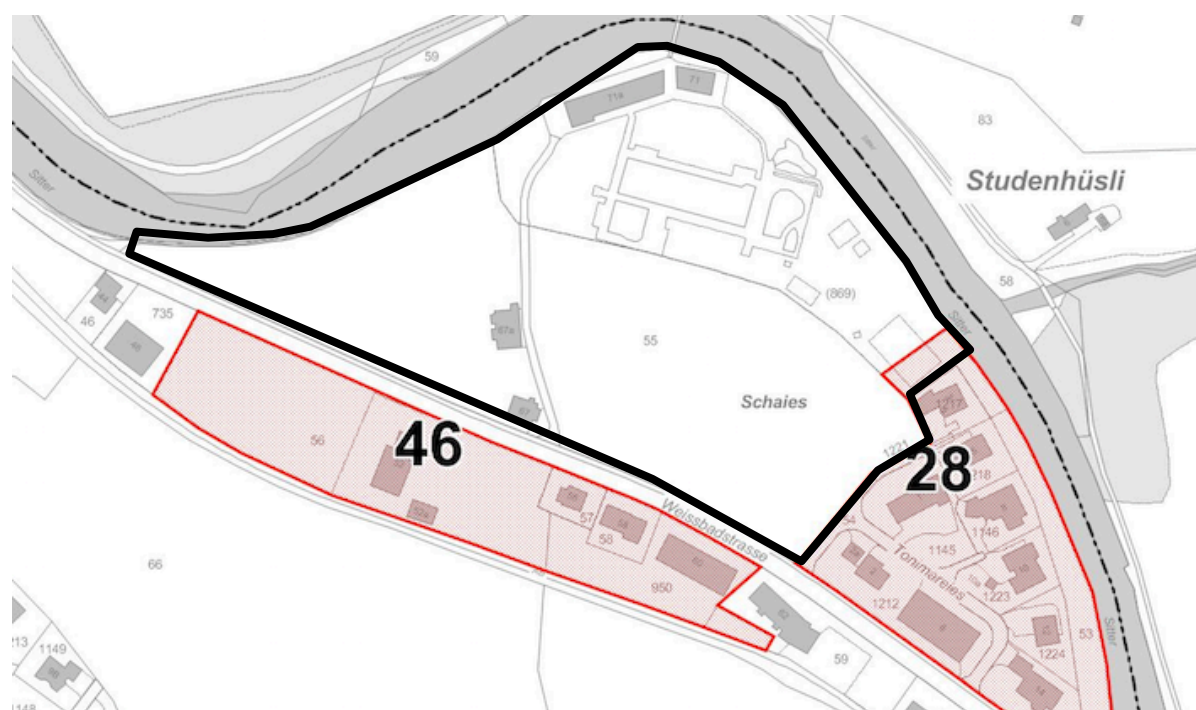
- Nr. 28 | Tonimareies, Weissbadstrasse
- Nr. 46 | Rothus / Weissbadstrasse

Die bestehenden Quartierpläne betreffen den vorliegenden Quartierplan Schaies nicht. Der im Geoportal bezeichnete Geltungsbereich des Quartierplans Nr. 28 berücksichtigt eine Grundstücksarrondierung, welche im Zusammenhang mit der damaligen Quartierplanung erfolgte und ausserhalb des eigentlichen Quartierplanperimeters liegt. Die Abgrenzung wird redaktionell mit der Nachführung angepasst werden.

Abb. 4 Übersicht Quartierpläne (o. M.)

Nr. 28: QP Tonimareies, Weissbadstr.
Nr. 46: QP Rothus / Weissbadstr.

Quelle: georportal.ch, Jan. 2016

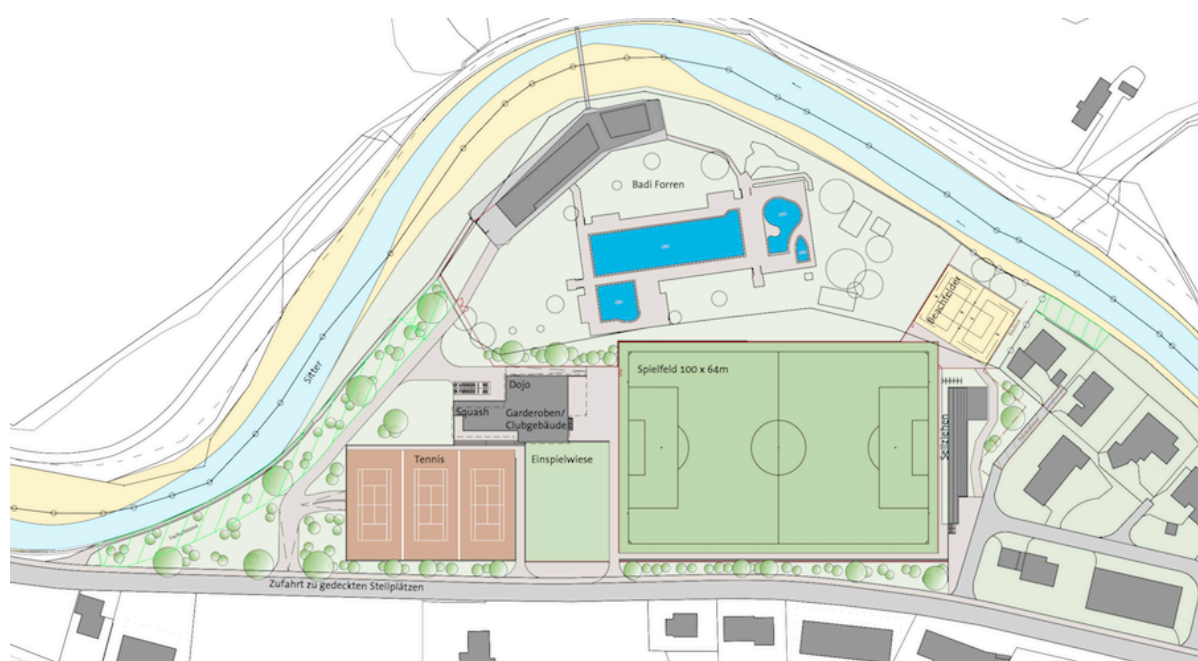


1.3 Richtprojekt

Im Auftrag der Bezirke des inneren Landesteils hat die Engeler Freiraumplanung AG, Wil mit der Alex Künzle GmbH (Architektur) verschiedene Projektvarianten zur Nutzung und Gestaltung der Parzelle Nr. 55 erarbeitet.

Vorgesehen sind südlich des bestehenden Freibads Forren neue Freianlagen zu Sportzwecken wie; ein Fussballfeld, Tennisplätze, Seilziehanlage, Beachvolleyballfelder und eine Einspielwiese. Ergänzend ist ein Gebäude geplant, welches nebst den erforderlichen Sanitäranlagen und Garderoben auch Räumlichkeiten für den Indoor-Sport (Squash, Fitness, Dojo etc.) und eventuell ein Bistro mit Clubraum vorsieht. Überdies wurde auch die Errichtung einer neuen Turnhalle in Betracht gezogen. Die Besucherparkplätze sind gebündelt in einer gedeckten Sammelgarage unter den Tennisplätzen angedacht.

Abb. 5 Projektstudie, 21.04.2016, Engeler Freiraumplanung AG (o. M.)



Die Projektstudie wurde als Planungsgrundlage für den Quartierplan herangezogen und gilt als Richtprojekt (vgl. 2.1.2). Entsprechend dem Planungsstand und den damit absehbaren Anpassungen und Änderungen beschränkt sich der Quartierplan primär auf die Festlegung der mit einem öffentlichen Interesse verbundenen Sachthemen. Damit wird genügend Handlungsfreiheit für die Projektierungsphase eingeräumt.

2 Materielles Quartierplan

2.1 Allgemeines

2.1.1 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:1'000.

2.1.2 Geltungsbereich

Soweit für das Planungsgebiet im vorliegenden Quartierplan nichts Abweichendes geregelt wird, gilt das übrige Recht.

Das Richtprojekt (vgl. 1.3) gilt zur Beurteilung der konkreten Projekte (Baubewilligungsverfahren) begleitend.

2.1.3 Nutzung

Der Quartierplan definiert die zulässigen Gebäude und Anlagen. Diese müssen in einem direkten Zusammenhang mit dem Nutzungszweck stehen.

2.1.4 Rücksicht auf Behinderte und Betagte (Hinweis)

Nach Art. 69 BauG sind öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen mit erheblichem Publikumsverkehr und Verkehrsanlagen, soweit zumutbar, so zu gestalten, dass sie den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2002 (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) entsprechen.

Für die hindernisfreie Gestaltung von Sportanlagen wurde eine Richtlinie von Procap in Zusammenarbeit mit IG Sport und Handicap und mit Unterstützung des eidgenössischen Büros für die Gleichstellung von Menschen mit Behinderung und des Bundesamtes für Sport (BASPO) erarbeitet. Die Richtlinie ist für die Projektplanung zu berücksichtigen (siehe Beilage B1).

2.2 Erschliessung

2.2.1 Zu- und Wegfahrt | Zufahrtsstrasse

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt auf der Westseite über einen Anschluss an die Weissbadstrasse. Dies hat verschiedene Vorteile:

- Der für Freianlagen schwierig nutzbare «Parzellenspitz» kann sinnvoll genutzt werden (ungünstige Form);
- Die Freianlagen können sich in Richtung Osten grossflächig entwickeln;
- Es entstehen keine Konflikte mit dem Wohn- und Gewerbegebiet Tonima-ries (insb. betreffend Wohnhygiene | Lärmbelastung).

Die Dimensionierung der Zufahrtsstrasse erfolgte nach SN VSS 640 201. Bis zu den Autoabstellplätzen muss die Fahrbahnbreite mindestens den störungsfrei-

en Begegnungsfall von Personenwagen | Personenwagen bei reduzierter Geschwindigkeit gewährleisten.

Für die Erschliessung des geplanten Sportzentrums (in den Vorschriften als Gebäudeensemble bezeichnet) und des Freibades Forren ist der Begegnungsfall Zweiradfahrer | Lastwagen (Anlieferungsverkehr Sportzentrum) bei reduzierter Geschwindigkeit massgebend. Die Zufahrtsstrasse soll in diesem Bereich nicht mehr von Personenwagen befahren werden und damit primär eine Langsamverkehrs- und Anlieferungsfunction übernehmen.

Insbesondere für den Anlieferungsverkehr des Sportzentrums ist eine Wendeanlage auszuscheiden. Hinsichtlich auf die geringe Frequenzierung durch Anlieferungsverkehr sollte eine Wendeanlage möglichst platzsparend, unter Mitbezug von Vorplätzen und -bereichen, konzipiert werden.

Der Quartierplan sichert für den Bau- und Unterhalt von Gebäude und Anlagen einen Zugang ab der Tonimareiesstrasse. Diese ist ausschliesslich für diesen Zweck bestimmt und entsprechend zurückhaltend auszubauen.

2.2.2 Autoabstellplätze

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr nur gering erschlossen (vgl. 4.3.1). Die Attraktivität und Nutzung der Sportanlagen hängt damit massgeblich vom Autoplatzangebot ab. Dieses richtet sich nach der wegleitenden VSS-Norm 640 281 und ist im Rahmen eines Parkplatzkonzeptes mit der Baueingabe nachzuweisen.

Zu unterscheiden sind die erforderlichen Abstellflächen für den Normal- und Spitzenbetrieb. Letzterer ist bei Grossanlässen und Veranstaltungen mit ausserordentlichem Personenaufkommen gegeben. Das zu bewilligende Parkplatzkonzept hat entsprechende Ausweichflächen zur Deckung des erhöhten Abstellplatzbedarfes im Spitzenbetrieb – auch ausserhalb des Geltungsbereichs – aufzuzeigen. Während den Veranstaltungen ist die Verkehrsleitung durch einen Ordnungsdienst zu regeln.

Die erforderlichen Autoabstellflächen sind möglichst gebündelt und über kurze Wege ab der Weissbadstrasse zu erschliessen. Dadurch kann das Gebiet frei von unnötigen Fahrten des motorisierten Verkehrs gehalten werden. Sie können sowohl oberirdisch, als ungedeckter Parkplatz oder in einer Sammelgarage unter Niveau angeboten werden.

2.2.3 Umschlagplatz

Mit dem Umschlagsplatz soll eine zweckmässige Anlieferung bei Grossanlässen (Anlieferung von mobiler Infrastruktur etc.) sichergestellt werden.

2.2.4 Langsamverkehr

Es wird mit einem hohen Anteil des Langsamverkehrs (Fuss- und Zweiradverkehr) am gesamten erzeugten Verkehrsaufkommen gerechnet. Dementsprechend ist die Attraktivität dieser Mobilitätsform wesentlich und eine hohe Durchlässigkeit des Areals mit zusätzlichen Zugängen anzustreben.

Ein attraktives Langsamverkehrsnetz bedingt ausreichend dimensionierte Wegbreiten. Für reine Fusswege erlaubt eine Wegbreite von 2.00 m, dass zwei Fussgänger ungehindert nebeneinander gehen können. Für kombinierte Wege sind wenigstens 3.00 m Wegbreite nötig, sodass sich zwei Zweiradfahrer und ein Fussgänger bzw. zwei Fussgänger und ein Zweiradfahrer störungsfrei begegnen können.

Entlang der Sitter verläuft ein Wanderweg von lokaler Bedeutung. Er ist eine Anbindung an regionale Wanderwegrouten. Er ist grundsätzlich gesichert.

2.2.5 Zweiradabstellanlagen

Zur Komfortsteigerung des für die Sportnutzung bedeutenden Zweiradverkehrs sind diesem ausreichend dimensionierte und überdachte Abstellanlagen anzubieten. Es ist darauf zu achten, dass die Zugänglichkeit aus Richtung Ost und West ausreichend sichergestellt wird und die Anlagen entsprechend in das Wegenetz eingebunden werden.

Überdachte Zweiradabstellanlagen sind gestalterisch auf die Gebäudearchitektur abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

2.2.6 Sichtfelder

Die Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten in Knoten ist für die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer unerlässlich. Sie werden durch das Sichtfeld nach SN VSS 640 273a nachgewiesen. Das Sichtfeld ist die Fläche zwischen den Sichtlinien des ausfahrenden Fahrzeugs und den Achsen der vortrittsberechtigten Fahrzeuge.

Die Sichtfelder sind auf die Fahrbahnen des motorisierten Verkehrs sowie auf die Zweiradwege des Langsamverkehrs freizuhalten. Sie sind somit insbesondere auf die Gestaltung des Übergangsbereichs zur Weissbadstrasse abzustimmen (Baumsetzung ausserhalb Sichtfeld).

2.3 Bebauung

2.3.1 Gebäude

Gemäss Projektstudie soll ein zentrales Gebäude die umliegenden Freianlagen bedienen und weitere Sportaktivitäten «im Haus» anbieten. Die Bündelung der genannten Nutzungen ist hinblickend auf die Attraktivität des Standortes und

dem erhöhten Flächenbedarf der Freianlagen zweckmässig und bringt verschiedene Synergievorteile mit sich.

Gebäude sind zur Einpassung in die Landschaft niedrig zu halten. Die max. Gebäudehöhe wird in Anlehnung an die zweigeschossige Bauweise auf 10.00 m festgelegt. Der Übergangsbereich dient dem Schutz der Wohnhygiene des Wohn- und Gewerbegebietes Tonimareies. Allfällige Gebäude in diesem Bereich dürfen weniger hoch erstellt werden.

2.3.2 Baulinien

Es werden Baulinien nach Art. 51 BauG entlang der Strassen und der Sitter aus-
geschieden.

Strassenabstand

Entlang der Weissbadstrasse reduziert die Baulinie den notwendigen Strassen-
abstand von Bauten und Anlagen von 6.00 m nach StrV auf zweckmässige 4.00
m. Der Abstand bezieht sich auf den äusseren Rand des Trottoirs.

Entlang der Tonimareiesstrasse bildet die Baulinie den ordentlichen Stras-
senabstand nach StrV ab. Auf eine Reduktion wird aus Gründen der Wohnhygi-
ene verzichtet.

Gewässerabstand

Entlang der Sitter definiert die Baulinie den Gewässerraum nach Art. 41a
GSchV nach Massgaben des kantonalen Bau- und Umweltdepartements und
des Landesbauamtes Appenzell I.Rh. Die Baulinie korreliert mit der Freihaltezo-
ne im westlichen Abschnitt des Geltungsbereichs.

Das bestehende Gebäude des Freibades Forren wird von der Baulinie durch-
schnitten, weil es sich innerhalb des Gewässerraumes befindet. Der Bestandes-
schutz richtet sich nach Art. 41c Abs. 2 GSchV.

Ausnahmen

Die bezeichneten Baulinien gelten nur soweit im Reglement nicht anderes be-
stimmt ist. Folgende Anlagen dürfen die (entsprechenden) Baulinien unter-
schreiten:

- Zu- und Wegfahrt Weissbadstrasse
- Zu- und Wegfahrt Tonimareiesstrasse
- Weitere Zugänge für den Langsamverkehr, Rettungs- und Unterhaltsdiens-
te;
- Umlegung Sitterweg;
- Gedenkbrunnen;
- Umschlagplatz.

Der öffentliche Abwasserkanal darf nicht mit Gebäuden überbaut werden. Entsprechend ist dieser an Stellen, wo der Abwasserkanal über 4.00 m Strassenabstand zur Weissbadstrasse hat, massgebend für die genaue Lage eines Gebäudes gegenüber der Strasse.

2.3.3 Architektonische Gestaltung

Ein einheitliches, hochwertiges Erscheinungsbild aller öffentlichen Gebäude – und im weiteren Sinne auch der Freianlagen – wird vorausgesetzt. In Anlehnung an das bestehende Gebäude des Freibades Forren und den Gestaltungsvorgaben der bestehenden Quartierpläne im Umfeld sind Neubauten in Holz und mit extensiv begrüntem Flachdach oder minimal geneigtem Schrägdach zu gestalten. Für eine allfällige Sporthalle ist auch eine Teilgestaltung in Beton denkbar.

Der Übergangsbereich dient dem Schutz der Wohnhygiene des Wohn- und Gewerbegebietes Tonimareies. Allfällige Gebäude, wie das in der Projektstudie vorgesehene Seilziehgebäude, sind dem gegenüber zu schliessen.

Zur Sicherstellung der Einfügung ins Landschafts-, Orts- und Strassenbild nach Art. 65 BauG ist eine Bauberatung durch die Fachkommission Heimatschutz obligatorisch. Die gestalterische Einfügung der Fassaden ist mit dem einzureichenden Materialisierungs- und Farbkonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zweckmässig überprüfbar.

2.3.4 Anschriften und Reklamen

Die hochwertige Gestaltung des Übergangsbereichs zur Weissbadstrasse soll nicht durch die an den Ballfangzäunen angebrachten Werbeflächen beeinträchtigt werden. Zudem ist es im öffentlichen Interesse, dass keine Werbeflächen (Beachflags, Beachbanner, Eventfahnen etc.) das Gesamtbild stören.

2.4 Umgebung

2.4.1 Umgebungsgestaltung

Die Gestaltung und Ausstattung der Freianlagen, des Gebäudeumschwungs und der internen Erschliessungs- und Parkierungsflächen etc. ist mit dem Umgebungskonzept verbindlich aufzuzeigen. Dabei sind nicht einer bestimmten Nutzung zugeführte Flächen zur Förderung der Natur im Siedlungsraum naturnah und mit standortheimischen Pflanzenarten zu begrünen.

Für Ballfangvorrichtungen werden verschiedene Anlagentypen angeboten, welche teilweise stark störend sind. Vorliegend werden optisch zurückhaltende Ballfangvorrichtungen (z. B. verzinkt) aus Drahtgeflecht oder Stabgitter verlangt. Für Ballfangnetze ist eine maximale Höhe von 6.00 m ausreichend.

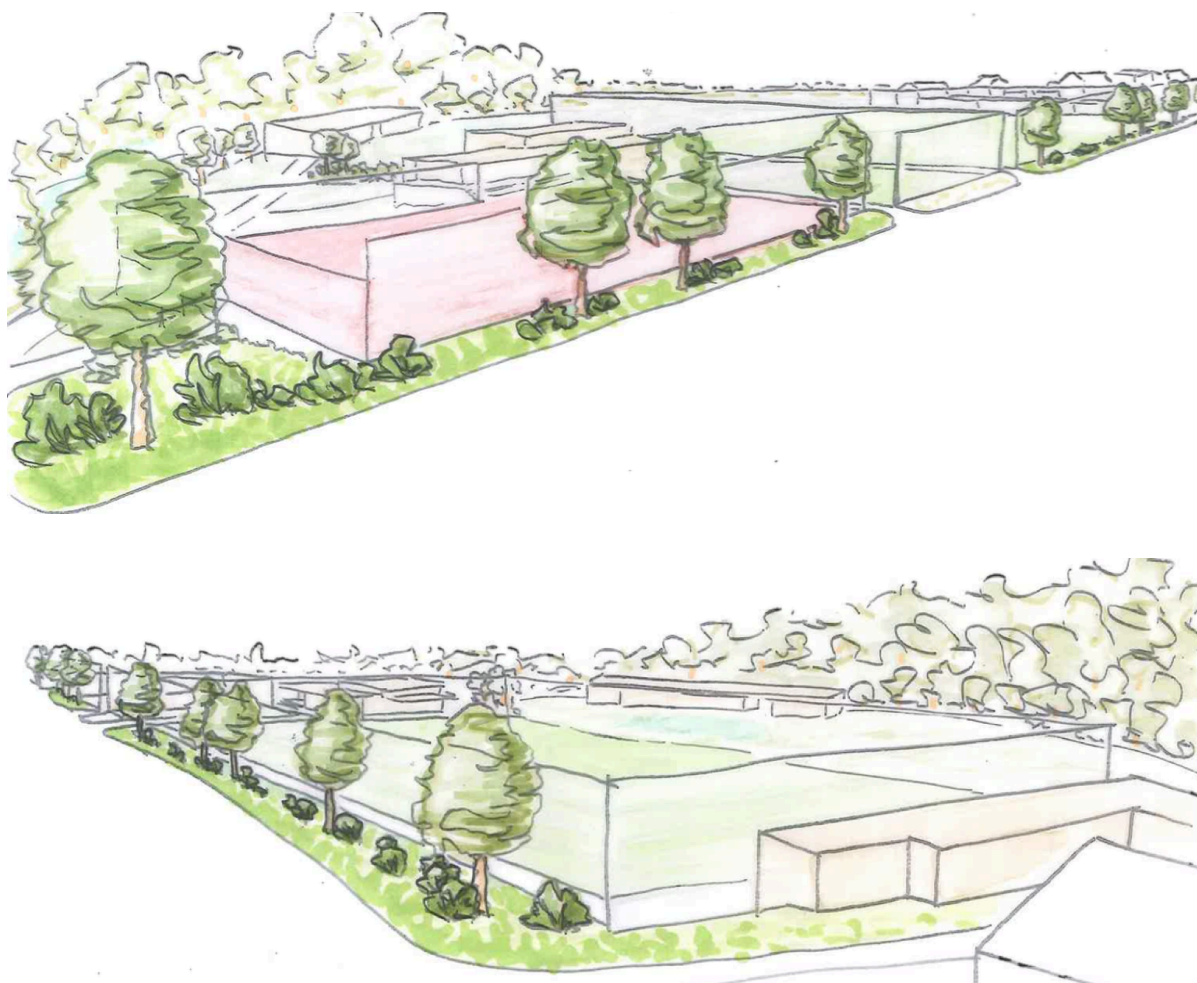
Im Rahmen des Baurechtsvertrages vom 27.11.2015 haben die Baurechtsgeberin («Carl Sutter»-Stiftung) und die Baurechtsnehmer vereinbart, dass in Gedenken an Carl Sutter ein Gedenkbrunnen erstellt werden kann. Dieser soll an einer prominenten Lage, im Bereich der Weissbadstrasse angeordnet werden und darf dazu nahe an die Strasse gestellt werden.

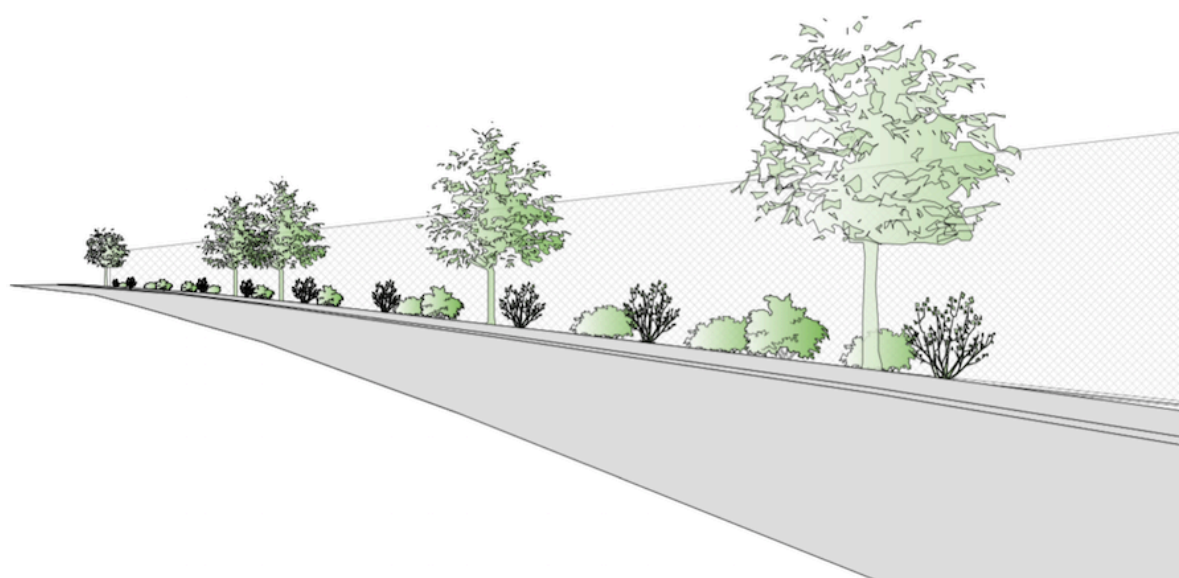
2.4.2 Übergangsbereich Weissbadstrasse

Der Auftritt der Gebäude und Freianlagen gegenüber dem öffentlichen Strassenraum soll durch einen gut gestalteten Übergangsbereich erfolgen und nicht zufällig wirken. Der Strassenabstandsbereich ist gemäss Abb. 6 aufzuwerten. Es gilt zu beachten, dass nur standortheimische Pflanzenarten zugelassen sind.

Nach Art. 17 StrV gilt für Bäume ein Strassenabstand von 4.00 ab Stockgrenze. Dieser wird bis zum äussersten Trottoirrand auf 2.00 m reduziert.

Abb. 6 Ansichten zur Gestaltung Übergangsbereich zur Weissbadstrasse, 25.04.2016, Engeler Freiraumplanung AG (o. M.)





2.5 Umwelt und Übriges

2.5.1 Beleuchtung

Die geeignete Ausleuchtung der Freianlagen und Umgebungsflächen ist anhand eines Beleuchtungskonzeptes aufzuzeigen. Dabei sind die mit der Beleuchtung einhergehenden Einflüsse auf Dritte (Wohngebiete) und Fauna (z. B. Insekten und Vogelzüge) zu berücksichtigen. Grundlage für das Beleuchtungskonzept ist die Planungsgrundlage Nr. 101 (Freianlagen) des Bundesamtes für Sport, Fachstelle Sportanlagen, bzw. die auf die darin verwiesenen SLG-Richtlinien und die SN EN 12193.

2.5.2 Benutzerkonzept / -reglement

Der tatsächliche Betrieb und die dafür erforderlichen Gebäude und Anlagen sind in einem Benutzerkonzept zu bestimmen und mit dem Benutzerreglement zu regeln. Sie dienen als Basis für die entsprechenden Nachweise im Baubewilligungsverfahren.

2.5.3 Öffentlicher Abwasserkanal

Die unter Hinweis bezeichneten bestehenden öffentlichen Abwasserkanäle verlaufen parallel zur Weissbadstrasse in einem Abstand von 0 bis rund 5.5 m. Die baulichen Optionen sollen möglichst offengehalten werden.

2.5.4 Beschränkt dingliche Rechte

Die bestehenden und teilweise veralteten beschränkt dinglichen Rechte werden im Rahmen dieses Quartierplans bereinigt. Dafür wurden die bestehenden Dienstbarkeiten zusammen mit dem Grundbuchamt Appenzell auf deren aktuellen Regelungsbedarf überprüft. Es werden dabei insbesondere Bestimmungen innerhalb des Quartierplangebietes aufgehoben oder verlegt, welche nicht mehr notwendig sind oder heute in öffentlich-rechtlichen Erlassen (z.B. Wasserbaugesetz) geregelt sind.

2.5.5 Planungskosten

Die Kosten für dieses Planungsinstrument sind vom Verursacher der Planung, d.h. von den Baurechtnehmern der Parzelle Nr. 55, zu tragen (Verursacherprinzip).

3 Teilzonenplan

Materielles

Mit dem vorliegende Teilzonenplan «Schaies II» wird in Ergänzung zur Teilzonenplanänderung «Schaies», Weissbadstrasse vom 14. März 2014 (vgl. 1.2.3) der Bereich um das Wohnhaus an der Weissbadstrasse (Assk. Nr. 65) von der «Wohn- und Gewerbezone mit Ausnützungsreduktion für Wohnnutzung, WG2AW» in die «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Oe» umgezont.

Vereinfachtes Verfahren

Vorliegend handelt es sich um eine geringfügige Ergänzung zur (noch nicht rechtskräftigen) Teilzonenplanänderung «Schaies», Weissbadstrasse vom 14. März 2014. Die Änderung wird nach Art. 48 Abs. 1 BauG im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Damit untersteht die Teilzonenplanänderung nicht dem fakultativen Referendum. Die Information und Möglichkeit zur Einsprache der Bevölkerung ist im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens gewährleistet.

4 Nachweise

4.1 Siedlung

Tab. 1 Gegenüberstellung
 Regelbauweise/Quartierplan

4.1.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Abweichungen gegenüber der Baugesetzgebung
Der Quartierplan weicht von den Vorschriften der Regelbauweise wie folgt ab:

	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Quartierplan Schaies
Fassaden-/Gesamthöhe	–	7.00 m im Übergangsbereich zum Gebiet Tonimareies, im Übrigen 10.00 m
Anzahl Vollgeschosse	4	über Fassaden-/Gesamthöhe beschränkt
Grenzabstand klein/gross	4.00 m / 4.00 m	4.00 m / 4.00 m

Abweichungen gegenüber Strassengesetzgebung

Nach Art. 17 StrV beträgt der Strassenabstand:

- für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen;
 - 6.00 m bei Staats- und Sammelstrassen (Weissbadstrasse);
 - 5.00 m bei Erschliessungsstrassen (Tonimareiesstrasse).
- für Bäume 4.00 m ab Stockgrenze.

Mit dem Quartierplan werden die Strassenabstände wie folgt festgelegt (vgl. Baulinien):

- für ober- und unterirdische Bauten und Anlagen*;
 - 4.00 m ab Weissbadstrasse;
 - 5.00 m ab Tonimareiesstrasse.
- für Bäume 2.00 m ab Stockgrenze.

* Ausnahme vgl. 2.3.2

4.1.2 Bauliche und gestalterische Integration

Mit den Bestimmungen zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen sowie den Übergangsbereichen und Umgebungsflächen wird die Einpassung in den örtlichen Kontext berücksichtigt.

4.1.3 architektonische Qualität

Im Sinne einer guten Gesamterscheinung wird eine einheitliche Erscheinung der Gebäude verlangt. Weiter werden Fassadenmaterialien eingeschränkt im Hinblick auf die ortstypische Materialisierung von Gebäuden.

4.1.4 Lärmschutz

Die durch die Nutzung der Sportanlagen (dazu zählen namentlich auch die Parkplätze) erzeugten Lärmemissionen sind gemäss der Vollzugshilfe des BAFU für die umliegenden Wohn-Gewerbegebiete im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

4.2 Natur und Landschaft

4.2.1 Einordnung in die Landschaft oder das Quartier

Mit einer «grünen Vorzone» soll der «ländliche Charakter» der Weissbadstrasse gewahrt werden. Gegenüber dem Wohn- und Gewerbegebiet Tonimareies wird mit dem festgelegten Übergangsbereich baulich ein harmonischer Übergang gesucht.

4.2.2 Förderung Natur im Siedlungsraum

Naturnahe Strukturen und Grünflächen werden wie folgt gefördert:

- Festlegung Gewässerraum;
- Pflicht zur Begrünung von «Restflächen»;
- Pflicht zur Begrünung mit standortheimischen Pflanzen;
- Pflicht zu einer grünen Vorzone der Weissbadstrasse.

4.2.3 Freihaltung von Bach- und Flussumfern

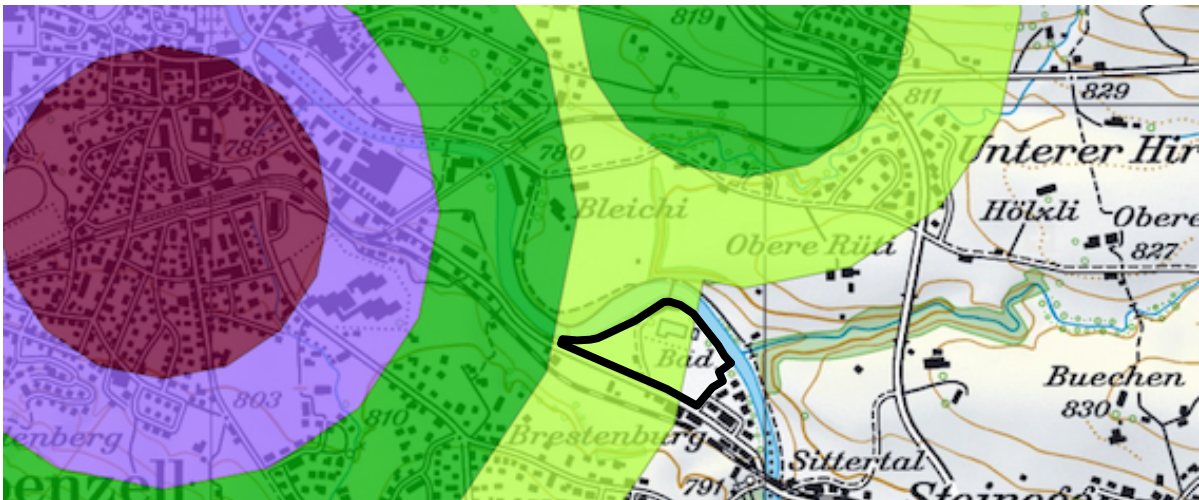
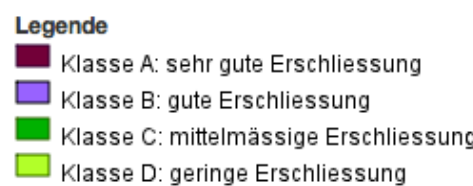
Mit der Festlegung des Gewässerabstands wird der Gewässerraum der Sitter zweckmässig festgelegt.

4.3 Siedlung und Verkehr

4.3.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1 km vom Bahnhof Appenzell. Gemäss dem ÖV-Güteklassenplan des Amtes für Raumentwicklung ARE ist der Geltungsbereich damit gering durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Güteklasse D). Entsprechend werden mit dem Quartierplan gute Voraussetzungen für den Langsamverkehr und den motorisierten Verkehr geschaffen. Der Standort ist gemäss kantonalem Richtplan geeignet für Sportanlagen.

Abb. 7 Ausschnitt ÖV-Güteklassenplan (o. M.) | map.geo.admin.ch, Feb. 2016



4.3.2 Voraussetzungen für den Langsamverkehr

Der Wanderweg entlang der Sitter wird gesichert. Für interne Fuss- und Radwege werden Dimensionierungsvorgaben festgelegt. Für Zweiradabstellanlagen werden die wesentliche Anforderungen definiert.

4.3.3 Parkierung und Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr wird auf einen Zugang konzentriert. Der Bedarf an Abstellplätzen (Normalbetrieb) ist gemäss den einschlägigen VSS-Normen nachzuweisen.

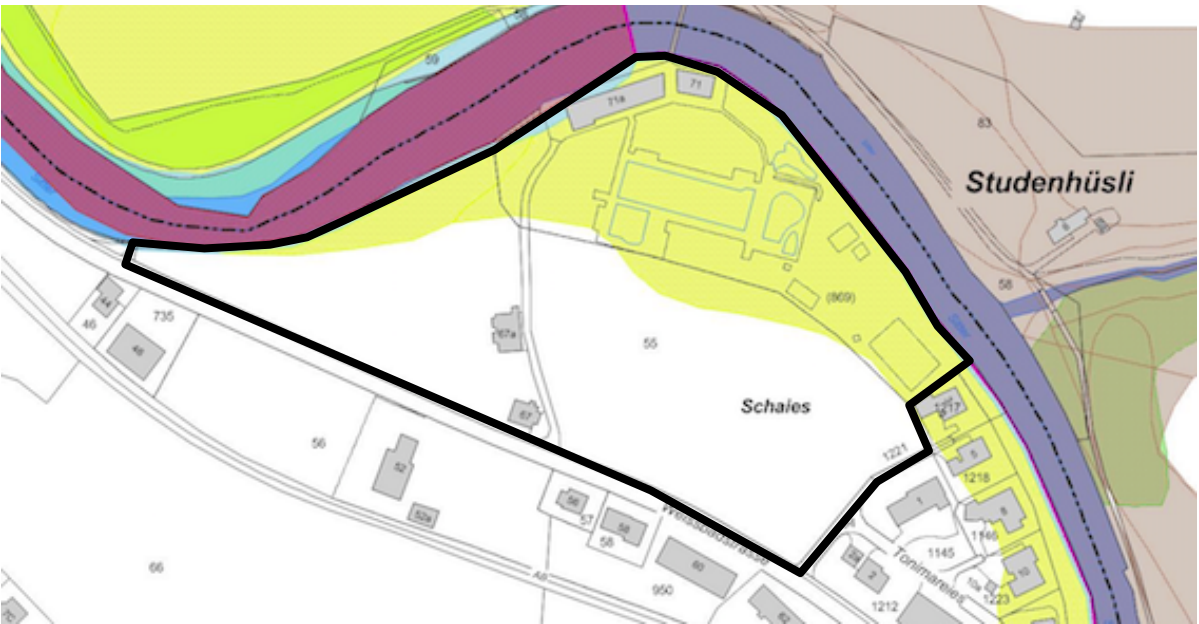
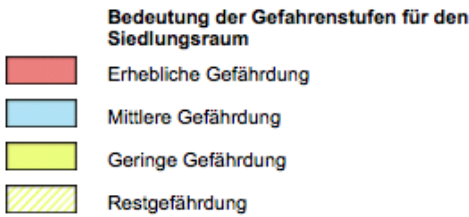
4.4 Wasser und Boden

4.4.1 Naturgefahren

Für das Areal des Freibades Forren besteht eine geringe Hochwassergefahr. Die Gebäude und das Freibad sind bestehend. Das Neubaugebiet auf Parzelle Nr. 55 ist gemäss Naturgefahrenkarte nur peripher durch Hochwasser gefährdet.

Die geringe Hochwassergefährdung kann zweckmässig durch Schutzmassnahmen am Objekt beseitigt werden. Die Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen.

Abb. 8 Ausschnitt Karte der Naturgefahren AI
(o. M.) | geoportal.ch, Feb. 2013



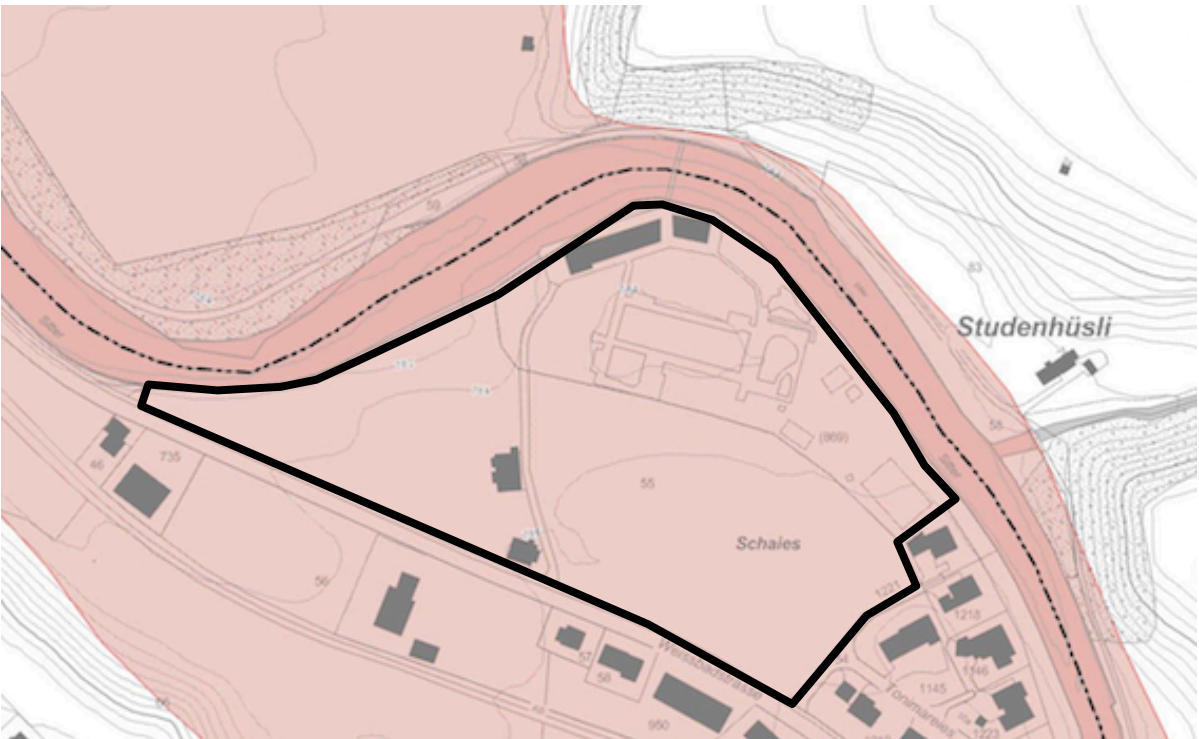
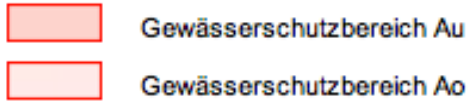
4.4.2 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet liegt mehrheitlich in Gewässerschutzbereichen Au und damit nach Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer.

Bei welchen Anlagen eine Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 GschG benötigt wird, ist in Art. 32 Abs. 2 GSchV festgelegt. Die Bewilligungspflicht kann allerdings erst anhand des definitiven Projekts geklärt werden.

Es sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen betroffen. Der Geltungsbereich wird im westlichen Spitz von einem eingedolten Gewässer tangiert (vgl. Quartierplan). Die Eindolung liegt im Gewässerraum der Sitter.

Abb. 9 Gewässerschutzkarte (o. M.) | geoportal.ch, Feb. 2016



Anhang

A1 Checkliste Nachweise

A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung

Thema	nicht relevant	relevant
Siedlung		
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. 4.1.1
– Bauliche und gestalterische Integration		vgl. 4.1.2
– architektonische Qualität		vgl. 4.1.3
– Haushälterische Bodennutzung	X	
– Lärmschutz		vgl. 4.1.4
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
– Energie	X	
– Etappierung	X	
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaft		
– Nutzungszuordnung	X	
– Kosten Erträge	X	
Natur und Landschaft		
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. 4.2.1
– Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl.4.2.2
– Freihaltung von Bach- und Flusсуfern		vgl.4.2.3
Siedlung und Verkehr		
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 4.3.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		vgl. 4.3.2
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 4.3.3
Wasser und Boden		
– Naturgefahren		vgl. 4.4.1
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X	
– Belastete Standorte	X	

Beilage

B1 Entwurf Richtlinie: Hindernisfreie Sportanlagen, IG
Sport und Handicap, Oktober 2014

Impressum

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
dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

Rolf Fitzi

BSc FH in Raumplanung

Matthias Ott

BSc FH in Raumplanung

474/027/400/410/00/PB/Ber_160624.docx