



Bezirk Schwende-Rüte
Kanton Appenzell Innerrhoden

Projekt Nr. 157.1.001

24. Januar 2024 / 22. November 2024

Quartierplan Schnetzlers

Planungsbericht

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

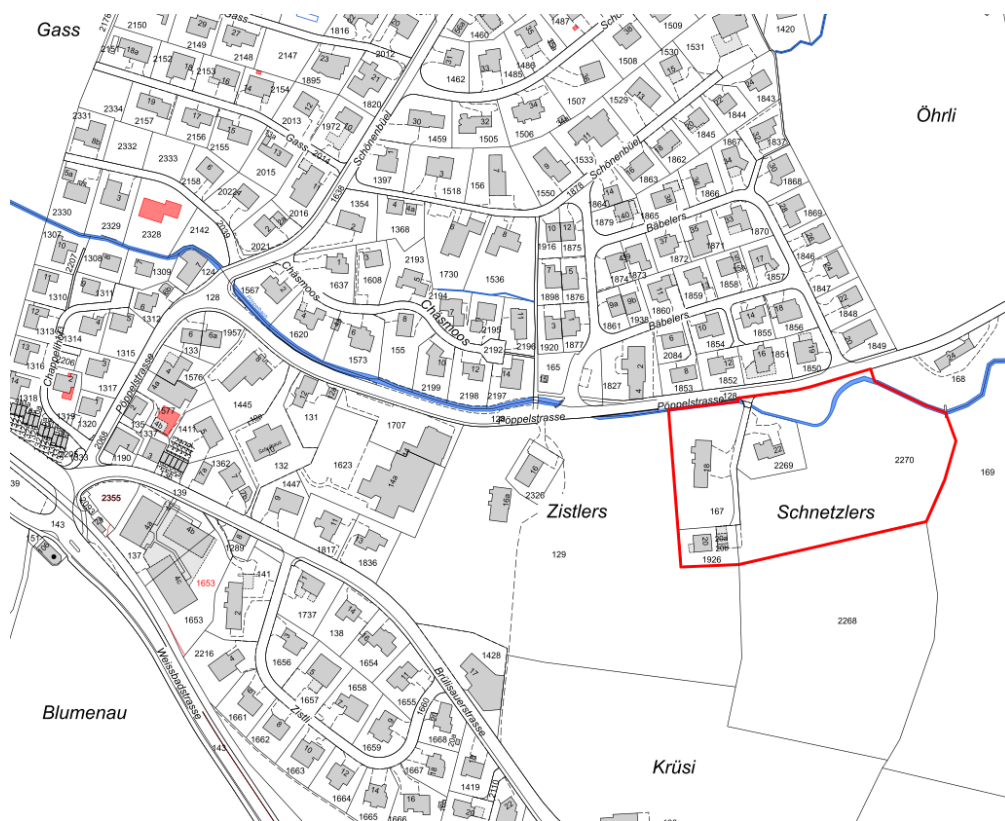
1	Ausgangslage	5
1.1	Planungsgebiet	5
1.2	Anlass und Ziel	5
2	Übergeordnete Planung	6
2.1	Kantonaler Richtplan	6
2.2	Baukulturelles Leitbild Appenzell Innerrhoden	7
2.3	Kommunale Nutzungsplanung	7
3	Wichtige thematische Aspekte	8
3.1	Verfügbarkeit Boden	8
3.2	Erschliessung	8
3.2.1	Motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr	8
3.2.2	Öffentlicher Verkehr	9
3.3	Fliessgewässer	9
3.4	Naturgefahren	10
3.5	Baulicher Zivilschutz	11
4	Richtprojekt	11
4.1	Ortsbauliche Aspekte und architektonische Gestaltung	11
4.2	Freiraum	12
4.3	Wohnungsspiegel	13
4.4	Erschliessung und Parkierung	13
5	Quartierplan	15
5.1	Allgemeine Bestimmungen	15
5.2	Überbauungsbestimmungen	16
5.3	Erschliessung und Parkierung	16
5.4	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	17
5.5	Veloabstellplätze	17
5.6	Freiraum	17
5.7	Gestaltungsbestimmungen	18
5.8	Umwelt	18
5.9	Bauten und Anlagen im Gewässerraum	19
5.10	Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone	19
6	Interessenabwägung	20
6.1	Verhältnis zur Regelbauweise	20
6.1.1	Abweichung gegenüber der Regelbauweise	20

6.1.2	Begründung der Abweichungen.....	21
6.2	Qualitätssteigerung	21
6.2.1	Ortsbauliche Eingliederung.....	21
6.2.2	Architektonische Gestaltung	22
6.2.3	Ökologie.....	22
6.3	Schlussfolgerung.....	22
7	Information und Mitwirkung	23
8	Kantonale Vorprüfung.....	25
9	Rechtsverfahren	25

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Steinegg und umfasst die Parzellen Nr. 167, 1926, 2269 und 2270. Es grenzt dreiseitig an die Landwirtschaftszone. Einzig im Norden wird das Gebiet durch den Pöppelbach und die dahinterliegende Pöppelstrasse begrenzt und so an das Siedlungsgebiet Steinegg angeschlossen. Gegen Osten steigt die Topografie leicht gegen einen ortstypischen Hügel an. Gegen Süden hin öffnet sich über die unbebauten Weiden der Blick in den Alpstein, westlich grenzt hinter einem Stück Landwirtschaftsland die Schule Steinegg an.



Planungsgebiet
www.geoportal.ch
(03/2022)

1.2 Anlass und Ziel

Vor knapp 40 Jahren wurden die Parzellen Nr. 167, 1926, 2269 und 2270 im Bezirk Schwende-Rüte eingezont. Dazumal war das Gebiet bereits mit einem landwirtschaftlichen Betrieb (Parz. Nr. 167) und einem Einfamilienhaus (Parz. Nr. 2269) überbaut. In der Zwischenzeit wurde auch auf der Parzelle Nr. 1926 ein Einfamilienhaus erstellt. Die Parzelle Nr. 2270 ist weiterhin unüberbaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundeigentümerschaft möchte nun das Areal in Zusammenarbeit mit dem Bezirk mit einer Gesamtüberbauung entwickeln. Im Januar 2017 lancierte sie dazu einen Studienauftrag. Das Ergebnis dieses Studienauftrags ist ein Richtprojekt, welches die Überbauung des Gebietes mit neun Bauvolumen vorsieht. Die bestehende landwirtschaftliche Baute wird zu diesem Zweck zurückgebaut. In Abweichung zum Baureglement soll eine Mehrausnützung von 20 % realisiert werden.

Zur Sicherstellung der ortsbaulichen Einpassung und einer zeitnahen Überbauung des Gebietes soll ein Quartierplan gemäss Artikel 50 des kantonale Baugesetzes (abgekürzt BauG; GS 700.000) erarbeitet werden.

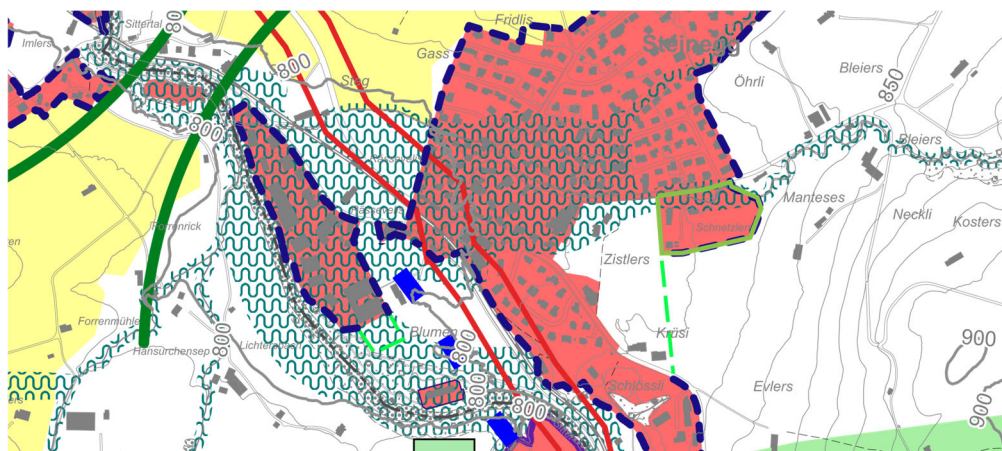
2 Übergeordnete Planung

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen:

Planungsinstrument	nicht relevant	relevant
ISOS	X	
Kantonaler Richtplan		X
Baukulturelles Leitbild Appenzell Innerrhoden		X
Kommunale Nutzungsplanung		X
Zonenplan Schutzobjekte AI	X	

2.1 Kantonaler Richtplan

Das Plangebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets. Das Siedlungsgebiet zeigt, wo eine Besiedlung aus raumplanerischen Überlegungen zweckmässig sein kann und wo nicht. Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist vom Gefahrengebiet Wasser tangiert. Der Bezirk beachtet die Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung sowie im Bewilligungsverfahren und legt im Rahmen dieser Verfahren dar, wie den Gefahrenpotenzialen angemessen Rechnung getragen wird.

Ausschnitt
kantonaler
Richtplanwww.geoportal.ch
(03/2022)

2.2 Baukulturelles Leitbild Appenzell Innerrhoden

Im baukulturellen Leitbild des Kantons Appenzell Innerrhoden wird das Planungsgebiet als reines Wohngebiet ausgeschieden. Das baukulturelle Leitbild hält fest, dass reine Wohngebiete nie isoliert entworfen werden dürfen, sondern immer in Beziehung zum jeweiligen historischen Dorfkern entwickelt werden sollen. Der Aussenraum soll nicht nur durch Privatgärten und Erschliessungsstrassen geprägt sein, sondern Aufenthalts-, Nutzungs- und Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum bieten. Die Form der Häuser lässt eine intensive Auseinandersetzung mit den typischen Traditionen und Typologien von Appenzell widerspiegeln.

2.3 Kommunale Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet gehört der Wohnzone W2 an. Entlang des Pöppelbaches wurde eine Freihaltezone festgelegt. Auf der Parzelle Nr. 2270 besteht eine Quartierplanpflicht. Aufgrund der Nähe zum Pöppelbach werden die Parzellen Nr. 167, 2269 und 2270 von der Gefahrenzone (GZ) «mittlere Gefährdung» und «geringe Gefährdung» tangiert. Bewilligungen von Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen bedürfen der Zustimmung des zuständigen Departementes.

Ausschnitt
kommunale Nut-
zungsplanungwww.geoportal.ch
(03/2022)

3 Wichtige thematische Aspekte

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die relevanten thematischen Aspekte:

	nicht relevant	relevant
Verfügbarkeit Boden		X
Erschliessung		X
Grundwasser	X	
Fliessgewässer		X
Naturgefahren		X
Belastete Standorte	X	
Lärm		X
Nichtionisierende Strahlung	X	
Fruchtfolgeflächen	X	
Wald	X	

3.1 Verfügbarkeit Boden

Die Parzellen Nr. 167, 1926, 2269 und 2270 sind im Besitz der Bauherrschaft und sofort verfügbar. Die Genehmigung der Planerlasse setzt einen rechtsverbindlichen Entwicklungsvertrag voraus. Der Entwicklungsvertrag soll sicherstellen, dass das weitere Vorgehen bei Planung und Realisierung der notwendigen Schritte zur Nutzung der vom Quartierplan Schnetzlers erfassten Grundstücke und zur ortsplanerischen Zukunft der Grundstücke Nr. 1926, 2269, 167 und 2270 partnerschaftlich angegangen wird. Der Entwicklungsvertrag regelt insbesondere:

- die Verfügbarkeit des Baugebiets mit Fristensetzung der Etappierung (keine Bauplandhortung),
- die Regelung zur Etappierung mit Fristensetzung,
- die Klärung betreffend Zufahrtssituation und Erschliessung,
- den Gewässerschutz und den Kostenverteiler für Hochwasserschutzmassnahmen,
- die Kostenbeteiligung der Grundeigentümer.

3.2 Erschliessung

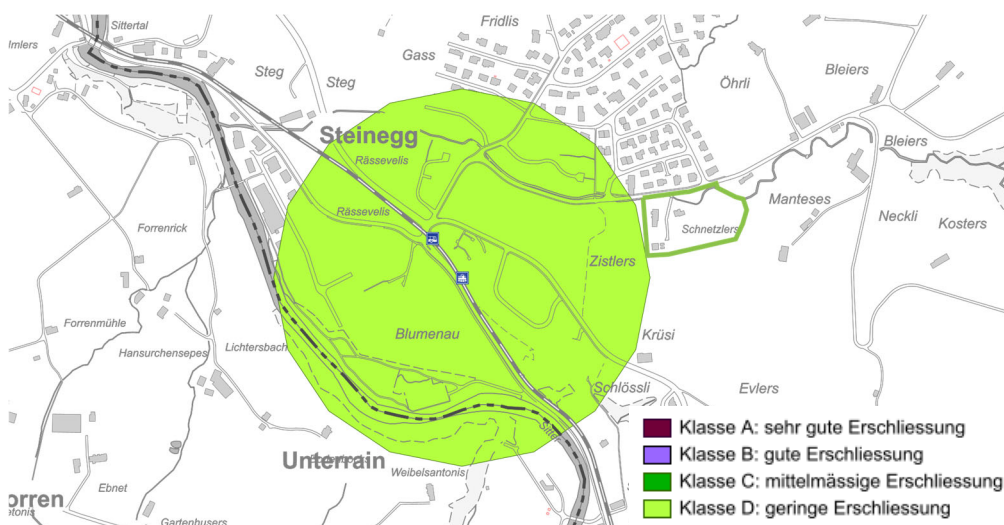
3.2.1 Motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr ist das Plangebiet über die Pöppelstrasse erreichbar, welche mit einem einseitigen Trottoir ausgestattet ist. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt heute über eine Brücke über den Pöppelbach. Die bestehende Brücke ist für die geplante Neuüberbauung nicht mehr ausreichend dimensioniert. Aus diesem Grund ist eine Verlegung der Brücke vorgesehen. Damit könnte die bestehende Einfahrt in die

Pöppelstrasse in Richtung Hauptstrasse optimiert werden. Gleichzeitig wäre die Trennung des Fussverkehrs und der Fahrbahn möglich, wodurch sich die Verkehrssicherheit zusätzlich erhöhen würde. Mit der Erstellung einer neuen Brücke über den Pöppelbach ist die bestehende Brücke zurückzubauen.

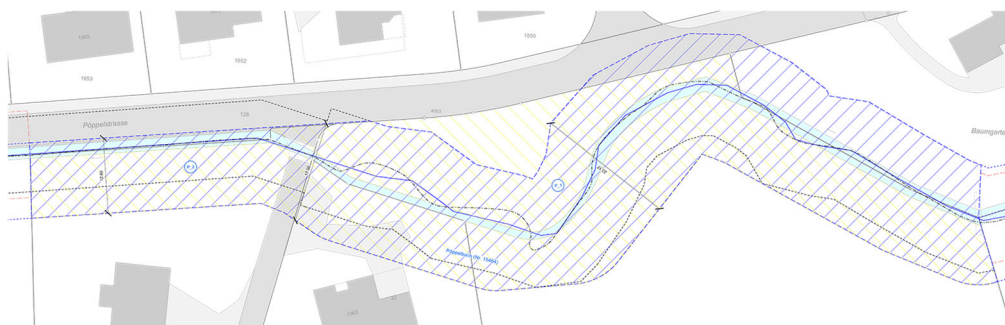
3.2.2 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet liegt ausserhalb der ÖV-Güteklassen. Zum Bahnhof Steinegg sind es zu Fuss jedoch weniger als 10 Minuten. Der Bahnhof Steinegg wird von der Linie der Appenzeller Bahnen (Gossau – Wasserauen) zu den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt bedient.



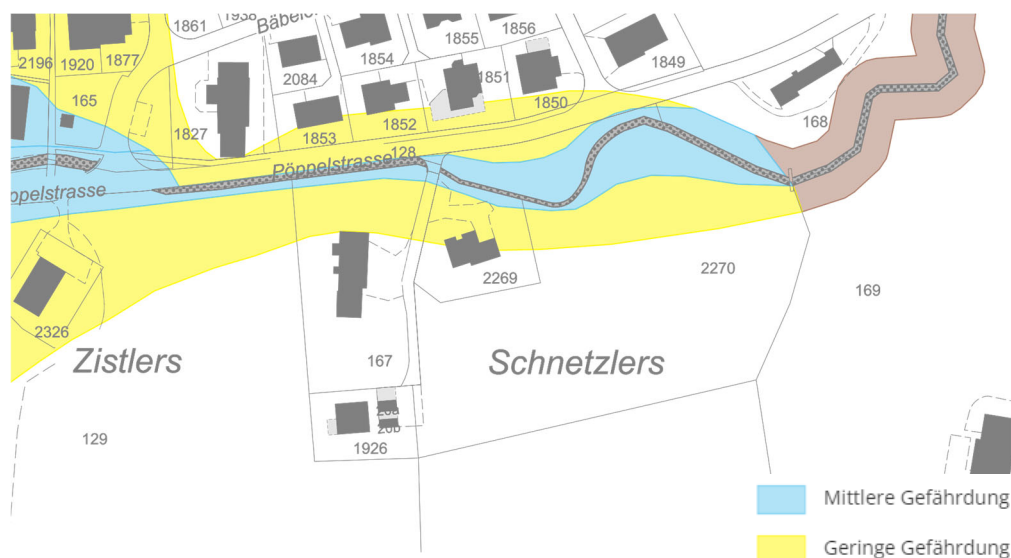
3.3 Fliessgewässer

Durch den nördlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Streckenabschnitt des Pöppelbaches. Für den Abschnitt der Überbauung Schnetzlers hat der Kanton Appenzell Innerrhoden die Erarbeitung eines Wasserbauprojekts mit gleichzeitiger Festlegung des Gewässerraumes in Auftrag gegeben. Der im Entwurf vorliegende Gewässerraum liegt innerhalb der im Zonenplan festgelegten Freihaltezone. Für die Realisierung des Richtprojekts wird die Festlegung des Gewässerraums zeitgleich mit dem Quartierplan Schnetzlers öffentlich aufgelegt. Die Koordination mit dem Wasserbauprojekt ist im Rahmen des Baugesuchs vorzusehen.

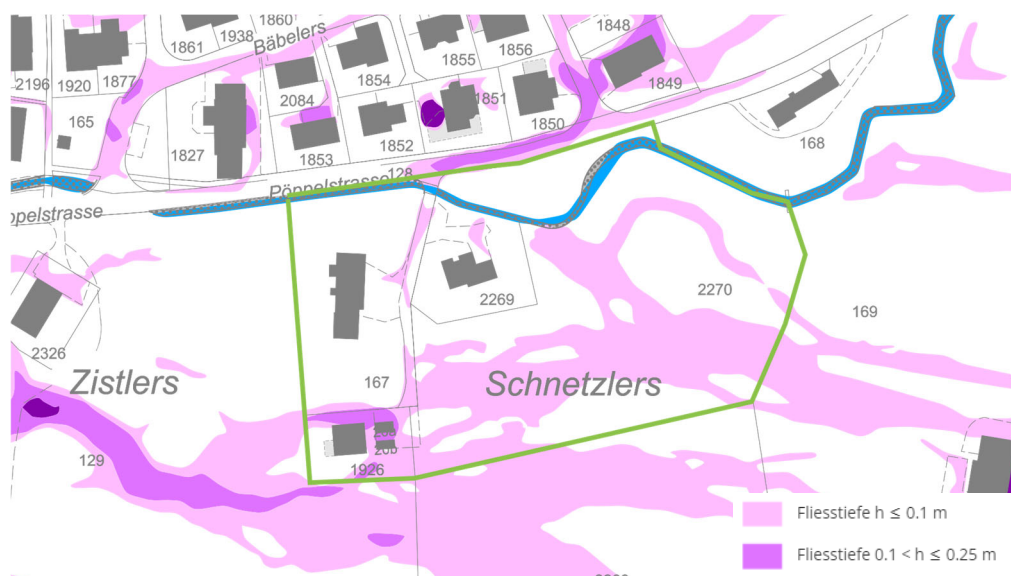


3.4 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte besteht für den nördlichen Teil des Plangebiets eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. In diesem Zusammenhang plant der Kanton Appenzell Innerrhoden ein Hochwasserschutzprojekt für den Pöpelbach. Das Hochwasserschutzprojekt wird mit dem geplanten Wasserbauprojekt koordiniert.



Zusätzlich zur Hochwassergefährdung durch den Pöpelbach ist mit einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei Starkregen zu rechnen. Allenfalls notwendige Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.



3.5 Baulicher Zivilschutz

Es besteht grundsätzlich eine Schutzraumpflicht (Art. 61 des Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetzes, BZG, SR 520.1). Die Baubewilligung für das Erstellen von Wohnhäusern kann erst erteilt werden, wenn der Bauliche Zivilschutz des Kantons Appenzell I.Rh. über die Schutzraumpflicht entschieden hat (Art. 63 BZG). Es ist daher vor Baueingabe mit dem Baulichen Zivilschutz in Kontakt zu treten.

4 Richtprojekt

Auf der Grundlage des Studienauftrages aus dem Jahr 2017 wurde das Projekt durch die Architekten GOA GmbH, Zürich, und die HTS Architekten AG, Cham, weiterbearbeitet. Am 4. März 2019 nahm die Fachkommission Heimatschutz zum Richtprojekt Stellung und würdigte den Ansatz. In den nachfolgenden Kapiteln werden die Projektidee und die wesentlichen Inhalte des Richtprojekts erläutert.

4.1 Ortsbauliche Aspekte und architektonische Gestaltung

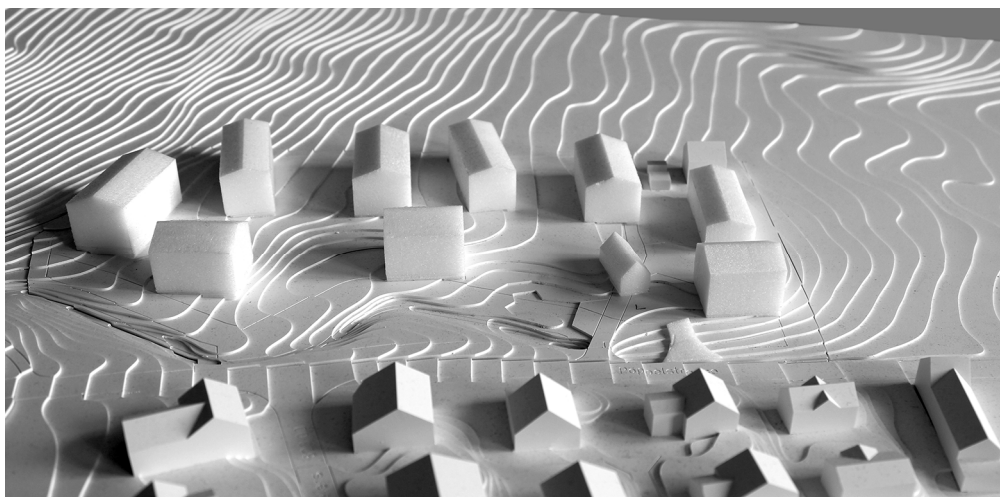
Als übergeordnete Gestaltungsprinzipien werden klare, einfache Bauvolumen, der Erhalt und die Akzentuierung des gewachsenen Geländeverlaufes, der Bezug zum rückwärtigen Strassenverlauf und dem Bachbett, der Erhalt von möglichst viel Wiesland sowie die Aussicht auf den Alpstein festgehalten.



Grundriss Erdgeschoss mit Situation Umgebung

GOA GmbH
(01/2024)

Die neun Neubauten lassen sich in drei Punktbauten und sechs Längsvolumen unterteilen. Die Punktbauten mit steilem Satteldach bringen das neue Quartier in Beziehung zum mäandrierenden Bachbett und dem ebenfalls aus Punktbauten bestehenden Einfamilienhausquartier auf der gegenüberliegenden Seite der Pöppelstrasse. Mit ihren Stirnfassaden verleihen sie dem Quartier zur Strasse hin eine diskrete Präsenz. Die Giebel der sechs Längsvolumen folgen den Höhenlinien des Geländes und beziehen sich damit auf die überwiegende Ausrichtung der regionalen Bauernhäuser, speziell zu den östlich und westlich liegenden Höfen der Nachbarschaft. Prägendstes Merkmal der Neubauten sind die Satteldächer mit unterschiedlichen Neigungen (15° bis 25°) sowie der kompakte Baukörper welcher bewusst ohne additive Elemente wie Dachgauben oder Balkone auskommt. Der Aussenraum der Wohnungen ist in Form von Loggien vorgesehen. Die Volumen der Neubauten orientieren sich bezüglich ihrer Dimensionen an den klassischen Bauernhäusern und Stallungen. Die Fassaden sollen den Gebäudetypen Individualität verleihen, um einem uniformen Siedlungsbild vorzubeugen. Dabei werden als Gestaltungsprinzipien die Lochfassade, die horizontale sowie die vertikale Gliederung angewendet. Die Fassaden sind in Holz vorgesehen und lehnen sich in ihrer Gestaltung dem traditionellen Handwerk an.



Modellfoto
GOA GmbH

4.2 Freiraum

Die zehn Häuser (inkl. dem Haus Hörler, Gebäude Nr. 1772) werden durch die Variation der Gebäudeabstände und durch die spezifische Gestaltung der Umgebung in drei Gruppen gegliedert. Talseitig bildet eine Gruppe aus vier Bauvolumen, das bestehende Einfamilienhaus integrierend, den Auftakt des Quartiers. Das bindende Element bildet, wie bei den weiteren beiden Gruppen auch, ein Hof, an dem sämtliche Hauseingänge liegen. Die drei Höfe sind über einen schmalen Fussweg miteinander verbunden und dienen gleichzeitig als Erschliessungs-, Aufenthalts- und Begegnungsraum. Durch das Zusammenfassen der Erschliessung der Einzelbauten, in einen einzigen Fussweg mit drei Höfen, wird ein konservativer Umgang mit den Grünflächen und eine klare Erschliessungsstruktur erreicht, welche überdies eine Verwandtschaft zu den ruralen Hofstrukturen (Weilern) aufweist. Die Wohnungen verfügen alle über grosszügige Loggien als Aussenraum, was die Ausbildung von Vorgärten und

Gartensitzplätzen obsolet macht. Die Weiden der Landwirtschaftsflächen berühren damit unmittelbar die Gebäudesockel, was dem traditionellen Ortsbild entspricht. Privat sind die Wohnflächen und Loggien. Der gesamte Raum zwischen den Häusern ist (halb-)öffentlich. Das Projekt erhält so mittels Freiflächen von der Pöppelstrasse aus die Fernsicht auf den Alpstein und verzahnt das Quartier mittels einer sparsamen Besetzung des Grünraumes mit den umliegenden Landwirtschaftsflächen.

4.3 Wohnungsspiegel

Der Wohnungsspiegel reicht von 3.5-Zimmer-Wohnungen bis 5.5-Zimmer Wohnungen. Es ist folgender Wohnungsspiegel geplant:

	Anzahl Wohnungen	Anteil Wohnungen
3.5-Zimmer	8	19 %
4.5-Zimmer	26	60 %
5.5-Zimmer	9	21 %
Total	43	100 %

4.4 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Pöppelstrasse. Für die Zufahrt zum Planungsgebiet ist eine Erneuerung sowie Verschiebung der bestehenden Brücke über den Pöppelbach notwendig. Die Planung der Verschiebung der bestehenden Brücke erfolgt in Koordination mit dem geplanten Wasserbauprojekt für die Festlegung des Gewässerraumes.

Die neue Erschliessungsstrasse führt über eine eingebaute Rampe in die geplante Tiefgarage. Somit bleibt ein Grossteil des Planungsgebietes frei vom motorisierten Verkehr. Einzige Ausnahmen bilden die bestehende Zufahrt zum Grundstück Nr. 1926 sowie die Notzufahrt über den neuen Fussweg. Die Einhausung der Tiefgaragenrampe soll als eine kleine Scheune in Erscheinung treten und mit einem Satteldach und einer Holzfassade ausgestattet werden. Neben der Fusswegverbindung bei der neuen Zu- und Wegfahrt ist eine weitere Fusswegverbindung mittels einer zusätzlichen Brücke über den Pöppelbach am nordöstlichen Teil des Planungsgebietes vorgesehen, welche für den Fuss- und Veloverkehr ein Durchqueren des Quartiers ermöglicht und eine Sackgasse verhindert.

Ein Grossteil der Autoabstellplätze ist unterirdisch vorgesehen. Die einzigen oberirdischen Autoabstellplätze sind am Quartiereingang sowie bei der bestehenden Baute bei der Parzelle Nr. 1926 vorgesehen.

Grundriss
Untergeschoss
GOA GmbH
(01/2024)



Gemäss VSS-Norm 40 281 berechnet sich der Bedarf an Autoabstellplätzen wie folgt:

1 Parkplatz je 100 m² BGF oder 1 Parkplatz pro Wohnung. Zusätzlich für Besucher 10 % der Bewohnerparkplätze.

Bewohner:

Besucher:

6'508 m² / 100 m² = 65 Parkplätze 65 Parkplätze * 10 % = 7 Parkplätze

Insgesamt sind nach der VSS-Norm 72 Autoabstellplätze zu erstellen. Das Richtprojekt sieht rund 67 unterirdische und 7 oberirdische Abstellplätze vor.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen berechnet sich nach der VSS-Norm 40 065 wie folgt:

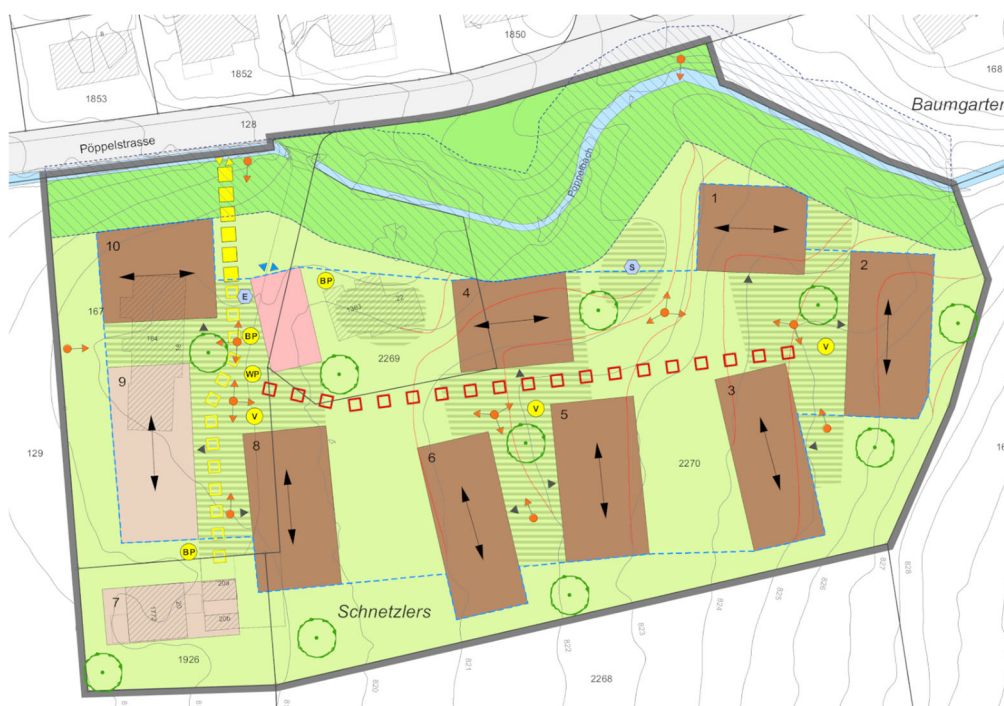
1 Veloabstellplatz pro Zimmer.

	Anzahl Wohnungen	Anzahl Zimmer	Anzahl Abstellplätze
3.5-Zimmer	8	28	28
4.5-Zimmer	26	117	117
5.5-Zimmer	9	50	50
Total	43	195	195

Insgesamt sind nach der VSS-Norm mindestens 195 Veloabstellplätze zu erstellen. Das Richtprojekt sieht die Anordnung von Langzeitparkplätzen in der Tiefgarage sowie die Anordnung von Kurzzeitabstellplätzen oberirdisch vor.

5 Quartierplan

Im Quartierplan werden die wichtigsten Aspekte des Richtprojekts verbindlich festgelegt. Dadurch sollen die ortsbauliche Qualität der Überbauung sichergestellt und die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise geregelt werden.



Ausschnitt
Quartierplan
Schnetzlers

ERR Raumplaner
AG

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Die geplante Überbauung Schnetzlers weicht teilweise von den Bestimmungen der Bauverordnung des Kantons Appenzell Innerrhoden (abgekürzt BauV; GS 700.010) ab. Aus diesem Grund und zur Sicherung der architektonischen und ortsbaulichen Qualität ist ein Quartierplan nach Art. 50 des Baugesetzes erforderlich. Dieser bezweckt:

- eine ortsbaulich eingepasste und qualitätsvolle Überbauung;
- eine flächensparende Erschliessung und Parkierung;
- eine hochwertige Freiraumgestaltung;
- die Schaffung eines attraktiven Siedlungsrandes;
- die geordnete Etappierung der Überbauung.

Der Quartierplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Reglement
- Situationsplan
- Richtprojekt
- Planungsbericht

Mit dem Quartierplan verpflichten sich die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen das Richtprojekt in maximal drei Bauetappen auszuführen. Die in Art. 6 des Reglements festgelegten Etappen bilden die einzelnen Überbauungsschritte. Zusammen mit den Neubauten sind in jeder Etappe auch die dazugehörigen Abstellplätze, die Aussenräume und die Umgebungsgestaltung (inkl. Pflanzung der Hochstammbäume) zu erstellen. Die neue Erschliessungsstrasse mit der neuen Brücke, der Kinderspielplatz sowie die gesamte Tiefgarage müssen in der ersten Etappe erstellt werden.

5.2 Überbauungsbestimmungen

Ausserhalb der festgelegten Baubereiche dürfen mit Ausnahme der zulässigen Bauten und Anlagen (gedeckte Veloabstellplätze, Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Beschattungsmöglichkeiten usw.) keine neuen Bauten erstellt werden. Für das gesamte Plangebiet wird die maximal zulässige Ausnützungsziffer auf 0.6 festgelegt.

Die Baubereiche legen die Lage und Stellung sowie die maximal zulässige, horizontale Ausdehnung der geplanten Bauten fest. Überschreitungen dieser Baubereiche und der vorgegebenen Masse durch die Bauten sind nicht zulässig. Ein Projektierungsspielraum gegenüber dem Richtprojekt ist den Baubereichen eingeplant.

Die Bauvorschriften der Regelbauweise gemäss Bauverordnung werden durch Festlegungen bezüglich maximaler Gesamthöhe, maximaler traufseitiger Fassadenhöhe, maximaler Anzahl Vollgeschosse und maximaler Anzahl Dach- und Attikageschosse ersetzt. Zusätzlich wurden für die einzelnen Baubereiche eine minimale Anzahl an Wohneinheiten und pro Etappe die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche definiert.

Für die unterirdischen Bauten ausserhalb der Baubereiche legt der Quartierplan mit dem Baubereich unterirdische Bauten deren maximale horizontale Ausdehnung fest.

5.3 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung des Planungsgebiets für alle Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen erfolgt ab der nördlich verlaufenden Pöppelstrasse über die entsprechend gekennzeichnete Erschliessungsstrasse. Im Quartierplan wird die Zu- und Wegfahrt inklusive der einzuhaltenden Sichtzone nach der VSS-Norm 40 273a sowie mit einer minimalen Breite verbindlich festgelegt.

Mit festgelegten Wegverbindungen wird die Erschliessung der geplanten Tiefgarage, der Besucherparkplätze, der Langsamverkehrserschliessung sowie des bestehenden Einfamilienhauses sichergestellt. Das Befahren der Fusswege ist nicht gestattet. Für den Fussverkehr

wird im oberen Drittel des Planungsgebietes ein weiterer Zugang mit Aufstellbereich zur Pöpelstrasse errichtet. Ausserdem wird innerhalb des Quartierplangebietes der Raum für eine Wegverbindung in Richtung Zistlers im Westen gesichert, damit eine Fusswegverbindung zum Schulhaus Steinegg auf der südlichen Seite der Pöpelstrasse realisiert werden kann.

Mit der Notzufahrt wird im Quartierplan die Erschliessung des Areals für Blaulichtfahrzeuge sichergestellt. Sie ist entsprechend den Normen auszugestalten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist bezüglich Lage im Quartierplan festgelegt. Für die Einhausung der Tiefgaragenrampe wird ein entsprechender Baubereich definiert.

Für das obligatorische Erstellen eines Wendeplatzes ist im Quartierplan eine Stelle gesichert.

Zwischen der Parzelle Nr. 169 und der Parzelle Nr. 129 wurde 1980 eine Brunnenleitung verlegt. Eine allfällige Verlegung dieser Leitung fällt zulasten der Bauherrschaft..

5.4 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Parkfelder nach VSS Norm haben für die Überbauung Schnetzlers einen Bedarf von ungefähr 70 Parkfelder ergeben (Besucherparkplätze inklusive). Im Normalfall rechnet man für 100 m² Brutto ein Parkfeld. Für die Besucher rechnet man zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkplätze dazu. Die Besucherparkplätze sind als solche stets freizuhalten; Vermietung und Verkauf sind ausgeschlossen. Der Unterhalt ist Sache der Grundeigentümerschaft.

Die Autoabstellplätze sind grösstenteils unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch dürfen maximal zehn Abstellplätze erstellt werden. Pro Wohneinheit sind maximal zwei Abstellplätze zu erstellen und in der Tiefgarage so vorzubereiten, dass ein Anschluss für die Betankung eines Elektrofahrzeuges möglich ist.

Mindestens zwei Autoabstellplätze für die Bewohnenden und ein Autoabstellplatz für die Besuchenden sind behindertengerecht auszugestalten.

5.5 Veloabstellplätze

Nach VSS-Norm müssen für die Überbauung Schnetzlers ungefähr 200 Velo-Parkplätze bereitgestellt werden. Davon sind ungefähr 70 als Kurzzeitparkplätze und ca. 130 als Langzeitparkplätze einzurichten. Der Quartierplan legt den Standort für die oberirdischen Veloabstellplätze innerhalb der Begegnungsbereiche fest. Die Veloabstellplätze für die Langzeitparkierenden sowie Abstellplätze für Anhänger und Kinderwagen sind in den Erdgeschossen oder im Untergeschoss bereitzustellen.

5.6 Freiraum

Der Aussenraumqualität ist insbesondere aufgrund der höheren baulichen Dichte der Überbauung besondere Beachtung zu schenken. Neben dem Begegnungsbereich und dem Kinderspielplatz wird im Quartierplan der Umgebungsbereich definiert.

Der Umgebungsbereich dient als Aufenthalts- und Begegnungsbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner und ist öffentlich zugänglich. Als differenzierter Freiraum ist er optisch ansprechend auszugestalten und angemessen zu begrünen. Der gesamte Raum zwischen den Gebäuden, abgesehen von den festgelegten Spiel- und Begegnungsbereichen sowie den Wegverbindungen, ist als ökologisch wertvolles, extensives Wiesland zu unterhalten. Private Anlagen wie Einfriedungen und Vorgärten sind nicht zulässig. Die Wohnungen verfügen über grosszügige Loggien als Aussenraum. Dem traditionellen Ortsbild entsprechend umschliesst die landwirtschaftliche Fläche damit die Gebäudesockel.

Mit dem Begegnungsbereich und dem Kinderspielplatz werden zusätzliche Bereiche definiert, die der gemeinschaftlichen Nutzung dienen. Innerhalb dieser Bereiche sind gemeinschaftliche Spiel- und Begegnungsflächen bereitzustellen, attraktiv auszugestalten und zweckmässig zu möblieren. Die Unterhaltskosten sind durch die Grundeigentümerschaft zu tragen.

Im gesamten Freiraum soll eine möglichst geringe Bodenversiegelung einem besseren Mikroklima, der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs, dem Schutz des Grundwassers, der Entlastung der Kanalisation sowie der Abschwächung von Überschwemmungen bei Starkregen zugutekommen.

Im Planungssperimeter (exkl. Gewässerraum) wird die Baumpflanzung festgelegt. Verbindlich ist jedoch nur die minimale Anzahl Bäume, die festgelegten Standorte sind lediglich richtungsbegleitend. Bei der Bepflanzung des Planungsgebietes sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

Der Quartierplan legt neue Höhenlinien fest, an welche das Terrain angepasst werden kann. Die Geländeübergänge sind dabei harmonisch zu gestalten und in der Freihaltezone mit dem geplanten Wasserbauprojekt abzustimmen.

5.7 Gestaltungsbestimmungen

Das Richtprojekt wird mit dem Quartierplan als verbindlich erklärt und bildet den Massstab für die Beurteilung der architektonischen Qualität und Ausführung. Zusätzlich dazu werden im Quartierplan weitere Bestimmungen bezüglich architektonischer Gestaltung, Dachgestaltung und Fassadengestaltung gemacht, um die architektonische und ortsbauliche Qualität der Überbauung sicherzustellen.

5.8 Umwelt

Im Quartierplan wird vorgeschrieben, dass der Wärmebedarf der Neubauten zu 100% mit erneuerbaren Energieträgern zu decken ist und ein entsprechender Nachweis mit dem Baubewilligungsgesuch zu erbringen ist.

Mit dem Baugesuch ist zusätzlich auch ein umfassendes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält. Auch Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenwasser sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Der Quartierplan definiert den Standort für die Erstellung eines Halb-Unterflurbehälters. In Absprache mit dem Bezirk Schwende-Rüte kann auf die Erstellung eines Halb-Unterflurbehälters verzichtet werden, sofern die Möglichkeit zur Benutzung einer öffentlichen Entsorgungsstellung ausserhalb des Planungsgebietes besteht.

Für die Lichtemissionen gilt die Norm SIA 491 «Vermeiden unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» als Richtlinie.

5.9 Bauten und Anlagen im Gewässerraum

Gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Im Plangebiet kommen die Zufahrt zum Quartier sowie die geplanten Fusswegverbindungen in den festzulegenden Gewässerraum zu liegen.

Die Zufahrt zum Planungsgebiet ist von öffentlichem Interesse und die dafür benötigte Brücke ist als standortgebundene Anlage zu betrachten. Die Zufahrt kann nur ab der Pöppelstrasse und über den Pöppelbach erfolgen, da andernfalls eine Zufahrt über die Landwirtschaftszone zu planen wäre, was nicht zulässig ist. Mit dem Bau der neuen Brücke ist die bestehende Brücke zurückzubauen.

Die vorgesehenen Fusswegverbindungen sind ebenfalls von öffentlichem Interesse, da sie der Erhöhung der Verkehrssicherheit für die Fussgängerinnen und Fussgänger im Quartier dienen. Die Lage im Gewässerraum ist ebenfalls als standortgebunden zu betrachten. Da der Pöppelbach unmittelbar entlang der Pöppelstrasse verläuft, kann diese nicht mit einem Fussweg ausgestattet werden, ohne dass der Gewässerraum tangiert wird. Gemäss Vorschriften des Quartierplanreglements sind die Fusswege möglichst naturnah zu gestalten.

5.10 Bauten und Anlagen innerhalb der Freihaltezone

Die Zufahrt zum Planungsgebiet sowie die Fusswegverbindungen befinden sich in der Freihaltezone. Gemäss Art. 33 des Baugesetzes sind der Freihaltezone Gebiete zugeteilt, welche der Gliederung des Siedlungsgebietes, der Erhaltung von Parkanlagen oder dem Raumbedarf von Fliessgewässern im Siedlungsgebiet dienen. Dem Zonenzweck dienende Bauten sind zulässig. Die Vorliegende Freihaltezone dient der Sicherung des Raumbedarfes von Fliessgewässern. Mit der vorgesehenen Festlegung des Gewässerraumes wird der Raumbedarf für das Fliessgewässer definiert.

Die geplanten Anlagen im Gewässerraum (Zufahrt zum Planungsgebiet und Fusswegverbindungen) sind gemäss Ausführungen im vorangegangenen Kapitel zulässig, da sie als standortgebunden und von öffentlichem Interesse betrachtet werden. Bei den Flächen in der Freihaltezone, welche ausserhalb des Gewässerraumes liegen, wird davon ausgegangen, dass diese nicht mehr für die Sicherung des Raumbedarfes von Fliessgewässern notwendig sind. Entsprechend sollte für die geplanten Anlagen eine Bewilligung in Aussicht gestellt werden können.

6 Interessenabwägung

6.1 Verhältnis zur Regelbauweise

Gemäss Art. 50 Baugesetz (BauG) kann mit dem Quartierplan von den durch den Nutzungsplan festgelegten Vorschriften abgewichen werden. Bei Abweichungen von den Nutzungsplanvorschriften ist durch planerische Massnahmen sicherzustellen, dass betreffend Gestaltung und haushälterischer Bodennutzung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Im nachfolgenden Kapitel werden die Abweichungen von den Nutzungsplanvorschriften durch den Quartierplan genauer beschrieben und anschliessend die Qualitätssteigerung ausgeführt.

6.1.1 Abweichung gegenüber der Regelbauweise

Mit dem Quartierplan sind folgende Abweichungen von der Regelbauweise vorgesehen:

	W2	Baubereiche									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Gesamthöhe	10.5 m	13.0 m	12.5 m	12.0 m	13.0 m	12.5 m	12.0 m	10.5 m	12.5 m	10.5 m	13.0 m
Taufseitige Fassadenhöhe	7.0 m	9.7 m	9.5 m	9.5 m	9.7 m	9.5 m	9.5 m	7.0 m	9.5	7.0 m	9.7 m
Gebäudelänge	32.0 m	19.0 m	29.0 m	31.0 m	20.0 m	28.0 m	31.0 m	23.5 m	28.0 m	31.0 m	20.0 m
Anzahl Vollgeschosse	2	3	3	3	3	3	3	2	3	2	3
Zulässigkeit Ausbau Dach- und Attikageschosse	zulässig	nicht zulässig						zulässig	nicht zulässig		
Grenzabstand klein (arealextern)	4.0 m	4.0m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m	4.0 m
Grenzabstand gross (arealextern)	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m	8.0 m
Mehrlängenzuschlag		nicht angewendet									
Ausnützungsziffer	0.5	0.6									

Zusammenfassend sieht der Quartierplan gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen vor:

- Erhöhung der maximalen Gesamthöhe in den Baubereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 10 um bis zu 2.5 m

- Erhöhung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe in den Baubereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 und 10 um bis zu 2.7 m
- Erhöhung um ein Vollgeschoss in den Baubereichen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, und 10
- Erhöhung der Ausnützungsziffer um 20 %
- Unterschreitung Mehrlängenzuschlag

6.1.2 Begründung der Abweichungen

Die Abweichungen von der Regelbauweise sind im Wesentlichen durch das Richtprojekt begründet. Grundlage für das Richtprojekt bildet der Studienauftrag aus dem Jahr 2017. Darauf aufbauend wurde das Projekt der GOA GmbH, Zürich, und der HTS Architekten AG, Cham, weiterbearbeitet. Die Ortsbauliche und architektonische Qualität des Richtprojekts wurde somit über ein qualifizierendes Verfahren ermittelt und deren Weiterentwicklung in Form des vorliegenden Richtprojekts von der Fachkommission Heimatschutz positiv attestiert.

Das Projekt weist eine um 20 % höhere Ausnützung als die in der Bauzone W2 übliche bauliche Dichte auf. Die mögliche bauliche Dichte soll mit drei unterschiedlichen Bautypen und einer städtebaulichen Setzung in den Kontext der traditionellen Baukultur des Appenzells integriert werden. Für einen zukünftigen Entwicklungsprozess ist eine gewisse Flexibilität gewährt. Die einzelnen Gebäudetypen sind in ihrer Ausformulierung und Grösse wandelbar und der vorgeschlagene Wohnungsmix veränderbar.

Aufgrund der nördlich angrenzenden Pöppelstrasse sind keine wesentlichen Interessen, insbesondere hinsichtlich Grenzabstand oder Besonnung, von den Abweichungen betroffen. Die Variation der Gebäudeabstände sowie die spezifische Gestaltung der Häuser und Umgebung in drei Gruppen gewährt der Überbauung eine Durchlässigkeit und dem nördlich der Pöppelstrasse liegenden Einfamilienhausquartier Blick auf den Alpstein.

Mit den im Quartierplan festgelegten Gesamthöhen und traufseitigen Firsthöhen sowie mit der festgelegten Anzahl Vollgeschossen wird die Zonenvorschrift der nächsthöheren Wohnzone W3 unterschritten. Der Quartierplan bewirkt somit keine materielle Änderung des Zonenplans.

Die geplante Überbauung entspricht dem in der Raumplanungsgesetzgebung verankerten haushälterischen Umgang mit dem Boden, wobei die Innenentwicklung Grundvoraussetzung für eine neue Überbauung ist.

6.2 Qualitätssteigerung

6.2.1 Ortsbauliche Eingliederung

Mit den im Quartierplan festgelegten Baubereichen für die Neubauten wird die Setzung und die Grösse der Volumen verbindlich gesichert. Darüber hinaus sichert der Quartierplan auch die Qualität der Aussenräume sowie die arealinterne Durchwegung.

Der Quartierplan regelt die unterirdische Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos. Es entstehen keine grossen oberirdischen Abstellflächen.

Zentral im Quartierplan ist die etappenweise Realisierung der Überbauung. Darin verankert sind auch die Umgebungsgestaltung und die Erschliessung. Damit wird sichergestellt, dass sich jede Etappe der Überbauung gut in die bauliche Umgebung eingliedert.

6.2.2 Architektonische Gestaltung

Der Quartierplan legt das Richtprojekt hinsichtlich Ausrichtung, Proportionen, Geschossigkeit, Dachform der Bauten sowie bezüglich Aussenraumgestaltung verbindlich fest. Zusätzlich muss vor dem Baubewilligungsgesuch ein Material- und Farbkonzept mit entsprechender Fassadenbemusterung der Fachkommission Heimatschutz zur Genehmigung eingereicht werden. Die Überbauung ist architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität erzielt wird.

6.2.3 Ökologie

Mit der Festlegung des Freihalte- und Umgebungsbereichs im Quartierplan wird im Planungsgebiet ein ökologischer Ausgleich geschaffen. Weitere Bestimmungen zum ökologischen Ausgleich und zur Förderung der Biodiversität sind die Festlegung der Bepflanzung sowie die Reduktion des Versiegelungsgrades. Darüber hinaus regelt der Quartierplan, dass der Wärmebedarf der Neubauten zu 100 % mit erneuerbaren Energieträgern zu decken ist und unnötige Lichtemissionen gemäss Norm SIA 491 zu vermeiden sind.

6.3 Schlussfolgerung

Der Quartierplan ermöglicht eine qualitätsvolle, verdichtete Überbauung in einer der letzten Bauzonenreserven im Bezirk Schwende-Rüte. Die Abweichungen von der Regelbauweise sind in Anbetracht der geforderten Qualitätssteigerung vertretbar. Die übergeordnete Gesetzgebung wird mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Darüber hinaus werden die benachbarten Grundstücke mit der geplanten Überbauung nicht stärker beeinträchtigt als mit einer Überbauung nach Regelbauweise.

7 Information und Mitwirkung

Die Öffentlichkeit sowie die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden an einer Informationsveranstaltung am 27. Januar 2022 über das Planungsvorhaben informiert. Anschliessend wurde die Bevölkerung vom 11. Juli bis am 25. Juli 2022 zur Mitwirkung nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (abgekürzt RPG; SR 700) eingeladen. Während der Mitwirkungsfrist haben vier Personen zur Planung Stellung genommen. Die Eingaben aus diesen Stellungnahmen werden nachfolgend summarisch aufgeführt und beantwortet:

Eingabe	Beurteilung
Die Brunnenleitung soll in ihrem heutigen Zustand erhalten, respektive bei Bedarf zulasten der Bauherrschaft der Liegenschaft Schnetzlers verlegt werden.	Das Anliegen wird im Quartierplan aufgenommen. Eine allfällige Verlegung der Brunnenleitung im Zusammenhang mit der Überbauung des Quartierplangebietes geht zulasten der Bauherrschaft.
Es ist wichtig, dass ein grosszügiger Grenzabstand eingehalten wird, damit genügend Platz vorhanden ist für eine überdimensionierte Sickerung. Für obliegenden Grundstückseigentümer darf kein Schaden entstehen. Ein grundbuchamtlicher Eintrag ist unverzichtbar.	Die Grenzabstände gegenüber den angrenzenden Grundstücken sind im vorliegenden Quartierplan eingehalten. Grundsätzlich ist die Versiegelung des Bodens gemäss Quartierplanreglement auf das betrieblich und technisch notwendige Mass zu reduzieren, damit genügend Flächen zur Versickerung des Meteorwasser zur Verfügung stehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen.
Die ordentliche Bewirtschaftung des angrenzenden Landwirtschaftslands muss weiterhin gewährleistet werden. Zum Beispiel müssen Kühe mit Glocken weiterhin Tag und Nacht weiden können.	Durch die vorgesehene zonenkonforme Nutzung der Wohnzone wird die angrenzende Landwirtschaftszone nicht beeinträchtigt. Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.
Die Gebäudehöhen sind zu überprüfen. Mit dem Quartierplan werden faktisch Höhen der W3-Zone ermöglicht. Am Siedlungsrand sind Gebäudehöhen von 13.5 m zu hoch. Die Abweichung zur Gesamthöhe und bei der traufseitigen Fassadenhöhe um 3.0 m ist an diesem Standort zu viel. Der Übergang vom bebauten Gebiet zur Landschaft muss harmonischer gestaltet werden. Vor allem das Gebäude Baubereich 2 soll in seiner Höhe wesentlich reduziert werden, um den Siedlungsrand möglichst flach zu halten. Es ist wichtig, dass Schnetzlers optisch ein integrierter Bestandteil der dörflichen Siedlung von Steinegg und kein abgetrenntes separates Quartier gibt. Die Gebäudehöhe ist ein wesentlicher Aspekt.	Mit dem erarbeiteten Richtprojekt wird der Lage am Siedlungsrand aufgrund der Stellung und Lage der Bauten Rechnung getragen (siehe Kapitel 4.1). Dies wurde von der Fachkommission Heimatschutz gewürdigt. Die Stellung und Lage wird mit dem vorliegenden Quartierplan verbindlich gesichert. Aufgrund der Grösse des Gebietes und im Sinne der Innenentwicklung ist eine dichtere Bauweise angezeigt. Die vorgesehene Abweichung von der Regelbauweise ist gemäss Baugesetzgebung des Kantons Appenzell Innerrhoden zulässig. Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Projekt wird diesbezüglich nicht angepasst.

Eingabe	Beurteilung
Das Bauernhaus soll bestehen bleiben. Falls es nicht sanierungsfähig ist, soll es in gleicher Form und im gleichen Charakter als Wohnhaus wieder aufgebaut werden. Es gibt dem Quartier von unten gesehen den Bezug zu bestehenden Struktur und zeigt die Entwicklungsgeschichte.	Die Schutzwürdigkeit des Bauernhauses (Schnetzlers 164) wurde durch eine Fachperson überprüft. Das Fachgutachten vom 12. Januar 2022 kommt zum Schluss, dass sich das Gebäude in einem schlechten Zustand befindet. Insgesamt zeichnet sich das Bauernhaus darüber hinaus nicht durch überdurchschnittliche Eigenheiten und Baudetails oder einen Seltenheitswert aus, die eine Unterschutzstellung trotz des schlechten baulichen Zustandes begründen würde. Auf den Erhalt oder die Unterschutzstellung des Bauernhauses (Schnetzlers Gebäude Nr. 164) wird verzichtet.
Art. 18 Bepflanzung: Es sollen einheimische Hochstammbäume gepflanzt werden.	Diesem Anliegen wird Rechnung getragen. Gemäss Quartierplanreglement wird die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Arten vorgeschrieben.
Art. 20 Architektonische Gestaltung: Im ersten Absatz ist der Verweis auf das baukulturelle Leitbild von Appenzell Innerrhoden einzubringen. Im zweiten Absatz ist zu ergänzen, dass bei der Gebäudegestaltung hiesige Merkmale zu befolgen sind.	Das baukulturelle Leitbild von Appenzell Ausserrhoden ist als Instrument zur Sensibilisierung gedacht und nicht als rechtsverbindliche Vorgabe. Folglich wird auch auf eine rechtsverbindliche Festlegung des Leitbildes im Quartierplanreglement verzichtet. Bei der Erarbeitung des Richtprojekts ist das Leitbild berücksichtigt worden. Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Das Reglement wird diesbezüglich nicht angepasst.
Art. 21 Dachgestaltung: Dachneigungen von mind. 15° ist zu wenig. 15° lässt die Bauten eher als Flachdachbauten aussehen.	Das Richtprojekt sieht die Gestaltung der Bauten mit unterschiedlichen Dachneigungen von 15°-25° vor. Mit den neuen Anpassungen haben 2/3 der Bauten eine Dachneigung von mindestens 20° aufzuweisen.
Die Gebäude sollen nicht als «copy-paste» wahrgenommen werden. Vielfalt in der Fassadengestaltung ist wichtig und individualisiert die Gebäude. Eine Etappierung kann dabei helfen. Für jede Baustappe soll ein Baugesuch mit Farb- und Materialkonzept eingereicht werden.	Eine Etappierung ist vorgeschrieben. Ausserdem ist im Quartierplanreglement vorgesehen, dass mit dem Baubewilligungsgesuch ein Material- und Farbkonzept mit entsprechender Fassadenbemusterung zur Genehmigung einzureichen ist. Die genaue Fassadengestaltung wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt. Der Quartierplan enthält nur Bestimmungen zu übergeordneten Gestaltungsgrundsätzen (vor- und rückspringende Gebäudeteile, Gestaltung Loggien). Durch die angepassten Bestimmungen zur Dachneigung wird bei der Dachgestaltung eine gewisse Vielfalt unter den einzelnen Bauten vorgeschrieben. Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen.

Eingabe	Beurteilung
Das Mitwirkungsverfahren ist zu verlängern und die geplanten Gebäude sind während des Mitwirkungsverfahrens behelfsmässig zu visieren.	Das kantonale Baugesetz regelt die Information und Mitwirkung der Bevölkerung bei der Quartierplanung nicht. In welcher Form die Mitwirkung zum Quartierplan durchgeführt wird, ist Sache des Bezirks. Auf eine Verlängerung des Mitwirkungsverfahrens sowie auf die Visierung des Richtprojektes wird verzichtet. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wird ein Gipsmodell ausgestellt, an dem die Dimensionen des Richtprojektes ersichtlich sein werden.

8 Kantonale Vorprüfung

Der Quartierplan wurde gemäss Art. 46 BauG nach der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht. Die Standeskommission beurteilt den Quartierplan mit dem Protokoll vom 21. November 2023 unter Vorbehalt von gewissen Anpassungen als genehmigungsfähig. Die Standeskommission weist insbesondere darauf hin, dass der Quartierplan gleichzeitig mit dem Gewässerraumlinienplan öffentlich aufzulegen ist.

Folgende weiteren Punkte wurden aufgrund der Vorprüfung überarbeitet:

- Die Fusswegverbindung westlich der Erschliessungsbrücke wird zwischen den Baubereich 9 und 10 verlegt, damit sie nicht innerhalb des Gewässerraums zu liegen kommt.
- Zusätzlich zu den zwei behindertengerechten Autoabstellplätzen für die Bewohnenden wird ein dritter behindertengerechter Autoabstellplatz für die Besuchenden vorgeschrieben.

9 Rechtsverfahren

Für den Quartierplan Schnetzlers ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 52 BauG durchzuführen. Der Quartierplan ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die öffentliche Auflage des Quartierplans findet zeitgleich mit dem Gewässerraumlinienplan Pöppelbach, Abschnitt Schnetzlers statt.