



BEZIRK GONTEN AI

PLANUNGSBERICHT

# Teilzonenplanänderung & Quartierplan «Schwarzen- berg», Jakobsbad

Bezirk Gonten, Kanton Appenzell I. Rh.

---

Appenzell, 8. Oktober 2024

---

Projekt Nr. 2021.395

---

**VERSION MITWIRKUNG**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage und Ziele</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage   | 3         |
| 1.2      | Ziele  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>                       | <b>6</b>  |
| 2.1      | Übersicht  | 6         |
| 2.2      | Nutzungsplan   | 6         |
| 2.3      | Naturgefahren  | 7         |
| <b>3</b> | <b>Teilzonenplanänderung</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1      | Allgemeines  | 8         |
| 3.2      | Flächenbilanz  | 10        |
| <b>4</b> | <b>Erläuterungen zum Quartierplan</b>                                      | <b>11</b> |
| 4.1      | Allgemeines  | 11        |
| 4.2      | Erschliessung  | 11        |
| 4.2.1    | Verkehrerschliessung   | 11        |
| 4.2.2    | Ver- und Entsorgung  | 13        |
| 4.3      | Bebauung   | 14        |
| 4.3.1    | Konkurrenzverfahren  | 14        |
| 4.3.2    | Variantenbeschreibung  | 16        |
| 4.3.3    | Richtungsweisende Studie   | 16        |
| 4.3.4    | Bauvorschriften  | 18        |
| 4.3.5    | Vergleich Bauvorschriften  | 19        |
| 4.4      | Gestaltung/Umgebung  | 19        |
| 4.5      | Umwelt und Übriges   | 19        |
| 4.5.1    | Bachoffenlegung  | 19        |
| 4.5.2    | Gewässerschutz   | 20        |
| 4.5.3    | Hochwasserschutz   | 21        |
| 4.5.4    | Kehrichtabfuhr   | 21        |
| 4.5.5    | Schneeablagerung   | 21        |
| 4.6      | Schlussbestimmungen  | 21        |
| 4.6.1    | Kosten   | 21        |
| <b>5</b> | <b>Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen,<br/>Interessenabwägung</b> | <b>22</b> |
| <b>6</b> | <b>Verfahren</b>   | <b>22</b> |
| 6.1      | Information und Mitwirkung   | 22        |
| 6.2      | Vorprüfung   | 23        |
| 6.3      | Genehmigung  | 23        |

**1 Ausgangslage und Ziele**

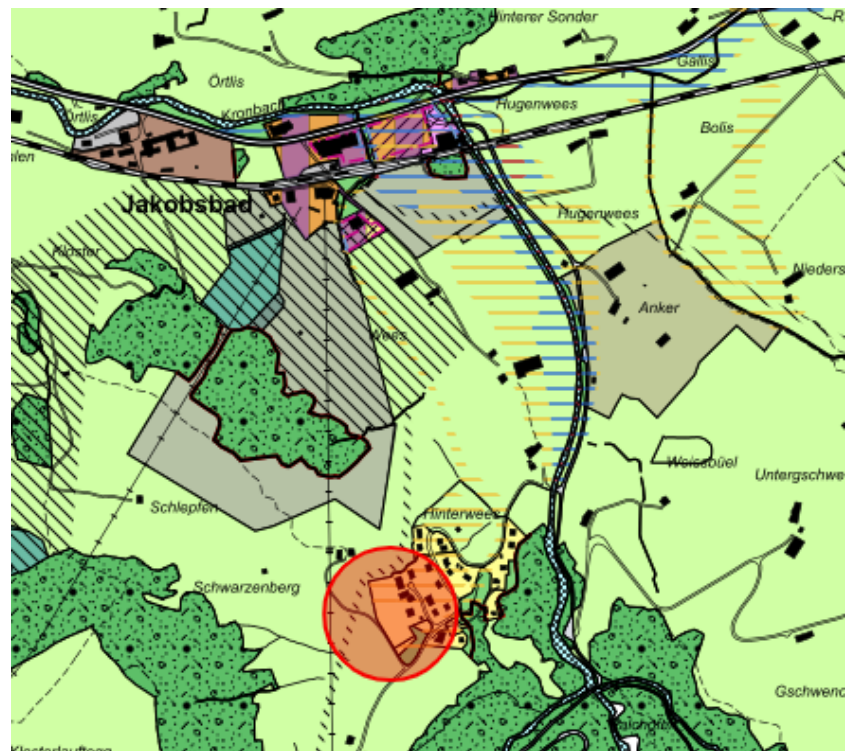
1.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet «Schwarzenberg» befindet sich an der Laufteggstrasse in Jakobsbad, Bezirk Gonten. (vgl. Abbildung 1: Standort Projektperimeter). Der Perimeter umfasst Teilflächen der Parzellen Nr. 884 und 885, Bezirk Gonten.

Die erste Etappe der Laufteggstrasse bis zur Gross-Lauftegg mit der Brücke über den Wissbach wurde im Jahr 1962 durch die Flurgenossenschaft Hinterwees-Lauftegg erstellt. Die Übernahme durch den Bezirk bis zur Abzweigung der Zufahrt Schwarzenberg erfolgte im Jahr 2012.

Das Quartier «Schwarzenberg» entstand als Ferienhaussiedlung. Im Jahr 1968 wurden die ersten Ferienhäuser gebaut, heute wird jedoch ein Grossteil der Bauten ganzjährig bewohnt. Seit der ersten Zonenplanung von 1973 ist das Gebiet der Wohnzone zugeteilt, wobei das vorliegende Planungsgebiet erst 2011 eingezont wurde.

Abbildung 1: Standort Projektperimeter



Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan, kantonale Darstellung).

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine zweigeschossige Wohnzone (W2). Eine Übersicht über das Planungsgebiet geben die Abbildungen 2 bis 5.

Abbildung 2: Orthophoto mit Projektperimeter



Quelle: Geoportal.ch (Orthophoto mit AV).

Abbildung 3: Ansicht Süd



Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Abbildung 4: Ansicht West



Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Abbildung 5: Ansicht Nord



Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Das Quartierplangebiet umfasst aktuell eine Bauzonenfläche von total 4'545 m<sup>2</sup>. Die nachstehende Flächenaufteilung basiert auf dem bestehenden Zonenplan.

Tabelle 1: Flächenübersicht

| Parzellennummer   | 884                      | 885                        | Total                      | Anteil        |
|-------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------|
| Wohnzone (W2)     | ---                      | 3'860 m <sup>2</sup>       | 3'860 m <sup>2</sup>       | 84.9%         |
| Freihaltezone (F) | 320 m <sup>2</sup>       | 365 m <sup>2</sup>         | 685 m <sup>2</sup>         | 15.1%         |
| <b>Total</b>      | <b>320 m<sup>2</sup></b> | <b>4'225 m<sup>2</sup></b> | <b>4'545 m<sup>2</sup></b> | <b>100.0%</b> |

Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan, kantonale Darstellung).

## 1.2 Ziele

Mit dem vorliegenden Quartierplan sollen folgende Ziele für das Neubaugebiet erreicht werden:

- a) Adäquate Ergänzung / Arrondierung des Quartiers;
- b) Schaffung preisgünstige ganzjährige Wohnmöglichkeit, insbesondere für Familien;
- c) eine ortsbaulich gut in die Hanglage eingepasste Bebauung von hoher Wohnqualität mit haushälterischer Bodennutzung;
- d) eine effiziente, optimal auf die Bebauung abgestimmte Erschliessung.

2 Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

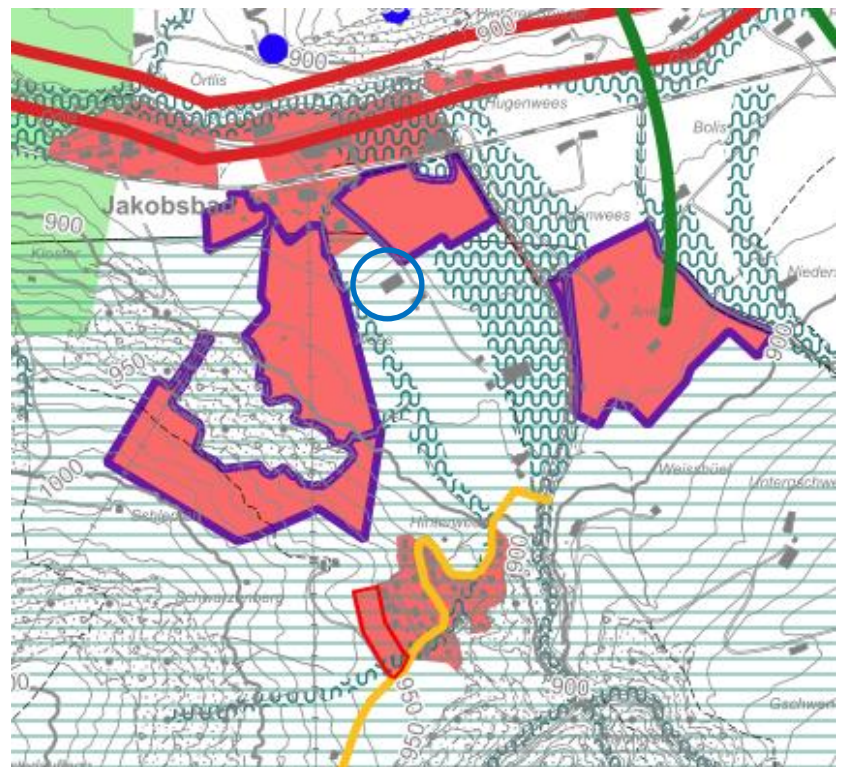
2.1 Übersicht

Tabelle 2: Planungsinstrumente / Planungsthemen

| Planungsinstrument / Planungsthema | Bemerkung   |
|------------------------------------|---|
| Sachpläne und Konzepte des Bundes  | Keine Einträge  |
| Kantonaler Richtplan               | Siedlungsgebiet, Touristisches Kerngebiet, Mountainbikeroute (siehe Abbildung 6: Auszug Kantonaler Richtplan) |
| Nutzungsplan und Bauordnung        | Wohnzone W2 / Freihaltezone F (siehe 2.2 Nutzungsplan)  |
| Naturgefahren                      | Geringfügige Gefährdung (siehe Abbildung 8: Auszug Gefahrenkarte)   |
| Wald                               | Nicht tangiert  |
| Gewässer                           | Eingedoltes Gewässer  |
| Altlasten                          | Keine bekannt   |

Abbildung 6 gibt einen Auszug aus dem kantonalen Richtplan wieder, der zeigt, dass der Perimeter (rot umrandet) im Siedlungsgebiet (rot) sowie im Touristischen Kerngebiet (grün schraffiert) liegt.

Abbildung 6: Auszug Kantonaler Richtplan



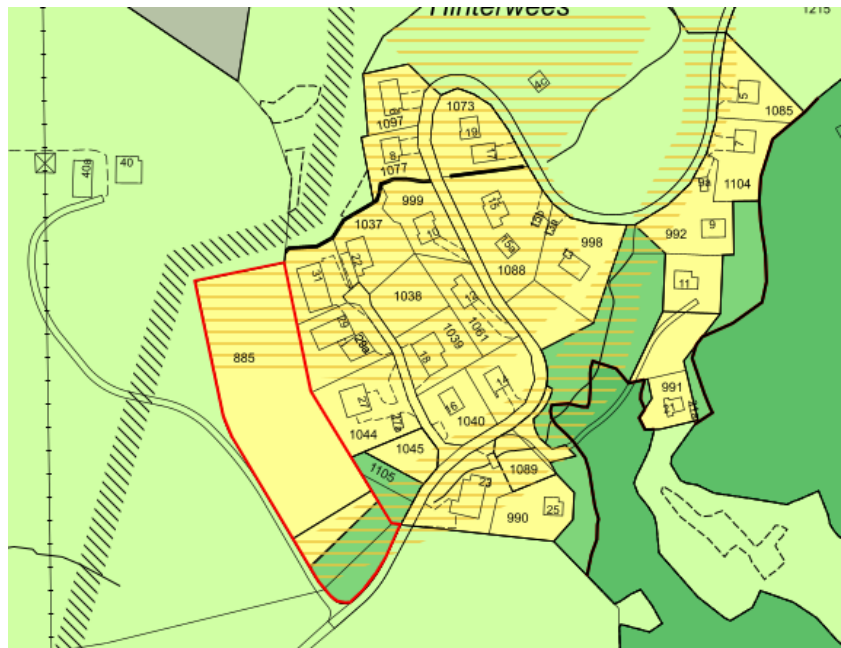
Quelle: Geoportal.ch (Richtplankarte, Kantonal KT AI).

2.2 Nutzungsplan

Abbildung 7 zeigt den aktuellen Zonenplan (Stand März 2024) für das Planungsgebiet. Der Perimeter umfasst im Wesentlichen W2-Zone (gelbe

Grundierung sowie einen Streifen Freihaltezone F (hellgrüne Grundierung). Das Gebiet wird teilweise überlagert durch Gefahrenzone geringer Gefährdung (gelbe Schraffierung). Oberhalb des Baugebietes ist noch ein Streifen Wintersportzone ausgeschieden (ehemalige Talabfahrt Laufteggskilift).

Abbildung 7: Ausschnitt aktueller Zonenplan Projektperimeter

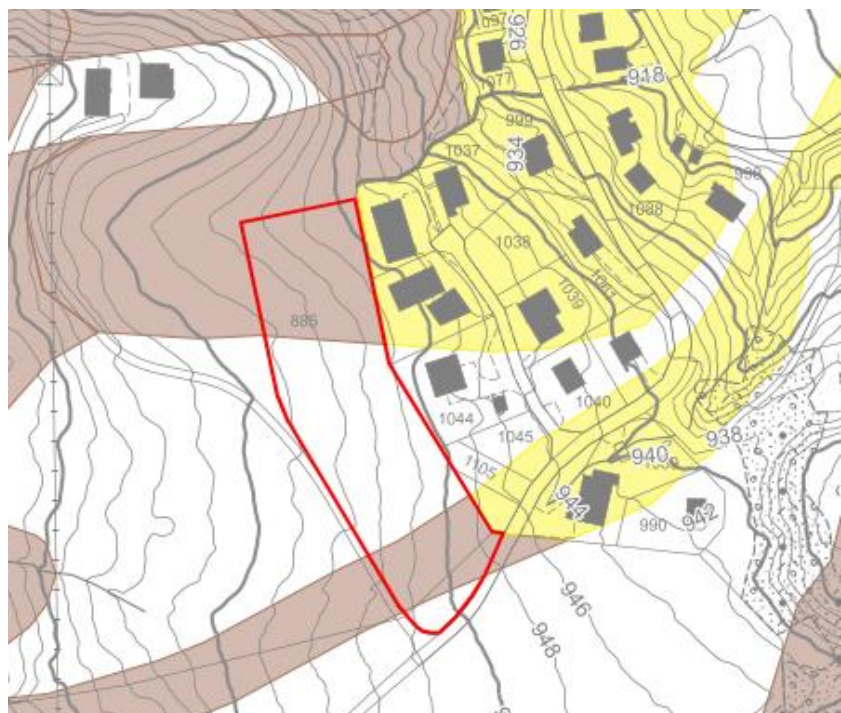


Quelle: Geoportal.ch (Zonenplan, kantonale Darstellung).

### 2.3 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser im südlichen und Rutschung im nördlichen Bereich (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Gefahrenkarte



Quelle: Geoportal.ch (Gefahrenkarte gesamt, kantonale Darstellung).

Abbildung 9: Gefährdung Oberflächenabfluss



Quelle: Geoportal.ch (Gefährdungskarte Oberflächenabfluss).

Die Karte zeigt den Oberflächenabfluss einer Jährlichkeit > 100 Jahre. Die hellere Farbe bedeutet eine Fliesstiefe unter 10 cm, die dunklere einer solche von 10-25 cm.

### **3 Teilzonenplanänderung**

#### 3.1 Allgemeines

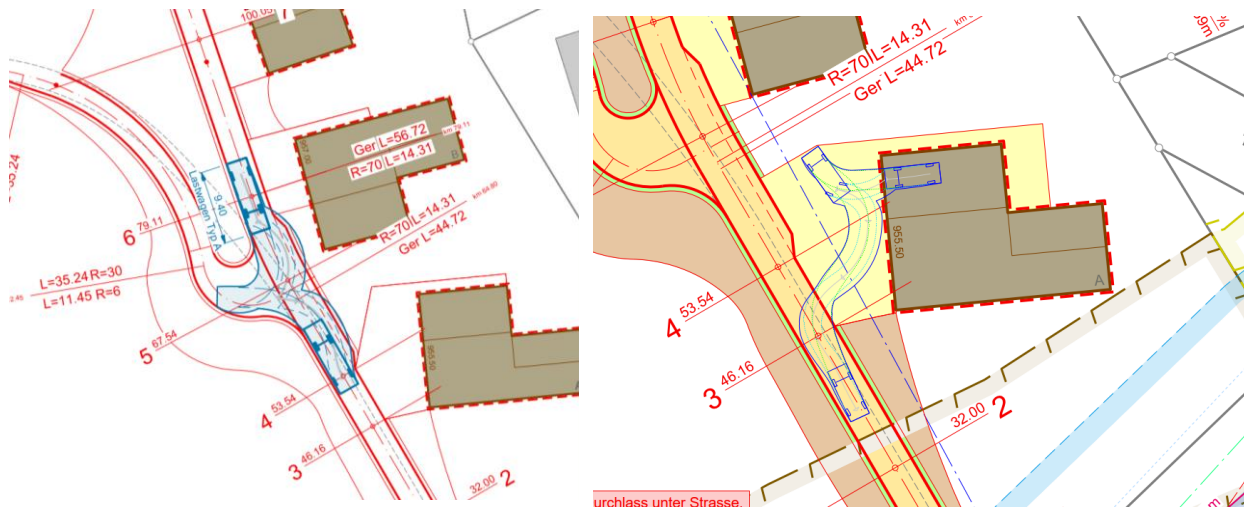
Die bestehende Bezirksstrasse liegt im Bereich des Planungsgebietes in der Landwirtschaftszone. Dies wird bei der Teilzonenplanänderung belassen. Ebenso wird das Strassenteilstück bis zum Ende der angrenzenden neuen Freihaltezone in der Landwirtschaftszone belassen. Ab dort wird die auszubauen oder neu zu erstellende Erschliessungsstrasse der Wohnzone W2 zugeteilt (vgl. Abbildung 11).

Im Bereich der angepassten Einmündung der privaten Zufahrtstrasse entsteht eine Wendemöglichkeit für Lastwagen Typ A (Länge 9.40m).

Die nachstehende Abbildung 10 zeigt die Schleppkurven der Garagenschliessung und Wendemöglichkeit. Abbildung 11 zeigt einen Ausschnitt des bestehenden und neuen Zonenplans.

Für die Verkehrserschliessung massgebend ist das diesbezügliche Erschliessungs-Vorprojekt.

Abbildung 10: Schleppkurven



Quelle: Schleppkurven Erschliessung, Hersche Ingenieure AG.

Abbildung 11: Ausschnitt Zonenplan bestehend / neu



Quelle: Teilzonenplanänderung «Schwarzenberg», Jakobsbad, Hersche Ingenieure AG.

Im Änderungsperimeter ergeben sich durch die geplante Umzonung folgende Flächenänderungen (vgl. Tabelle 3: Flächenänderungen Umzonung):

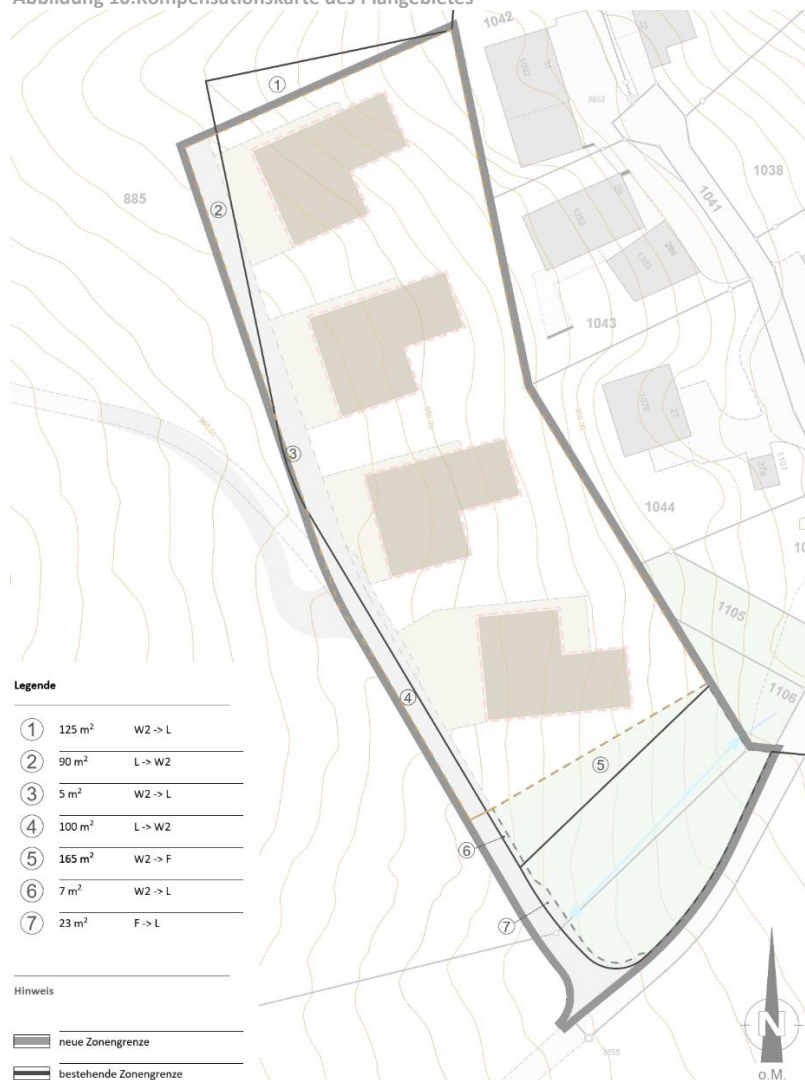
Tabelle 3: Flächenänderungen Umzonung im Änderungsperimeter

| Parzellennummer | Umzonungsflächen          |                           |                          | Total                   |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                 | W2                        | Freihaltezone F           | Landwirtschaftszone L    |                         |
| 884 alt         | ---                       | 320 m <sup>2</sup>        | 50 m <sup>2</sup>        | 370 m <sup>2</sup>      |
| 884 neu         | ---                       | 310 m <sup>2</sup>        | 60 m <sup>2</sup>        | 370 m <sup>2</sup>      |
| 885 alt         | 3'860 m <sup>2</sup>      | 365 m <sup>2</sup>        | 240 m <sup>2</sup>       | 4'465 m <sup>2</sup>    |
| 885 neu         | 3'745 m <sup>2</sup>      | 515 m <sup>2</sup>        | 205 m <sup>2</sup>       | 4'465 m <sup>2</sup>    |
| <b>Bilanz</b>   | <b>-115 m<sup>2</sup></b> | <b>+140 m<sup>2</sup></b> | <b>-25 m<sup>2</sup></b> | <b>+0 m<sup>2</sup></b> |

Quelle: Teilzonenplanänderung «Schwarzenberg», Jakobsbad, Hersche Ingenieure AG.

Die nachstehende Abbildung 10 zeigt die die verschiedenen Umzonungsflächen im Detail.

Abbildung 10: Kompensationskarte des Plangebietes



Quelle: Eigene Darstellung, Hersche Ingenieure AG (04.09.2024).

4 Erläuterungen zum Quartierplan

4.1 Allgemeines

Der Perimeter des Quartierplans umfasst Teilflächen der Parzellen Nr. 884 und 885, Bezirk Gonten (vgl. Abbildung 11: Quartierplanperimeter).

Abbildung 11: Quartierplanperimeter



Quelle: Quartierplan «Schwarzenberg», Jakobsbad, Hersche Ingenieure AG.

4.2 Erschliessung

4.2.1 Verkehrserschliessung

Aktuell ist das Quartierplanungsgebiet nur teilweise durch eine private, circa 2.50 m breite Kiesstrasse erschlossen. Diese zweigt von der Laufteggstrasse ab, welche Bestandteil des öffentlichen Bezirksstrassennetzes ist. Diese weist bis zum Campingplatz «Anker» eine Breite von 4-4.5 m auf. Ab der Brücke über den Wissbach beträgt die mittlere Breite ca. 3.5 m. Es bestehen verschiedene Ausweichmöglichkeiten auf privatem Grund.

Die nachstehenden Abbildungen 12-13 zeigen die Abzweigung der privaten Zufahrtsstrasse «Schwarzenberg» von der Laufteggstrasse (Bezirksstrasse).

Abbildung 12: Abzweigung Zufahrt Schwarzenberg



Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Abbildung 13: Zufahrt Schwarzenberg



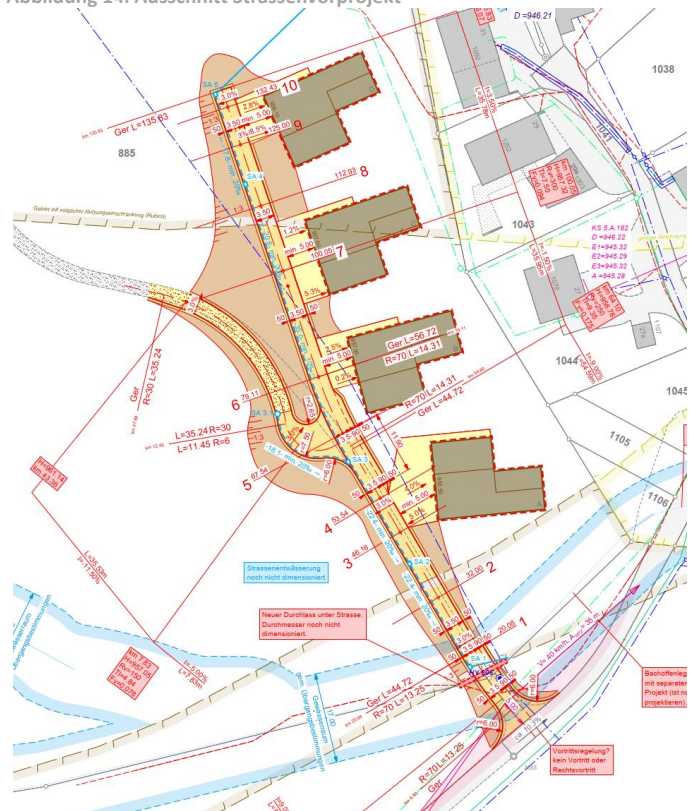
Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Für die neue Erschliessungsstrasse wurde eine Vorprojekt ausgearbeitet (vgl. Abbildung 14). Die Strasse soll eine Breite von 3.50 m aufweisen und nach der Fertigstellung entschädigungslos ins Bezirksstrassennetz aufgenommen werden (vgl. Reglement Art. 3).

Die Ergebnisse der Abklärung mit dem Bau- und Umweltdepartement haben folgendes ergeben:

- Mindesttiefe der Garagenvorplätze beträgt 5m;
- der Einlenker zur Laufteggstrasse muss für einen LKW Typ A befahrbar sein;
- Wendemöglichkeit für LKW Typ A im Bereich der Abzweigung der privaten Zufahrt;
- aufgrund der schmalen Zufahrtsstrasse ist ein Rechtsvortritt in die Laufteggstrasse gewünscht.

Abbildung 14: Ausschnitt Strassenvorprojekt



Quelle: Strassenvorprojekt der Hersche Ingenieure AG.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Noch weitere notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) sind koordiniert zu planen und nach den diesbezüglichen Vorschriften auszuführen.

Die Kehrriichtabfuhr erfolgt zentral an der bestehenden Sammelstelle bei Parkplatz Jakobsbad (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: HUFJ Jakobsbad



Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Grundsätzlich sind durch die Schneerräumung auf privatem Grund entstehenden Schneeablagerungen zu dulden.

---

**4.3**    Bebauung**4.3.1**   Konkurrenzverfahren

Die Grundlage für die vorliegende Quartierplanung bildete ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 50 Abs. 6 des kantonalen Baugesetzes. Folgende drei Architekturbüros, bzw. Architektenteams wurden eingeladen, um entsprechende Bebauungsstudien auszuarbeiten:

- Architektengemeinschaft Dominik Sutter Architektur GmbH, Silvan Fässler, SME Architektur GmbH
- K & L Architekten AG | Pauli Stricker GmbH Landschaftsarchitekten BSLA
- ideplanrusch gmbh, Innenarchitektur Design Planung, Gonten

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die unterschiedlichen Bebauungsvarianten.

Abbildung 16: Situation Bebauungsstudie 1



Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

Abbildung 17: Situation Bebauungsstudie 2



Quelle: Studie Lauftegg, K & L Architekten AG | Pauli Stricker GmbH Landschaftsarchitekten BSLA.

Abbildung 18: Situation Bebauungsstudie 3



Quelle: Studie Lauftegg, ideplanrusch gmbh, Gonten.

**Bebauungsstudie 1**

(siehe Kap. 4.3.3)

**Bebauungsstudie 2**

Diese sieht eine Bebauung mit 4 Bauten und insgesamt 10 bis 12 Wohneinheiten vor mit insgesamt ca. 1500 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die anrechenbare Geschossfläche beträgt ca. 1900 m<sup>2</sup>. Die Garagierung erfolgt unterirdisch mittels Tiefgarage mit 24 Autoabstellplätzen. Der oberirdische Zugang zu den Gebäuden ist talseitig angeordnet.

Gemäss Projektbescrieb «orientiert sich die Materialisierung der Häuser an den traditionellen ländlichen Bauten im Appenzellerland und ist geprägt durch horizontale Bänder der Fassaden, Schiebeläden und Holztäfer für die Füllungen und einem Schindelschirm im Dachgiebel. Die Häuser sind als Holzbauten auf einem massiven Sockelbau vorgesehen.»

**Bebauungsstudie 3**

In dieser Studie wurden verschiedene Bebauungs- und erschliessungsvarianten studiert (5 bis 10 Bauten / Erschliessung talseitig, hangseitig, mittig und mittels Tiefgarage). Die in Abbildung 18 dargestellte Variante sieht 9 Gebäude vor, davon 7 EFH à 4.5 Zimmer und 2 Objekte mit je zwei 2.5-Zimmerwohnungen. Die gesamte Wohnfläche beträgt 880 m<sup>2</sup>. Die Tiefgarage umfasst 25 Plätze.

Nach eingehender Prüfung der eingereichten Vorschläge entschieden sich Bezirksrat und Grundeigentümer für die Bebauungsvariante 1 der Architektengemeinschaft Dominik Sutter Architektur GmbH, Silvan Fässler, SME Architektur GmbH. Diese wird im vorliegenden Quartierplan zum richtungsweisenden Bestandteil erklärt.

Im nachstehenden Kapitel 4.3.3 wird die im Konkurrenzverfahren als Sieger ausgewählte Studie detailliert beschrieben.

Die richtungsweisende Studie sieht vier gleichwertige Gebäudevolumen vor, welche dem natürlichen Terrainverlauf entsprechen gesetzt werden. Jedes Gebäude weist 2 Wohneinheiten à ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf. Die Garagierung erfolgt einzeln in den Bauten (je 4 Autoabstellplätze).

Gemäss Projektbescrieb «...beruhigt die Analogie der Volumina die vorherrschende Situation im Quartier. Die Überbauung schliesst das radial gewachsene Quartier ab. Die Umgebung und die gebaute Struktur greifen ineinander und werden auf natürliche Weise aufgewertet und abgeschlossen. Die neuen Wohnhäuser werden von Westen her, über den bestehenden Zufahrtsweg erschlossen. Der zusammenhängende Aussenraum verbindet die neuen Wohnhäuser untereinander und ermöglicht eine gemeinschaftliche Nutzung.

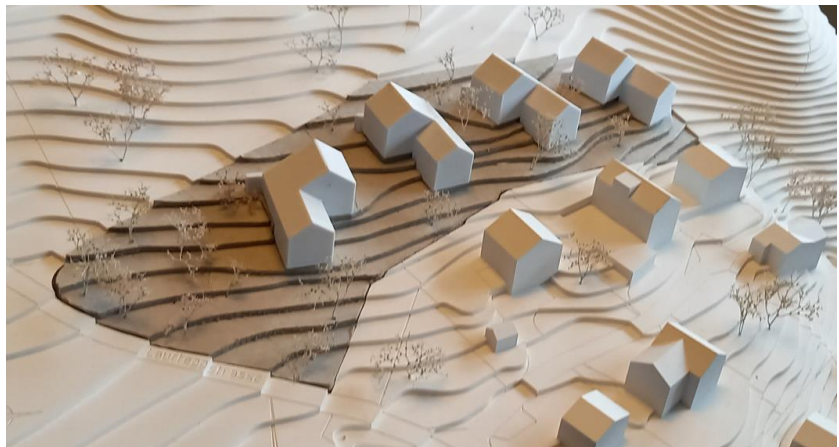
Die vier traufständigen und gegen Süden gerichteten Mehrfamilienhäuser, gedacht für Familien mit Kindern, sind mit je zwei gleichwertigen und grosszügigen Wohneinheiten ausgestattet. Die Raumgrössen können innerhalb dieser Struktur individuell auf die Bedürfnisse der Familie angepasst werden. Der mit natürlichen Materialien ausgekleidete Holzbau ermöglicht diese Flexibilität und erhöht zudem die Wohnqualität im Innenraum. Nach aussen schützt eine geöffnete Deckleistenschalung den konstruktiven Holzbau. Feine Nadelstreifen zwischen Brett und Leiste veredeln das Fassadenkleid....»

Abbildung 19: Aufsicht Architekturmodell



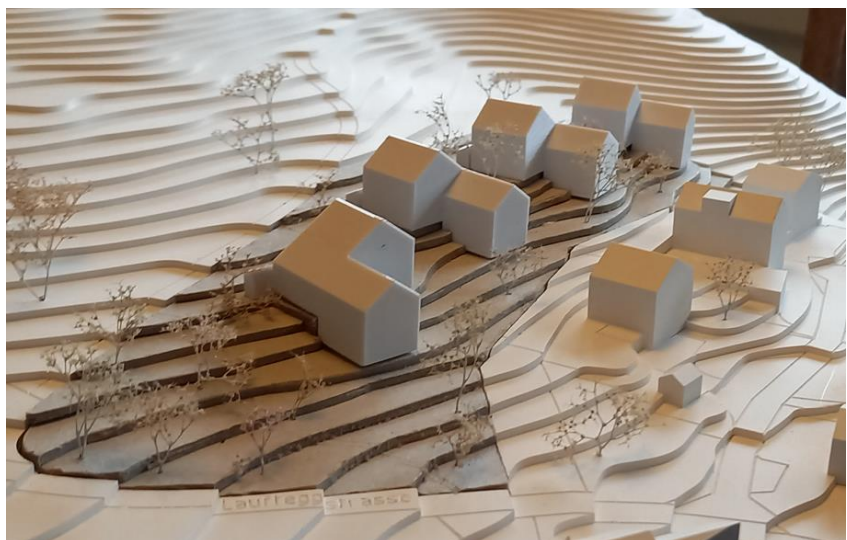
Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

**Abbildung 20: Schrägansicht Architekturmodell**



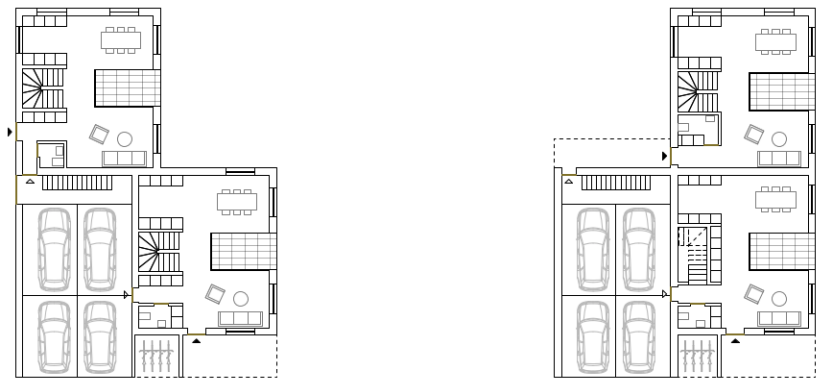
Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

**Abbildung 21: Schrägansicht Architekturmodell**



Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

**Abbildung 22: Grundriss EG**

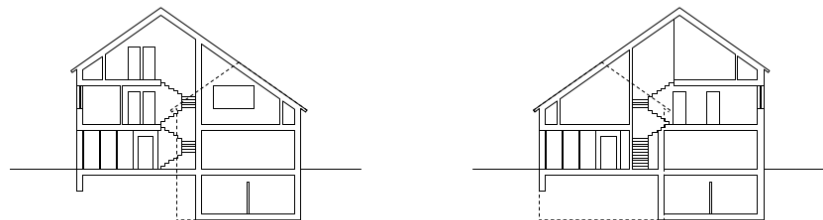


**Haustyp A**  
Grundriss EG 1:200

**Haustyp B**  
Grundriss EG 1:200

Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

**Abbildung 23: Schnitt Wohnhaus West Typ A / B**



Quelle: Studie Lauftegg, Architektengemeinschaft Sutter Fässler Meienberger.

#### 4.3.4 Bauvorschriften

Grundsätzlich gelten im Planungsgebiet die Bauvorschriften der zweigeschossigen Wohnzone. Im Rahmen eines Quartierplans kann davon teilweise abgewichen werden. Für den Quartierplan «Schwarzenberg» gelten die festgelegten Baubereiche. Diese gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor. Die Überbauung ist nach den im Reglement festgehaltenen Bauvorschriften zu erstellen.

Tabelle 4: Bauvorschriften Quartierplan

| Bestimmung                             | Haus A | Haus B | Haus C | Haus D |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Min./Max. Anzahl Wohneinheiten         | 2/4    | 2/4    | 2/4    | 2/4    |
| Max. Anzahl Vollgeschosse              | 3      | 3      | 3      | 3      |
| Gesamthöhe Hauptbauten <sup>1)</sup>   | 11.0m  | 10.5m  | 10.5m  | 10.5m  |
| Fassadenhöhe Hauptbauten <sup>1)</sup> | 8.0m   | 7.5m   | 7.5m   | 8.0m   |
| Ausnützung                             | frei   |        |        |        |

Quelle: Reglement QP «Schwarzenberg», Hersche Ingenieure AG.

Erläuterungen:

<sup>1)</sup> zuzüglich Höhenzuschlag gemäss Art. 54 Bauverordnung

4.3.5 Vergleich Bauvorschriften

Die nachstehende Tabelle 5 liefert einen Vergleich der richtungsweisenden Siegerstudie mit den Regelbauvorschriften der zweigeschossigen Wohnzone.

Tabelle 5: Vergleich QP/Siegerstudie mit Regelbauvorschriften

| Bauvorschrift                             | Zulässiges Mass                |                              |
|---|--------------------------------|------------------------------|
|   | Regelbauweise                  | Siegerstudie/QP              |
| <b>Anzahl Vollgeschosse <sup>1)</sup></b> | 2                              | 3                            |
| <b>Fassadenhöhe Hauptbauten</b>           | max. 7.0 m + HZ <sup>2)</sup>  | max. 8.0 + HZ <sup>2)</sup>  |
| <b>Gesamthöhe Hauptbauten</b>             | max. 10.5 m + HZ <sup>2)</sup> | max. 11.0 + HZ <sup>2)</sup> |
| <b>Ausnutzungsziffer AZ</b>               | max. 0.5                       | frei                         |
| <b>Geschossflächenziffer GFZ</b>          | max. 0.7                       | frei                         |
| <b>Grosser Grenzabstand</b>               | 8 m                            | 6 m                          |
| <b>Kleiner Grenzabstand</b>               | 4 m                            | 4 m                          |

Quelle: Reglement, Hersche Ingenieure AG.

Erläuterungen:

- <sup>1)</sup> Im Rahmen der zulässigen Höhen gemäss Reglement
- <sup>2)</sup> HZ = Höhenzuschlag gemäss Art. 54 Bauverordnung

4.4 Gestaltung/Umgebung

Bezüglich der Gestaltung der Bauten gilt die Siegerstudie als richtungsweisend. Als verbindlich gilt sie in den Punkten Silhouette, Dachform, Aufteilung der Hausteile und Anordnung der Garagierung.

Bauten und Anlagen sind gut in ihre Umgebung und das Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind teilweise extensiv zu begrünen.

Vor der Baueingabe muss eine Bauberatung durch die Fachkommission Heimatschutz erfolgen. Im Baubewilligungsverfahren wird ein detaillierter Umgebungsplan, sowie ein Material- und Farbkonzept verlangt.

Um die Bauten und Anlagen gut in die Umgebung zu integrieren, sind diese so zu konzipieren, dass möglichst wenig Terrainveränderungen bzw. Stützmauern und Böschungen notwendig sind. Die Umgebungsfläche ist mit Ausnahme der Erschliessungsflächen möglichst naturnah und extensiv zu begrünen.

4.5 Umwelt und Übriges

4.5.1 Bachoffenlegung

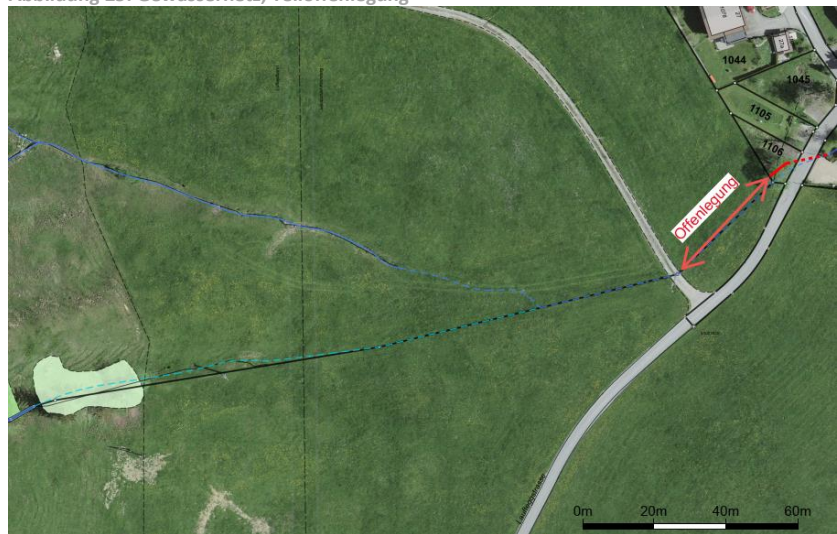
Im Bereich des Quartierplanperimeters befindet sich ein eingedoltes öffentliches Gewässer. Entgegen der Darstellung im Gewässernetzplan GN10 verläuft es bereits auf Parzelle Nr. 1106 teilweise offen (vgl. Abbildung 24). Im angrenzenden Bereich bis zur neuen Zufahrtsstrasse soll das Gewässer offengelegt werden (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 24: Offenes Gewässer Parzelle 1106



Quelle: Fotos Hersche Ingenieure AG (20.03.2024).

Abbildung 25: Gewässernetz, Teiloffenlegung



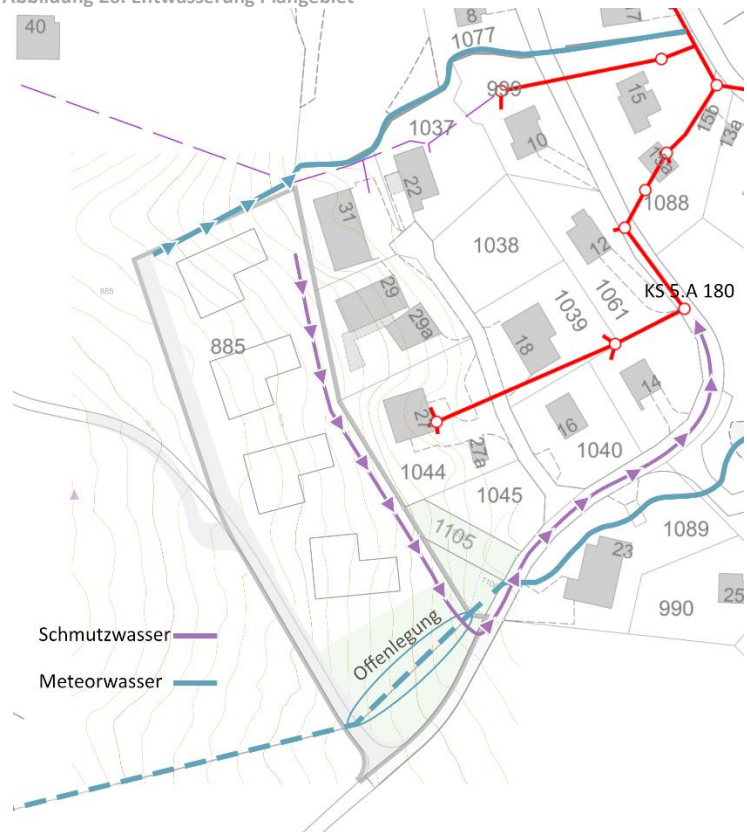
Quelle: Geoportal, GN10.

#### 4.5.2 Gewässerschutz

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Versiegelung der allgemeinen Umgebungsflächen ist gering zu halten. Das Meteorwasser soll möglichst auf dem Grundstück versickern oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde über eine wirksame Retentionsanlage in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Entsprechende bauliche Massnahmen sind zusammen mit der Erweiterungs- und Erschliessungsplanung zu definieren.

Die Ergebnisse der Abklärung mit dem Bau- und Umweltschutzdepartement haben ergeben, dass das Schmutzwasser Richtung Laufteggstrasse geführt wird, bis zur Leitung/Schacht KS.5.A.180 als öffentliche Schmutzwasserleitung (vgl. Abbildung 26). Die Erschliessung der einzelnen Liegenschaften ist als Feinerschliessung anzusehen, weshalb die Kosten auf der Parzelle von den jeweiligen Eigentümern zu tragen sind. Das Meteorwasser ist getrennt in die bestehenden im GN10 aufgeführten Bäche aufzuteilen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Abbildung 26: Entwässerung Plangebiet



Quelle: Eigene Darstellung, Hersche Ingenieure AG.

4.5.3 Hochwasserschutz

Objektschutzmassnahmen sollen im Rahmen der weiteren Projektierung zusammen mit dem Landesbauamt erarbeitet werden.

4.5.4 Kehrichtabfuhr

Im Quartierplan ist kein Standort für die Kehrichtsammelstelle bezeichnet. Die Abfuhr soll zentral an der bestehenden Sammelstelle beim Parkplatz Jakobsbad erfolgen (siehe Kap. 4.2.2).

4.5.5 Schneeablagerung

Gemäss Art. 40 des kantonalen Strassengesetzes können an öffentliche Strassen angrenzende Grundstücke für die Schneeablagerung beansprucht werden. Im Bereich der im Plan bezeichneten Stelle am Ende der Stichstrasse kann mit Einverständnis des Grundeigentümers zusätzlich Schnee deponiert werden.

4.6 Schlussbestimmungen

4.6.1 Kosten

Die Kosten für die Quartierplanung und Erschliessung müssen von den Grundeigentümern der Parzelle Nr. 885 getragen werden.

**5 Übergeordnete Interessen und Gesetzgebungen, Interessenabwägung**

**Bauzonenflächenbeanspruchung**

Der kantonale Richtplan verlangt für die Wohnzone in den Bezirken eine Bauzonenflächenbeanspruchung mit Berücksichtigung Siedlungsverdichtung von maximal 213 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer.

Die Siegerstudie sieht 4 Doppelhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten à 150 m<sup>2</sup> vor. Gemäss BFS-Statistik beträgt die mittlere Belegungsdichte pro Wohneinheit in der geplanten Grösse im Kanton Appenzell I. Rh. 2.6 Personen. Somit werden circa 20 Personen im Neubaugebiet Platz finden. Daraus resultiert bei eine Wohnzonenfläche von ca. 3'745 m<sup>2</sup> eine Bauzonenflächenbeanspruchung von ca. 185 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer. Der zulässige Maximalwert ist damit eingehalten.

**Erschliessung**

Bei der Laufteggstrasse handelt es sich gemäss Norm um eine sog. «Zufahrtsstrasse» zur Erschliessung von Siedlungsgebieten bis 150 Wohneinheiten.

- Begegnungsfall PW/PW
- Kapazität 100 Fz/h

Die Erschliessung des Quartierplangebietes gilt als «Zufahrtsweg» (bis 30 Wohneinheiten).

- Begegnungsfall PW/Fahrrad
- Kapazität 50 Fz/h

Tabelle 6: Ermittlung zusätzliche Verkehrserzeugung

| Faktoren   | Wert / Anzahl |
|--|---------------|
| Bewohner   | ca. 20        |
| Wege pro Bewohner                                | ca. 3.75      |
| MIV-Anteil <sup>1</sup>                          | ca. 80 %      |
| PW-Besetzungsgrad                                | 1.5           |
| Anteil Abendspitzenstunde (ASP, 17.00-18.00 Uhr) | 10 %          |
| Verhältnis Zu- / Wegfahrten ASP                  | 70 % / 30 %   |

Quelle: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung / z.T. Schätzungen.

Daraus ergibt sich bei Vollbelegung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 40 Fahrten pro Tag. Davon fallen auf die Abendspitzenstunde ca. 4-5 Fahrten.

**6 Verfahren**

6.1 Information und Mitwirkung

Die Quartierplanung erfolgt auf Initiative des Grundeigentümers. Die Varianten und Planentwürfe wurden von Beginn an in Koordination mit dem Bezirksrat besprochen und erstellt.

<sup>1</sup> Motorisierter Individualverkehr

Das Projekt wurde den Anwohner des Quartiers Schwarzenberg am 16. Oktober 2024 vorgestellt.

Vom 19. Oktober bis 18. November 2024 wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In der nachstehenden Tabelle 6 sind die eingegangenen Anträge und Anmerkungen sowie deren Berücksichtigung summarisch dargestellt.

Tabelle 7: Übersicht Mitwirkungsergebnisse

| Nr. | Antrag / Anmerkung | Berücksichtigung | Begründung |
|-----|--------------------|------------------|------------|
| 1   |                    |                  |            |
| 2   |                    |                  |            |
| 3   |                    |                  |            |

6.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung durch die Standeskommission erfolgte am ..... Zu folgenden Themen wurden weitere Abklärungen getroffen, bzw. Anpassungen vorgenommen:

Ergänzung im Verfahren .....

6.3 Genehmigung

Teilzonenplanänderung und Quartierplanung werden im Verfahren gemäss Art. 46 – 48 des kantonalen Baugesetzes erlassen.

Ergänzung im Verfahren.....

Appenzell, 8. Oktober 2024

**Hersche Ingenieure AG**  
 Appenzell Gais Oberegg St. Gallen  
 www.herscheing.ch

Projektleitung  
**Hans Breu**  
 Dipl. Kulturingenieur ETH  
 DAS in Raumplanung ETH

Fachbearbeitung  
**Rebecca Kessler**  
 B.Sc. Raumplanung RPTU

**Hersche Ingenieure AG**  
**9050 Appenzell**  
Rinkenbach 12  
Telefon 071 788 06 29  
appenzell@herscheing.ch

**9056 Gais**  
Rhänstrasse 1  
Telefon 071 791 00 90  
gais@herscheing.ch

**9413 Oberegg**  
Dorfstrasse 20  
Telefon 071 898 80 52  
oberegg@herscheing.ch

**9000 St. Gallen**  
Wassergasse 18  
Telefon 071 226 65 70  
st.gallen@herscheing.ch

[www.herscheing.ch](http://www.herscheing.ch)