

BH	DS	RD	AFU
ARE		LBA	H+E
21. Aug. 2024			
BAU- UND UMWELTDEPARTEMENT AI			
Kopie an:			
Ablage:			

PLANUNGSBERICHT

Teilzonenplanänderung & Quartierplan «Schitter» Oberegg

Bezirk Oberegg, Kanton Appenzell I. Rh.

Oberegg, 14.06.2024

Projekt Nr. 2016.361

Beilagen:

- Teilzonenplan / Situation 1:1000
- Quartierplan / Situation 1:500
- Quartierplan / Reglement
- Mitwirkungsbericht

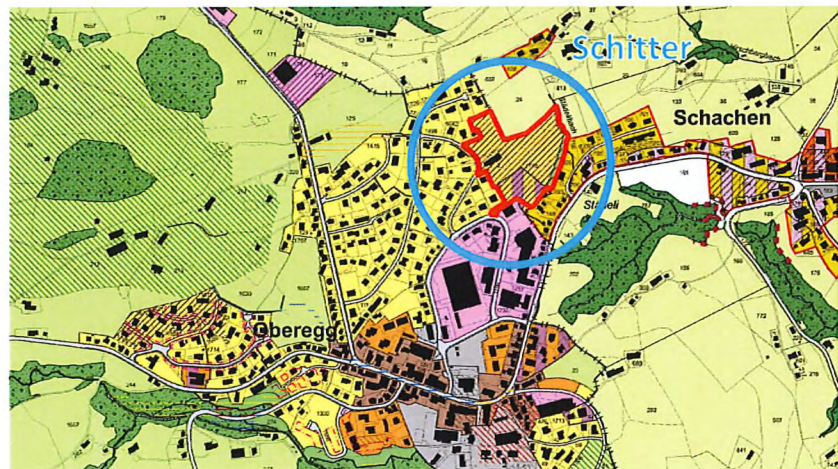
1	Ausgangslage und Ziele	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele	5
2	Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1	Übersicht	6
2.2	Nutzungsplan	6
3	Teilzonenplanänderung	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Flächenbilanz	8
4	Erläuterungen zum Quartierplan	9
4.1	Allgemeines	9
4.2	Vorgelagerte Verfahren	9
4.2.1	Arealentwicklung Schitter	9
4.2.2	Quartierplanung	11
4.3	Erschliessung	11
4.3.1	Verkehrsanbindung	11
4.3.2	Quartiererschliessung	12
4.3.3	Fusswege	15
4.3.4	Ver- und Entsorgung	15
4.3.5	Bautypen	15
4.3.6	Ortsbauliche Einpassung	15
4.3.7	Baulinien	17
4.3.8	Bauvorschriften	18
4.3.9	Architektonische Gestaltung	18
4.4	Umgebung	20
4.5	Umwelt und Übriges	21
4.5.1	Gewässerschutz	21
4.6	Schlussbestimmungen	21
4.6.1	Kosten	21
5	Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung	22
6	Verfahren	22
6.1	Information und Mitwirkung	22
6.2	Vorprüfung	22
6.3	Einspracheverfahren	24
6.4	Genehmigung	25

Beim Quartierplangebiet „Schitter“ handelt es sich um die letzte grössere Baulandreserve im Dorf Oberegg. Das Baugebiet liegt an einer Südost-Hanglage am nordöstlichen Dorfrand, welcher gleichzeitig auch die Grenze zur Gemeinde Reute, Appenzell Ausserrhoden bildet (vgl. „Abbildung 1: Zonenplan Dorf Oberegg / Standort Quartierplan Schitter“).

Es handelt sich mehrheitlich um zweigeschossige Wohnzone W2. Eine Teilfläche liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Der Bezirk möchte aber das zusammenhängende Baugebiet zu Wohnzwecken nutzen. Die WG2-Zone soll deshalb in die W2-Zone umgeteilt werden. Die erforderliche Teilzonenplanänderung wird in „3 Teilzonenplanänderung“ erläutert.

Bezirk und Grundeigentümer wollen im „Schitter“ ein Wohngebiet mit „bezahlbaren“ Eigenheimen, insbesondere für Familien schaffen. Da für Mehrfamilienhäuser in der Region bereits ein ausreichendes Angebot besteht und weitere geplant sind, sollen im Planungsgebiet nicht primär Mehrfamilienhäuser entstehen. Es soll eine sinnvolle Mischung aus verschiedenen Bautypen ermöglicht werden. Dem Gebot einer haushälterischen Bodennutzung folgend wird eine höhere Dichte angestrebt als in den bisherigen angrenzenden Wohngebieten, wie dies im kantonalen Richtplan gefordert wird. Die Bebauung soll aber dennoch in ihrer Art an die Umgebung und das bestehende Ortsbild angepasst sein und einen guten Übergang in die Landwirtschaftszone gewährleisten.

Abbildung 1: Zonenplan Dorf Oberegg / Standort Quartierplan Schitter



Quelle: www.geoportal.ch

Abbildung 2: Ausschnitt Orthofoto 2019



Abbildung 3: Ansichten Planungsgebiet



Quelle: Hersche Ingenieure, 20.09.2018



Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von total 19'379 m². Die nachstehende Flächenaufteilung basiert auf dem vorliegenden Quartierplan.

Tabelle 1: Flächenübersicht

Parzelle Nr.	Bauland bebaubar	Freihalte- zone F	Gewässer	Freihalte- bereiche	Strassen- fläche	Fläche total
2	1'850m ²	-	-	-	1m ²	1'851m ²
1718	13'935m ²	410m ²	35m ²	1'160m ²	1'971m ²	17'511m ²
1194	-	-	-	-	17m ²	17m ²
Total	15'785m ²	410m ²	35m ²	1'160m ²	1'989m ²	19'379m ²
Anteil	81.5%	2.1%	0.2%	6.0%	10.2%	100%

Quelle: Amtliche Vermessung, Quartierplan

Abbildung 4: Ansichten Bereich Freihaltezone



Quelle: Hersche Ingenieure, 20.09.2018

Abbildung 5: Ansichten Bereiche Freihalteflächen



Quelle: Hersche Ingenieure, 20.09.2018

1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung eines Wohnquartiers insbesondere für Familien;
- eine geregelte Erschliessung und Überbauung des Quartiers;
- eine ortsbaulich gut in die Hanglage eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit häuslicher Bodennutzung;
- eine effiziente, optimal auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung;

2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht

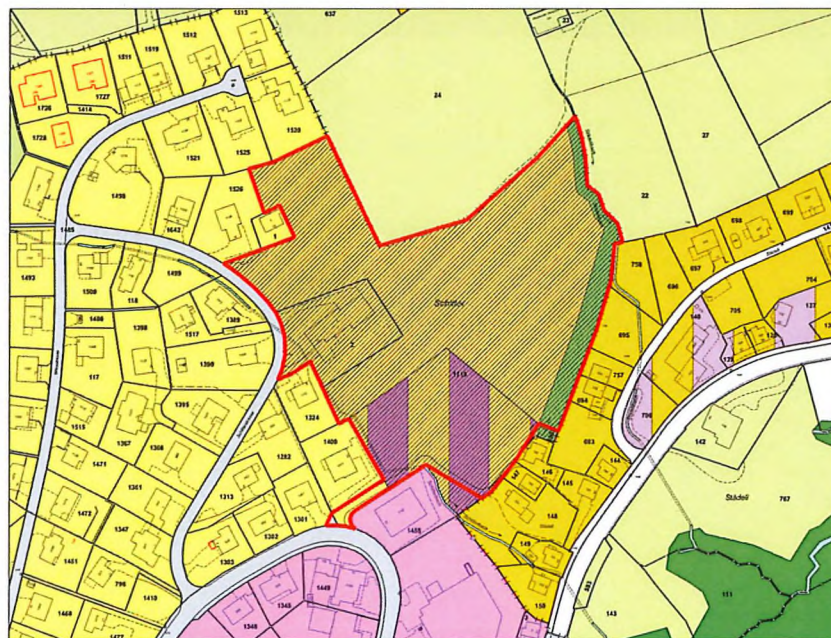
Tabelle 2: Planungsinstrumente/Planungsthemen

Planungsinstrument /Planungsthema	Bemerkung
Sachpläne und Konzepte des Bundes	keine Einträge
Kantonaler Richtplan	Siedlungsgebiet
Nutzungsplan und Bauordnung	Wohnzone W2 / Wohn- und Gewerbezone WG2 / Freihaltezone F (siehe „2.2 Nutzungsplan“)
Naturgefahren	keine Gefährdung bekannt
Wald	nicht tangiert
Gewässer	offenes Gewässer: „Städelibach“ eingedoltes Gewässer: „Schitterbach“
Altlasten	keine bekannt

2.2 Nutzungsplan

Das Planungsgebiet liegt grösstenteils in der Wohnzone W2, sowie eine Teilfläche in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Entlang des Städelibaches und der Kantonsgrenze zum Baugebiet „Städeli“ ist ein Streifen Freihaltezone F ausgeschieden (vgl. „Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan / Perimeter QP Schitter“). Es besteht Quartierplanpflicht.

Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan / Perimeter QP Schitter



Quelle: www.geoportal.ch

Beim Planungsgebiet im Quartierplanperimeter handelt sich mehrheitlich um zweigeschossige Wohnzone W2. Eine Teilfläche liegt derzeit in der Wohn- und Gewerbezone WG2.

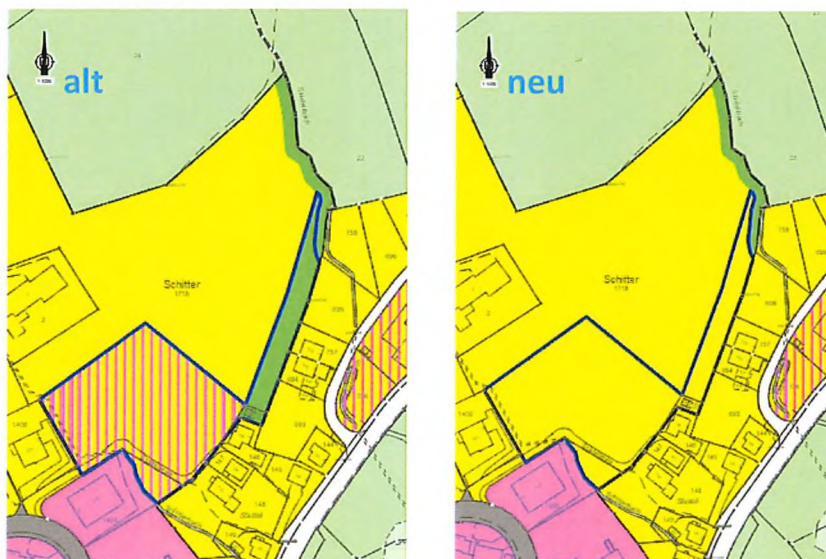
Der Bezirk Oberegg als zuständige Planungsbehörde möchte das ganze Bau- gebiet zu Wohnzwecken nutzen. Es soll ein zusammenhängendes Wohnge- biet am Rand des Siedlungsgebiets entstehen. Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine separate Geländekammer, die bereits jetzt topographisch durch den „Schitterbach“ von der Gewerbe- und Industriezone getrennt ist. Auch in Zukunft soll diese Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe nicht aufgeweicht werden. Dadurch kann der Immissionstransfer aus der Industrie- und Gewerbezone auf das Quartier vermieden und die Wohnqualität hochge- halten werden.

Der Bezirk sieht nach Rücksprache mit den ortsansässigen Unternehmen dort keinen Bedarf für weitere Gebiete zur gewerblichen Nutzung. Er erachtet die Erschliessung der jetzigen WG2-Zone dort auch verkehrstechnisch als ungün- stig. Der WG-Teilbereich würde dem natürlich gut abgetrennten Wohngebiet mehr Nachteile als Vorteile einbringen. Die WG2-Zone soll deshalb in die W2- Zone umgeteilt werden.

Zusätzlich soll der Freihaltestreifen gegen das Quartier „Städli“, Gemeinde Reute aufgehoben werden. Eine solche «künstliche» Trennung zwischen den zwei Baugebieten macht keinen Sinn und dadurch kann die Parzellengrösse und -anordnung der unteren Parzellen (Baubereiche E2 - E5, vgl. Situation Quartierplan „Schitter“, Oberegg) und die Erschliessung des gesamten Quar- tiers optimiert werden. Da die Freihaltezone zu den Bauzonen gehört, wird aufgrund gängiger Praxis auf eine Kompensation dieser Fläche verzichtet. Neu werden im Planungsgebiet zum Schutz der steilen Hangpartien Freihalteflä- chen ausgeschieden, welche in ihrer bestehenden Topografie begrünt erhal- ten werden müssen (Baubereiche A3, B1, B2). Zusätzlich sind aus denselben Gründen südöstlich der Baubereiche E2-E5 Freihalteflächen vorgesehen.

Abbildung 7: Ausschnitt Zonenplan bestehend / neu

	Änderungsperimeter
	W2 Wohnzone
	WG2 Wohn- und Gewerbezone
	GI Gewerbe- und Industriezone
	F Freihaltezone
	L Landwirtschaftszone
	VFBs Verkehrsfläche



Quelle: Situation Teilzonenplanänderung „Schitter“, Hersche Ingenieure

Die geplante Umzonung beinhaltet folgende Flächenänderung (vgl. „Tabelle 3: Flächenänderungen Umzonung“):

Tabelle 3: Flächenänderungen Umzonung

Parzelle Nr.	Umzonungsflächen			Bilanz
	W2	WG2	Freihaltezone F	
2	-	-	-	-
1194	-	-	-	-
1455	+216 m ²	-216 m ²	0 m ²	0 m ²
1501	+76 m ²	0 m ²	-76 m ²	0 m ²
1718	+4'542 m ²	-3'713 m ²	-829 m ²	0 m ²
Bilanz	+4'834 m²	-3'929 m²	-905 m²	0 m²

Quelle: Quartierplan „Schitter“, Hersche Ingenieure

Die WG2-Zone wird komplett in eine W2-Zone umgezont. Die Umzonung der Freihaltezone F hat eine Flächenbilanzänderung von insgesamt 905 m² zur Folge.

Der Perimeter des Quartierplans umfasst die Parzellen Nr. 2 (Stammliengeschaft) und 1718 (Bauland), sowie eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 1194 im Einlenkbereich zur Feldlistrassen (vgl. „Abbildung 8: Quartierplanperimeter“).

Abbildung 8: Quartierplanperimeter



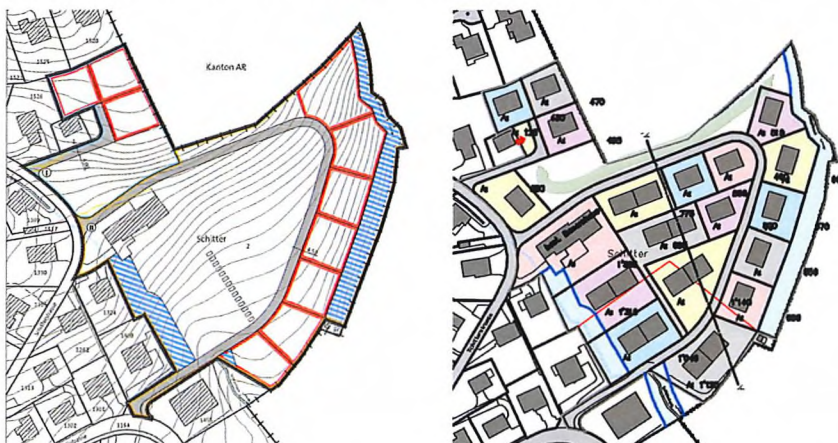
Quelle: Quartierplan „Schitter“, Hersche Ingenieure

*Bebauungs- und Erschliessungskonzept
Strittmatter Partner AG (2016)*

Mittels Varianzverfahrens wurde für das Planungsgebiet „Schitter“ die beste und zweckmässigste Lösung gesucht.

Durch das Büro Strittmatter Partner AG wurde im Jahr 2016 ein erster Bebauungs- und Erschliessungsentwurf ausgearbeitet. Es sollten ortsbaulich verträgliche Bautypen (EFH und DEFH) realisiert werden, die eine optimale bauliche Durchmischung des Planungsgebiets ermöglichen. Die Erschliessung erfolgte mit einer Ringstrasse. Von der Grundeigentümerin ist jedoch eine Durchfahrt nördlich des Stammgebäudes nicht erwünscht. Zudem hätte diese Strassenführung im nördlichen Bereich starke Hangeinschnitte zur Folge. „Abbildung 9: Quartierplan mit Bebauungskonzept Strittmatter Partner AG“ zeigt die vorgeschlagene Variante.

Abbildung 9: Quartierplan mit Bebauungskonzept Strittmatter Partner AG



Quelle: Quartierplan und Bebauungskonzept „Schitter“, Büro Strittmatter Partner AG 2016

Es wurden noch weitere Erschliessungsvarianten geprüft. Einerseits eine Erschliessung via Stichstrasse mit Wendehammer, andererseits eine Variante mit Stichstrasse und Wendemöglichkeit im Abzweiger. Die Erschliessungsfläche hätte auf diese Weise klein gehalten werden können. Beide Varianten hätten aber eine umständliche Manövrierung für Grossfahrzeuge und grosse Geländeeinschnitte zur Folge gehabt und wurden deshalb nicht weiterverfolgt. Die beiden Erschliessungsvarianten sind in „Abbildung 10: Erschliessungsvarianten Strittmatter Partner AG“ abgebildet.

Abbildung 10: Erschliessungsvarianten Strittmatter Partner AG



Quelle: Bebauungskonzept Strittmatter Partner AG

Auch eine Bebauung mit Terrassenbauten im nördlichen Bereich des Planungsgebiets wurde geprüft. Terrassenbauten eignen sich an sich gut für steiles Gelände. Sie erlauben eine gute Einpassung und ermöglichen eine optimale Besonnung der Objekte. Da Terrassenbauten aber nicht typisch für die appenzellische Bauweise im Allgemeinen und die Ortsbauliche Situation im Besonderen sind, wurde die Variante von der Strittmatter Partner AG nicht weiter verfolgt. „Abbildung 11: Beispiel Terrassierung Strittmatter Partner AG“ zeigt eine mögliche Terrassierung für das Planungsgebiet.

Abbildung 11: Beispiel Terrassierung Strittmatter Partner AG



Quelle: Referenzen Terrassierung Strittmatter Partner AG

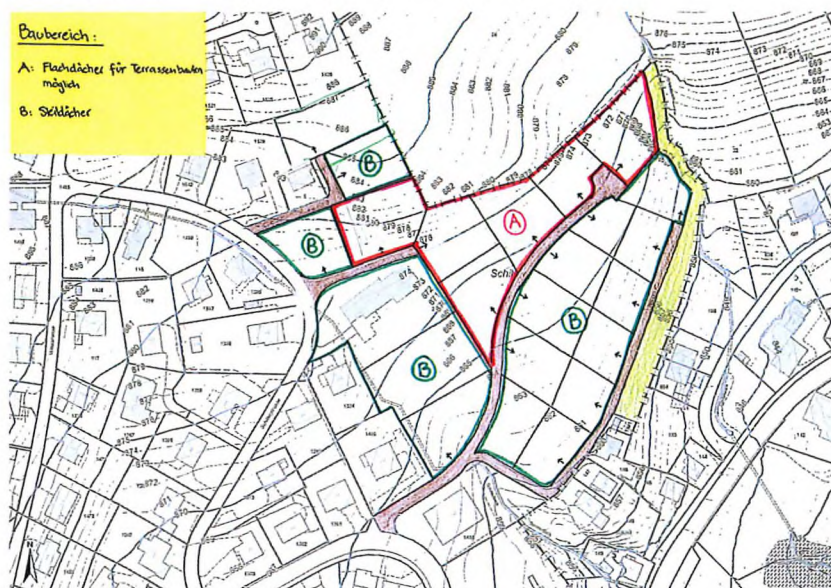
*Bebauungs- und Erschliessungskonzept
Altrimo AG (2017)*

Die Altrimo AG erarbeitete 2017 im Auftrag der Grundeigentümerin eine Erschliessungsvariante, die mittels Stichstrassen rund 23 Parzellen mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 14'500 m² erschliesst. Dabei sind einerseits Bereiche für Bauten mit Steildächern (B) und andererseits Bereiche für Terrassenbauten mit Flachdächern (A) vorgesehen. Die Situation der Variante ist in „Abbildung 12: Erschliessung Quartier "Schitter" Konzept Altrimo AG“ dargestellt.

Nachteilig an der Variante ist, dass die Parzellen teilweise vom Siedlungsrand her und somit einseitig erschlossen werden. Die im Bereich A vorgesehenen

Terrassenbauten sind als ortsfremd einzustufen (vgl. Bebauungskonzept mit Terrassenbauten Strittmatter Partner AG).

Abbildung 12: Erschliessung Quartier "Schitter" Konzept Altrimo AG



Quelle: Erschliessungskonzept Altrimo AG, November 2017

4.2.2 Quartierplanung

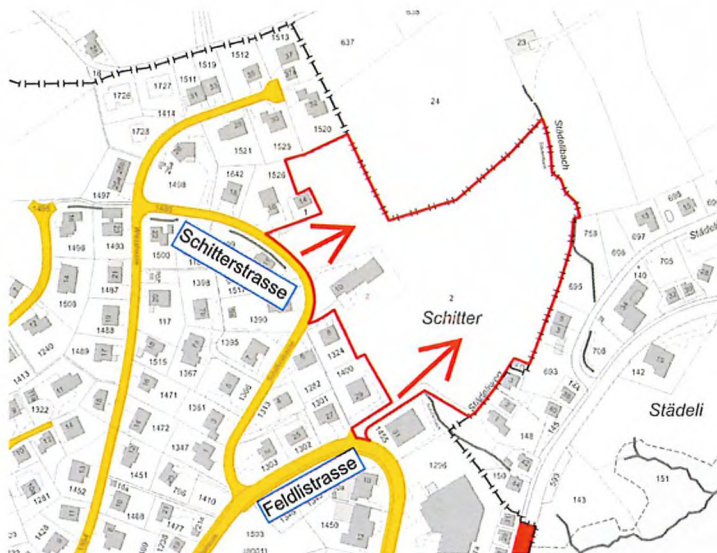
Seit 2018 ist die Hersche Ingenieure AG mit der Ausgestaltung des Quartierplans, inklusive Reglement beauftragt. Sie hat dazu die Konzepte zur „Arealentwicklung Schitter“ der Strittmatter und Partner AG und Altrimo AG studiert und weiterentwickelt. In den kommenden Kapiteln „4.3 Erschliessung“, „4.4 Umgebung“ und „4.5 Umwelt und Übriges“ wird die Quartierentwicklung und Variantenwahl dargelegt. Die definitive Planung erfolgt mit dem Erschliessungsprojekt unter Berücksichtigung allfälliger Entsorgungskonzepte der verantwortlichen Behörden.

4.3 Erschliessung

4.3.1 Verkehrsanbindung

Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt im oberen Teilgebiet ab der Schitterstrasse und im unteren, grösseren Teilgebiet ab der Feldlistrasse (vgl. „Abbildung 13: Verkehrserschliessung“). Die Anschlusspunkte der Erschliessung ergeben sich aufgrund der bestehenden Quartierstrassen und der Lage der Stammparzelle (Parzelle Nr. 2), die das Planungsgebiet in zwei Teile aufteilt.

Abbildung 13: Verkehrserschliessung



Quelle: www.geoportal.ch / Ergänzungen Hersche Ingenieure

Abbildung 14: Zufahrt ab Feldlistrasse / Schitterstrasse



Quelle: Hersche Ingenieure, 20.09.2018

Bei den erwähnten Quartierstrassen handelt es sich um Bezirksstrassen mit Fahrbahnbreiten von ca. 5 m (Schitterstrasse) und 6 m (Feldlistrasse). Diese vermögen den durch die Überbauung Schitter entstehenden Mehrverkehr problemlos aufzunehmen. Im ganzen Gebiet Feldlistrasse / Schitterstrasse / Wiesstrasse gilt Tempo 30. Ohne spezielle Vortrittsregelung gilt Rechtsvortritt.

4.3.2 Quartierserschliessung

Für die interne Verkehrserschliessung des Quartiers wurden verschiedene Varianten geprüft (vgl. auch „4.2 Vorgelagerte Verfahren“). Da eine gemischte Bauweise mit EFH, DEFH und MFH erwünscht ist, bedarf es einer Zufahrtsmöglichkeit bis zu den einzelnen Parzellen. Teilweise sind auch Sammelgaragen denkbar, z.B. für die Baubereiche A1 und A2, C1 und C2, D1 und D2, E1 und E2.

Neben der dem Quartierplan nun zugrunde liegenden Erschliessungsvariante wurden auch weitere Möglichkeiten für den unteren Bereich des Quartiers untersucht, welche in „Abbildung 15: Erschliessungsvarianten 2/3“ dargestellt sind. Für den oberen Bereich des Quartiers (Baubereiche A1 - A3) ist laut allen Studien nur eine Stichstrasse sinnvoll und eine Variantenuntersuchung entfällt deshalb.

Abbildung 15: Erschliessungsvarianten 2/3



Quelle: Hersche Ingenieure

In „Tabelle 4: Variantenvergleich“ sind einige Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten aufgeführt.

Tabelle 4: Variantenvergleich

Variante	Variante Ringstrasse gemäss Quartierplan	Variante 2	Variante 3
Vorteile	- praktische Ringstrasse, - kein Wendeplatz nötig, - gute Gebäudeausrichtung	- Kleinste Strassenfläche - geringe Strassenneigung - gute Gebäudeausrichtung	- kleinste Strassenneigung
Nachteile	- grössere Strassenfläche - Strassenneigung - Geländeeinpassung in Kurve Nordost	- Wendeplatz nötig mit grösseren Geländeänderungen	- grösste Strassenfläche - schlechte Gebäudeausrichtung

Quelle: Hersche Ingenieure

Die Quartierstrasse im unteren Bereich des Quartierplangebietes ist als Ringstrasse konzipiert. Im Rahmen des Strassenprojektes kann von der im Quartierplan bezeichneten Linienführung zu Gunsten einer optimalen Geländeeinpassung noch abgewichen werden. Die Ringstrasse soll eine Fahrbahnbreite 4.50 m aufweisen, welche ein Kreuzen zweier Personenwagen bei Tempo 30 km/h gewährleistet. Durch den Zusammenschluss zu einer Ringstrasse kann auf einen Wendeplatz verzichtet werden, welcher nur mit grösseren Geländeänderungen möglich wäre.

Die Gestaltung der Erschliessungsstrasse soll auf verschiedene Nutzungsbedürfnisse ausgerichtet sein. Sie soll z.B. auch als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Kinder genutzt werden können. Die Details sind im Erschliessungsprojekt zu regeln.

Falls sinnvoll, kann das Planungsgebiet etappenweise erschlossen und bebaut werden. Dieses Vorgehen muss zwischen Bezirk und Eigentümerschaft vor der Erschliessung vereinbart werden.

Die private Zufahrt zu den Parzellen Nr. 146, 147 und 148, Reute AR, kann ab der neu zu erstellenden Quartierstrasse bestehen bleiben.

Abbildung 16: Zufahrt zu den Parzellen 146, 147, 148 Gemeinde Reute AR



Quelle: Hersche Ingenieure, 20.09.2018

4.3.3 Fusswege

Standort und Geometrie des befestigten Fussweges sind in der Situation Quartierplan festgehalten. Die Erstellung erfolgt gleichzeitig mit der Erschliessung. Der spätere Unterhalt erfolgt durch den Bezirk.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Kehrriktabfuhr kann an den im Quartierplan bezeichneten zentralen Sammelstellen erfolgen. Die definitive Planung erfolgt mit dem Erschliessungsprojekt unter Berücksichtigung allfälliger Entsorgungskonzepte der verantwortlichen Behörden.

4.3.5 Bautypen

In den angrenzenden Wohngebieten ist das freistehende Einfamilienhaus der vorherrschende Gebäudetyp. Die Dächer sind fast ausnahmslos als Satteldächer ohne grössere Aufbauten oder Einschnitte gestaltet. Die Giebel sind grösstenteils hangabwärts ausgerichtet. Bezüglich Fassadenmaterialien und -farben besteht keine Einheitlichkeit.

Im Neubaugebiet kann und soll im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung kein reines Einfamilienhaus-Quartier mehr entstehen. Einige EFH sollen in Anlehnung an die bestehende ortsbauliche Situation und den Übergang zur Landwirtschaft am Siedlungsrand aber dennoch ermöglicht werden. Daneben sind aber Doppel Einfamilienhäuser und auch 5 kleinere MFH vorgesehen, was für eine gute Durchmischung der Wohnformen sorgt. An-, Klein- und Kleinstbauten sind erlaubt.

Für die verschiedenen Bautypen sind im Quartierplan einzelne Baubereiche ausgeschieden, für die im Reglement zum Quartierplan die unterschiedlich geltenden Bauvorschriften festgehalten werden. So sind beispielsweise unterschiedliche Ausnützungsziffern und minimal geforderte Wohneinheiten pro Baubereich definiert. Weitere Überlegungen zur haushälterischen Bodennutzung werden in Kapitel „5 Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung“ ausgeführt.

Die verschiedenen Baubereiche ergeben sich aufgrund der Platzverhältnisse, Erschliessung und Standorte im Planungsgebiet. So sind die MFH aufgrund ihrer Grösse und Erschliessung eher im Quartierinnern, bzw. im oberen Bereich platziert. Die EFH werden mehrheitlich talseitig angeordnet. Die Ausnützungsziffern ergeben sich grundlegend aufgrund der Baubereichsgrösse und der minimal geforderten Anzahl Wohneinheiten.

4.3.6 Ortsbauliche Einpassung

Das neue Quartier soll eine gute gestalterische Qualität aufweisen und gleichzeitig den individuellen Bedürfnissen der Bauherrschaften nach Möglichkeit Rechnung tragen. Auch sollen die Bauten sorgfältig in die Hanglage eingepasst werden. Dies wird durch die Vorschriften betreffend Gebäudeform, Dachgestaltung, Materialwahl etc. unterstützt. Zudem gewährleisten die mehrheitlich vorgeschriebene hangabwärts gerichtete Ausrichtung und die klar strukturierte Körnung eine gute Einpassung an die ortsbauliche Umgebung („Abbildung 17: Ortsbauliche Einpassung“).

Abbildung 17: Ortsbauliche Einpassung



Quelle: www.geoportal.ch / Ergänzungen Hersche Ingenieure

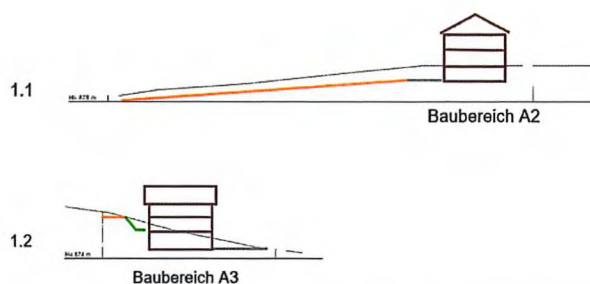
In den nachstehenden Abbildungen ist die Einpassung der Gebäude ins Gelände ersichtlich. Aufgrund der Hanglage mit unterschiedlicher Neigung erfolgt die Erschliessung / Garagierung der Bauten je nach Situation auf Unter- geschoss-, Erdgeschoss-, oder gar Obergeschossniveau. Es sind auch mit einem reduzierten Abstand parallel zur Strasse angeordnete Garagen möglich (vgl. „4.3.7 Baulinien“).

Abbildung 18: Situation mit Profilen



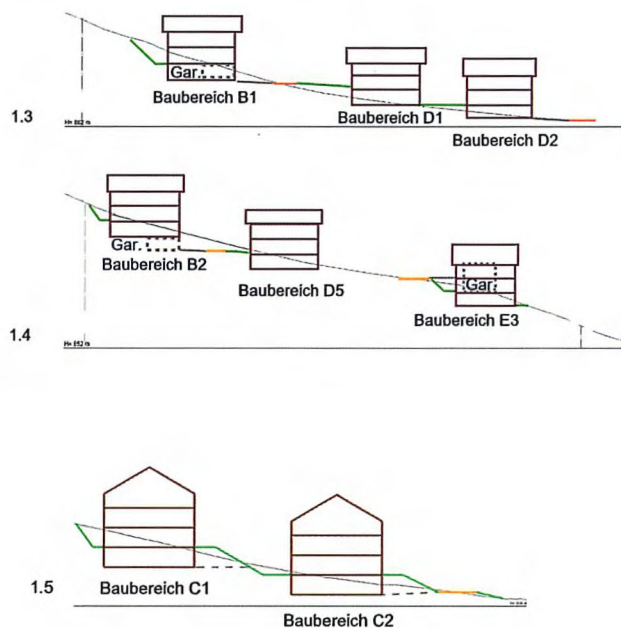
Quelle: Quartierplan, Hersche Ingenieure

Abbildung 19: Profilskizzen 1.1-1.2



Quelle: DTM-AV, Ergänzungen Hersche Ingenieure

Abbildung 20: Profilskizzen 1.3-1.5



Quelle: DTM-AV, Ergänzungen Hersche Ingenieure

4.3.7 Baulinien

Für Hauptbauten gilt ein Strassenabstand von 4 m. Für An-, Klein-, Kleinst- und Unterniveaubauten gilt z.T. ein reduzierter Strassenabstand von 1 m. So können Garagen z.B. auch parallel zur Strasse angeordnet werden. Dies kann in der vorliegenden Hanglage unter Umständen eine sinnvolle Variante darstellen. Falls die Garage rechtwinklig zur Strasse erschlossen wird, muss der Garagenvorplatz jedoch mindestens 5 m tief sein (vgl. „Abbildung 21: Referenzbilder Garage parallel / rechtwinklig zur Strasse“).

Abbildung 21: Referenzbilder Garage parallel / rechtwinklig zur Strasse



Quelle: google streetview, 2013

Grundsätzlich gelten im Planungsgebiet die Bauvorschriften der zweigeschossigen Bauweise. Im Rahmen eines Quartierplans kann davon teilweise abgewichen werden. Im Quartier Schitter sollen z.T. maximal drei Vollgeschosse erlaubt werden, **dies jedoch im Rahmen der zweigeschossigen Höhenvorschriften**. Für Baubereiche mit mindestens zwei oder mehr Wohneinheiten soll auch eine höhere Ausnützung möglich sein als für Baubereiche mit einer Wohneinheit. Die Baubereiche B1-B3 können zusätzlich für ein Gesamtprojekt unter Einhaltung der geltenden Bauvorschriften neu eingeteilt, bzw. teilweise oder ganz zusammengelegt werden. So können in diesem Bereich grössere Überbauungen realisiert werden. Diese Projekte müssen in einer Studie bzw. einem Konkurrenzverfahren erarbeitet werden und die festgelegten Bauvorschriften einhalten. In „Tabelle 5: Vergleich Regelbauweise / Quartierplan“ sind die entsprechenden Bestimmungen aufgeführt.

Tabelle 5: Vergleich Regelbauweise / Quartierplan

Bestimmung	Bauverordnung	Quartierplan (abhängig von Spezifikation Baubereich)
Ausnützung	GFZ = 0.7 AZ = 0.5	GFZ = 0.7/0.85/1.0 AZ = 0.5/0.6/0.7
Max. Anzahl Vollgeschosse	2	3
Grenzabstände gross	8 m	8 m/6 m
Grenzabstände klein	4 m	4 m
Maximale Gesamthöhe EFH+DEFH/MFH	10.5 m + Höhenzuschlag	10.5 m + Höhenzuschlag
Maximale Fassadenhöhe EFH+DEFH/MFH	7.0 m + Höhenzuschlag	7.0 m + Höhenzuschlag
talseitige Garagen in Hanglagen	-	Spez. Höhen- und Abstandsvorschriften

Quelle: kantonale Bauverordnung, Quartierplan-Reglement

4.3.9 Architektonische Gestaltung

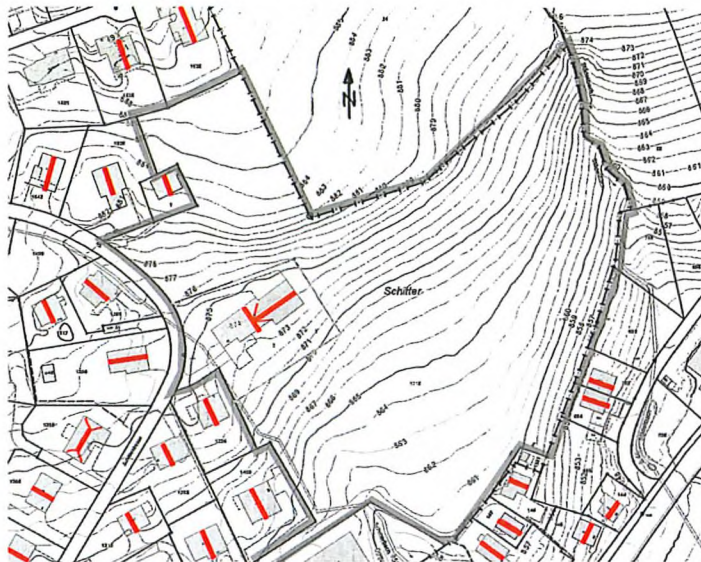
Mit der Überbauung soll eine gute Gesamtwirkung, sowie eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht werden. Als Fassadenmaterial sind Sichtbeton (Sockelgeschoss), Holz, Verputz und Faserzement erlaubt. Glasfassaden exklusive Fenster und Solaranlagen sind nicht zulässig. Glänzende Materialien und grelle, grossflächig eingesetzte Farben sind zu vermeiden. Bei der Baueingabe ist ein Fassadenkonzept mit Material- und Farbwahlangaben einzureichen.

Bei den Hauptbauten sind nur Satteldächer mit roten, rotbraunen, braunen oder grauen Ziegeln zulässig. Dachflächenfenster und Dachaufbauten sind gut in die Dachlandschaft zu integrieren. Die im Plan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Mit den Quartierplan-Festlegungen wird der architektonische Ausdruck der Bauten zweckmässig geregelt.

Die vorgeschriebene Dachgestaltung mittels Satteldächer nimmt Bezug auf die bestehende umliegende Situation (vgl. „Abbildung 22: Bestehende Firstrichtungen“). Die Ausrichtung der Giebelrichtung rechtwinklig zur Hangneigung lehnt sich an die bestehende Bebauung an und stellt sicher, dass sich die Gebäude mit ihrem „Gesicht“ erkennbar zeigen (vgl. „Abbildung 23: Bestehende Giebelbauten“). Für eine optimale Nutzung der Dachgeschosse sind in den Baubereichen C1 und C2 wahlweise Dacheinschnitte anstelle von Dachflächenfenstern zulässig. Zusätzliche Dachflächenfenster sind dann in diesen Bereichen nur beschränkt gemäss Reglement erlaubt.

Abbildung 22: Bestehende Firstrichtungen

■ QP-Perimeter
■ Firstrichtung



Quelle: www.geoportal.ch, Hersche Ingenieure

Abbildung 23: Bestehende Giebelbauten



Quelle: Hersche Ingenieure, 20.09.2018

Abbildung 24: Ausblick aus Quartier Richtung Dorfzentrum



Quelle: Hersche Ingenieure, 20.09.2018

Abbildung 25: Ausblick aus Quartier Richtung Rheintal/Vorarlberg



Quelle: Hersche Ingenieure, 20.09.2018

Die gewählte Ausrichtung der Bauten ermöglicht in den meisten Fällen einen Blick Richtung Dorfzentrum und auch die schöne Aussicht ins Rheintal und das angrenzende Vorarlberg ist gewährleistet (vgl. „Abbildung 24: Ausblick aus Quartier Richtung Dorfzentrum“ und „Abbildung 25: Ausblick aus Quartier Richtung Rheintal/Vorarlberg“).

4.4 Umgebung

Die angrenzenden Wohnquartiere sind wenig dicht bebaut und mit privaten Gärten stark durchgrünt. Die Grundstücke sind in der Regel mit Lebhägen oder Einfriedungen abgegrenzt. Eine einheitliche Gestaltung ist nicht erkennbar. Garagenvorplätze sind häufig mit Verbundsteinen gestaltet.

Im Quartierplangebiet soll die allgemeine Umgebungsfläche mit Ausnahme der Erschliessungs- und Sitzplatzflächen im Wesentlichen begrünt werden. Bauten und Anlagen sind so zu planen, dass möglichst wenig Terrainveränderungen – und damit möglichst wenig Stützmauern und Böschungen – notwendig werden. Sind Mauern und künstliche Böschungssicherung (inkl. Lebendverbauungen) nötig, so dürfen diese eine maximale Höhe von 1.50 m aufweisen. Ausgenommen davon sind Einfahrtsbauwerke. Für eine möglichst gute Einpassung der Bauten in die Umgebung sind fremdartig wirkende Konstruktionen wie Löffelsteine und dergleichen nicht gestattet. Grosse Aufschüttungen und Abgrabungen sind unerwünscht.

Gegen die angrenzende Landwirtschaftszone dürfen keine geschlossenen Hecken erstellt werden. Zudem werden an steilen Hanglagen an der Grenze zur Landwirtschaftszone spezielle Freihalteflächen ausgeschieden. Mit diesen Massnahmen wird ein möglichst natürlicher Zonenübergang erreicht.

Um die Umgebung, insbesondere Landwirtschaftsland und Bachläufe, zu schützen sind für die Bepflanzung ausschliesslich einheimische Pflanzen zulässig.

Mit den Festlegungen zur Umgebungs- und Terraingestaltung wird eine gute Geländeeinpassung der Bauten und Anlagen gewährleistet. Mit der Baueingabe ist jeweils ein Umgebungsgestaltungskonzept einzureichen.

4.5 Umwelt und Übriges

4.5.1 Gewässerschutz

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Versiegelung der allgemeinen Umgebungsflächen ist möglichst gering zu halten. Der Baugrund eignet sich nicht für eine Versickerung, das Meteorwasser ist deshalb zu retendieren. Die notwendigen Retentionsanlagen sind in Koordination mit dem Tiefbauamt AR, Abteilung Wasserbau, zusammen mit der übrigen Erschliessung für das ganze Quartier gesamthaft zu planen. Dabei ist eine Aufteilung der Meteorwasserableitung des Einzugsgebietes in beide Bäche vorzusehen.

Entlang des Schitter- und Städelibaches gelten bis zu einer rechtskräftigen Gewässerraumausscheidung für den Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die entsprechende Gewässerraumlinie ist im Quartierplan eingetragen.

Zusätzlich wurde im Quartierplan zur Erhaltung des Ufergehölzes für den „Städelibach“ ein Bereich ausgeschieden, der nur alle 8 bis 10 Jahre abschnittsweise gepflegt werden darf.

4.6 Schlussbestimmungen

4.6.1 Kosten

Die Kosten für die Zonenplanänderung, Quartierplanung und Erschliessung müssen von den aktuellen Grundeigentümern der Parzelle Nr. 1718 getragen werden.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt u.a. Massnahmen zur besseren Nutzung der Flächen in Bauzonen und Möglichkeiten zur inneren Verdichtung der Siedlungsfläche.

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um die letzte grössere Baulandfläche in Oberegg. Eine haushälterische Ausnützung ist deshalb geboten.

Mit der geplanten Überbauung müssen minimal 36 Wohneinheiten erstellt werden. Bei einer mittleren Belegungsdichte von 2.4 Personen pro Haushalt¹ finden ca. 86 Bewohnerinnen und Bewohner Platz. Das entspricht einer Einwohnerdichte von ca. 60 E/ha. Daraus resultiert ein Bauzonenflächenbedarf von ca. 170 m² pro Raumnutzer. Im kantonalen Richtplan wird für die Wohnzone W2 im Bezirk Oberegg ein maximal zulässiger Wert von 213 m² definiert. Die geplante Nutzungsdichte wird somit als zweckmässig und haushälterisch beurteilt, sodass mit dem vorliegenden Quartierplan eine sinnvolle Nutzung der Baulandfläche erreicht werden kann.

6 Verfahren

6.1 Information und Mitwirkung

Die Quartierplanung erfolgt auf Initiative des Bezirks, um längerfristig die nötige Entwicklung im Siedlungsgebiet zu sichern. Die Varianten und Planentwürfe wurden von Beginn an in Koordination mit der Grundeigentümerschaft besprochen und erstellt. Die Nachbargemeinde Reute AR ist ebenfalls über den Stand der Planungsarbeiten informiert.

Am 26. Oktober 2021 wurden die Anstösser über die Quartierplanung informiert. Am 3. November fand zudem eine Orientierungsveranstaltung für die ganze Bevölkerung statt. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde vom 5. bis 25. November 2021 durchgeführt. Über die eingegangenen Einwendungen und die diesbezüglichen Stellungnahmen des Bezirksrates wurde ein separater Mitwirkungsbericht erstellt (vgl. Beilage).

6.2 Vorprüfung

Im ersten Vorprüfungsbericht zum Quartierplan „Schitter“, Bezirk Oberegg hat die Standeskommission in einem Protokoll zur Sitzung vom 12. August 2019 Stellung zum Quartierplan, Reglement und Planungsbericht genommen. Die meisten Anregungen und Korrekturvorschläge wurden in die Überarbeitung der obengenannten drei Planungsunterlagen aufgenommen. Insbesondere wurden griffigere Bauvorschriften ausgearbeitet, die eine haushälterische Bodennutzung garantieren und mit Vorgaben zur architektonischen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild schützen.

Der Bezirk Oberegg als zuständige Planungsbehörde hält an der Umzonung der WG2-Zone in eine W2-Zone aufgrund der unter den in Kapitel „3 Teilzonenplanänderung“ genannten Gründen fest und leitet zusammen mit der Quartierplanung das Verfahren für eine Teilzonenplanänderung ein.

Am 4. Januar 2021 reichte der Bezirk Oberegg, zusammen mit der Teilzonenplanänderung, den Quartierplan zu einer zweiten Vorprüfung ein. In einem Protokoll vom 2. März 2021 hat die Standeskommission separat Stellung zu Teilzonenplanänderung, Quartierplan, Reglement und Planungsbericht genommen.

¹ Mittlere Belegungsdichte AI gemäss Bundesamt für Statistik, 2022

Da aufgrund des erst nach der Vorprüfung erfolgten Mitwirkungsverfahrens nochmals Anpassungen an der Planung vorgenommen wurden, wurden die Unterlagen am 1. Juni 2022 nochmals zur Prüfung eingereicht. Die Änderungen gegenüber der Vorprüfung wurden in einem ausführlichen Begleitschreiben aufgelistet.

Mit Datum vom 16. August, bzw. 13. September 2022 erfolgte eine erneute Vorprüfung der Teilzonen-, bzw. Quartierplanung durch die Standeskommission. Die darin geforderten Anpassungen sind in der nun vorliegenden Planung weitgehend berücksichtigt. Nachstehend nehmen wir Stellung zu nicht oder nur teilweise berücksichtigten Empfehlungen, bzw. Forderungen.

Aufhebung der Freihaltezone entlang des Quartiers «Städeli»

Der Bezirksrat sieht keine Notwendigkeit für eine Trennung der Siedlungsgebiete zwischen dem Bezirk Oberegg AI und der Gemeinde Reute AR. Mit dem «Freihaltebereich Hang» soll jedoch die steile Hangpartie in diesem Bereich geschützt werden. Dies ist nach Ansicht des Bezirksamts mit der vorgesehenen Ausdehnung des Freihaltebereichs genügend gewährleistet. Ein Verbreiterung würde die Bebauungsmöglichkeiten zu sehr beeinträchtigen.

Nutzungsichte

Die vorliegende Planung wird als «raumplanerisch wenig sinnvoll» bezeichnet. Dies u.a. vermutlich in Bezug auf die Nutzungsichte. Der Bezirksrat betrachtet den geplanten Mix auf MFH, DEFH und EFH als bedarfsgerecht und hält daran fest. Zu erwähnen ist zudem, dass der geschätzte Bauzonenflächenbedarf von ca. 170 m² pro Raumnutzer 20 % unter dem gemäss Richtplan zulässigen Wert liegt.

Gewässerraum

Zurzeit befindet sich offenbar die Ausscheidung der Gewässerräume im Bezirk Oberegg im Erlassverfahren. Deshalb kann nicht parallel zur Quartierplanung eine separate Ausscheidung erfolgen. Die Frage des Gewässerraums kann deshalb im Moment nicht abschliessend beantwortet werden. Bis zu dessen rechtskräftiger Ausscheidung gelten deshalb für Bauten und Anlagen die Abstandsvorschriften gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (siehe Gewässerraumlinie gemäss Hinweis im Quartierplan).

Strassenwesen/Vortrittsregime/Realisierung

Im ganzen Gebiet gilt Tempo 30 und damit Rechtsvortritt. Die entsprechenden Knotensichtfelder wurden im Quartierplan dargestellt.

Der Grundeigentümer möchte den Bau der Quartiererschliessung selbst vornehmen - was aktuell so vorgesehen ist. Im Quartierplan kann deshalb keine Vorschrift gemacht werden. Hingegen wird festgelegt, dass die Kosten zu Lasten der Grundeigentümer gehen (Art. 3). Falls der Strassenbau durch die Grundeigentümer erfolgt, müssen die entsprechenden Konditionen in einer Vereinbarung geregelt werden. Der Auf- und Ausbau muss den Anforderungen des Bezirks entsprechen.

Hangseitig erschlossene Garagen (Art. 5 Abs. 2 / Art. 6 Abs. 3)

Die gewählten Formulierungen scheinen dem Bezirksrat eindeutig, sodass eine zweifelsfreie Anwendung der Bestimmungen im Baugesuchverfahren gewährleistet ist.

Ausnützung

Es trifft zu, dass gemäss Bezirks-Baureglement in der Wohnzone W2 keine Ausnützungsziffer (AZ) gilt. Im Rahmen der Aufstellung von Quartierplänen kann jedoch die «Dichte» festgelegt werden. Falls damit die Ausnützung

gemeint ist, ist die Einführung einer AZ somit zulässig. Eine solche gilt z.B. auch im Quartier Vorderladeren.

Parzellierung

Es wird bemängelt, dass gemäss Quartierplan die Parzellierung offenbleibe. Es sollte eine starre Parzellierung vorgesehen werden.

Der Bezirksrat erachtet eine starre Parzellierung als unzweckmässig. Geringfügige Verschiebungen – wie im Quartierplan vorgesehen – sollten möglich sein.

Materialien

An den Fassadenmaterialien soll festgehalten werden. Es handelt sich dabei um die üblicherweise vorkommenden Materialien. Hingegen wird Blech als Bedachungsmaterial gestrichen.

Einfriedungen und Hecken

Es wird empfohlen, im Quartierplan die maximal zulässigen Höhen für Einfriedungen und Hecken festzulegen. Nach Ansicht des Bezirksrats soll jedoch auf spezielle Vorschriften verzichtet werden, da dies Art. 30 der kantonalen Bauverordnung regelt.

Kinderspielplatz

Es wird verlangt, dass in der Quartierplanung Platz für die Erstellung eines Spielplatzes gesichert wird.

Grundsätzlich gilt die Spielplatzpflicht gemäss Art. 68 Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes nicht für die hier vorliegende zweigeschossige Wohnzone. Da jedoch in den Baubereichen B und C kleinere Mehrfamilienhäuser vorgeschrieben werden, ist für diese ein Kinderspielplatz zu erstellen. Im Quartierplan wird nun festgelegt, dass dieser dem ganzen Quartierplangebiet zur Verfügung stehen muss. Die Realisierung erfolgt mit der Überbauung im Baubereich C1. Erstellung und Unterhalt sind Sache der Bauherrschaft.

6.3 Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 26.01.2023 bis 17.03.2023. Während der Auflagefrist gingen neun Einsprachen ein. Diese betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Umzonung der Wohn- und Gewerbezone in Wohnzone
- Art der Erschliessung
- Fusswegverbindung
- Nutzungsdichte / Mehrfamilienhäuser
- Teiloffenlegung Schitterbach, / Meteorwassereinleitung
- Kehrachtsammelstellen

Am 21., 22. und 25. August 2023 wurden die Einspracheverhandlungen durchgeführt und protokolliert.

Die Planungskommission setzte sich in der Folge ausführlich mit den Anliegen der Einsprecher auseinander und beurteilte diese wie folgt:

- An der **Umzonung** der Wohn- und Gewerbezone in Wohnzone soll festgehalten werden. Dadurch kann ein in sich geschlossenes Wohnquartier ennet dem Schitterbach entstehen. Neues Gewerbe wird sinnvollerweise in reiner Gewerbe- und Industriezone angesiedelt.
- Die geplante **Art der Erschliessung** wird als zweckmässig beurteilt. Die geforderte Variante einer Ringstrasse mit Einmündung in die Schitterstrasse im

Bereich der Stammliegenschaft ist aufgrund der Topografie sehr ungünstig. Mit einer solchen Lösung würde zudem der steile Hang stark zerschnitten. Der Forderung um Einhaltung eines Abstandes der Zufahrtstrasse Nord von der Grenze zur Parzelle Nr. 1 wird stattgegeben.

- Die geplante **Fusswegverbindung** ist nötig, um von der Schitterstrasse ins neue Quartier zu gelangen. Wegverbindungen zwischen Quartieren wird allgemein zu wenig Beachtung geschenkt. Es soll daran festgehalten werden, da eine spätere Ausscheidung sonst nicht mehr möglich ist. Der Fussweg wird jedoch leicht verschoben.
- Die angestrebte **Nutzungsdichte** soll insgesamt nicht reduziert werden. Es ist ein Gebot der Zeit, die noch vorhandenen Baulandreserven haushälterisch zu nutzen. Eine erhöhte Nutzung soll insbesondere in den Baubereichen B und C ermöglicht werden. Die maximal zulässigen Höhen werden generell auf diejenigen gemäss Regelbauvorschriften reduziert. Innerhalb derselben dürfen jedoch drei Vollgeschosse realisiert werden.
- Auf eine **Teiloffenlegung des Schitterbachs** wird verzichtet, da dieser durch die Überbauung nicht tangiert wird. Hingegen werden die Gewässerabstände gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung vergrössert (siehe Hinweis Gewässerraumlinie im Quartierplan). Die entsprechenden Abstände gelten bis zu einer rechtskräftigen Gewässer-raumausscheidung oder einem Verzicht auf eine Ausscheidung. Das anfallende Meteorwasser muss retendiert und unter Beachtung der Gewässereinzugsgebiete dem Schitterbach und Städelibach zugeführt werden.
- Mögliche Standorte für **Kehrichtsammelstellen** sind im Quartierplan zwingend festzulegen. Anstelle des ursprünglich im Einmündungsbereich in die Feldlistrasse geplanten, wird ein Standort im Baubereich E1 festgelegt. Falls jedoch im Rahmen eines separaten Entsorgungskonzeptes über das ganze Bezirksgebiet andere Standorte festgelegt werden, kann auf die im Quartierplan bezeichneten Standorte verzichtet werden. Die im Quartierplan festgelegten Standorte wurden vom Zweckverband Kehrichtverwertung Rheintal (KVR) und dem zuständigen Unternehmer geprüft und als funktions-tauglich bestätigt.

An seiner Sitzung vom 5. Dezember 2023 hat der Bezirksrat Oberegg die erwähnten Änderungen genehmigt. Nach der Gewährung des rechtlichen Gehörs im Januar 2024 wurden im März 2024 die entsprechenden Einspracheentscheide verfügt. Gegen diese gingen keine Rekurse ein.

6.4 Genehmigung

Die vorliegende Planung wurde am 9. Juni 2024 von der Stimmbürgerschaft Oberegg mit einem Ja-Anteil von 72 % gutgeheissen und wird nun der Standeskommission zur definitiven Genehmigung eingereicht.

Oberegg, 14.06.2024

Hersche Ingenieure AG
Appenzell Gais Oberegg
www.herscheing.ch

Projektleitung
Hans Breu

Fachbearbeitung
Raphael Breu

Hersche Ingenieure AG
9050 Appenzell
Rinkenbach 12
Telefon 071 788 06 29
appenzell@herscheing.ch

9056 Gais
Rhänstrasse 1
Telefon 071 791 00 90
gais@herscheing.ch

9413 Oberegg
Dorfstrasse 20
Telefon 071 898 80 52
oberegg@herscheing.ch

9000 St. Gallen
Wassergasse 18
Telefon 071 226 65 70
st.gallen@herscheing.ch

www.herscheing.ch