
Bericht

28. Juni 2017

Quartierplan Scheidweg-Garage, Bezirk Appenzell


Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	3
2	Materielles	5
2.1	Allgemeines	5
2.2	Erschliessung	5
2.3	Bebauung	6
2.4	Umgebung	8
2.5	Umwelt	8
3	Nachweise	9
3.1	Siedlung	9
3.2	Natur und Landschaft	9
3.3	Siedlung und Verkehr	9
3.4	Wasser und Boden	10
4	Verfahren	11
4.1	Einspracheverfahren	11
4.2	geringfügige Änderung	11
	Anhang	12
A1	Checkliste Nachweise	13
	Impressum	14

1 Ausgangslage

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

Abb. 1 Orthofoto (o.M), geoportal.ch
(17.11.2015)

 Planungsgebiet

1.1.1 Lage

Das Planungsgebiet umfasst einen Grossteil der Parzelle Nr. 1220 am westlichen Dorfrand von Appenzell. Es wird zweckmässig durch die Gontenstrasse, die Ronis-Strasse, die Grenze und die Ausfahrt der angrenzenden Parzelle (Nr. 2306) im Westen und den südlichen Übergang zur Landschaft begrenzt.








1.1.2 Anlass

Die Scheidweg-Garage Appenzell AG möchte seine Auto-Ausstellungsfläche um ca. 235 m² erweitern. Aufgrund der zusätzlichen Ausstellungsfläche wird die maximal zulässige Nettoverkaufsfläche in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone überschritten (250 m²). Somit kann die geplante Erweiterung nur mit einem Quartierplan realisiert werden.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan (o.M), geoportal.ch
(17.11.2015)

 Planungsgebiet
 Dreigeschossige Wohnzone WG 3
 Landwirtschaftszone L
 Hochwasser-Gefährdung, gering
 Hochwasser-Gefährdung, mittel

1.2.1 Zonenordnung

Das Planungsgebiet liegt in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3. Es grenzt im Norden, im Osten und im Westen an die Bauzone und im Süden an die Landwirtschaftszone L.



Gemäss Zonenplan ist das Planungsgebiet grösstenteils durch eine geringe, am südwestlichen Rand durch eine mittlere Hochwasser-Gefährdung betroffen. Die Gefährdung resultiert aus dem bei Hochwasser überfliessenden Vorfluter im Gebiet Unterer Hag.

2 Materielles

2.1 Allgemeines

2.1.1 Karteneinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im Massstab 1:500.

2.1.2 Geltungsbereich

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

2.2 Erschliessung

2.2.1 Interne Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrten sind so angeordnet, dass die Zufahrt der Kunden gebündelt ab der Gontenstrasse erfolgt. Die Wegfahrt der Tankstellen-Kunden erfolgt in die Gontenstrasse; die der Garagen-Kunden in die Ronis-Strasse. Die weitere Zu- und Wegfahrt dient dem allgemeinen Betrieb der Scheidweg-Garage. Mit dem Nachweis der Sichtfelder gemäss VSS-Norm wird die Verkehrssicherheit gesichert.

2.2.2 Autoabstellplätze

Die Anzahl Abstellplätze wird im Rahmen der Baubewilligung zu einem konkreten Erweiterungsprojekt gemäss Art. 27 BauV festgelegt. Im Hinblick auf die ländliche Umgebung soll die Parkierung für Beschäftigte bei Erneuerung respektive Sanierung sickerfähig erstellt werden und damit auch zur besseren Rückhaltung von Meteorwasser beitragen.

Es wird ein rollstuhlgerechter Autoabstellplatz vorgeschrieben. Damit wird den Anforderungen gemäss SN SIA 500 entsprochen. Bezüglich der Dimensionierung dieses Autoabstellplatzes wird auf die gleiche Norm verwiesen.

2.2.3 Trottoir

Entlang der Gontenstrasse und der Ronis-Strasse befindet sich auf der Seite des Planungsgebiets ein Trottoir. Der östliche Teil ist nicht abparzelliert und gehört zur Parzelle Nr. 1220. Er wird öffentlich gesichert. Intern werden die Fusswege über die allgemeine Betriebsfläche abgewickelt.

2.3 Bebauung

2.3.1 Gebäude

Die Baubereiche gehen nach Art. 65 BauV den Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise vor und legen somit die Lage, respektive die abweichenden Abstände der (Haupt-) Gebäude untereinander, sowie zur Strasse und den Grundstücksgrenzen der benachbarten Grundstücke fest. Die «Baubereiche für Gebäude A, B, C und D» legen zudem auch die maximale horizontale Ausdehnung der (Haupt-) Gebäude im Sinne der anrechenbaren Gebäudefläche nach Definition im Anhang der BauV fest.

Als Basis für die Lage und die horizontale Ausdehnung von Gebäuden gelten die aus den projizierten Fassadenlinien gebildeten Gebäudegrundflächen der bestehenden Bauten und der Erweiterungsbauten gemäss Entwicklungsstudie mit Ausnahme bei Baubereich für Gebäude C. Das bestehende Gebäude soll nach Süden nicht erweitert werden dürfen.

Zur Sicherung der baulichen Integration der Bauten wird die Raumkante gegenüber der Gontenstrasse durch eine Baulinie gesichert. Für das darüber hinausragende Vordach der Tankstelle gilt die Bestandsgarantie.

fahrens. Es ist entsprechend wichtig, dass eine Grossbaute zum öffentlichen Raum hin eine hochwertige und für Fussgänger attraktive Erscheinung aufweist. Insbesondere bei Ersatzneubauten empfiehlt die Fachkommission Heimatschutz (FkH) hinsichtlich des oben genannten Grundsatzes Satteldächer zu prüfen.

2.4 Umgebung

2.4.1 Vorbereich Strasse

Mit dem Vorbereich Strasse wird ein, für eine Grossbaute adäquater Übergang von der Betriebsfläche zum öffentlichen Raum gewährleistet.

2.4.2 Bereich Grünstreifen

Der Grünstreifen als Übergang zur westlichen Nachbarparzelle wird gesichert. Mit der Festlegung als Bereich wird im Zusammenhang mit den zu erstellenden Rückhaltmassnahmen etwas Gestaltungsspielraum eingeräumt.

2.5 Umwelt

2.5.1 Hochwasserschutz

Die zu erstellenden Schutzmassnahmen sollen zur Minimierung von Überschwemmungen führen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser HQ 100 auftreten. Zusammen mit dem Landesbauamt soll eine zweckmässige Lösung eruiert werden.

3 Nachweise

3.1 Siedlung

Tab. 1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

3.1.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

	Regelbauweise (WG 3)	Quartierplan
max. Nettoverkaufsfläche [m ²]	250	500

3.1.2 Architektonische Qualität

Mit dem vorliegenden Quartierplan wird die Quartierplanpflicht gemäss Art. 15 BauR für Verkaufsstellen bis 500 m² in Wohn- und Gewerbebezonen erfüllt. Es wird eine baulich integrierte Grossbaute mit hoher Erschliessungseffizienz ermöglicht. Für Behinderte und Betagte wurde im Quartierplanverfahren mit der Pflicht zur Erstellung eines rollstuhlgerechten Autoabstellplatzes für Kunden Rechnung getragen.

3.2 Natur und Landschaft

3.2.1 Einordnung in die Landschaft oder das Quartier

Die bauliche Integration der Grossbaute wird mit der Pflichtbaulinie für Bauten gesichert.

3.2.2 Förderung der Natur im Siedlungsraum

Naturnahe Strukturen und Grünflächen werden durch die Pflicht zur Dachbegrünung bei Neu- und Umbauten gefördert.

3.3 Siedlung und Verkehr

3.3.1 Parkierung und Erschliessung

Ein Grundstück, auf welchem eine Grossbaute erstellt werden soll, gilt nur dann als erschlossen, wenn die Kapazität der benachbarten öffentlichen Strassen für den zu erwartenden zu- und abfliessenden Verkehr ausreicht. Mit der vorgesehenen Betriebsintensivierung verändert sich die heutige Verkehrssituation nicht massgeblich. Auf einen Kapazitätsnachweis kann daher verzichtet werden.

Das Planungsgebiet bietet genug Raum für Autoabstellplätze. Die genaue Anzahl wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.




3.4 Wasser und Boden

3.4.1 Naturgefahren

Das Planungsgebiet ist grösstenteils durch eine geringe Hochwasser-Gefährdung, punktuell gar durch eine mittlere Hochwasser-Gefährdung betroffen. Die Gefährdung resultiert aus dem bei Hochwasser überfließenden Vorfluter im Gebiet Unterer Hag.

Die Naturgefahr kann für das Planungsgebiet und die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche zweckmässig durch Schutzmassnahmen reduziert werden (vgl. Kap. 2.5).

Abb. 4 Ausschnitt Karte der Naturgefahren (o.M),
geoportal.ch (17.11.2015)

-  Planungsgebiet
-  Hochwasser-Gefährdung, gering
-  Hochwasser-Gefährdung, mittel



4 Verfahren

4.1 Einspracheverfahren

Es sind zwei Einsprachen zum Quartierplan eingegangen. Aufgrund der Einsprachen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verzicht auf Zu- und Wegfahrt in private Ronisstrasse;
- Anordnungsspielraum für Wegfahrt auf Ronisstrasse einräumen;
- Anordnungsspielraum für interne Verkehrsfläche im Zusammenhang mit der Wegfahrt auf die Ronisstrasse einräumen;
- Fussgängerschutz beim Trottoir sichern;
- Baubereich für Gebäude D gegenüber Ronisstrasse reduzieren.

Aufgrund von Einwendungen der Eigentümer des Planungsgebiets sind weitere Änderungen vorgenommen worden:

- Reduktion der Breite der internen Verkehrsfläche (von 6.00 m auf 5.00 m);
- Baubereich für Gebäude D als max. anrechenbare Gebäudefläche definieren (bis anhin war der Baubereich Anordnungsspielraum und es waren nur 200 m² anrechenbare Gebäudefläche zulässig);
- Gebäudehöhe im Baubereich für Gebäude D erhöhen (von 4.50 m auf 6.00 m).

Der Quartierplan wird im Sinne von Art. 47, Abs. 2 BauG nochmals aufgelegt. Nach Art. 47, Abs. 3 darf im Rahmen der 2. Auflage nur noch gegen Änderungen Einsprache geführt werden.

Die Änderungen werden als geringfügig beurteilt. Es wird deshalb auf das fak. Referendum verzichtet (vgl. Art. 52, Abs. 2 BauG).

4.2 geringfügige Änderung

Im Rahmen der Detailprojektierung hat sich gezeigt, dass im Hinblick auf einen effizienten und auf den Kunden ausgerichteten Betriebsablauf die Anordnung von Verkaufsflächen auch in den Baubereichen für Gebäude C und D sinnvoll ist.

Die Scheidweg-Garage AG hat ein entsprechendes Gesuch eingereicht zur Aufhebung der Beschränkung der Verkaufsfläche auf die beiden Baubereiche für Gebäude A und C. Die Standeskommission hat am 20. Juni 2017 im Rahmen der Vorprüfung der beantragten Änderung zugestimmt.

Der Quartierplan wird im Sinne von Art. 47, Abs. 2 BauG nochmals aufgelegt. Nach Art. 47, Abs. 3 darf im Rahmen der 3. Auflage nur noch gegen die Änderung – Aufhebung der Anordnungsbeschränkung für Verkaufsflächen auf die Baubereiche für Gebäude A und C (Art 7 des Reglements) – Einsprache geführt werden.

Anhang

Feuerschaugemeinde Appenzell

Quartierplan Scheidweg-Garage, Bezirk Appenzell

Bericht

A1 Checkliste Nachweise

A1 Checkliste Nachweise

Die nachfolgende Tabelle dient der Übersicht der für die vorliegende Planung notwendigen Nachweise. Hiermit soll dem kantonalen Bau- und Umweltdepartement Rechenschaft über die Auseinandersetzung mit raumrelevanten Themen abgelegt werden.

Themen	nicht relevant	relevant
Siedlung		
- Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		3.1.1
- Architektonische Qualität		3.1.2
- Haushälterische Bodennutzung	x	
- Lärmschutz	x	
- 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		3.2.1
- Förderung Natur im Siedlungsraum		3.2.2
- Freihaltung von Bach- und Flussufern	x	
Siedlung und Verkehr		
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
- Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
- Industriegleisanschlüsse	x	
- Voraussetzungen für den Langsamverkehr	x	
- Parkierung und Erschliessung		3.3.1
Wasser und Boden		
- Naturgefahren		3.4.1
- Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
- Belastete Standorte	x	

Impressum

Feuerschaugemeinde Appenzell
Quartierplan Scheidweg-Garage, Bezirk Appenzell
Bericht

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

Wirtschaftsing. FH, Planer REG A

Fachbearbeitung

Rolf Fitzi (StV. Projektleitung)

BSc FH in Raumplanung

Paolo Deta (Sachbearbeitung)

BSc FHO in Raumplanung

474/028/990/02/Ber_A_170626.docx