

ORTSPLANREVISION BEZIRK APPENZELL

Umzonung Parz. 771, Meistersrüte von der Landwirtschafts- in die Wohn- und/oder Gewerbezone

Befürwortender Antrag des Bezirksrats an die Bezirksgemeinde

Im Rahmen der Ortsplanrevision hatte der Bezirksrat Appenzell die Frage zu beurteilen, ob das bisher in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück Nr. 771, Brogers, Meistersrüte, grundsätzlich ganz oder teilweise der Wohn- und/oder Gewerbezone zugeordnet werden könne.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens vom Januar 2009 hatte der Bezirksrat aus technischen Gründen auf die Einzonung der Parzelle Nr. 771 "Brogers" verzichtet, obwohl er grundsätzlich eine Erweiterung der Bauzone in diesem Gebiet befürwortet hätte. In der Zwischenzeit ist aufgrund einer aktualisierten Gefahrenkarte nochmals eine vertiefte Abklärung der Bebauungsmöglichkeit durch die Firma Strittmatter Partner AG (Ortsplaner) vorgenommen worden, welche ein positives Resultat für eine Überbauung an dieser attraktiven Lage ergeben hat.

Sowohl die Stadeskommission als auch der Bezirksrat befürworten die Einzonung. Auch der Grundeigentümer ist nach eigenen Aussagen nach wie vor an einer Einzonung interessiert.

Die Genehmigung des Antrags wird im Gesamtrahmen des Verfahrens der Ortsplan-Revision publiziert und von der Bezirksgemeinde 2010 beschlossen werden.

Ausgangslage

Der Bezirk strebt im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision die Einzonung der Parzelle 771 am nördlichen Siedlungsrand von Meistersrüte in die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2) an. Die Überbaubarkeit ist im Vorfeld zu überprüfen.

Grundlagen

- Gefahrenkarte Sammelplatz, Hersche Ingenieure AG vom 23.06.2009
- Arbeitspapier, Strittmatter Partner AG vom 09.09.2009
- Mitteilung Bezirk vom 10.11.2009, betr. Vorgaben des BUD
- Baubegutachtung, kant. Fachkommission Heimatschutz vom 20.11.2009

Vorgaben

Erschliessung

- Die Erschliessung soll von der Gaiserstrasse aus, über die bestehende Zufahrt zur Parzelle 1148 (Gaiserstrasse 163) erfolgen. Die bestehende Zufahrt zur Gaiserstrasse 163 verfügt über ein Gefälle von ca. 12 %, da die zwei von dort erschlossenen Garagen im Untergeschoss ca. 2.5 m tiefer liegen als das Strassenniveau.
- Für Bäckerei und Restaurant besteht im Süden der Parzelle 771 eine rückwärtige, asphaltierte Zufahrt, welche die Gebäude ebenfalls im Untergeschoss erschliesst.

Gewässer

- Am nördlichen Parzellenrand verläuft der eingedolte Mendlibach, welcher im Rahmen einer Überbauung offenzulegen ist. Der Einlauf zum Durchlass unter der Staatsstrasse hindurch liegt auf einer Kote unterhalb von 923 m ü.M.

Hochwassergefahr

- Für die Senke besteht am tiefsten Punkt in Zusammenspiel mit dem Bachlauf eine erhebliche Hochwassergefahr (von niedriger bis hoher Gefährdung), da eine Wassertiefe von mindestens 2 m erreicht wird.
- Bei einem Versagen oder bei Überlastung des Durchlasses bildet sich in der Mulde ein See. Dessen Überlauf liegt im Norden bei der Zufahrt der Liegenschaft "Alter Sammelplatz" auf der Höhe von ca. 925.3 m.ü.M.

Lärm

- Für die Wohn- und Gewerbebezonen (Empfindlichkeitsstufe III) gelten folgende Planungswerte:
Tag 60 dB(A)
Nacht 50 dB(A)
- Für lärmempfindliche Räume in Betrieben gelten um 5 dB(A) höhere Planungswerte, also:
Tag 65 dB(A)
Nacht 55 dB(A)

Heimatschutz

- Die kant. Fachkommission Heimatschutz lehnt eine Aufschüttung und Überbauung der Parzelle 771 ab. Sie befürchtet eine Zerstörung des charakteristischen Landschafts- und Ortsbilds.
- Bezirk und Kanton erachten eine gute Gestaltung des Ortsrandes als Voraussetzung für das Vorhaben

Nachweise

Überbauungskonzept

- Die Darstellung der möglichen Bebauung wurde in einem Modell räumlich dargestellt. Mit diesem Vorschlag können die Vorgaben gemäss nachfolgenden Bemerkungen eingehalten werden.
- Die Bauten sind bachparallel angeordnet und damit konsequent nach Süden ausgerichtet. Zur Landschaft orientieren sie sich traufständig, so dass sie hinter den Ortsrand zurücktreten.
- Die Realisierung der Überbauung ist nur mittels eines Quartierplans, in welchem alle Vorgaben festzulegen sind, möglich.
- Nicht geprüft wurden die finanziellen Auswirkungen der vorgeschlagenen Massnahmen, welche ohne Zweifel erheblich sein werden. Das Kosten-/ Nutzenverhältnis könnte sich deshalb als relativ schlecht erweisen.
- Das Modell wurde auf Basis der Höhenkurven des digitalen Geländemodells (DTM-AV, Äquidistanz Höhenkurven 1 m) ausgearbeitet, welche mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet sind. Für die Detailplanung ist eine genaue Vermessung des Areals erforderlich.

Erschliessung

- Die Erschliessung des neuen Gebiets erfolgt ab der bestehenden Garagenzufahrt, aber auf der Höhe der Staatsstrasse; gegenüber der tieferliegenden Garageneinfahrt ergibt sich dadurch ein Höhenversatz.

Gewässer

- Der eingedolte Bach soll westlich des Einlaufs zum Strassendurchlass geöffnet werden. Es wird von einer ungefähren Tiefe der Bachsohle von 1,5 m unter dem bestehenden Gelände ausgegangen, was etwa der jetzigen Einlauftiefe entspricht.
- Die Bachböschung ist im Modell mit schematisch 45 Grad angenommen.
- Die Bauten haben einen Mindestabstand von 5 m von der Uferlinie, d.h. ca. 7 m ab Bachachse.

Hochwassergefahr

- Die Hochwassergefahr wird mit der Aufschüttung von bis zu 3 m Höhe bis auf die Stufe einer geringen Gefährdung reduziert.
- Allerdings liegt die Rückseite der bestehenden, an der Strasse stehenden Gebäude auf einem tieferen Niveau, das wegen der bestehenden Garagen nicht verändert werden kann. Somit muss aus diesem Bereich das anfallende Meteorwasser auf geeignete Weise (z.B. mittels unterirdischer Entwässerungsleitung) zum Bach abgeleitet werden.
- Die bisher ermittelten Grenzen der Gefahrenstufen werden sich mit der Aufschüttung verschieben, sodass für das nördlich angrenzende Gebiet tendenziell eine höhere Gefährdung resultiert.

Lärm

- Wir haben eine Lärmbeurteilung vorgenommen, welche auf folgenden Grundlagen basiert:
 - Durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV 2008: 7'800 Fahrzeuge (hochgerechnet aus DTV 2000 von 6'500 Fz.);
 - Tempo 60 km/h, im Randbereich der künftigen Innerortslimite von 50 km/h liegend;
 - Der Bahnlärm kann neben dem Strassenlärm vernachlässigt werden, da er weiter entfernt entsteht und die Bahn hier nicht nennenswerte Lärmfaktoren (wie Kurven und dergleichen) aufweist.
- In einem Abstand von 15 m ab Strasseachse oder rund 9,5 m ab Trottoirrand ergeben sich berechnete Beurteilungspegel von:
 - Tag 64,9 dB(A)
 - Nacht 54,1 dB(A)
 womit die Grenzwerte für reine Gewerbebauten ab 15 m eingehalten wären.
- Für lärmempfindliche Wohnräume hingegen ist ein Abstand von 42 m ab Strassenachse oder rund 36,5 m ab Trottoirrand erforderlich.

- Der Überbauungsvorschlag berücksichtigt die entsprechenden Abstände von der Strassenachse (1. Reihe 15 m, 2. Reihe 42 m); mittels Vorschriften kann sichergestellt werden, dass im vorderen Bereich keine lärmempfindlichen Wohnräume ohne weitergehende bauliche Massnahmen erstellt werden.
- Wird die Überbauung gegen die Strasse mit einer Nebenbaute (z.B. Auto-Unterstand) abgedeckt, resultiert eine Lärminderung:
 - z.B. bei 2,6 m hohem Gebäude, 1 m hinter dem Trottoir, wird der Beurteilungspegel in einem Gebäude 15 m ab Strassenachse, auf 5 m Höhe, um 5,3 dB(A) vermindert. Dadurch liessen sich dort auch lärmempfindliche Wohnräume realisieren. Details sind im Rahmen eines konkreten Projekts zu studieren.

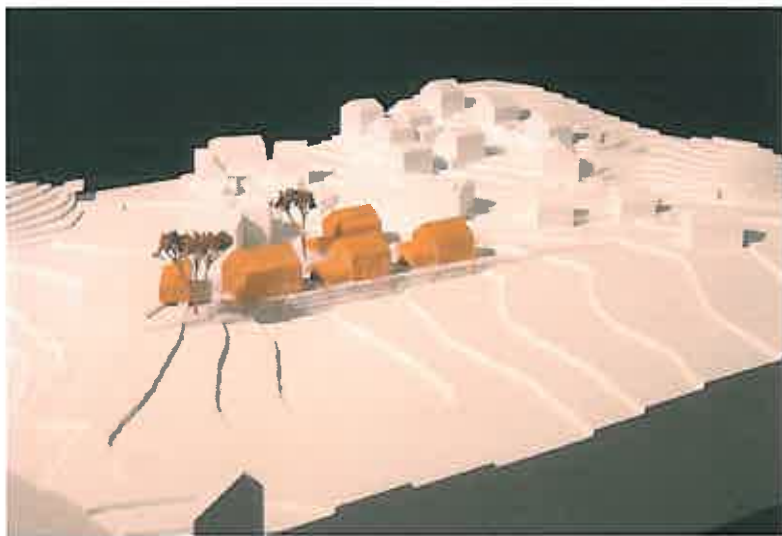
Heimatschutz / Einpassung

- Es wurde ein Modell mit dem Bebauungsvorschlag erstellt, welcher die bauliche Anordnung in groben Zügen darstellt.
- Die gewählten Baukuben fügen sich höhenmässig und in ihrer Struktur in die angrenzende Bebauung ein. Es kann zur Bestimmung ihrer Höhen aber nicht der bis zu 3 m unter dem Terrain liegende Niveau punkt verwendet werden. Aufgrund des Modells empfehlen wir anstelle der regulären Gebäude- und Firsthöhe von 7 und 10,5 m eine Gebäudehöhe, gemessen ab dem gestalteten Terrain, von etwa 6 m und eine Firsthöhe von etwa 9,5 m.
- Die Aufschüttung ist gegen den Bach mittels Bepflanzung zu gestalten, sodass eine gute Einpassung in die Umgebung und ein Abschluss des Siedlungsgebiets erreicht werden.
- Gegen die Strasse soll ein grosskroniger Baum den Ortseingang markieren.
- Die beigefügten Fotos zeigen mögliche Varianten (mit und ohne Autounterstand entlang der Strasse) auf.

Modellfotos

A. mit Autounterstand







B. ohne Autounterstand





ORTSPLANREVISION BEZIRK APPENZEL

Antrag um Umzonung der Parz. 447, Kau von der Landwirtschafts- in die Wohnzone W2 Befürwortender Antrag des Bezirksrats an die Bezirksgemeinde

Im Rahmen der Ortsplanrevision hatte der Bezirksrat Appenzell die Frage zu beurteilen, ob das Grundstück Nr. 447, Kau von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 im Quartier "Langweid-Hannebuebes", Kau umgezont werden kann.

Das Grundstück Nr. 447 ist zwar von der Kaustrasse her erschlossen, es grenzt jedoch westlich an das Überbauungsgebiet "Langweid-Hannebuebes" an. Zudem sind das Wohnhaus und die Garage gemäss Entscheid der Bodenrechtskommission vom 18. Juli 2006 mit maximal 1'931 m² von der landwirtschaftlichen Liegenschaft abparzelliert.

Der Bezirksrat befürwortet die Einzonung des abparzellierten Grundstücks, da keine übergeordneten Planungsinstrumente dagegen sprechen und durch die direkte Angrenzung an das Überbauungsgebiet eine Umzonung, welche der bewohnenden Familie eine bessere Wohnnutzung des Grundstücks ermöglichen würde, als verhältnismässig und gerechtfertigt erscheint.

Die Genehmigung des Antrags wird im Gesamtrahmen des Verfahrens der Ortsplan-Revision publiziert und von der Bezirksgemeinde 2010 beschlossen werden.

Ortsplanrevison Bezirk Appenzell

Einzonung Parz. 833, Meistersrüte

Ablehnender Antrag des Bezirksrats an die Bezirksgemeinde

Im Rahmen der Ortsplanrevision hatte der Bezirksrat die Frage zu beurteilen, ob das bisher in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück Nr. 833, Rössli, Meistersrüte, grundsätzlich ganz oder teilweise der Wohn- und Gewerbezone zugeordnet werden könne.

Gemäss Art. 2 der Bauverordnung vom 17. März 1986 (BauV) haben Eigentümer eines im Bezirk gelegenen Grundstücks das Recht, beim Bezirksrat eine ihr Grundstück betreffende Änderung des Zonenplans zu beantragen. Lehnt der Bezirksrat den Antrag ab, so hat er ihn der Standeskommission zur Vorprüfung und der nächsten Bezirksgemeinde zum Entscheid vorzulegen, sofern seit der letzten Zonenplanrevision mindestens drei Jahre verflossen sind.

Die letzte Zonenplanrevision des Bezirks datiert von 1993. Die Standeskommission hat im Vorprüfungsverfahren festgestellt, dass im kantonalen Richtplan ein Siedlungstrenggürtel die Bebauung in südlicher Richtung über den Mendlebach hinaus begrenzt, weshalb dem Umzonungsbegehren aus rechtlicher Sicht nicht entsprochen werden kann.

Die Ablehnung des Antrags wird im Gesamtrahmen des Verfahrens der Ortsplan-Revision publiziert und von der Bezirksgemeinde 2010 beschlossen werden.

Ablehnung Einzonung Parz. 833



Bezirk Appenzell

1 : 2000

09.01.2010

