Feuerschaugemeinde Appenzell

Projekt Nr. 080.1.003 23. Juni 2022

Quartierplan Brennerei II
Bezirk Schwende-Rüte

Planungsbericht

Auflage

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch

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

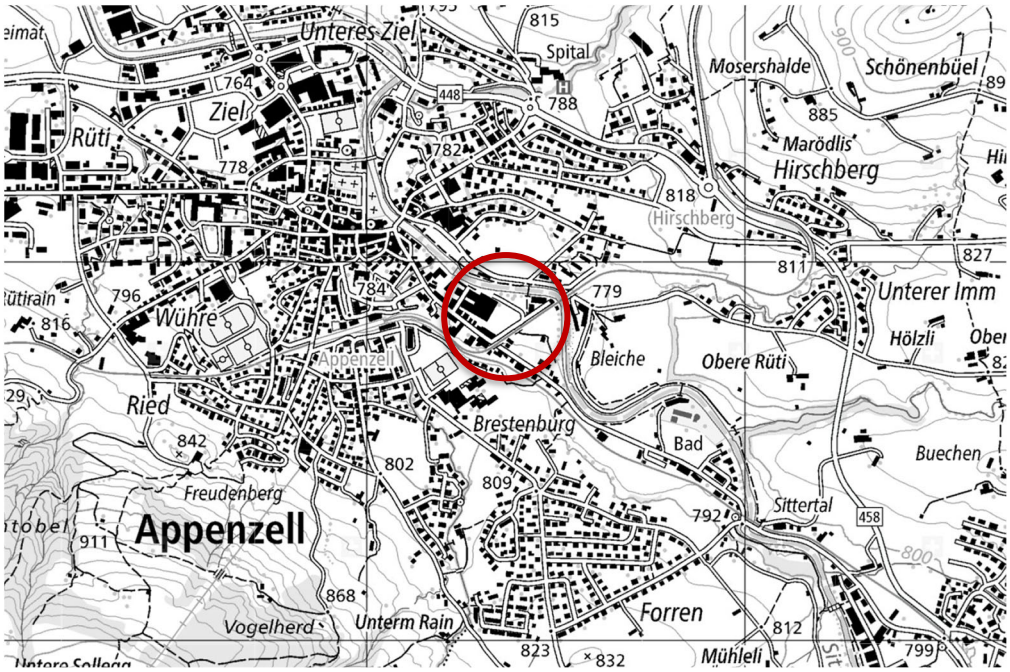
Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage ... 4
1.1 Anlass der Planung ... 4
1.2 Situation ... 5
1.3 Vorgehen ... 5
2 Planungsgrundlagen ... 6
2.1 Richtplan Kanton Appenzell Innerrhoden ... 6
2.2 Zonenplan ... 6
2.3 Quartierplan Brennerei ... 7
2.4 Naturgefahren ... 8
3 Vorhaben ... 9
3.1 Richtprojekt Erweiterung Brennerei ... 9
3.2 Erschliessungsstudie ... 11
3.3 Überbauungsstudie Parzelle zwischen Erschliessungsstrasse und Viadukt ... 13
4 Quartierplan ... 15
5 Interessenabwägung ... 19
6 Information und Mitwirkung ... 19
7 Kantonale Vorprüfung ... 20
8 Rechtsverfahren ... 22

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Zur Sicherstellung der baulichen Entwicklung für den Betrieb der Firma Emil Ebneter & Co AG auf der Parzelle Nr. 2, Grundbuchkreis (GK) Schwende, im Bezirk Schwende-Rüte erliess die Feuerschaukommission im Jahr 2005 den Quartierplan Brennerei. Der Quartierplan regelt insbesondere die Neuerschliessung des Planungsgebiets ab der Weissbadstrasse, die Fusswegführung sowie die Sicherstellung des Hochwasserschutzes. Der Quartierplan wurde am 16. August 2005 von der Standeskommission des Kantons Appenzell Innerrhoden genehmigt.



Ausschnitt Landeskarte 1:20'000

swisstopo

Im Jahr 2019 führte die EECO Immobilien AG einen Projektwettbewerb für die Betriebserweiterung am bestehenden Standort durch. Im Zusammenhang mit der nachfolgenden Detailplanung für die Erschliessung des Areals wurde festgestellt, dass die ursprünglich geplante Erschliessungsstrasse den neuen Anforderungen nicht mehr genügt. Insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung der Fahrbahn und der maximalen Längsneigung ist die ursprünglich geplante Erschliessung unzureichend. Dementsprechend ist der bestehende Quartierplan Brennerei anzupassen. Im Weiteren ist das Quartierplangebiet im Bereich der neuen Erschliessungsstrasse (zur Parzelle Nr. 43, GK Schwende / zum Viadukt) zu erweitern und es ist ein neuer Baubereich vorzusehen.

Im Zuge der Anpassung des Quartierplans ist dieser ausserdem gesamthaft zu überprüfen und nötigenfalls an das neue Baugesetz des Kantons Appenzell Innerrhoden anzupassen.

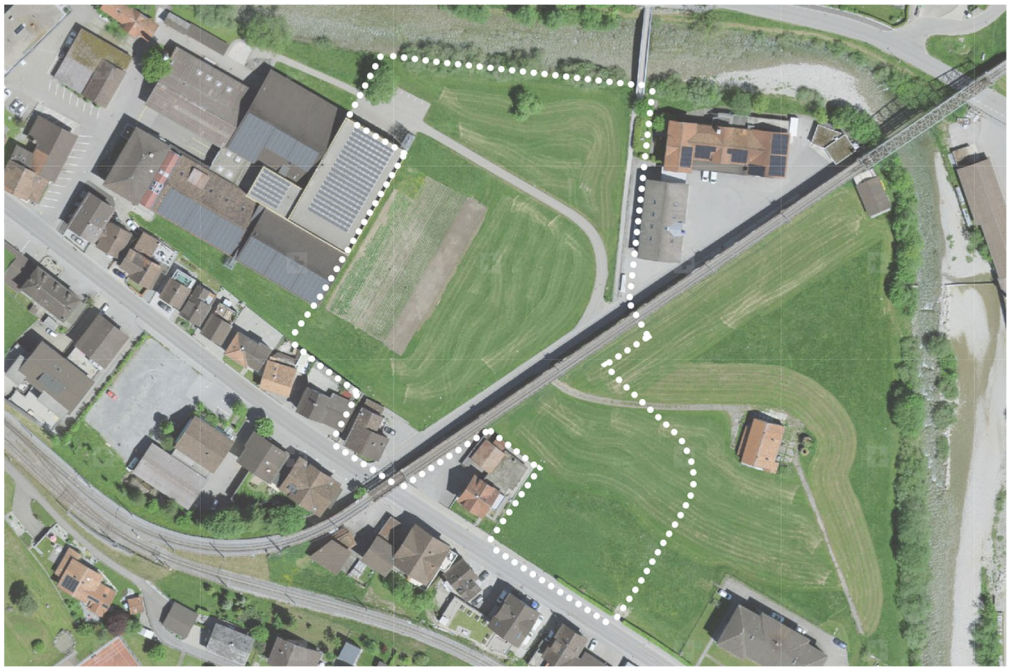
Weiter sind die bereits umgesetzten Bestimmungen aus dem Quartierplan zu löschen (bspw. Verlegung Meteorwasserkanal, Landabtausch etc.).

Der Planung zugrunde liegt der Projektwettbewerb respektive das Richtprojekt für die Erweiterung des bestehenden Betriebs, das Vorprojekt für die Erschliessungsstrasse sowie die Überbauungsstudie für die Überbauung zwischen der neuen Erschliessungsstrasse und dem Viadukt.

1.2 Situation

Das von der Planung betroffene Gebiet befindet sich in einer Flussschleife der Sitter. Im Westen wird das Planungsgebiet durch das bestehende Produktionsgebäude der Brennerei abgegrenzt. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an die Sitter. Im Osten befindet sich der Werkhof des Bezirks Appenzell und im Süden grenzt die Weissbadstrasse an das Plangebiet. Gegenwärtig wird das für die Erweiterung vorgesehene Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

Betroffen sind die Parzellen Nr. 2, 22, 40, 41, 44, 483 und 828, GK Schwende. Das Planungsgebiet umfasst rund 13'800 m^2.



Orthofoto 1:2'500

swisstopo

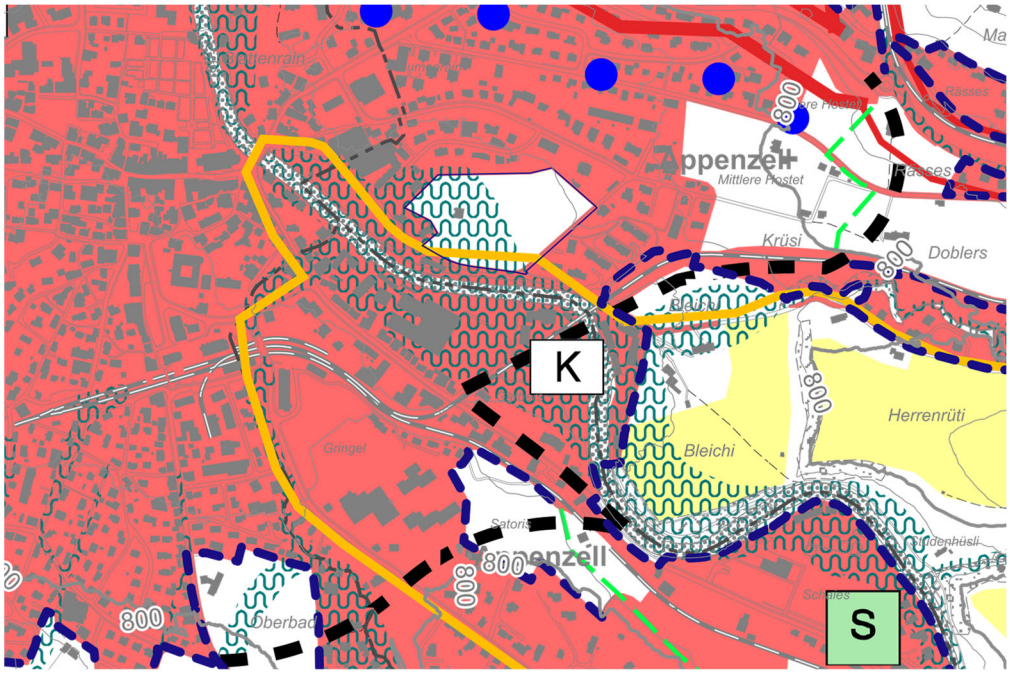
1.3 Vorgehen

Für die Anpassung der bestehenden Erschliessungsplanung ist der vollständige Ersatz des Quartierplans Brennerei aus dem Jahr 2005 durch einen neuen Quartierplan vorgesehen. Die Bestimmungen des bestehenden Quartierplans werden im neuen Quartierplan übernommen respektive an die neuen Gesetzesvorgaben angepasst. Im Bereich der geplanten Erschliessung wird der Quartierplan auf die Erschliessungsstudie abgestimmt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Richtplan Kanton Appenzell Innerrhoden

Im kantonalen Richtplan ist das Planungsgebiet vom Gefahrengebiet Wasser überlagert. Die Feuerschaugemeinde beachtet die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarten in der Nutzungsplanung sowie im Bewilligungsverfahren. Sie legt im Rahmen dieser Verfahren dar, wie den Gefahrenpotenzialen angemessen Rechnung getragen wird. Baubewilligungen in Gefahrenzonen bedürfen der Zustimmung des Bau- und Umweltdepartements.



Ausschnitt Richtplankarte Kanton AI 1:10'000

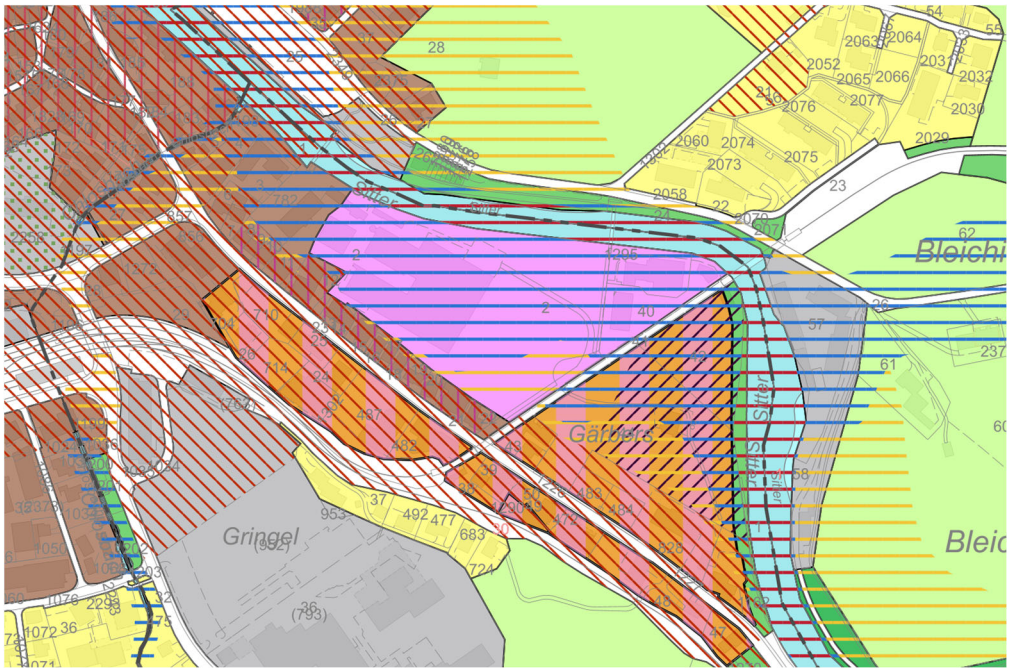
www.geoportla.ch

2.2 Zonenplan

Im Zonenplan wird die für die Betriebserweiterung vorgesehene Parzelle Nr. 2, GK Schwende, grösstenteils der Gewerbe- und Industriezone zugewiesen. Entlang der südlich gelegenen Weissbadstrasse wurde die erste Bautiefe als Kernzone festgelegt. Östlich des Viadukts wurde das weitgehend unüberbaute Gebiet der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Für die Erschliessung des unüberbauten Gebietes östlich des Viadukts wurde im Zonenplan eine Quartierplanpflicht festgelegt.

Aufgrund der von der Sitter ausgehenden Hochwassergefahr wird das Gebiet zwischen dem Flussufer und der Weissbadstrasse von Gefahrenzonen (geringe bis mittlere Gefährdung) überlagert.

Die in der Kernzone befindliche erste Bautiefe entlang der Weissbadstrasse wird von der Ortsbildschutzzone überlagert, welche dem Schutz des erhaltenswerten Strassenzuges dient.



Zonenplan 1:5'000

www.geoportal.ch

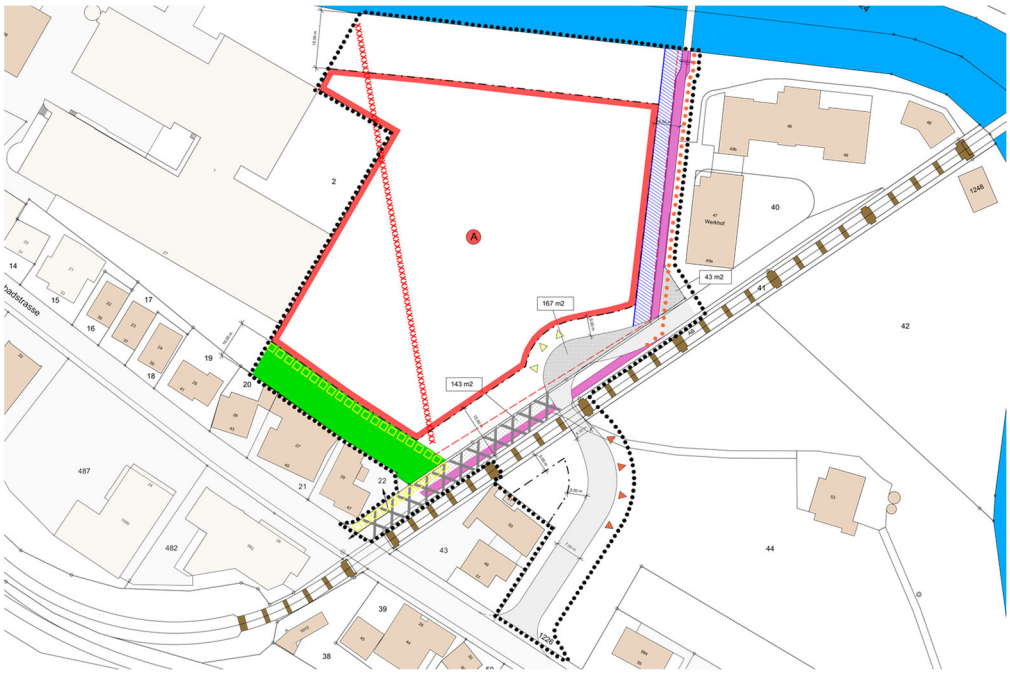
2.3 Quartierplan Brennerei

Der rechtskräftige Quartierplan setzt sich aus dem Situationsplan und dem Reglement zusammen. Zusätzliche Bestandteile des Quartierplans sind der Beilageplan sowie das Hochwasserschutzkonzept.

Im Wesentlichen regelt der rechtskräftige Quartierplan die Erschliessung des Planungsgebietes. Mit Baulinien wird der Raum für die künftige Erschliessungsstrasse, den öffentlichen Fussweg, Werkleitungen sowie die Notzufahrt gesichert. Darüber hinaus legen die Baulinien den Abstand zum Fliessgewässer (Sitter) und dem Viadukt fest.

Für den Bereich der Betriebserweiterung wird ein Baubereich festgelegt. Innerhalb dieses Baubereiches gilt grundsätzlich die Regelbauweise. Präzisiert wird diese Regelbauweise mit zusätzlichen Bestimmungen zum Hochwasserschutz.

Im Zusammenhang mit dem Quartierplan wurde auch eine Grenzbereinigung zwischen den Parzellen Nr. 2 und 40, GK Schwende, durchgeführt. Diese Grenzbereinigung wurde in der Zwischenzeit im Grundbuch vollzogen und in den Daten der amtlichen Vermessung nachgeführt. Die Verlegung des Meteorwasserkanals, welcher ursprünglich quer über den Baubereich für die Betriebserweiterung führte, ist ebenfalls erfolgt.

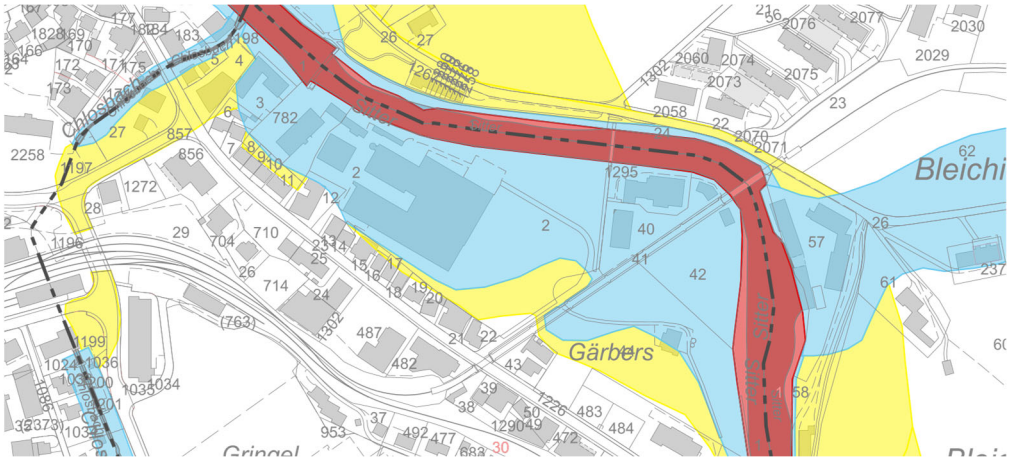


Quartierplan Brennerei 1:2'000

ERR Raumplaner AG

2.4 Naturgefahren

Das gesamte Planungsgebiet ist von einer geringen bis mittleren Hochwassergefährdung durch die Sitter betroffen. Im Rahmen der Quartierplanung von 2005 wurde der Hochwasserschutz abgeklärt. Das erarbeitete Hochwasserschutzkonzept sieht vor, dass der Hochwasserschutz an den betreffenden Objekten sichergestellt wird. Zusätzlich kann durch eine Aufschüttung der bestehenden Mulden und leichtes Gefälle zur Sitter hin ein Abfliessen von auftretenden Oberflächenwasser gewährleistet werden.



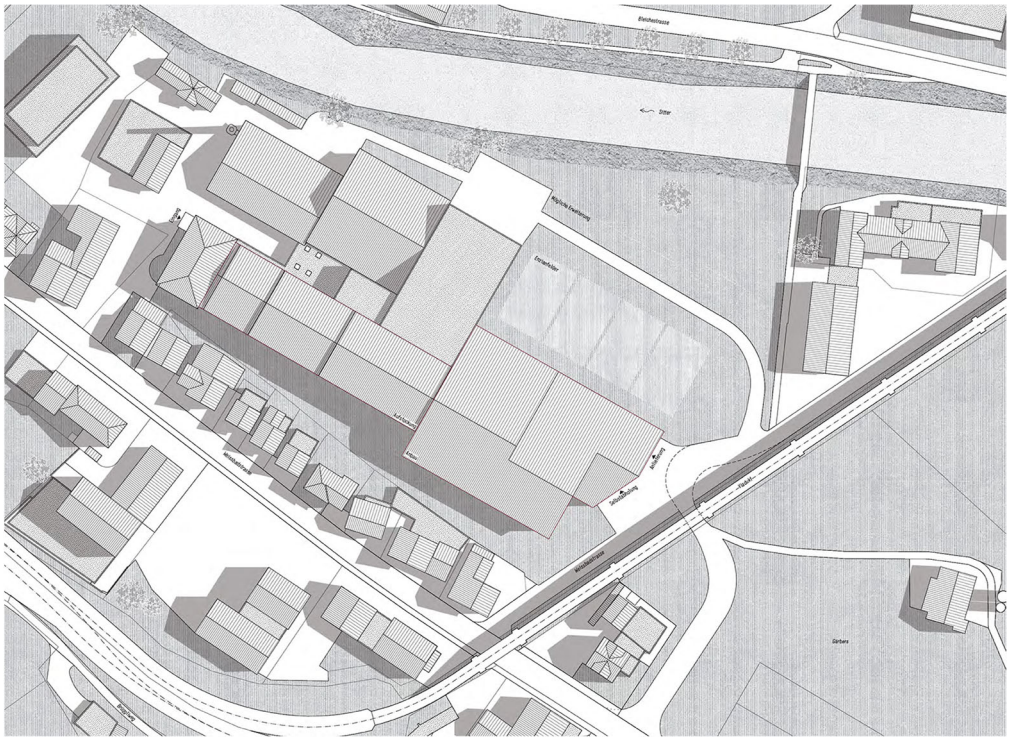
Gefahrenkarte 1:5'000

www.geoportal.ch

3 Vorhaben

3.1 Richtprojekt Erweiterung Brennerei

Für die geplante Betriebserweiterung im östlichen Bereich des bestehenden Betriebes, zwischen den bestehenden Produktionshallen und dem Viadukt, führte die EECO Immobilien AG im Jahr 2020 einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durch. Mit der geplanten Erweiterung sollen die Verkehrsströme vom Besucher- und Güterverkehr entflechtet, die Warenflüsse optimiert und die künftige, modulare Erweiterbarkeit der Produktionsflächen sichergestellt werden. Zur Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe wurden fünf Teilnehmer eingeladen. Das Siegerprojekt wurde vom Architekturbüro Lukas Imhof Architektur GmbH, Zürich, entworfen.

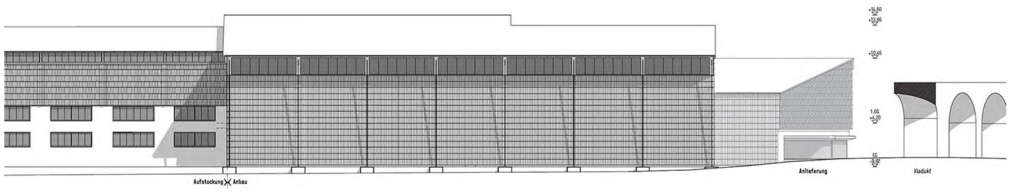


Dachaufsicht

Lukas Imhof
Architektur GmbH

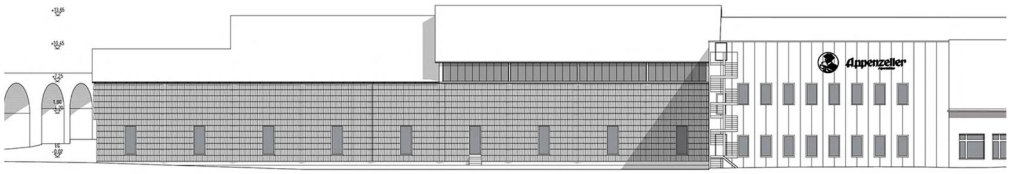
Anmerkung: Die Geometrie der neuen Erschliessungsstrasse wurde überarbeitet (siehe Kap. Nr. 3.2)

Für die Erweiterung der Brennerei werden Elemente der ortstypischen, traditionellen Architektur adaptiert. Der Erweiterungsbau wird mit gestaffelten Satteldächern abgedeckt. Damit wird die bestehende Dachlandschaft der Appenzeller Alpenbitter AG ergänzt. Die Erweiterung ist in einem Holzbau vorgesehen. Für die Fassaden werden Holzbretter verwendet und mit horizontalen Bändern strukturiert. Dadurch soll eine Art grossmassstäbliche Schindelfassade entstehen.



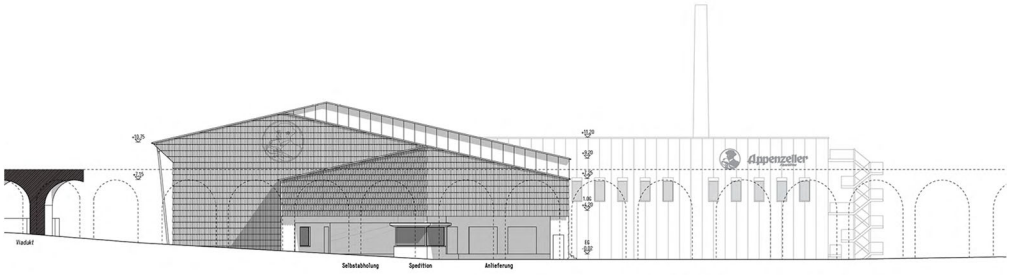
Ansicht Südfassade

Lukas Imhof Architektur GmbH



Ansicht Nordfassade

Lukas Imhof Architektur GmbH

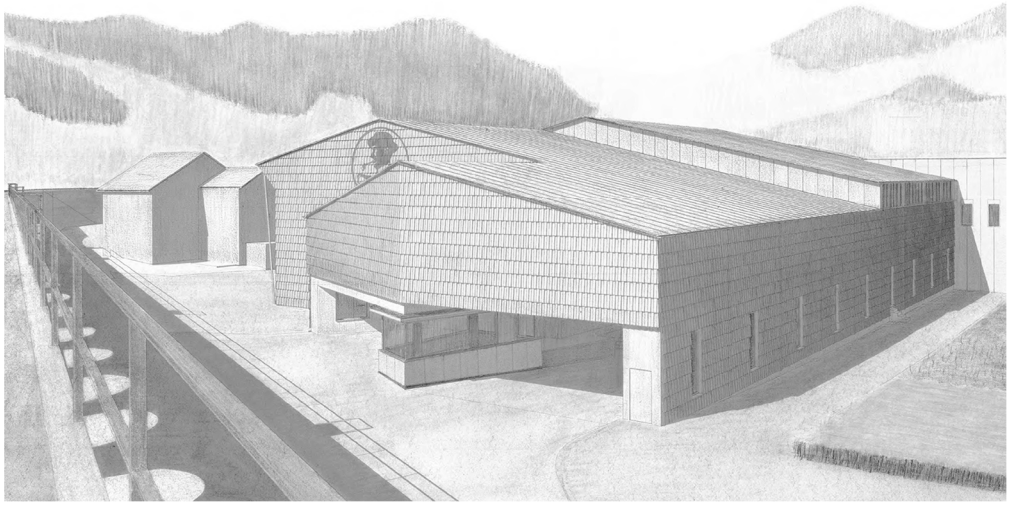


Ansicht Ostfassade

Lukas Imhof Architektur GmbH

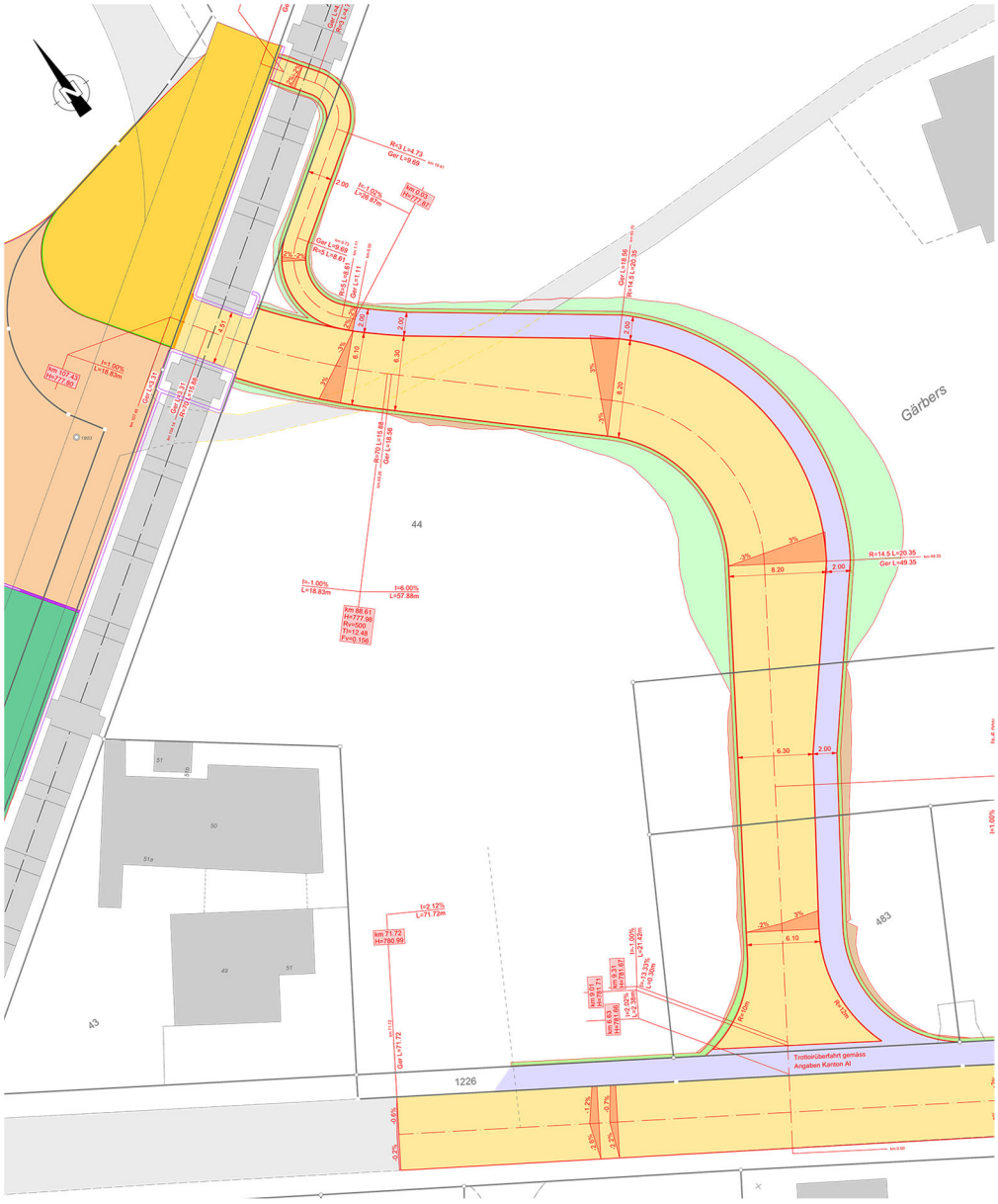
Visualisierung

Lukas Imhof Architektur GmbH



3.2 Erschliessungsstudie

Für die Anlieferung zum Areal der Appenzeller Alpenbitter AG soll eine Erschliessungsstrasse ab der Weissbadstrasse erstellt werden. Das Ingenieurbüro Hersche Ingenieure AG, Appenzell, hat dazu ein Vorprojekt erarbeitet.



Situation Erschliessungsstrasse

Hersche Ingenieure AG

Angedacht ist eine neue Strassenführung ab dem Betriebsareal unter dem Gewölbeviadukt der Appenzeller Bahnen AG hindurch und über das Quartier Gärbers Richtung Süden zur Weissbadstrasse. Mit dem Bau der neuen Erschliessungsstrasse soll die bestehende Durchfahrt von der Weissbadstrasse zum Areal der Appenzeller Alpenbitter AG für den gesamten

Verkehr geschlossen werden. Einzig die Notzufahrt und die private Zufahrt auf die Parzelle Nr. 22, GK Schwende, bleiben bestehen. Die heutige Verbindungsstrasse wird somit zur Betriebsfläche.

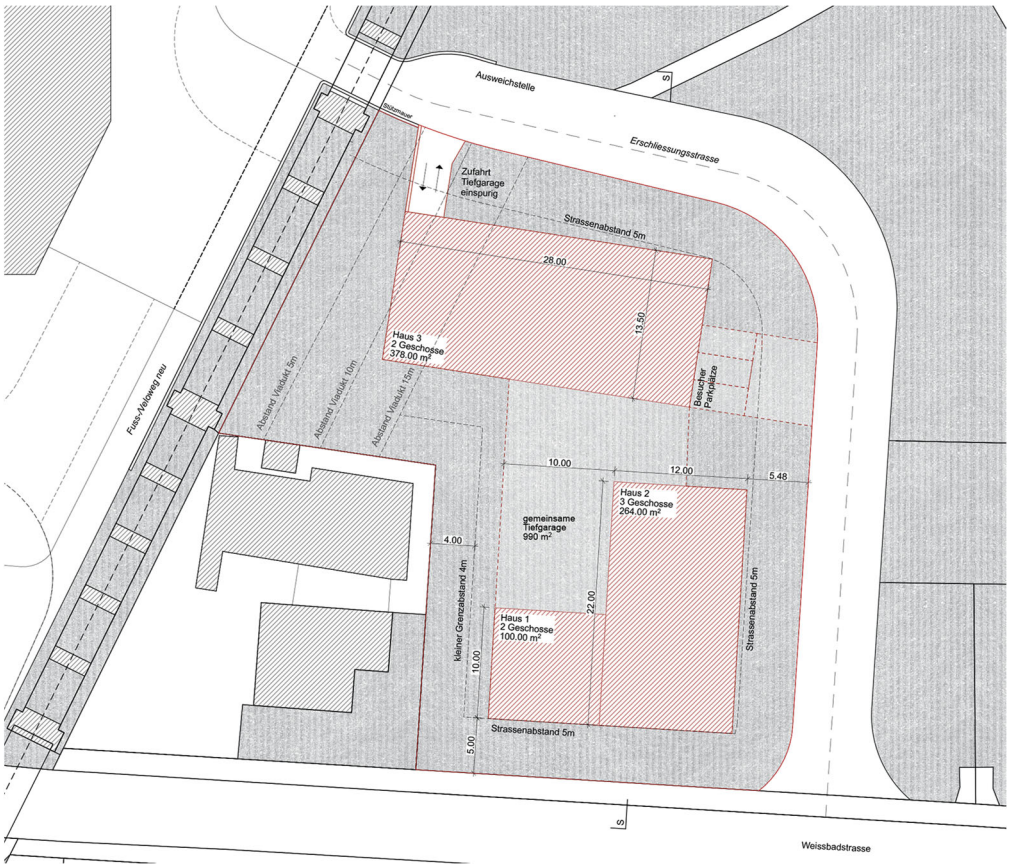
Der bestehende Fussweg entlang des Viadukts soll künftig ab dem Fussweg von der Sitterbrücke her durch das Viadukt auf ein neues, 2 m breites Trottoir entlang der neuen Erschliessungsstrasse geführt werden. Dieses soll sich ca. 3 cm von der Fahrbahn abheben. Die Fussgängerquerung über die neue Erschliessungsstrasse im Bereich des Werkhofes wird so weit nach Norden verlegt, dass Lastwagen zur Anlieferung manövrieren können, ohne dass sie die Fussgängerquerung befahren müssen.

Die neue Erschliessungsstrasse wird auf den Begegnungsfall LW-PW dimensioniert. In den geraden Strassenabschnitten wird auch der Begegnungsfall LW-LW möglich sein. Im Bereich des neuen Einlenkers in die Weissbadstrasse wird eine normgerechte Trottoirüberfahrt erstellt.

Die Zufahrt zum Werkhof des Bezirks Appenzell (Parz. Nr. 40) über die neue Erschliessungsstrasse ist mit einem LW mit Anhänger möglich.

3.3 Überbauungsstudie Parzelle zwischen Erschliessungsstrasse und Viadukt

Im Zusammenhang mit der Anpassung der Fahrbahngeometrie für die Erschliessungsstrasse erarbeitete das Architekturbüro Lukas Imhof Architektur GmbH, Zürich, eine Studie für die Überbauung der noch unüberbauten Fläche zwischen dem Viadukt und der neuen Erschliessungsstrasse.

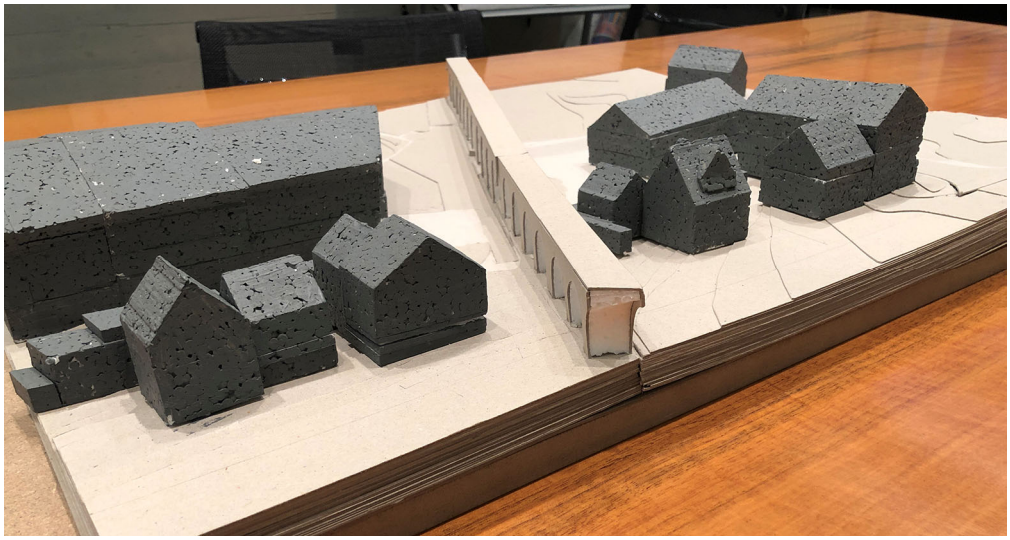


Überbauungs-studie

Lukas Imhof Architektur GmbH

Anmerkung: Die Geometrie der neuen Erschliessungsstrasse wurde überarbeitet (siehe Kap. Nr. 3.2)

Bei diesem Bebauungsvorschlag handelt es sich um ein Ensemble aus drei Baukörpern. Gegen aussen strassenbegleitend bilden die Häuser gegen Westen eine ortstypische Hofsituation mit den Nachbarsgebäuden. Die beiden südlichen Baukörper (Häuser 1 und 2) orientieren sich mit ihrer Setzung, Dachform und Dachrichtung an der historischen und ortsbildprägenden Häuserzeile entlang der Weissbadstrasse. Dabei vermittelt das westliche Haus mit seiner Höhe, Form und Körnung zwischen den unterschiedlichen Massstäben und Gebäudetypologien und das östliche Haus bildet als höchstes Haus der Reihe einen markanten Abschluss der Zeile. Das nördliche Haus 3 nimmt mit seinem eher grossen Fussabdruck Bezug auf die umliegenden Industrie- und Landwirtschaftsbauten.



Modellfoto
Ansicht Süd

Lukas Imhof
Architektur GmbH

Modellfoto
Ansicht Nord

Lukas Imhof
Architektur GmbH

4 Quartierplan

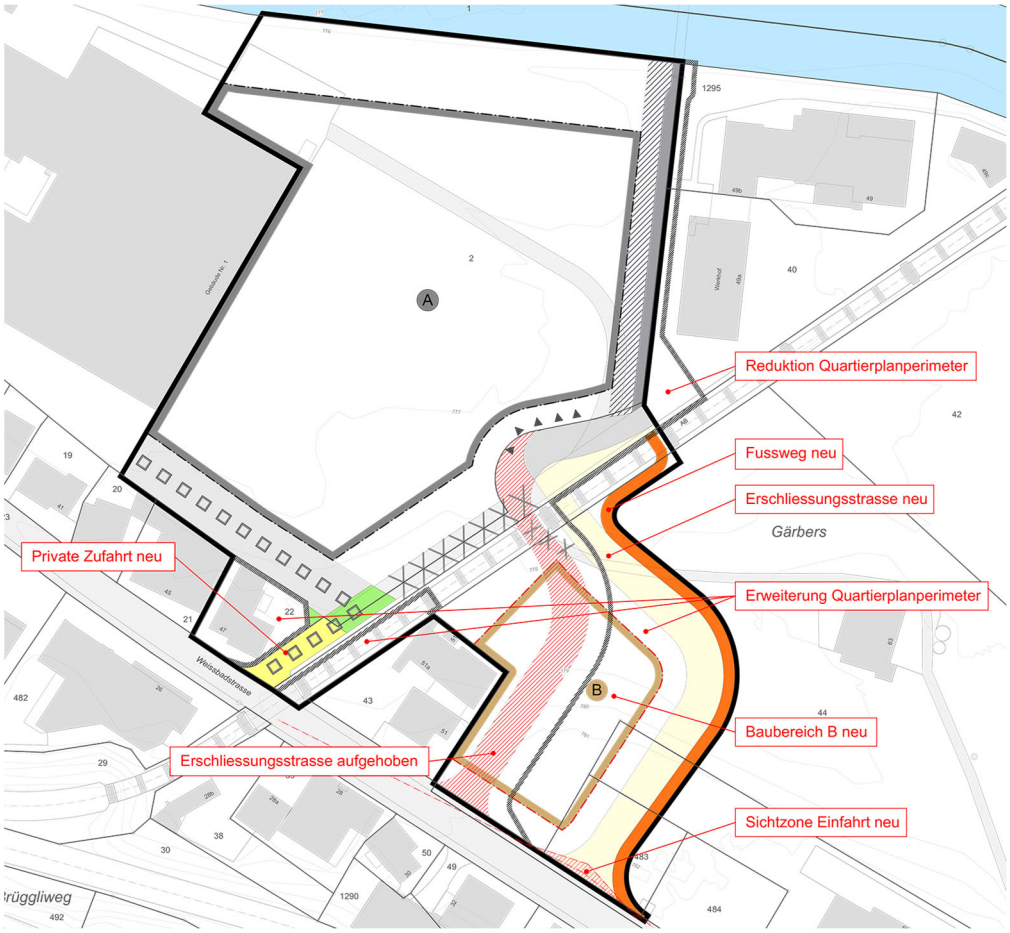
Der neue Quartierplan Brennerei II ersetzt den bestehenden Quartierplan aus dem Jahr 2005. Grundsätzlich werden im neuen Quartierplan die Festlegungen aus dem bestehenden Quartierplan übernommen und bei Bedarf punktuell angepasst. Nachfolgend werden die vorgesehenen wesentlichen Anpassungen tabellarisch aufgeführt:

Bestimmung	Änderung im Reglement	Änderung im Situationsplan
Geltungsbereich (Art. 1)	-	Der Quartierplanperimeter wird am südöstlichen Rand bis zur geplanten Erschliessungsstrasse inklusive Trottoir und südwestlich mit der Parzelle Nr. 22, GK Schwende, ergänzt (grün). Am nordöstlichen Rand wird der Quartierplanperimeter reduziert (gelb). Eine allfällige Verlegung des öffentlichen Fusswegs auf das öffentliche Grundstück des Werkhofes ist nicht mehr vorgesehen.

Bestimmung	Änderung im Reglement	Änderung im Situationsplan
Verbindlichkeit (Art. 3)	Die neuen Planungsgrundlagen (Richtprojekt, Überbauungsstudie und Vorprojekt Erschliessungsstrasse) werden als wegleitender Bestandteil des Quartierplans aufgenommen.	-
Strassenerschliessung (Art. 4)	Beim Knoten Weissbadstrasse / neue Erschliessungsstrasse sind die Sichtweiten einzuhalten. Die Schliessung der Durchfahrt von der Weissbadstrasse auf die neue Erschliessungsstrasse entlang des Viadukts wird auf den gesamten Verkehr ausgedehnt (inklusive Fuss- und Veloverkehr). Ausgenommen bleiben die Notzufahrt und die private Zufahrt zur Parzelle Nr. 22, GK Schwende.	Die Abmessung der neuen Erschliessungsstrasse und der neuen Fusswege gemäss Vorprojekt Erschliessungsstrasse wird im Plan aufgenommen. Die notwendigen Sichtweiten sind im Plan eingezeichnet. Die freizuhaltende Sichtzone wird im Plan verbindlich festgelegt. Für die Zufahrt der Parzelle Nr. 22, GK Schwende, wird die benötigte Fläche gesichert. Die weitere Durchfahrt zur neuen Erschliessungsstrasse bleibt aufgehoben. Dies wird mit der Erweiterung des Freihaltebereiches verdeutlicht.
Parkierung (Art. 5)	Die Bestimmung wird präzisiert. Es wird auf die VSS-Normen verwiesen. Der Parkplatzbedarf ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Die erforderlichen Parkplätze sind zu verorten.	-
Fusswege (Art. 6)	Eine allfällige Verlegung des öffentlichen Fusswegs auf das öffentliche Grundstück des Werkhofes ist nicht mehr vorgesehen. In Absprache mit dem Landesbauamt und der Bauherrschaft wird der Fussweg neu entlang der geplanten Erschliessungsstrasse geführt und mit einem Trottoir abgesetzt.Nach der Erstellung des neuen Fussweges ist die Fläche zusammen mit der neuen Erschliessungsstrasse auszuparzellieren und unentgeltlich dem Bezirk Schwende-Rüte zu übergeben.	Die neue Linienführung des Fussweges wird im Situationsplan flächig eingezeichnet.
Grenzbereinigung (aufgehoben)	Eine Grenzbereinigung wurde nach Inkrafttreten des bestehenden Quartierplans vollzogen. Die Bestimmung wurde hinfällig und deshalb gelöscht. Die künftigen Eigentumsverhältnisse im Bereich der privaten Zufahrt zur Parzelle Nr. 22, GK Schwende, und der künftig geschlossenen Strassenverbindung, westlich des Viadukts, werden im Rahmen des nachfolgenden Perimeterverfahrens (Kostenverteiler) für die	Die Flächen für den vorgesehenen Landabtausch werden aus dem Quartierplan entfernt.

Bestimmung	Änderung im Reglement	Änderung im Situationsplan
	Erschliessungsstrasse und den Fussweg geregelt.	
Entwässerung / Leitungskorridor (Art. 7)	Der ursprünglich diagonal durch das Planungsgebiet verlaufende Meteorwasserkanal wurde in der Zwischenzeit verlegt. Die Bestimmung bezüglich dessen Verlegung wurde folglich gestrichen.	Die Verortung des ursprünglichen Verlaufs des Meteorwasserkanals wurde aus dem Plan gestrichen.
Baubereiche A und B (Art. 8)	Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Quartierplangebietes um die Parzelle Nr. 22, GK Schwende, sind auch die Überbauungsbestimmungen für dieses Gebiet festzulegen. Das Reglement wird entsprechend ergänzt. Innerhalb der Parzelle Nr. 22, GK Schwende, gilt die Regelbauweise. Wo die Baubereiche nicht mit einer Baulinie abgegrenzt werden, sind die Abstandsvorschriften gemäss Regelbauweise einzuhalten. Mit dieser Bestimmung sollten allfällige Unklarheiten behoben werden.	Mit der Verschiebung der geplanten Erschliessungstrasse und der damit verbundenen Erweiterung des Quartierplanperimeters entsteht der neue Baubereich B zwischen dem Viadukt und der Erschliessungsstrasse. Mit einer Baulinie wird der Baubereich gegenüber der Erschliessungsstrasse mit einem Abstand von 5.0 m und gegenüber der Weissbadstrasse mit einem Abstand von 6.0 m (gemäss Art. 17 Strassenverordnung) abgegrenzt.
Architektonische Gestaltung (Art. 9)	Die Bestimmungen zur architektonischen Gestaltung werden für den neuen Baubereich B ergänzt. Im Baubereich B sind für Hauptbauten nur Schrägdächer zulässig. Im Übrigen gilt die Regelbauweise.	-
Umgebungsgestaltung (Art. 10)	Im Bereich zwischen dem Baubereich A und der Sitter sind zusätzlich zu den bestehenden Bestimmungen neu mindestens drei standortgerechte Obstbäume zu pflanzen. Die Bestimmungen für den Freihaltebereich werden präzisiert. Der Freihaltebereich ist möglichst naturnah zu gestalten. Die Umgebungsgestaltung ist gleichzeitig mit der Erstellung der neuen Erschliessungsstrasse umzusetzen.	Der Freihaltebereich wird östlich im Bereich der bestehenden Verkehrsfläche erweitert. Damit wird auch die Aufhebung der bestehenden Durchfahrt verdeutlicht.
Hochwasserschutz (Art. 11)	In Absprache mit dem Landesbauamt wurde gemäss HQ100 die Hochwasserkote auf 777.2 m ü. M. festgelegt.	-
Kosten (Art. 12)	Die Kosten für die Verlegung der öffentlichen Werkleitungen aufgrund der Strassenabsenkung für die Zufahrt zum Baubereich A hat die Verursacherin (Grundeigentümerin Parzelle Nr. 2, GK Schwende) zu tragen.	-

Bestimmung	Änderung im Reglement	Änderung im Situationsplan
Verschiedenes (Art. 13)	Die bestehenden Bestimmungen bezüglich der Waldgesetzgebung und der übrigen übergeordneten Gesetzgebung sind hinfällig und werden aufgehoben. Mit Inkrafttreten des neuen Quartierplans wird der bestehende Quartierplan aufgehoben.	-



Änderungen im Situationsplan

ERR Raumplaner AG

5 Interessenabwägung

Die vorliegende Planung steht in keinem ersichtlichen Widerspruch mit der übergeordneten Gesetzgebung. Die Anpassung des Quartierplans aus dem Jahr 2005 ermöglicht die Erweiterung des bestehenden Betriebs der Appenzeller Alpenbitter AG. Damit wird die schrittweise Überbauung der grösseren zusammenhängenden Bauzonenreserve ermöglicht. Sowohl die Entwicklung der neuen Erschliessung ab der Weissbadstrasse durch das Viadukt als auch die Planung der Betriebserweiterung fand im Austausch mit den kantonalen Fachstellen statt.

6 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung des Kantons Appenzell Innerrhoden wurde über die Planungsabsicht der Feuerschaukommission informiert und zur Mitwirkung nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes eingeladen. Der Quartierplanentwurf konnte während 30 Tagen bei der Feuerschaugemeinde Appenzell sowie auf der Homepage der Feuerschaugemeinde eingesehen werden. Gleichzeitig wurde die Bevölkerung zur schriftlichen Stellungnahme eingeladen.

Während der Mitwirkungsfrist vom 4. November bis am 6. Dezember 2021 wurden zwei schriftliche Eingaben zum Quartierplanentwurf gemacht. In der nachfolgenden Tabelle werden die Einwendungen aus dem Mitwirkungsverfahren summarisch aufgeführt. Im Weiteren wird dargelegt, wie mit den Eingaben im weiteren Quartierplanverfahren umgegangen wird.

Eingabe aus der Mitwirkung	Umgang im Quartierplan
Die Sicherheit auf dem bestehenden Fussweg, insbesondere bei der Zu- und Wegfahrt von LWs ist zu wenig gewährleistet. Die Sicherheit der Benutzer (Schüler, Fussgänger sowie Radfahrer) muss berücksichtigt und sichergestellt werden.	Zum Schutz der Benutzer des Fussweges wird dieser neu unter dem Viadukt hindurch auf einem eigenen Trassee geführt. Die Fusswegquerung beim Werkhof wurde so weit nach Norden verlegt, dass die Lastwagen zur Anlieferung manövrieren können, ohne dass sie die Fusswegquerung befahren müssen.
Es ist zu prüfen, ob die Schleppkurve für grosse Fahrzeuge genügend gross berechnet worden ist.	Die Zufahrt zum Werkhof (Parz. Nr. 40) wurde mittels Schleppkurven im Vorprojekt für die Erschliessungsstrasse untersucht. Für die Zufahrt mit einem LW mit Anhänger ist die Fahrbahngeometrie ausreichend dimensioniert.
Im Sinne der Fortsetzung der bestehenden Baumpflanzung entlang der Sitter wird begrüsst, wenn der Bereich zwischen Baubereich A und der Sitter mit zusätzlichen Bäumen bepflanzt werden könnte.	Das Anliegen wird berücksichtigt. Es sollen mindestens drei standortgerecht Obstbäume im Bereich zwischen Baubereich A und der Sitter gepflanzt werden. Das Reglement wurde mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt.

Am 1. Juni 2022 wurden die direkten Anstösser und die Grundeigentümerschaft erneut über die Anpassungen am Quartierplan aufgrund der kantonalen Vorprüfung und über das überarbeitete Erschliessungskonzept informiert.

7 Kantonale Vorprüfung

Der Quartierplan wurde gemäss Art. 46 BauG nach der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht. In der nachfolgenden Darstellung wird dargelegt, wie die Hinweise aus der Vorprüfung vom 1. März 2022 in der Quartierplanung umgesetzt wurden:

Hinweis aus der Vorprüfung	Umsetzung im Quartierplan
Gewässernähe Bis der Gewässerraum für den betroffenen Abschnitt der Sitter festgelegt wird, gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite beträgt der Gewässerabstand 20 m. Diese sind nicht vereinbar mit dem im Quartierplan festgelegten Abstand zum Gewässer von 15 m. Eine Vorstudie zum Hochwasserschutz hat gezeigt, dass für den Hochwasserschutz nicht mehr als 15 m Gewässerabstand benötigt werden.	Aufgrund der Vorstudie zum Hochwasserschutz ist davon auszugehen, dass der Abstand von 15 m zum Gewässer für die definitive Festlegung des Gewässerraumes genügend gross bemessen ist. Deshalb wird der Abstand zum Gewässer im Quartierplan nicht angepasst. Bis der Gewässerraum im betroffenen Bereich festgelegt ist gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Das heisst, der Baubereich A ist nur eingeschränkt bebaubar (Gewässerabstand von 20 m muss eingehalten werden).
Verkehrsführung Der Quartierplan weist Mängel in der Fuss- und Radwegführung auf. Die bestehende Querung an der Weissbadstrasse wird nicht verbessert und im Bereich der Querungsstelle des Fuss- und Radwegs bei der neuen Erschliessungsstrasse unter dem Bahnviadukt werden neue Defizite generiert. Die bestehende Ein- und Ausfahrt des Grundstücks Nr. 22 führt direkt auf die Weissbadstrasse, wo die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt nicht genügen.	Es wurde in Zusammenarbeit mit der Wälli Ingenieure AG eine Verkehrssicherheitsüberprüfung durchgeführt. Eine erste Verkehrssicherheitsprüfung zeigte verschiedene Verbesserungsvorschläge auf. Unter anderem sollte die Ein- und Ausfahrt der Parzelle Nr. 22, GK Schwende, direkt auf die Weissbadstrasse gesperrt werden. Im weiteren Planungsprozess hat sich in den mit der Wälli Ingenieure AG, dem Landesbauamt und den Grundeigentümern der Parzellen Nr. 2 und 22, GK Schwende, geführten Besprechungen jedoch gezeigt, dass die Erschliessung der Parzelle Nr. 22 über die neue Quartierstrasse zu neuen Gefahrenstellen im Anlieferungsbereich der Appenzeller Alpenbitter AG führt. In der Folge wurde das Erschliessungskonzept noch einmal überarbeitet. Der Fussverkehr soll direkt vor dem Werkhof durch das Viadukt und anschliessend entlang der neuen Erschliessungsstrasse bis zur Weissbadstrasse geführt werden. Die bestehende Ein-

Hinweis aus der Vorprüfung	Umsetzung im Quartierplan
	und Ausfahrt auf die Weissbadstrasse bleibt für die private Zufahrt zur Parzelle Nr. 22, GK Schwende, und für die Notzufahrt bestehen.
Art. 4 Abs. 1 / Art. 4 Abs. 7 Gemäss den Bestimmungen soll die Strasse nach der Erstellung ausparzelliert und unentgeltlich dem Bezirk Schwende-Rüte übergeben werden. Die Übernahme der Strasse durch den Bezirk ist problematisch, da der Quartierplan durch die Feuerschaukommission erlassen wird und nicht durch den Bezirksrat. Die Stimmberechtigten des Bezirks Schwende-Rüte sollten die Möglichkeit erhalten, sich zu einer Übernahme der Strasse in das Strassennetz des Bezirks zu äussern.	Wird belassen. Dieses Vorgehen ist eine gängige Praxis und entspricht Art. 5 Abs. 2 des kantonalen Strassengesetzes (StrG). Art. 5 Abs. 3 StrG wird nur bei Strassen angewendet, welche von der Feuerschaugemeinde nicht gestützt auf einen Quartierplan erstellt werden.
Art. 4 Abs. 3 Wenn die Erschliessung der Parzelle Nr. 22, GK Schwende, wie vorgeschlagen über die neue Erschliessungsstrasse erfolgt, ist diese Vorschrift umzuformulieren.	Die bestehende Zufahrt zur Parzelle Nr. 22, GK Schwende, ab der Weissbadstrasse bleibt bestehen. Die Durchfahrt von der Weissbadstrasse zur neuen Erschliessungsstrasse wird jedoch für den gesamten Verkehr geschlossen. Der Fuss- und Veloverkehr wird über ein Trottoir entlang der neuen Erschliessungsstrasse geführt.
Art. 4 Abs. 5 Es ist unklar, ob die restlichen Parzellen im Gebiet Gärbers mit einem neuen Quartierplan oder mit der Fortschreibung des vorliegenden Quartierplans geregelt werden sollen.	Das Vorgehen für die Erschliessung und Überbauung des übrigen Gebiets Gärbers wird nicht im vorliegenden Quartierplan definiert. Die Bestimmung wird belassen.
Art. 6 Abs. 1 Die vorgesehene Langsamverkehrsführung ist mit Sicherheitsdefiziten verbunden. Die Regelung ist nach Durchführung eines Road Safety Audits anzupassen und zu überarbeiten.	Nach einer fachlichen Prüfung durch die Wälli Ingenieure AG und dem Leiter des Landesbauamtes wird der Langsamverkehr neu unter dem Viadukt hindurch auf einem eigenen Fussweg respektive Trottoir geführt. Die Fusswegquerung beim Werkhof wurde so weit nach Norden verlegt, dass die Lastwagen zur Anlieferung manövrieren können, ohne dass sie die Fusswegquerung befahren müssen.
Art. 9 Abs. 3 Es kam in der Vergangenheit gelegentlich zu Unstimmigkeiten, wenn eine extensive Begrünung verlangt wurde, die Grundeigentümerschaft aufgrund des revidierten Energiegesetzes jedoch eine Fotovoltaikanlage erstellen sollte. Diesbezüglich sollte die Regelung angepasst werden und ein Ausnahmetatbestand vorgesehen werden.	Eine extensive Begrünung in Kombination mit Fotovoltaikanlagen ist möglich. Begrünung und Solaranlagen ergänzen sich und bringen Vorteile. Schattige Bereiche begünstigen eine vielfältige Dachbegrünung. Darüber hinaus wird durch die Verdunstung von Wasser durch die Pflanzen die Dachfläche gekühlt. Dies soll den Wirkungsgrad der Solaranlage steigern.

Hinweis aus der Vorprüfung	Umsetzung im Quartierplan
Art. 10 Es wird nicht geregelt, zu welchem Zeitpunkt die Umgebungsgestaltung vorgenommen werden muss. Die Bestimmung der Notzufahrt und des Freihaltebereiches widersprechen sich.	Die Bestimmungen werden ergänzt. Mit der Erstellung der Erschliessungsstrasse ist auch die Umgebungsgestaltung vorzunehmen. Die Bestimmungen wurden präzisiert. Der Freihaltebereich ist als befahrbare Sand-, Kies- oder Schotterfläche möglichst naturnah zu gestalten.
Art. 11 Abs. 2 Es empfiehlt sich, ebenfalls eine Höhenkote für die Objektschutzmassnahmen festzulegen.	Die Bestimmung wurde ergänzt und für Objektschutzmassnahmen wurde ebenfalls eine Höhenkote von 777.2 m ü. M. festgelegt.
Art. 13 Die Bestimmungen zur Waldfestlegung und zu den übergeordneten Vorgaben sind obsolet.	Die Bestimmungen wurden entfernt.

8 Rechtsverfahren

Für den Quartierplan wird das Verfahren gemäss Art. 52 BauG durchgeführt.