

Hinweis: Wird ein Logo ohne Name des Auftraggebers

Planungsbericht

23. Februar 2017

Teilzonenpläne Münz, Sonnhalde, Spitalguet / Quartierplan Bödeli II

Inhaltsverzeichnis

Feuerschaugemeinde Appenzell

TZP Münz, Sonnhalde, Spitalguet / QP Bödeli II

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Tatsächliche Ausgangslage	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	4
1.3	Projekt «Appenzeller Fleisch und Feinkost AG»	6
2	Materielles Teilzonenpläne	8
2.1	Auszonungen	8
2.2	Einzonung	8
2.3	Flächenbilanz	9
3	Materielles Quartierplan	10
3.1	Einleitung	10
3.2	Allgemeines	10
3.3	Erschliessung	11
3.4	Bebauung	12
3.5	Umgebung	13
3.6	Umwelt und Schlussbestimmungen	13
4	Nachweise	14
4.1	Allgemeines	14
4.2	Siedlung	14
4.3	Infrastruktur und Wirtschaft	15
4.4	Natur und Landschaft	15
4.5	Siedlung und Verkehr	16
4.6	Wasser und Boden	16
	Anhang	17
A1	Checkliste Nachweise TZP	18
A2	Nachweise Checkliste SNP	19
	Impressum	20

1 Ausgangslage

1.1 Tatsächliche Ausgangslage

Abb. 1 Orthofoto mit Gebietsübersicht (o. M.)

Quelle: geoportal.ch, Juli 2016

1.1.1 Lage

Die Planung umfasst drei verschiedene Planungsgebiete. Im Gebiet Münz (1) wird der bestehende Quartierplan Bödeli erweitert und das Gebiet eingezont. In den Gebieten Sonnhalde (2) und Spitalguet (3) werden Flächen der Bauzone in Landwirtschaftszone ausgezont.



1.1.2 Anlass

Die «Appenzeller Fleisch und Feinkost AG» ist seit längerem auf der Suche nach einem geeigneten Standort für einen neuen Fleischbearbeitungsbetrieb mit integriertem Schlachthaus. Im Gebiet Münz haben sie einen geeigneten Standort gefunden.

Aufgrund der heutigen planungsrechtlichen Situation ist eine Überbauung nicht möglich, da sich das Gebiet in der Landwirtschaftszone befindet. Die Bebauung- und Erschliessung im zu erweiternden Gewerbe- und Industriegebiet Münz wird mit einem Quartierplan geregelt. Daher ist die Erweiterung der Bauzone und des Quartierplans nötig.

Nach Art. 38a RPG (Raumplanungsgesetz, SR 700) darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone insgesamt nicht vergrössert werden, bis der kantonale Richtplan überarbeitet und auf die Anforderungen des (neuen) RPG vom 15. Juni 2012 angepasst ist. Der kantonale Richtplan wird zurzeit entsprechend überarbeitet. Der Kanton und die Feuerschaugemeinde haben sich, im Hinblick auf die Einzonungen in den Gebieten Münz und Immstrasse (Bezirk Rüte), bereits mit der Auszonung von eigenen Flächen befasst. Innerhalb des Hoheitsgebiets der Feuerschaugemeinde stehen Bauzonenflächen der in Abb. 1 bezeichneten Gebieten Sonnhalde und Spitalguet zur Disposition.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.1 Zonenplan Nutzung

Die auszuzonenden Gebiete Sonnhalde und Spitalguet sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie angrenzend an das Gewässer bzw. den Wald der Freihaltezone zugewiesen. Das einzuzonende Gebiet Münz liegt in der Landwirtschaftszone. Die angrenzende Gewerbe- und Industriezone ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

Gebiet Münz, Bezirk Appenzell

Abb. 2 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Geltungsbereich (o. M.)

Quelle: geoportal.ch, Juli 2016



Gebiet Sonnhalde, Bezirk Appenzell

Abb. 3 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Geltungsbereich (neu L)

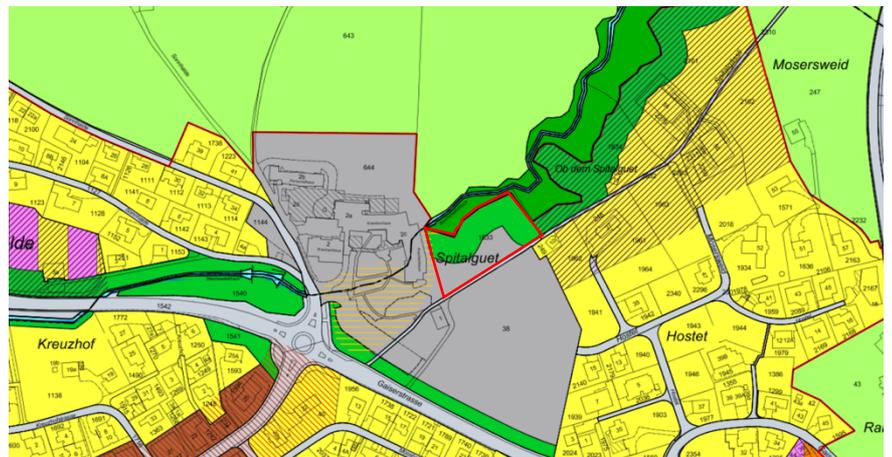
Quelle: geoportal.ch, Juli 2016



Gebiet Spitalguet, Bezirk Rüte

Abb. 4 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan mit Geltungsbereich (neu L)

Quelle: geoportal.ch, Juli 2016



1.2.2 Bestehende Quartierpläne

Zum heutigen Gewebe- und Industriegebiet Münz besteht der Quartierplan Bödli. Dieser bezweckt:

- die Erschliessung des Gebietes und die Sicherung späterer Erweiterungen;
- die Schaffung von Baubereichen für unterschiedliche Nutzungen;
- die Einpassung von Bauten und Anlagen in die Umgebung;
- die Freihaltung des Kaubaches.

Abb. 5 Quartierplangebiet Quartierplan Bödli

Quelle: geoportal.ch, August 2016



1.3 Projekt «Appenzeller Fleisch und Feinkost AG»

Das Projekt sieht den Neubau eines Fleischbearbeitungsbetriebs mit integriertem Schlachtbetrieb vor. Dadurch sollen die verschiedenen Stufen der Fleischbearbeitung von der Schlachtung bis zur Veredelung zusammengefasst werden. Die Anlieferung der Tiere soll auf der dem Kaubach abgedrehten Fassade angeordnet werden.

Abb. 6 Visualisierung des Neubauprojekts

Quelle: ZSB Architekten SIA AG



Abb. 7 Längsschnitt

Quelle: ZSB Architekten SIA AG, 7. Juni 2016

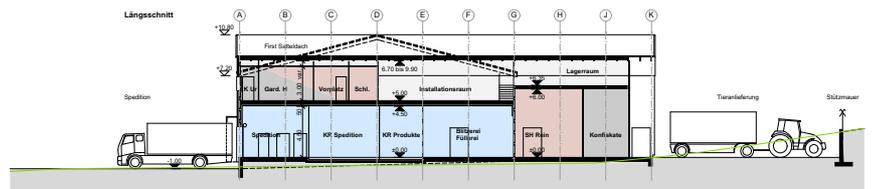


Abb. 8 Situationsplan mit Grundriss EG

Quelle: ZSB Architekten SIA AG, 7. Juni 2016

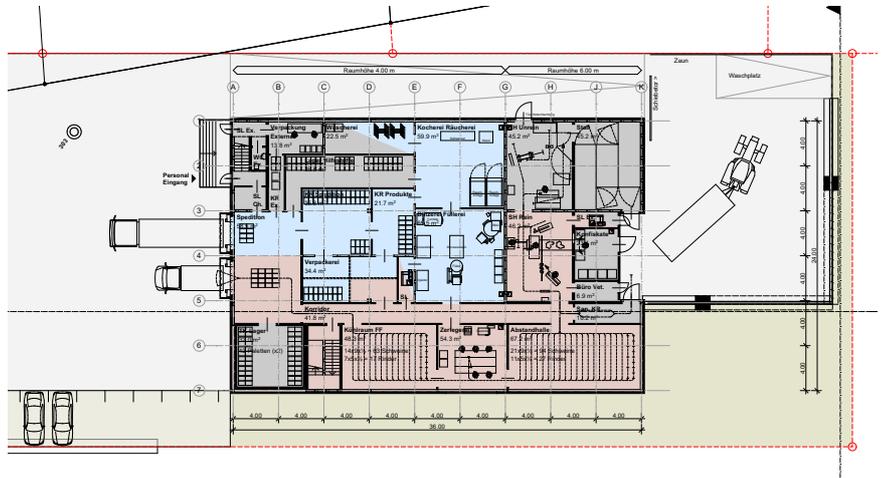
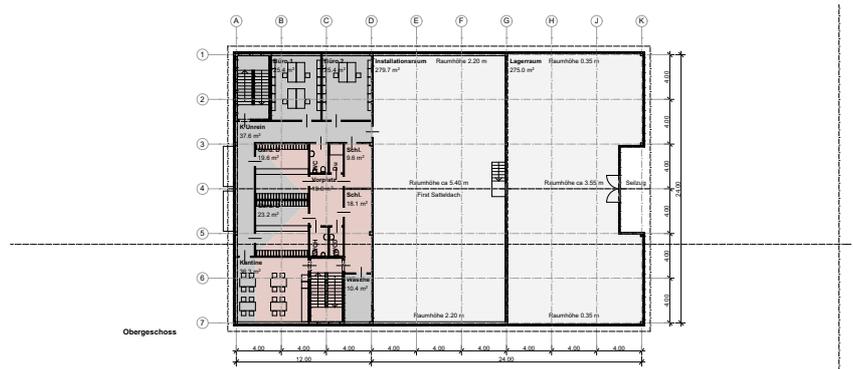


Abb. 9 Grundriss OG

Quelle: ZSB Architekten SIA AG, 7. Juni 2016



Die Gegenüberstellung mit der Regelbauweise zeigt Folgendes:

Tab. 1 Gegenüberstellung
 Regelbauweise / Quartierplan, 7. Juni
 2016

	Gewerbe- und Industriezone	Schlachtbetrieb
Fassaden- / Gesamthöhe	13.00 m / 16.50 m	Gesamthöhe 10.80 m Fassadehöhe bei Satteldach: 7.20 m Fassaden- / Gesamthöhe bei Flachdach: 9.90m
Grenzabstand klein / gross	Ein Drittel der traufseitigen Fassadehöhe, mind. 3.00 m	5.00 m

Das Bauprojekt hält die Regelbauweise der Gewerbe- und Industriezone ein. Es ist nur Gewerbenutzung vorgesehen.

2 Materielles Teilzonenpläne

2.1 Auszonungen

2.1.1 Gebiet Sonnhalde, Bezirk Appenzell

Es werden gesamthaft 17'856 m² Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Freihaltezone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Bauzonerreserve um das Bürgerheim wird nicht mehr benötigt.

Die angrenzende Freihaltezone dient der Sicherung des Raumbedarfs des Fliessgewässers im Baugebiet. Ausserhalb des Baugebiets ist eine Sicherung des Raumbedarfs mittels Freihaltezone nicht notwendig und planungsrechtlich nicht möglich.

Das eidg. Waldgesetz sieht Waldfestlegungen ausserhalb des Baugebietes für Gebiete vor, an welchen der Wald sich nicht ausdehnen soll (vgl. Art. 10, Abs. 2). An dieser Lage ist dies nicht der Fall. Entsprechend soll die statische Waldgrenze aufgehoben werden.

2.1.2 Gebiet Spitalguet, Bezirk Rüte

Im Gebiet Spitalguet wird auf der Parzelle Nr. 1833 gesamthaft eine Fläche von 3'055 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Freihaltezone in die Landwirtschaftszone ausgezont. Der südliche Bereich, in welchem gemäss Quartierplan Spitalguet (genehmigt am 15.01.2013) ein Verbindungsgang gebaut wird, bleibt in der Bauzone bestehen.

Bei der Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt es sich um eine Restfläche, welche nicht mehr benötigt wird. Die Freihaltezone wird überflüssig, da ausserhalb des Baugebiets eine Sicherung des Waldabstandes mittels Freihaltezone nicht notwendig und planungsrechtlich nicht möglich ist.

2.2 Einzonung

2.2.1 Gebiet Münz, Bezirk Appenzell

Für die Erstellung eines Fleischbearbeitungsbetriebs mit integriertem Schlachthaus wird eine Fläche von rund 2'800 m² (ⓐ) benötigt. Dafür wird angrenzend an die Parzelle Nr. 383 auf der Parzelle Nr. 384 Fläche der Landwirtschaftszone in Gewerbe- und Industriezone mit überlagernder Gestaltungsplanpflicht umgezont.

Mit der Einzonung sollen auch Grundstücksarrondierungen erfolgen. Die Komar AG benötigt Fläche (ⓑ) für die Umlegung der Zufahrt zum Materialdepot. Im gleichen Zug werden auch die nördlich angrenzenden Parzellen (ⓒ) arrondiert. Mit dem Teilzonenplan Münz wird eine Fläche von 3'423 m² eingezont.

Abb. 10 Situation mögliche Grenzberichtigung mit Fläche der Neueinzonung GI



2.3 Flächenbilanz

Die Auszonungen in den Gebieten Sonnhalde und Spitalguet dienen als Kompensationsflächen für die Einzonungen im Gebiet Münz und Immstrasse (Bezirk Rüte, ausserhalb Hoheitsgebiet der Feuerschaugemeinde).

Tab. 2 Flächenbilanz im Rahmen des Bauzonenmoratoriums

	Auszonung	Einzonung	
Gebiet Sonnhalde	Oe: -9'788 m ² F: -8'068 m ²	-17'856 m²	
Gebiet Spitalguet	Oe: -978 m ² F: -2077 m ²	-3055 m²	
Gebiet Münz			GI: +3'423 m ²
Total		-20'911 m²	+3'423 m²

Mit den Umzonungen werden rund 17'480 m² Fläche ausgezont.

3 Materielles Quartierplan

3.1 Einleitung

Der bestehende Quartierplan Bödeli ist für das heutige Quartierplangebiet nach wie vor zweckmässig. Es sind lediglich Ergänzungen notwendig. Es wurde entschieden, keinen Änderungsplan zu erstellen, sondern den bisherigen Quartierplan durch einen neuen Quartierplan zu ersetzen. Faktisch handelt es sich jedoch um eine Quartierplanergänzung resp. -erweiterung.

Nachfolgend sind die Erläuterungen, welche das bestehende Gebiet betreffen, übernommen worden. Erläuterungen zur Erweiterung resp. Ergänzung sind unterstrichen.

3.2 Allgemeines

3.2.1 Karteneinträge

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

3.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des bestehenden Quartierplans Bödeli wurde um die benötigte Fläche für den Fleischbearbeitungsbetrieb (vgl. Kap. 1.3) erweitert.

Für die Sanierung des Kaubaches besteht ein Bauprojekt, das die Details der Bachsanierung, Verlegung des Wanderweges etc. aufzeigt. Die Planung berücksichtigt dieses Projekt hinsichtlich der räumlichen Anforderungen.

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

Der Geltungsbereich des Quartierplans (QP) umfasst folgende Grundstücke respektive Teile davon:

Parzellen Nrn.	Eigentümer / -in
383	Kanton Appenzell Innerrhoden, Marktgasse 2, 9050 Appenzell
384 (Teilfläche)	Inauen- Schmid Roman, Enggenhüttenstrasse 28, 9050 Appenzell
1485	Komar AG, Appenzell, Industriestrasse 15, 9050 Appenzell
1563 (Teilfläche)	Kanton Appenzell Innerrhoden, Marktgasse 2, 9050 Appenzell
1564 (Teilfläche)	Kanton Appenzell Innerrhoden, Marktgasse 2, 9050 Appenzell

Proj. Baurechts-Nrn.	Eigentümer / -in
(2353)	Bauunternehmung Werner Vicini AG, Appenzell
(2366)	Komar AG, Appenzell, Industriestrasse 15, 9050 Appenzell

Abb. 11 Amtliche Vermessung mit Geltungsbe-
reich (o. M.)

Quelle: geportal.ch, Juli 2016



3.3 Erschliessung

3.3.1 Erschliessungsstrassen

Die Erschliessung des Planungsgebietes basiert auf einem bestehenden Vorprojekt, das zusammen mit den Studien zum Ökohof erstellt wurde. Im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Gewerbe-Industriegebietes soll die Erschliessung nicht minimal mit einer Fahrbahnbreite von 5.60 m, sondern mit einer solchen von 6.00 m erstellt werden. Ebenfalls sollen die seitlichen Bankette durch die Übernahme vom Bezirk gesichert werden.

Die Erschliessung des Fleischverarbeitungsbetriebs erfolgt über die öffentliche Zufahrtsstrasse. Es ist dazu keine Erweiterung der Strasse notwendig. Zur Erschliessung der südwestlich des Betriebs gelegenen potenziellen Entwicklungsflächen soll die Weiterführung der Strasse ermöglicht und entsprechend gesichert werden. Die allfällige Abtretung der entsprechenden Fläche wird im Entwicklungsvertrag (vgl. 4.2.1) mit den Grundeigentümern vereinbart. Die optionale Verlängerung der Zufahrtsstrasse zugunsten der nördlich des Kaubachs liegenden potenziellen Entwicklungsflächen wird erst erstellt, wenn die Liegenschaft «Münzmühle», Nr. 434 (Bezirk Gonten) erschlossen werden muss. Im Moment dient sie, soweit nicht für den Wendepplatz erforderlich, nur der Flächensicherung.

3.3.2 Fuss- und Wanderwege

Die Verlegung des Wanderweges ist in einem Gesamtprojekt und zusammen mit der Korrektur des Kaubaches zu sehen. Der Zeitpunkt der Realisierung richtet sich nach diesen Projekten.

Mit der neuen Erschliessung wird ein bislang grundbuchamtlich gesicherter Fussweg überflüssig. Er ist neu über die öffentliche Erschliessung gesichert.

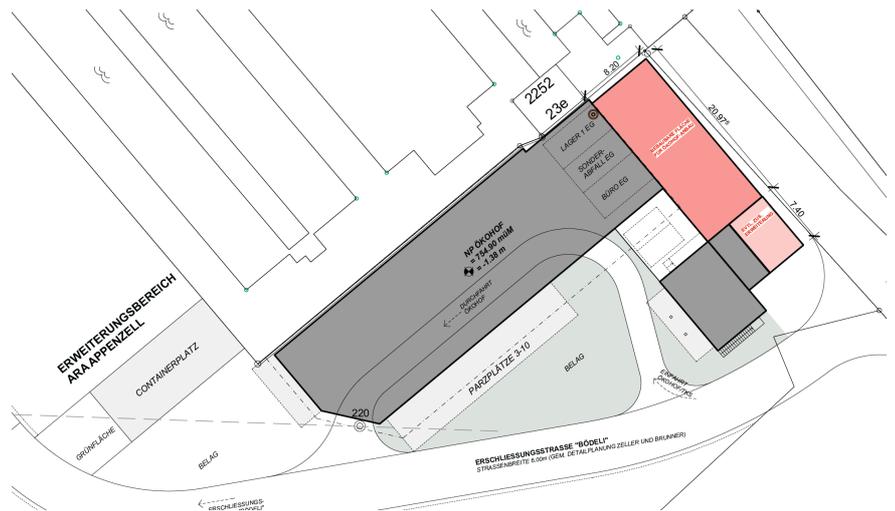
3.4 Bebauung

3.4.1 Baubereiche und Bereiche

Im Gegensatz zu den Bereichen, die lediglich die für die Bebauung zulässigen Flächen ausscheiden, definieren die Baubereiche zugleich die maximale horizontale Ausdehnung von Baukörpern und gehen nach aussen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Der Zweck der Bereiche ergibt sich durch die spezielle Bezeichnung.

Der Ökohof soll zur Sitter hin vergrössert werden (vgl. Abb. 12). Entsprechend wird der Baubereich vergrössert.

Abb. 12 Situation Erweiterung Ökohof
Quelle: Thomas Rusch Bauplanung GmbH, Gonten, 13. Dezember 2016



Entlang der öffentlichen Zufahrtsstrasse ist im Bereich für ARA ein Platz für das Lagern von Grünabfällen vorgesehen. Zur Strasse hin soll dieser eingefriedet werden. Eine zweckmässige, nahe an der Strasse liegende Einfriedung wird gesichert.

3.4.2 Architektonische Gestaltung

Die Wirkung des Planungsgebietes ist vor allem von oben relevant. Aus diesem Grund sollen einfache Gebäude- und Dachformen gewählt werden. Extensiv begrünte Flachdächer begünstigen die landschaftliche Einpassung zusätzlich.

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

3.5 Umgebung

3.5.1 Umgebungsgestaltung

Es ist schwierig, für die Nutzung und Gestaltung der betrieblichen Freiflächen Vorgaben zu machen. Es wird im Rahmen der Baugesuche zu klären sein, wie diese Fläche mit Rücksicht auf den öffentlichen Strassenraum, die angrenzenden Landwirtschaftsflächen und die landschaftliche Einordnung zu gestalten sein wird.

Wichtig ist die Wirkung der Gewerbeflächen gegenüber der offenen Landschaft. So lange diese an die Landwirtschaftszone grenzen, ist daher eine Hecke anzulegen. Zum Erhalt und der Förderung der örtlichen Flora und Fauna werden lediglich standortgerechte Bäume und Sträucher zugelassen, welche fachgerecht zu pflegen sind.

Im Rahmen der späteren Überbauung sollen möglichst geringfügige Terrainanpassungen und Stützmauern notwendig werden. Die Bauherrschaft soll dazu schon frühzeitig bei der Fachkommission für Heimatschutz (FKH) eine Bauberatung beantragen.

3.5.2 Bereiche für Gewässerraum

Gemäss Gewässerschutzverordnungen GSchV sind die Kantone angehalten, für Fliessgewässer Gewässerräume auszuscheiden. Der Gewässerraum des Kaubachs wird entsprechend im Quartierplan festgelegt. Die Ausscheidung erfolgte in Absprache mit dem Bau- und Umweltdepartement des Kantons (BUD). Im Gewässerraum sind keine Bauten zugelassen. Welche Anlagen zulässig sind, regelt die Gewässerschutzgesetzgebung.

3.6 Umwelt und Schlussbestimmungen

3.6.1 Aufhebung bisheriges Recht

Mit dem Neubau wurde die Erweiterung des Quartierplans Bödeli notwendig. Man entschied sich, dass dieser aufgehoben wird und eine neue Planung über das gesamte Gebiet sinnvoller ist.

Der Quartierplan Bödeli, welcher am 4. Januar 2011 genehmigt wurde, wird daher mit dem Quartierplan Bödeli II aufgehoben.

4 Nachweise

4.1 Allgemeines

Folgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 und A2 dokumentiert.

4.2 Siedlung

4.2.1 Verfügbarkeit von Bauzonen (TZP Münz)

Im Rahmen der vorliegenden Teilzonenplanung wird mit den Grundeigentümern der betroffenen Gebiete eine Vereinbarung in Form eines Entwicklungsvertrags zur Sicherung der Erhältlichkeit der neuen Entwicklungsfläche abgeschlossen.

4.2.2 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (QP Bödeli II)

Die geplante Baute hält die Regelbauweise ein.

4.2.3 Architektonische Qualität (QP Bödeli II)

Der Bauherrschaft wird nahegelegt, möglichst frühzeitig mit der Fachkommission Heimatschutz in Kontakt zu treten. Dadurch soll eine hohe architektonische Qualität gewährleistet werden.

4.2.4 Lärmschutz (QP Bödeli II)

Auf die Einhaltung der Grenzwerte für Betriebslärm (insbes. Areal Koch) ist im Rahmen von Baugesuchen und im laufenden Vollzug hinzuweisen.

Soweit entlang der internen Erschliessung und der Mettlenstrasse lärmempfindliche Räume im Sinne der Lärmschutzverordnung vorhanden sind, ist keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

4.2.5 Nichtionisierende Strahlung

Innerhalb oder angrenzend an die Planungsgebiete existieren keine relevanten Quellen für nichtionisierende Strahlung.

4.2.6 Störfallvorsorge

Es besteht keine Kenntnis über planungsrelevante Störfallrisiken.

4.3 Infrastruktur und Wirtschaft

4.3.1 Nutzungszuordnung (TZP Münz)

Im Gebiet Münz sind heute die ARA sowie die Komar AG angesiedelt. Der Fleischbearbeitungsbetrieb steht in keinem Widerspruch zu den umliegenden Gewerbenutzungen.

4.3.2 Bauzoneneignung (TZP Münz)

Die Bauzoneneignung des Entwicklungsgebiets Münz ist aufgrund des Standorts am Bezirksrand, angrenzend an weitere Gewerbebetriebe, der vorhandenen Groberschliessung und des Baugrundes (keine Altlasten etc.) gegeben.

4.4 Natur und Landschaft

4.4.1 Eingliederung in die Landschaft (QP Bödeli II)

Im Gebiet Münz grenzt das Gewerbegebiet an die offene Landschaft, welche in der Landwirtschaftszone liegt. Daher sollen die Grenzbereiche zwischen der Gewerbenutzung und der Landwirtschaftszone mit Hecken begrünt werden. Dies soll einen harmonischen Übergang in die Landschaft ermöglichen. Um unter anderem die Eingliederung in die Landschaft zu stärken, sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.

Das gewachsene Terrain soll weitgehend erhalten bleiben. Terrainanpassungen und Stützmauern sind nur wo erforderlich zugelassen.

Abb. 13 Blick Richtung Nordwesten

Quelle: Hanspeter Koller



Abb. 14 Blick Richtung Nordosten

Quelle: Hanspeter Koller



4.4.2 Freihaltung von Bach- und Flussufern (QP Bödeli II)

Mit der Festlegung im Quartierplan wird der Gewässerraum des Kaubaches zweckmässig festgelegt.

Grundsätzlich soll der Gewässerraum für die Sitter 15 m betragen. Da der von diesem Raum betroffene Bereich westlich der Mettlenstrasse für das Gewässer nicht nutzbar ist, bzw. die Funktionen des Gewässerraums nicht erfüllt werden können, kann der Gewässerraum für die Sitter bis zum westlichen Strassenrand zurückgenommen werden. Der Geltungsbereich des Quartierplans ist somit nicht betroffen.

4.5 Siedlung und Verkehr

4.5.1 Kapazität (TZP Münz, QP Bödeli II)

Der zusätzliche Verkehr wurde hinsichtlich der zulässigen Belastung des Knotens Mettlenstrasse-Umfahrungsstrasse geprüft. Die notwendige Leistungsfähigkeit ist nachgewiesen.

Das geometrische Profil der Mettlenstrasse mit einer Fahrbahnbreite von 6.00 m erlaubt das Kreuzen von zwei Lastwagen bei Tempo 40. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung werden die verschiedenen Verkehrsarten im Mischverkehr geführt.

4.5.2 Voraussetzungen für den Langsamverkehr (QP Bödeli II)

Der Fuss- und Wanderweg entlang des Kaubachs wird gesichert.

4.6 Wasser und Boden

4.6.1 Gewässerschutz (QP Bödeli II)

Nach der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet teilweise im Gewässerschutzbereich A₀. Der Gewässerschutz wird durch die vorliegende Sondernutzungsplanung nicht beeinträchtigt.

4.6.2 Hochwasserschutz (QP Bödeli II)

Das Planungsgebiet wird vom Überflutungsbereich des Kaubaches (niedrige Gefährdung) tangiert. Nachweise über Schutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen.

4.6.3 Verdachtsflächen (TZP Münz)

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen.

Anhang

Feuerschaugemeinde Appenzell

TZP Münz, Sonnhalde, Spitalguet / QP Bödeli II

Planungsbericht

-
- A1 Checkliste Nachweise TZP
 - A2 Checkliste Nachweise SNP

A1 Checkliste Nachweise TZP

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf	x	
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 4.2.1
– Haushälterische Bodennutzung	x	
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan	x	
– Lärmschutz		vgl. 4.2.4
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Störfallvorsorge	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Infrastruktur und Wirtschaftlichkeit	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		vgl. 4.3.1
– Bauzoneneignung		vgl. 4.3.2
– Kosten Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft		vgl. 4.4.1
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	x	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	x	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern		vgl. 4.4.2
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz		4.5.1
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	x	
– Grundwasserschutz	x	
– Naturgefahren		vgl. 4.6.2
– Belastete Standorte	x	

A2 Nachweise Checkliste SNP

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. 4.2.2
– Bauliche und gestalterische Integration		vgl. 4.2.3
– Architektonische Qualität		vgl. 4.2.3
– Haushälterische Bodennutzung	X	
– Lärmschutz		vgl. 4.2.4
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
– Energie	X	
– Etappierung	X	
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaftlichkeit	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		vgl. 4.3.1
– Kosten Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. 4.4.1
– Förderung Natur im Siedlungsraum	X	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern		vgl. 4.4.2
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	X	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Industriegleisanschlüsse	X	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr		vgl. 4.5.2
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 4.5.1
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		vgl. 4.6.2
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	X	
– Belastete Standorte	X	

Impressum

Feuerschaugemeinde Appenzell

TZP Münz, Sonnhalde, Spitalguet / QP Bödeli II

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

Rolf Fitzi

BSc FH in Raumplanung

Isabell Bucher

Cand. BSc FH in Raumplanung

474/033/400/430/00/

PB_Bödeli_II_A_170223.docx