

Kanton Appenzell Ausserrhoden
Gemeinde Schönengrund

Mitwirkung/Vorprüfung

**Teiländerung Überbauungsplan
Ob dem Steg (ehemals «Quartierplan
Ob dem Steg»)**

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 24.02.2023

Impressum

Verfasser: suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Auftraggeber: Gemeinde Schönengrund
Unterdorf 5
9105 Schönengrund
www.schoenengrund.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\25 AR\13 Schönengrund\11 Anpassung QP Ob dem Steg\13
Nutzungsplan\Mitwirkung und Vorprüfung\Ber\Ber.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
24.02.2023	Mitwirkung und Vorprüfung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Situation	1
1.2	Anlass	2
2	Ziele	4
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
3.1	Übergeordnete Festsetzungen	4
3.2	Kantonaler Richtplan	5
3.3	Baugesetz	5
3.4	Kommunale Grundlagen	6
3.4.1	Kommunaler Richtplan	6
3.4.1.1	Innenentwicklungsstrategie	6
3.4.2	Kommunale Nutzungsplanung	7
3.4.3	Sondernutzungsplanung - Quartierplan Ob dem Steg inkl. Nachtrag	7
4	Planungsablauf	9
4.1	Planungskoordination und -abstimmung	9
5	Vorprojekt für den Baubereich A	10
6	Erläuterungen zur Teiländerung Überbauungsplan Ob dem Steg	11
6.1	Notwendigkeit zur Änderung	11
6.2	Perimeter	11
6.3	Baubereiche	12
6.4	Erschliessung	14
6.5	Fuss- und Wanderwege	14
6.6	Besondere Vorschriften	14
7	Abweichungen von der Regelbauweise	14
8	Nachweis Erfüllung qualitativer Anforderungen Vorprojekt gemäss Sonderbauvorschriften	15
9	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	17
9.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	17
9.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	18
9.2.1	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	18

9.3	Berücksichtigung des kantonalen Richtplanes	20
9.4	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	20
9.4.1	Luft	20
9.4.2	Lärm	20
9.4.3	Erschütterungen	20
9.4.4	Nichtionisierende Strahlen	21
9.4.5	Abfall	21
9.4.6	Belastete Standorte (Altlasten)	21
9.4.7	Störfallvorsorge	21
9.4.8	Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)	21
9.4.9	Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)	21
9.4.10	Gewässerschutz	21
9.4.11	Wald	21
9.4.12	Jagd	21
9.4.13	Fischerei	21
10	Berücksichtigung der Mitwirkung	21
11	Berücksichtigung der Vorprüfung	21
12	Weiteres Vorgehen	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Zonenplan Schönengrund und Perimeter des rechtsgültigen Quartierplans Ob dem Steg, Quelle: geoportal.ch	1
Abb. 2	Ausschnitt Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002	2
Abb. 3	Luftbild, Höhenlinien und Parzellierung, Quelle: geoportal.ch	2
Abb. 4	Situationsplan Neubau zwei Einfamilienhäuser, Verfasser: Pezotta Immoberatung	3
Abb. 5	Kantonaler Richtplan, Quelle: geoportal.ch	5
Abb. 6	Kantonaler Richtplan, Quelle: geoportal.ch	7
Abb. 7	Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002	8
Abb. 8	Vorprojekt Pezotta Immoberatung, Situation und Ansichten	10
Abb. 9	Linkes Bild: Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002 / rechtes Bild: Perimeteranpassung in Rot	11
Abb. 10	Auszug Zonenplan mit überlagertem Quartierplanperimeter, Quelle: geoportal.ch, Rotgestrichelt: Verlagerung Baubereiche gemäss Teiländerung Quartierplan	12
Abb. 11	Teiländerung Überbauungsplan Ob dem Steg, 23.02.2023 suisseplan Ingenieure AG	13

Anhangverzeichnis

Sonderbauvorschriften des Quartierplans Ob dem Steg vom 20. Oktober 2002 und Änderung der Sonderbauvorschriften vom 07. Mai 2008

Beilagen

Teiländerung Überbauungsplan Ob dem Steg, dat. 23. Februar 2023, suisseplan Ingenieure AG

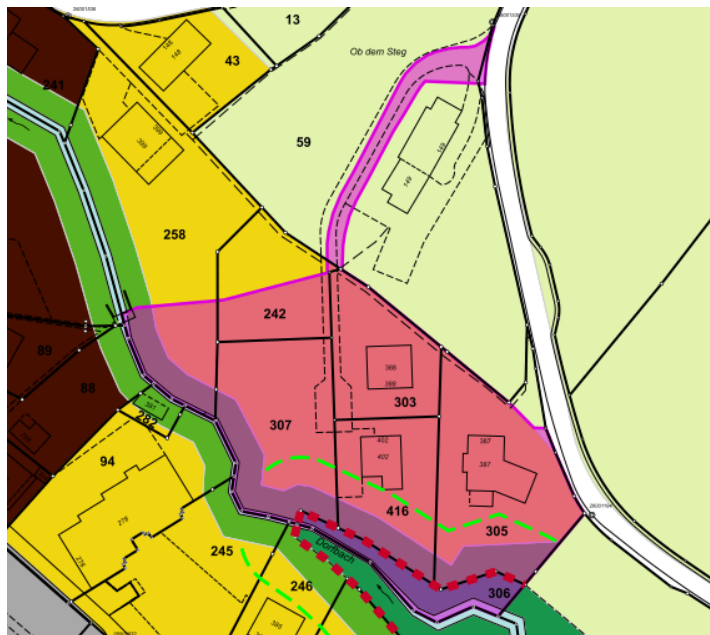
1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Plangebiet befindet sich auf den Parzellen 59, 242 und 307 in der Gemeinde Schönengrund. Die Parzellen sind der zweigeschossigen Wohnzone (W2) und zu einem kleinen Teil der Grünzone zugewiesen, in welcher auch der Gewässerraum zu liegen kommt. Eigentümerin der Grundstücke 242 und 307 ist die Politische Gemeinde Schönengrund. Das Grundstück 59 ist in Privateigentum. Die Teiländerung betrifft die genannten Parzellen und die Parzellen Nrn. 303, 416 und 305, auf welchen aber keine Änderungen vorgenommen werden.

Auf Teilflächen der Parzellen Nrn. 242, 258, 59, 307 sowie den Parzellen Nrn. 303, 416 und 305 gilt der Quartierplan Ob dem Steg, genehmigt am 29. Oktober 2002 mit der Änderung der Sonderbauvorschriften, genehmigt am 07. Mai 2008. Die Änderung betraf die Art. 7 und 9 der Sonderbauvorschriften.

Abb. 1 Zonenplan Schönengrund und Perimeter des rechtsgültigen Quartierplans Ob dem Steg, Quelle: geoportal.ch

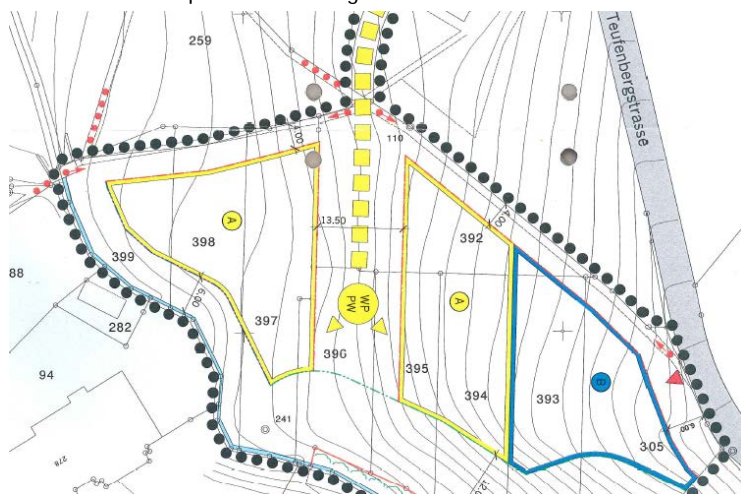


Im Ausschnitt des Zonenplans (Abb. 1) überlagernde, pinkfarbene Fläche zeigt den Perimeter des Quartierplans Ob dem Steg (Sondernutzungsplan) sowie die Waldabstandslinie (grün gestrichelt) und die Waldgrenze (rot gestrichelt).

1.2 Anlass

Ein Teilbereich des Quartierplanperimeters, konkret der westliche Baubereich A konnte mit dem Überbauungskonzept des rechtsgültigen Quartierplans (vom Mai 2002) in den letzten zwei Jahrzehnten nicht überbaut werden. Dies obwohl es sich um gemeindeeigenes Land handelt und die Gemeinde verschiedene Möglichkeiten genutzt hat, um das Land zu veräussern und auch sehr an der Überbauung der Parzellen interessiert ist. Für eine Überbauung ist die Politische Gemeinde aber auf Interessenten oder einen Investor angewiesen.

Abb. 2 Ausschnitt Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002



Teilflächen der Bauzone innerhalb der Parzelle Nr. 258, welche im rechtsgültigen Quartierplanperimeter sind, sind sehr steil und kaum überbaubar. Verschiedene Studien diverser Architekten zeigten, dass eine Überbauung nur mit grossen Geländeänderungen möglich ist. Terrassierte Bauten sind an dieser Lage nicht erwünscht. Die Lage der Teilfläche innerhalb des Tobels des Dorfbaches ist unattraktiv.

Mit einer Überbauung innerhalb des rechtsgültigen Perimeters sind zwei Quellen auf der Nachbarparzelle je nach Art und Lage der Bebauung potentiell gefährdet. Mit dem aktuellen Vorprojekt können die beiden Quellen geschützt werden.

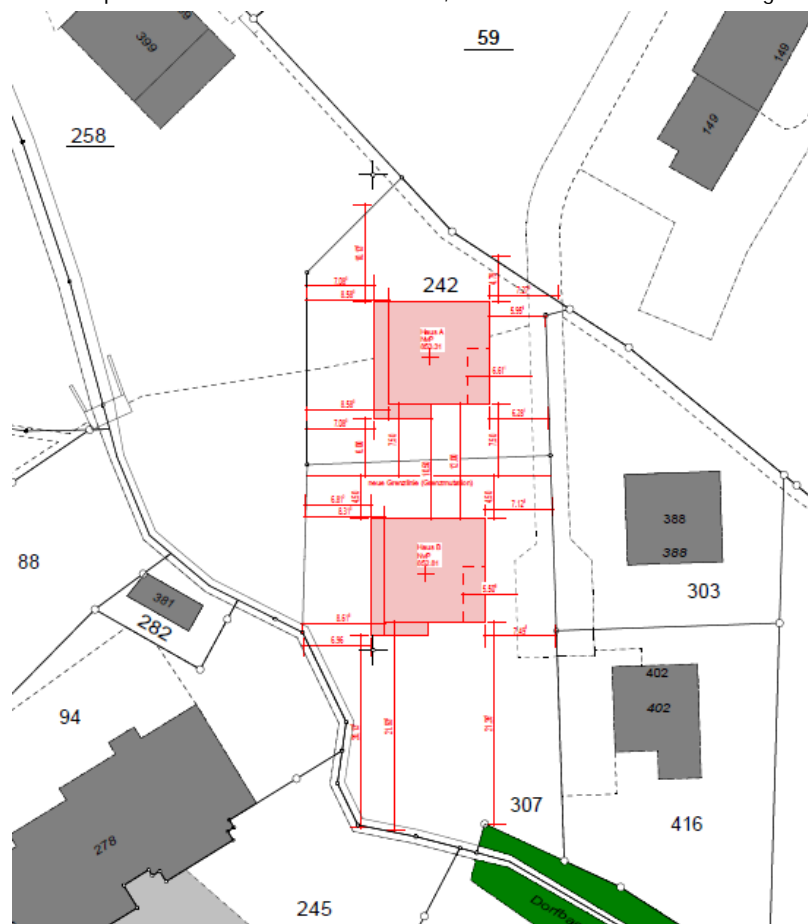
Abb. 3 Luftbild, Höhenlinien und Parzellierung, Quelle: geoportal.ch



Die Pezotta Immoberatung, St. Gallen hat verschiedene Varianten einer Überbauung im Perimeter des rechtsgültigen Quartierplans Ob dem Steg mit der Gemeinde besprochen und Lösungsvarianten aufgezeigt. Es stellte sich heraus, dass eine in das Ortsbild passende Bebauung mit wenig Geländeänderungen möglich ist, wenn der Perimeter so angepasst wird, dass entlang der Erschliessungsstrasse ein etwas längerer Teilbereich bebaubar ist bzw. eine Flächenverlagerung der Baubereiche und des Perimeters erfolgen würde.

Mit dem Vorprojekt der Pezotta Immoberatung wird aufgezeigt, wie die Parzellen Nrn. 242 und 307 überbaut werden können. Im Vorprojekt werden die Bauten parallel zur Strasse angeordnet. Die ursprüngliche Parzellierung machte aus den oben genannten Gründen eine Überbauung schwierig. Mit dem Abtausch der Flächen zwischen den Grundeigentümern Parzellen Nrn. 258 und 242 kann eine Überbauung ermöglicht werden, welche sich gut in die Hanglage einpasst und die beiden Quellen nicht beeinträchtigt. Voraussetzung für die Bewilligung der geplanten Bauten ist die Anpassung des Sondernutzungsplans (Quartierplan Ob dem Steg).

Abb. 4 Situationsplan Neubau zwei Einfamilienhäuser, Verfasser: Pezotta Immoberatung



2 Ziele

Mit der Anpassung des Quartierplans bzw. Überbauungsplans soll die Grundlage für die Überbauung der freien Parzellen geschaffen und somit die Ausschöpfung der langjährigen Baulandreserven ermöglicht werden.

Es liegt ein Vorprojekt der Pezotta Immoberatung vor, welches eine Lösung für die Anordnung der Bauten anbietet. Aufgrund der veränderten Anordnung der Gebäude im genannten Vorprojekt wird die Lage der Quellen und die Hanglage berücksichtigt sowie die Einpassung der Gebäude in die Umgebung. Dies hat jedoch zur Folge, dass ein kleinerer Teilbereich der Bauten ausserhalb des rechtsgültigen Quartierplanperimeters zu liegen kommt und die Anpassung des Quartierplans (nach Baugesetz Überbauungsplans) erforderlich macht. Ein Bauvorhaben muss u.a. die Vorgaben des Baureglements und die Vorgaben des Sondernutzungsplans (Überbauungsplans) einhalten, um bewilligt werden zu können.

Mit der Teiländerung des Überbauungsplans wird die Voraussetzung für die Bewilligung des Vorprojekts und Schliessung der Baulücken geschaffen.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

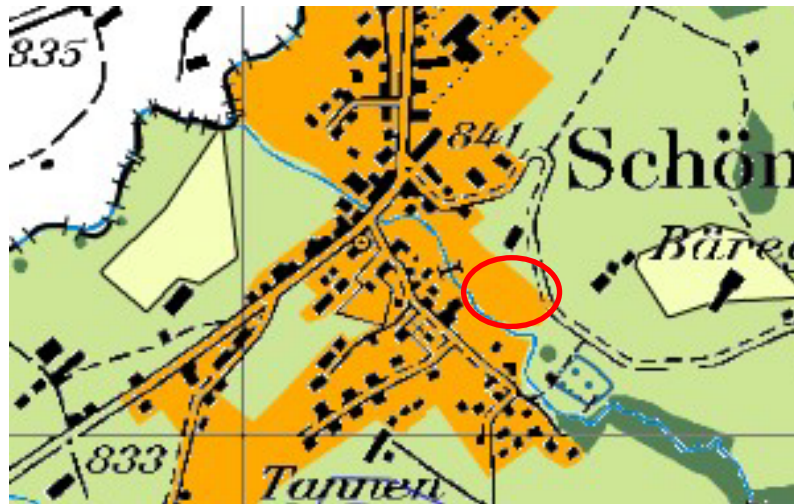
3.1 Übergeordnete Festsetzungen

Nach Art. 1 RPG sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugelände. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedlung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden geschont werden. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen sollen getroffen werden. Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen.

3.2 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan des Kantons Appenzell Ausserrhoden ist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet markiert. Es sind keine weiteren Einträge oder überlagernde Feststellungen im Perimeter vorhanden.

Abb. 5 Kantonaler Richtplan, Quelle: geoportal.ch



Die Gemeinde Schönengrund ist gemäss kantonalem Richtplan «Auszonungsgemeinde» und muss ihre Bauzonen reduzieren. Eine kommunales Auszonungskonzept sowie grundeigentümerverbindliche Planungszonen und die Innenentwicklungsstrategie liegen vor. Das Gebiet des Überbauungsplans Ob dem Steg ist nicht von einer Auszonung betroffen.

3.3 Baugesetz

Mit der Teilrevision des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden, welches am 01. Januar 2019 in Kraft trat, werden die Sondernutzungspläne nach ihrem jeweiligen Zweck unterschieden. Der Überbauungsplan regelt die Überbauung von mehreren Grundstücken.

Gemäss Art. 37 Baugesetz sind Sondernutzungspläne vom Gemeinderat nach zehn Jahren zu überprüfen und, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen.

Der Überbauungsplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften.

3.4 Kommunale Grundlagen

3.4.1 Kommunalen Richtplan

Im rechtsgültigen kommunalen Richtplan ist das Planungsgebiet als Wohngebiet ausgeschrieben und die Pflicht für die Erstellung des Quartierplans festgehalten. Der kommunale Richtplan ist zurzeit in Revision (Stand Anpassung aufgrund Vorprüfung) und die Sondernutzungsplanpflicht wird weiterhin beibehalten. Die Anpassung der Fuss- und Wanderwegführung wird im revidierten Richtplan berücksichtigt. Die Führung der Wanderwege ist mit dem Verein Appenzeller Ausserrhodener Wanderwege (VAW) abgestimmt.

Die Gemeinde Schönengrund ist gemäss kantonalen Vorgaben verpflichtet ihre Bauzonen zu reduzieren und hat dafür ein Konzept ausgearbeitet, welches in den kommunalen Richtplan eingeflossen ist. Das Gebiet des Überbauungsplans Ob dem Steg verbleibt als Wohngebiet. Die noch nicht überbauten Teilflächen sind als Baulücken bezeichnet. Ziel gemäss kommunalem Richtplan ist, die noch nicht überbauten Parzellen im Gebiet Ob dem Steg zu überbauen.

3.4.1.1 Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie basiert auf einer Analyse des Siedlungskörpers und Zielsetzungen für die Quartiere. Das Quartier Ob dem Steg zeigt eine typische Einfamilienhausstruktur und ist an einer einsichtigen Hanglage. Das Quartier liegt nicht mehr innerhalb der öV-Güteklasse D, aber ist mit dem MIV erschlossen. Die bestehenden unüberbauten Parzellen sollen überbaut werden. Gemäss Siedlungsentwicklungskonzept liegt das Gebiet Ob dem Steg abseits des Entwicklungsschwerpunktes.

Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie wurde das Potential für eine Innenentwicklung als gering und die Eignung ebenfalls als gering eingeschätzt. In dem Gebiet soll keine Innenentwicklung forciert, aber die Baulücken geschlossen werden.

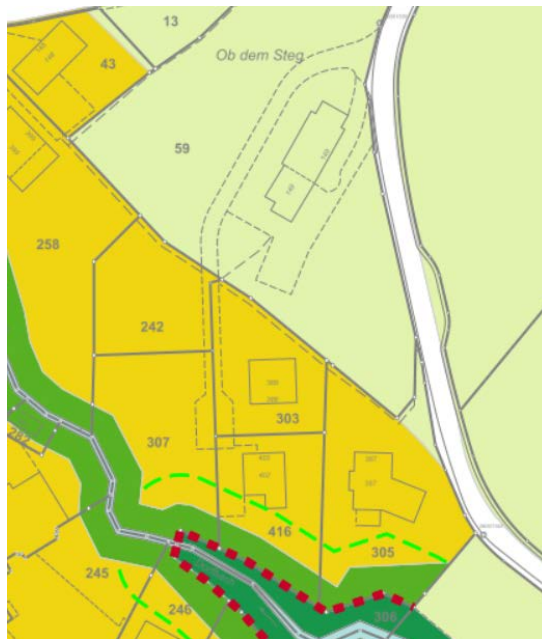
Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie wurden Strategieansätze definiert und das Gebiet Ob dem Steg dem Strategieansatz «Aufwerten» zugewiesen, in welchem die Ziele u.a. eine massvolle Ergänzung der Baustrukturen und die Aufwertung des Aussenraums sind. Für das Quartier Ob dem Steg erfolgt eine massvolle Ergänzung durch das Füllen der Baulücken. Entsprechend ist im kommunalen Richtplan das Ziel der Schliessung der Baulücken formuliert.

3.4.2 Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan und der kommunale Richtplan der Gemeinde Schönengrund sind per 25. November 1997 genehmigt. Das Baureglement trat am 20. Januar 2009 in Kraft.

Die unüberbauten Parzellen sind der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Die Teilflächen der Parzelle Nr. 242, welche neu in den Überbauungsplanperimeter einfließen sollen, sind ebenfalls der rechtsgültigen Bauzone (W2) zugewiesen. Mit der Änderung des Perimeters des Überbauungsplans und dem Flächenabtausch werden keine Kapazitäten des Zonenplans verändert.

Abb. 6 Kantonaler Richtplan, Quelle: geoportal.ch



Naturgefahren: Ausgehend vom Dorfbach besteht eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser, welche sich aber auf den Bereich der Grünzone des Dorfbaches beschränkt. Die Grünzone gemäss Zonenplan darf nur mit Bauten, die dem Zweck der Grünzone dienen, überbaut werden. Im Gewässerraum, welcher innerhalb der Grünzone zu liegen kommt, sind zudem nur standortgebundene Bauten zulässig und die Vorgaben nach Gewässerschutzgesetz und -verordnung einzuhalten.

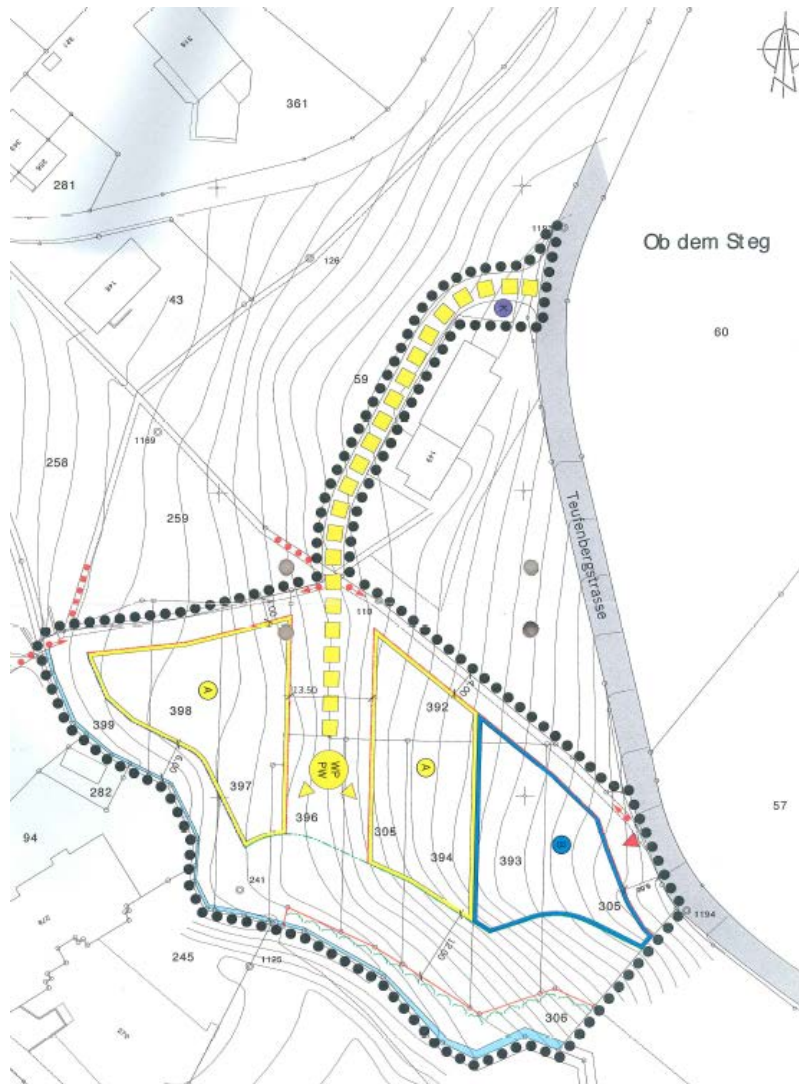
3.4.3 Sondernutzungsplanung - Quartierplan Ob dem Steg inkl. Nachtrag

Der Quartierplan Ob dem Steg wurde am 29. Oktober 2002 vom Regierungsrat genehmigt. Die Sonderbauvorschriften bezwecken eine optimale Erschliessung des Plangebiets sowie eine ortsbaulich gut eingepasste Überbauung. Die Erschliessung erfolgt über eine nutzungsorientierte Erschliessungsstrasse von der Teufenbergstrasse her. Die zwischen den Richtungspunkten vorhandenen öffentlichen Fusswege sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten. In den Sonderbauvorschriften werden die Baubestimmungen für die einzelnen Baubereiche geregelt.

Die Sonderbauvorschriften des Quartierplans Ob dem Steg wurden mit Genehmigung durch den Regierungsrat am 07. Mai 2008 dahingehend geändert, dass neben symmetrischen

Satteldächern auch Flach- und Pultdächer zulässig sind. Diese sind extensiv zu begrünen und derart auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung für das Meteorwasser aufweisen.

Abb. 7 Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002



Legende

Festlegungen

- ● ● Umgrenzung Plangebiet
- A Baubereich A
- B Baubereich B
- - - Baulinie
- □ □ Erschliessungsstrasse
- ▶ Anschluss Staatsstrasse
- ▶ Einzelzufahrt
- ▶ Richtungspunkt Fussweg
- ⊙ PW Wendeplatz PW
- ⊙ K Kehrichtsammelstelle

Hinweise

- ▭ Staatsstrasse
- ● ● Öffentlicher Fussweg
- - - Waldabstandslinie
- - - Gewässerabstandslinie
- Waldgrenze
- ~ Wald
- Gewässer

4 Planungsablauf

Mit Beschluss des Gemeinderates wird die Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg (ehemaliger Quartierplan Ob dem Steg) für die Mitwirkung (Art. 6 Abs. 3 BauG) und Vorprüfung (Art. 45 BauG) frei gegeben. Im Rahmen der Mitwirkung kann die Bevölkerung sowie nachgeordnete Behörden in geeigneter Weise mitwirken. Zu den eingehenden Vorschlägen nimmt die Behörde Stellung.

Sondernutzungspläne sind dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung einzureichen. Die kantonale Vorprüfung erfolgt vorliegend parallel zur Mitwirkung. Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung und Vorprüfung werden wiederum vom Gemeinderat behandelt und die Ergebnisse im Planungsbericht dokumentiert.

Die öffentliche Auflage erfolgt gemäss Art. 46 Baugesetz während 30 Tagen und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt liegen, sind schriftlich zu benachrichtigen. Die Legitimation zur Einsprache richtet sich nach Art. 111 Baugesetz. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen.

Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen unterstehen nicht dem Referendum. Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn damit keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden, keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und davon eine kleine Fläche betroffen ist. Im vorliegenden Fall kann auf das fakultative Referendum verzichtet werden, da es sich um eine geringfügige Änderung handelt.

Die öffentlichen Interessen sind nicht beeinträchtigt, da nur der Perimeter und die Abgrenzung des Baubereiches verändert werden. Die qualitativen Anforderungen, welche in den Sonderbauvorschriften festgehalten sind und die Vorgaben für die Anforderungen an die Überbauung werden nicht verändert. Die Überbauung der Parzellen liegt im öffentlichen Interesse. Das Richtprojekt sieht eine Gebäudestellung und Volumetrie vor, welche sich in das bestehende Ortsbild einfügt. Die Wanderwegführung ist nicht beeinträchtigt. Die Nachbarn sind in ihren Interessen nicht negativ beeinträchtigt. Die Veränderung des Perimeters und der Baubereiche hat keine negativen Auswirkungen und die Sonderbauvorschriften bleiben gleich. Es resultiert keine Erhöhung der Bauzonkapazitäten. Die Nutzungsplanung wird nicht verändert und es ist nur eine kleine Fläche betroffen, welche bereits der Wohnzone zugewiesen ist.

4.1 Planungskoordination und -abstimmung

Die Anpassung des Überbauungsplans erfolgt vor der Revision des Zonenplans und wird vorgezogen, da es sich um eine sehr geringfügige Anpassung handelt. Wie in der Ausgangslage beschrieben, ist die Lage des westlichen Baubereichs im Hinblick auf die Hanglage und den Anschluss an die Erschliessungsstrasse ungünstig. Zudem wird die Überbauung durch zwei bestehende Quellen beeinträchtigt. Mit der kleinflächigen Verlegung des Perimeters und der Baubereiche kann dies gelöst werden.

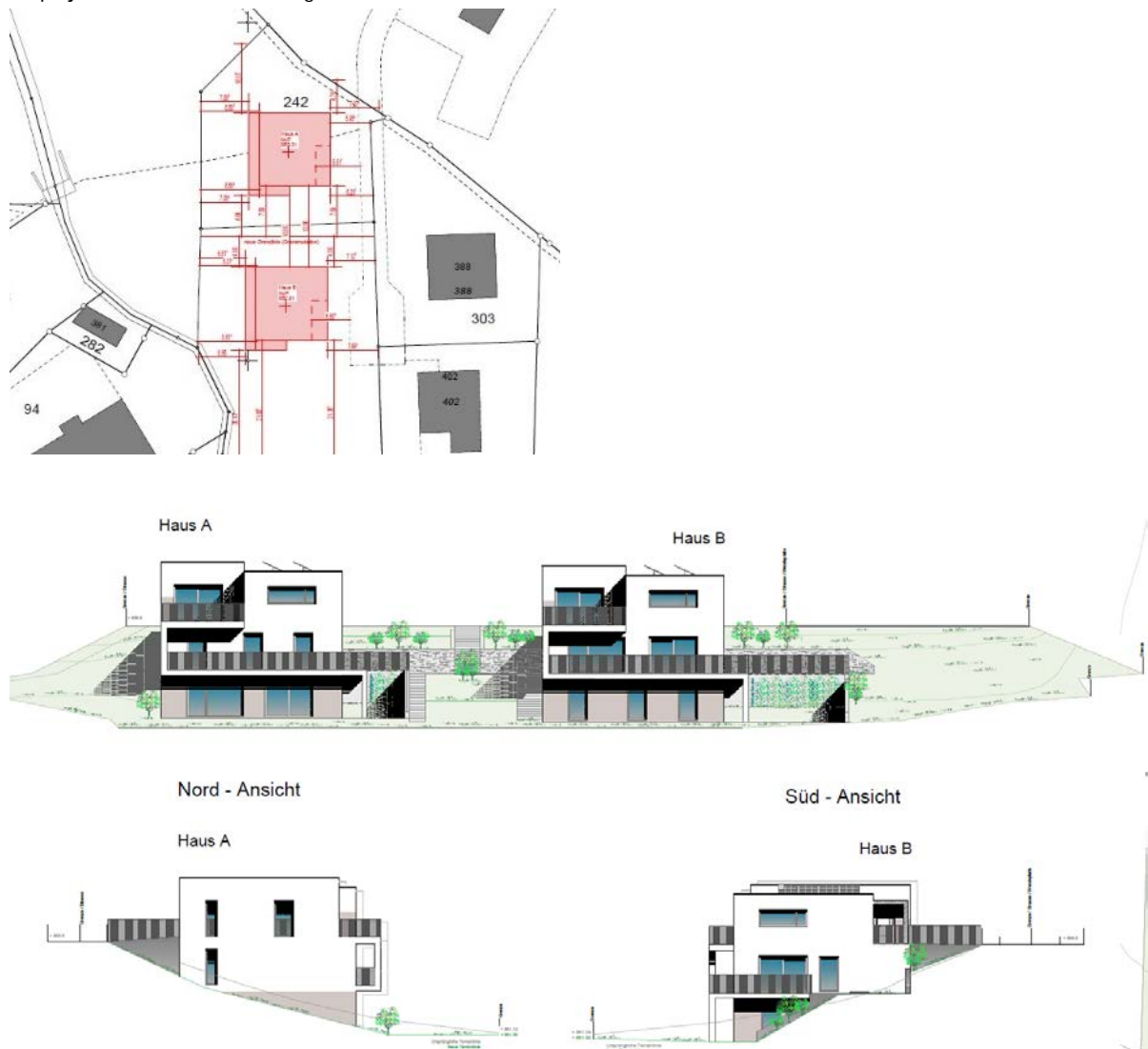
Die kommunale Nutzungsplanung wird nicht präjudiziert, weil keine neue Bauzone eingezont wird. Die Planung entspricht den Zielen der Richtplanung und der Innenentwicklungsstrategie. Gemäss Innenentwicklungsstrategie liegen die Gebiete, in denen eine eher verdichtete

Bauweise erfolgen soll, im Dorfkern und in der Ebene. Das Gebiet Ob dem Steg ist eher peripher vom Dorfzentrum gelegen und in einer prominenten Hanglage. Das Ziel gemäss kommunalem Richtplan ist die Schliessung der Baulücken bzw. Überbauung der noch leeren Parzellen. Das Bauvorhaben kann ohne die Anpassung des Überbauungsplans nicht realisiert werden.

5 Vorprojekt für den Baubereich A

Mit dem Vorprojekt sind zwei Einfamilienhäuser mit je einem Untergeschoss und zwei Vollgeschossen geplant. Das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ist auf Strassenniveau und die Gebäude sind von dort aus erschlossen. Sowohl Hauszugang als auch Garage befinden sich im Dachgeschoss. Im Ober- und Erdgeschoss befinden sich die Wohn- und Schlafräume, welche nach Westen und Süden orientiert sind. Talseits sind drei Geschosse sichtbar, was zulässig ist. Durch die Anordnung der Gebäude und die Umgebungsgestaltung passen sich diese in die bestehende Situation ein.

Abb. 8 Vorprojekt Pezotta Immoberatung, Situation und Ansichten



6 Erläuterungen zur Teiländerung Überbauungsplan Ob dem Steg

6.1 Notwendigkeit zur Änderung

Die optimale Bebauung der Parzelle gemäss Quartierplan Ob dem Steg und dem dazugehörigen Überbauungskonzept kann aufgrund einer Quelfassung im Bereich der Parzellen Nrn. 242, 258 und 307 sowie der steilen Hanglage nicht entsprechend umgesetzt werden, vgl. auch Erläuterungen unter Ziff. 1.2 Anlass. Zudem ist die Teilfläche des Überbauungsplanperimeters auf der heutigen Parzelle 258 sehr steil, starke Hangverbauungen wären erforderlich, welche das Ortsbild stören. Auf der Parzelle 258 ist vorgesehen, eine Teichlandschaft zu erstellen. Der Abtausch der Parzellen steigert somit die Qualität beider Projekte.

Die Realisierung der Überbauung ist nur möglich, wenn die geplanten Gebäude innerhalb des Überbauungsplanperimeters und der Baubereiche zu liegen kommen.

6.2 Perimeter

Der Perimeter wurde entsprechend dem Abtausch der Baubereiche angepasst. Auf der Parzelle Nr. 258 wurde der Perimeter aufgehoben und auf der Parzelle Nr. 242 neu festgelegt. Im Bereich der Erschliessungsstrasse wurde der Perimeter an die gebaute Realität angepasst.

Abb. 9 Linkes Bild: Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002 / rechtes Bild: Perimeteranpassung in Rot



Die tatsächliche gebaute Erschliessungsstrasse verläuft leicht nordwestlich im Vergleich zum geplanten Verlauf nach Quartierplan Ob dem Steg vom 29.02.2002. Diese Diskrepanz wurde mit der Teiländerung des Überbauungsplans behoben und der Perimeter zwischen Teufenbergstrasse und den Baubereichen angepasst.

Zudem wird mit der Teiländerung des Quartierplans die Lage der Kehrachtsammelstelle an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die Kehrachtsammelstelle konnte nicht an der ursprünglich vorgesehenen Lage (gemäss QP Ob dem Steg von 2002) südlich der Erschliessungsstrasse realisiert werden, weil das Gefälle der Strasse zu stark ist. Die Kehrachtsammelstelle wurden deswegen verlegt und der Kehracht wird nördlich der Erschliessungsstrasse abgeholt. Der Perimeter wird südlich der Erschliessungsstrasse angepasst und der Standort der Kehrachtsammelstellen nördlich der Erschliessungsstrasse dargestellt. Im südlichen und östlichen Bereich des Überbauungsplans wird der Perimeter nicht verändert.

6.3 Baubereiche

Der ursprüngliche Gestaltungsplan gliedert sich in einen zweiteiligen Baubereich A und in den Baubereich B. Der östliche Baubereich A und Baubereich B sind bereits überbaut, der westliche Baubereich A ist noch unbebaut.

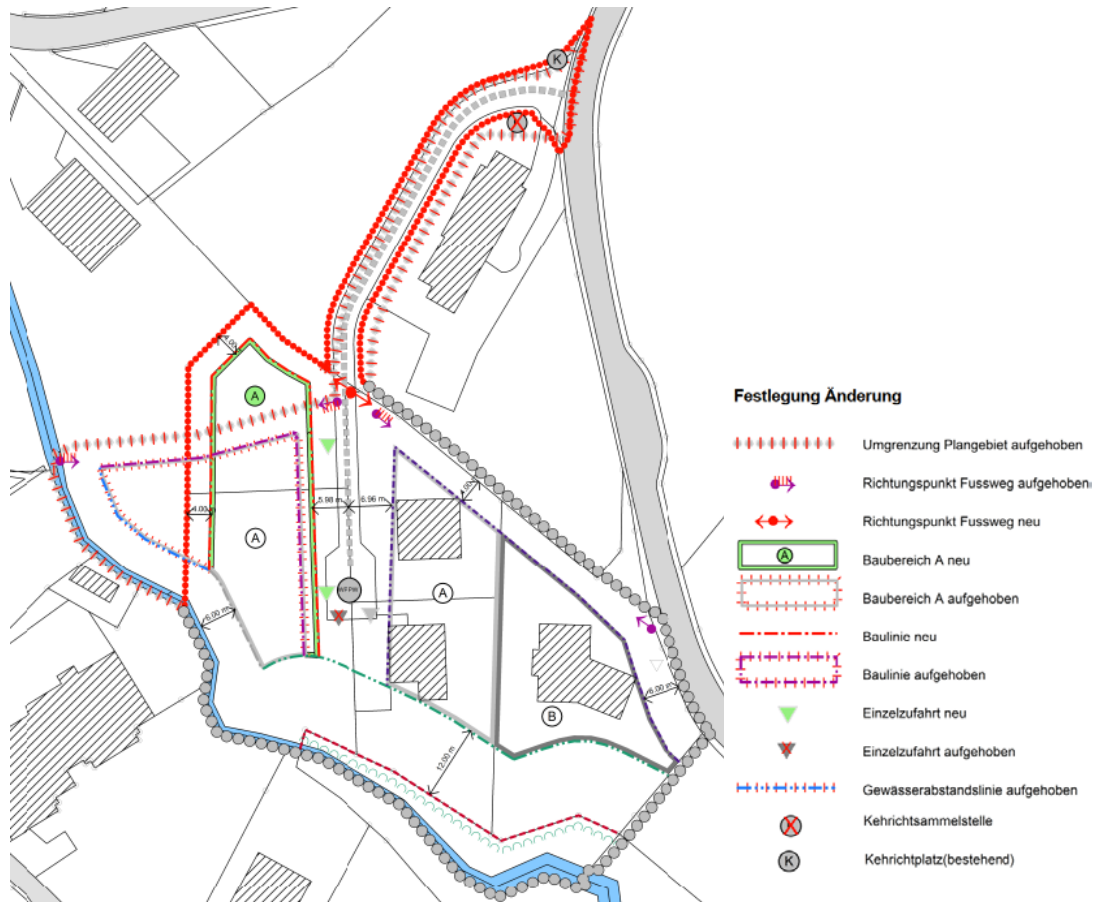
Der westliche bisher nicht überbaute Baubereich A weist eine ungünstige Geometrie auf, die in grossen Teilflächen parallel zum Dorfbach und in steiler Hanglage verläuft. Mit einem Flächenabtausch wird eine bessere Geometrie erreicht. Das Vorprojekt der Pezotta Immoberatung zeigt die mögliche Überbauung auf.

Abb. 10 Auszug Zonenplan mit überlagertem Quartierplanperimeter, Quelle: geoportal.ch, Rot-gestrichelt: Verlagerung Baubereiche gemäss Teiländerung Quartierplan



Der westlichste Drittel des Baubereichs wird durch einen Flächenabtausch im Norden ersetzt, wodurch ein weitgehend parallel zur Erschliessungsstrasse verlaufender Baubereich entsteht.

Abb. 11 Teiländerung Überbauungsplan Ob dem Steg, 23.02.2023 suisseplan Ingenieure AG



Der neue Baubereich A wird parallel zu den Parzellengrenzen geführt. Gemäss Art. 7 Sonderbauvorschriften gelten innerhalb der Baubereiche die Regelbauvorschriften. Die Einhaltung des grossen Grenzabstandes ist mit dem Bauprojekt nachzuweisen, sodass die Vorschriften der Wohnhygiene nachgewiesen sind.

Innerhalb des Baubereiches A wird weder im rechtsgültigen Quartierplan Ob dem Steg noch in der Teiländerung des Überbauungsplans Ob dem Steg eine Mehrausnutzung festgelegt. Es gilt die reguläre Ausnutzung in der zweigeschossigen Wohnzone von 0.5. Die Ausnutzung entspricht jener der regulären Zonierung nach Regelbauweise.

Der östliche Baubereich A entspricht dem bewilligten Baubereich. Da die Erschliessungsstrasse zwischen den beiden Baubereichen A in ihrem Verlauf abweichend von der ursprünglichen Linienführung gemäss Quartierplan von 2002 gebaut wurde, ist die Abgrenzung des Baubereiches S (Ost) nicht parallel zur Erschliessung und Parzellierung.

Der aufgehobene Quartierplanperimeter umfasst eine Fläche von gesamthaft 374.4 m², davon sind 205.6 m² innerhalb der Wohnzone (W2) und 168.8 m² innerhalb der Grünzone.

Die Bauzonenflächen innerhalb des neu festgelegten Quartierplanperimeters auf der Parzelle Nr. 242 betragen 294.5 m² und zwar liegen dies innerhalb der bestehenden Wohnzone W2. Da keine Mehrausnutzung geltend gemacht wird, kann lediglich so viel Ausnutzung generiert werden, wie mit einer Regelbauweise ohne Überbauungsplan.

Durch die Verlagerung wird der Anteil Wohnzone im Überbauungsplanperimeter zwar um 88.9 m² grösser und der Anteil der Grünzone kleiner, jedoch liegt ein Grossteil dieser Flächen

im Grenzabstandsbereich (grosser Grenzabstand) und ist somit wie die Grünzone am Dorfbach nicht überbaubar. Mit der Teiländerung des Überbauungsplans ist ungefähr die gleiche Fläche überbaubar wie im rechtsgültigen Quartierplan. Lediglich die Lage der Wohnzone verändert sich. Es wird keine Mehrausnutzung der Bauzone mit der Änderung des Überbauungsplans festgelegt.

6.4 Erschliessung

Die Erschliessung der Baukörper im westlichen Baubereich A erfolgt anstatt mit einer einzigen Einzelzufahrt am Ende der Erschliessungsstrasse, mit zwei Einzelzufahrten für die beiden Grundstücke, die jeweils die Hälfte des Baubereichs bedienen. Die Erschliessung und Parkierung erfolgt zwischen Erschliessungsstrasse und Baubereich bzw. innerhalb des Baubereichs.

6.5 Fuss- und Wanderwege

Die im Quartierplan gesicherte Fusswegeverbindung, welche auch im Richtplan Fusswegenetz der Gemeinde Schönengrund festgesetzt war, wurde Anfang des Jahres 2022 aufgehoben. Diese Fusswegeverbindung wird entsprechend mit der Teiländerung Überbauungsplan ebenfalls in der Sondernutzungsplanung aufgehoben.

Der Wanderweg auf der Parzellengrenze zwischen Grundstück 258 und 59 bleibt bestehen. Er verläuft gemäss Mitbericht VAW und Beschluss Gemeinderat je hälftig auf den beiden Grundstücken und weist eine Breite von 1.0 m auf. In der Teiländerung ist dieser mit Richtungspunkten aufgezeigt.

6.6 Besondere Vorschriften

Die besonderen Vorschriften vom 29. Oktober 2002 inkl. Ergänzung vom 07. Mai 2008 erfahren keine Änderungen im vorliegenden Verfahren der Teiländerung des Überbauungsplans.

7 Abweichungen von der Regelbauweise

Die Teiländerung des Überbauungsplans hat keine neuen Abweichungen von der Regelbauweise zur Folge bzw. sind gemäss Art. 7 Sonderbauvorschriften innerhalb der Baubereiche die Regelbauvorschriften einzuhalten.

Gemäss Änderung der Sonderbauvorschriften vom 07. Mai 2008 sind entsprechend Art. 9 Flachdächer zulässig. Für die zwei neuen Wohnbauten sind entsprechend dieser rechtsgültigen Vorgabe Flachdächer geplant. Die beiden Flachdächer sind extensiv zu begrünen und müssen eine Retentionswirkung für das Meteorwasser aufweisen.

8 Nachweis Erfüllung qualitativer Anforderungen Vorprojekt gemäss Sonderbauvorschriften

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Geltungsbereich
Erfüllt.	
Art. 2	Zweck
Eine ortsbaulich gut eingepasste Überbauung wird mit dem Vorprojekt erstellt. Die Fussabdrücke der Bauten sind entsprechend der bestehenden Körnung im Quartier gewählt und die Volumetrie orientiert sich am Bestand.	
Art. 3	Verbindlichkeit
Die Festlegungen des Quartierplans werden nicht verändert. Die Idee der Überbauungsstudie wird berücksichtigt und es werden Einzelbauten erstellt.	

2. Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Abs. 1	Erschliessungsstrasse
Die Erschliessungsstrasse wird nicht verändert bzw. entspricht diese den gebauten Gegebenheiten, vgl. Teiländerung Überbauungsplan Ob dem Steg.	
Art. 4 Abs. 2	Wendeplatz
Der Wendeplatz bleibt bestehen und wird nicht verändert.	
Art. 5	Parkierung
Für Einfamilienhäuser werden 2 Abstellplätze oder Garagen gefordert. Für Haus A und Haus B werden je 2 Garagenabstellplätze geplant.	
Art. 6	Richtungspunkte
Der Wanderweg bleibt erhalten. Der Richtungspunkt des Fussweges wird umgelegt. Die Fusswegverbindung nach Westen über den Dorfbach ist bereits rechtskräftig aufgehoben. Die fussläufige Erschliessung durch das Siedlungsgebiet ist weiterhin sichergestellt.	

3. Überbauungsbestimmungen

Art. 7 Abs. 1	Regelbauvorschriften (inkl. Änderungen vom 7. Mai 2008)
Die Regelbauvorschriften werden eingehalten und sind im Rahmen der Baubewilligung nochmals zu prüfen.	
Art. 7 Abs. 2	Haupt- und Nebenbauten
Die Hauptbauten kommen innerhalb der Baubereiche zu liegen. Es gibt keine Bauten und Anlagen innerhalb des Waldabstandes und des Gewässerraums.	
Art. 7 Abs. 3	Gesamtprojekt Baubereich A
Der östliche Teil des Baubereichs A ist bereits überbaut. Der westliche Teilbereich wird mit zwei aufeinander abgestimmten Bauten, welche in ihrer Setzung und Volumetrie auf die Bestandsbauten Rücksicht nehmen, überbaut.	

4. Gestaltungsbestimmungen

Art. 8 Abs. 1	Gesamtwirkung
Die Gebäudevolumen wurden in ihren Proportionen, Stellungen und Volumetrien in die bauliche und landschaftliche Lage eingepasst.	
Art. 8 Abs. 2	Hohe Anforderungen aufgrund gut einsehbarer Lage
Die unterschiedliche Ausgestaltung von Erdgeschoss und den darüberliegenden Geschossen nimmt eine typisch ländliche Fassadengliederung auf. Die Volumetrie, Gliederung und Proportion der Baukörper sind auf die gut einsehbare Lage angepasst. Die Farbgebung des Vorprojekts in einem erdfarbenen Ton ermöglicht eine gute Einpassung.	
Art. 8 Abs. 3	Baulichen Einordnung
Die bauliche Einordnung ist gegeben. Die Baukommission kann detaillierter Planunterlagen für die Umgebungsgestaltung und Bemusterung (Materialien) verlangen.	

Art. 9 Abs. 1	Dachgestaltung
Durch die extensive Begrünung des Daches und die Anordnung der Photovoltaikpaneele fügen sich diese gut in die Dachlandschaft ein. Die Nachweise sind zuhanden der Baukommission zu erbringen.	
Art. 9 Abs. 2	Flach- und Pultdächer (Änderung vom 7. Mai 2008)
Die extensiv begrünten Flachdächer mit Substrat aus der näheren Umgebung weisen eine Retentionswirkung für Meteorwasser auf. Die Nachweise sind zuhanden der Baukommission zu erbringen.	
Art. 10 Abs. 1	Terrainveränderungen
Terrainveränderungen wurde beschränkt. Die bepflanzte/begrünte Böschung zwischen den beiden Häusern unterstreicht den Charakter von zwei getrennten Baukörpern und ergibt dadurch eine harmonische Geländegestaltung.	
Art. 10 Abs. 2	Befestigte Flächen
Befestigte Flächen wurden auf ein Minimum reduziert. Die wenigen befestigten Flächen sind mit sickerfähigem Belag ausgestaltet.	
Art. 10 Abs. 3	Standortgerechte Bepflanzung
Das Richtprojekt Umgebung zeigt die extensive Bepflanzung der Umgebung und die Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher. Die Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen.	
Art. 10 Abs. 4	Kehrichtsammelstelle
Mit der Teiländerung des Überbauungsplans wird die Lage der Kehrichtsammelstelle an die tatsächliche Lage angepasst.	
Art. 11 Abs. 1	Entwässerung
Die Umgebung wird gemäss Entwässerungskonzept mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet.	
Art. 11 Abs. 2	Entwässerungskonzept
Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Vorprojekt eingereicht.	

9 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

9.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
	Mit der Überbauung kann der langjährigen Baulandhortung entgegengewirkt werden.
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind nicht beeinträchtigt. Die Quelle wird durch die Verlagerung der Baubereiche geschützt. Dies wäre ohne Teiländerung des Überbauungsplans nicht möglich.
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
	Gemäss Kommunalen Richtplanung ist an dieser gut einsehbaren Lage oberhalb des geschützten Ortsbildes keine hoch verdichtete Überbauung erwünscht. Bei dem Gebiet handelt es sich um kein Innenentwicklungsgebiet. Ziel der Gemeinde ist es, ihre Gesamtdichte zu halten und den Dorfcharakter zu erhalten. Innenentwicklungen finden im Dorfzentrum statt, wo sich die dörfliche Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr befindet.
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
	Mit der Überbauung wird eine Baulücke geschlossen.
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
	Kein Thema des Überbauungsplans.
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
	Nicht relevant.

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
	Es wird kein Kulturland neu eingezont oder beeinträchtigt.
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
	Die Einordnung in die Landschaft wird mit dem Sondernutzungsplan gefordert und dem Vorprojekt erfüllt.
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
	Die Ufer und der Gewässerraum des Dorfbachs werden nicht beeinträchtigt.
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
	Die Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt.
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
	Der Wald wird nicht beeinträchtigt.

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
	Die Flächen der Teiländerung des Überbauungsplans betreffen bereits eingezonte Wohnzone und die bestehende Zuordnung ist zweckmässig.
Art. 3 Abs. 3 a^{bis}	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
	Die bisher ungenutzten und unüberbauten Bauzonenflächen können durch den Flächenabtausch des Perimeters des Überbauungsplans sinnvoll überbaut werden.
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
	Es sind Wohnbauten geplant, welche keine schädlichen Einwirkungen aufweisen.

Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Der aufgehobene Fussweg wird durch die vorhandenen und geplanten Wanderwege ersetzt. Eine neue Fusswegeverbindung besteht ausgehend vom Wanderweg, oberhalb des Perimeters, via die Parzellen 58, 252 und 247 bis ins Oberdorf sowie entlang dem Überbauungsplan und der Parzelle Nr. 258.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Nicht relevant.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Die Durchgrünung wird ermöglicht.	

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 3 Abs. 4 a	regionale Bedürfnisse berücksichtigen
Die Teiländerung berücksichtigt die übergeordneten Vorgaben.	
Art. 3 Abs. 4 b	Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen
Die öffentlichen Einrichtungen sind über die bestehenden Wander- und Fusswege sowie die verkehrliche Erschliessung erreichbar.	
Art. 3 Abs. 4 c	nachteilige Auswirkungen vermeiden
Es werden keine nachteiligen Auswirkungen durch die Bebauung geschaffen.	

9.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Die vorliegende Planung wird der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt.

9.2.1 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Folgende Konzepte und Sachpläne sind zurzeit in Kraft oder in Bearbeitung:

In Umsetzung	Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)
	Landschaftskonzept Schweiz (LKS)
	Sachplan Verkehr
	Versorgung Hartgestein
	Strasse
	Schiene (SIS)
	Luftfahrt (SIL)
	Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
	Sachplan Geologisches Tiefenlager
	Sachplan Militär
	Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)
	in Bearbeitung
Sachplan Geologisches Tiefenlager	

Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Um die ausreichende Versorgung des Landes mit Nahrungsmitteln in schweren Mangellagen zu gewährleisten, werden mit dem Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) die besten

Landwirtschaftsböden gesichert. Von der Teiländerung des Überbauungsplans sind keine FFF betroffen.

Bundesinventare

Mit dem BGE Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen.

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die Bundesinventare werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

Den Zielen des Raumkonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist unter 2.1 «Die Qualitäten fördern» festgehalten, dass jeder Raum auf seine charakteristischen Stärken aufbaut, sie weiterentwickelt und so sein Potenzial nachhaltig auszuschöpfen vermag. Bezüglich der haushälterischen Bodennutzung ist anzumerken, dass es keine Neueinzonungen gibt. Die zukünftige Entwicklung nach innen erfolgt im Dorfzentrum.

Die Teiländerung des Überbauungsplans entspricht den Zielen und Strategien des Raumkonzeptes Schweiz. Es wird besonders der Siedlungsbegrenzung Rechnung getragen, indem auf Neueinzonungen verzichtet und die qualitativ hochstehende flexible Überbauung noch unüberbauter Flächen gefördert wird.

Landschaftskonzept Schweiz (Fassung vom 27.05.2020)

Den Zielen des Landschaftskonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist in Ziel 4 «Eingriffe sorgfältig und qualitätsorientiert ausführen» festgehalten, dass Bauten und Anlagen der Landschaft Rechnung tragen und der Boden haushälterisch genutzt wird. Zudem soll die Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Lebensräume minimiert werden.

Allgemeine Landschaftsqualitätsziele

Ziel 1	Landschaftliche Vielfalt und Schönheit der Schweiz fördern
	Nicht beeinträchtigt.
Ziel 2	Landschaft als Standortfaktor stärken
	Nicht beeinträchtigt.
Ziel 3	Landnutzungen standortgerecht gestalten
	Nicht relevant.
Ziel 4	Eingriffe sorgfältig und qualitätsorientiert ausführen
	Nicht beeinträchtigt.
Ziel 5	Kulturelles und natürliches Erbe der Landschaft anerkennen

Erfüllt.	
Ziel 6	Hochwertige Lebensräume sichern und vernetzen
Nicht beeinträchtigt.	
Ziel 7	Natürliche Dynamik zulassen
Nicht beeinträchtigt.	

Allgemeine Landschaftsqualitätsziele

Ziel 8	Städtische Landschaften: Qualitätsorientiert verdichten, Grünräume sichern Mit der Umgebungsgestaltung werden Grünräume vernetzt.
Ziel 9	Periurbane Landschaften: vor weiterer Zersiedlung schützen, Siedlungsränder gestalten Nicht relevant.
Ziel 10	Ländlich geprägte Landschaften: standortangepasster Nutzung Priorität einräumen Erfüllt.
Ziel 11	Hochalpine Landschaften: Natürlichkeit erhalten Nicht beeinträchtigt.
Ziel 12	Hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Landschaften: Kulturland erhalten und ökologisch aufwerten Nicht beeinträchtigt.
Ziel 13	Tourismusgeprägte Landschaften: landschaftliche und baukulturelle Qualitäten sichern und aufwerten Erfüllt.
Ziel 14	Herausragende Landschaften: regionalen Landschaftscharakter aufwerten Nicht beeinträchtigt.

Die Teiländerung des Überbauungsplans entspricht den Zielen und Strategien des Landschaftskonzeptes Schweiz soweit diese sie betreffen.

9.3 Berücksichtigung des kantonalen Richtplanes

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans wurden berücksichtigt.

Die Anpassung des Überbauungsplans präjudiziert die geplante Nutzungsplanungsrevision nicht.

9.4 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

9.4.1 Luft

Nicht betroffen

9.4.2 Lärm

Die Vorgaben der Lärmschutzverordnung sind eingehalten.

9.4.3 Erschütterungen

Nicht relevant

9.4.4 Nichtionisierende Strahlen

Nicht relevant

9.4.5 Abfall

Nicht relevant

9.4.6 Belastete Standorte (Altlasten)

Nicht relevant

9.4.7 Störfallvorsorge

Nicht relevant

9.4.8 Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften)

Es werden keine Inventare beeinträchtigt.

9.4.9 Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen)

Keine Beeinträchtigung.

9.4.10 Gewässerschutz

Der Gewässerschutz ist gewährleistet. Der Gewässerraum des Dorfbaches wird nicht beeinträchtigt. Der Grundwasserschutz wird gewährleistet.

9.4.11 Wald

Keine Beeinträchtigung.

9.4.12 Jagd

Keine Beeinträchtigung.

9.4.13 Fischerei

Keine Beeinträchtigung.

10 Berücksichtigung der Mitwirkung

Die Mitwirkung ist noch ausstehend.

11 Berücksichtigung der Vorprüfung

Die Vorprüfung ist noch ausstehend.

12 Weiteres Vorgehen

Nach der Mitwirkung und Vorprüfung wird der Gemeinderat allfällige Eingaben prüfen sowie den Vorprüfungsbericht des Kantons berücksichtigen. Der Planungsablauf ist unter Ziff. 4 erläutert.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Lena Hausding

Dipl. – Ing. Stadt- und Regionalplanung, Raumplanerin

Anhang A

Sonderbauvorschriften des Quartierplans Ob dem Steg vom 20. Oktober 2002 und Änderung der Sonderbauvorschriften vom 07. Mai 2008



Gemeinde Schönengrund
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Quartierplan Ob dem Steg

M 1:500

Vom Gemeinderat erlassen am: 21.05.2002

Die Gemeindepräsidentin:

Die Gemeindeschreiberin:

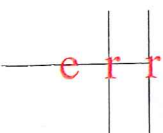
Öffentliche Planaufgabe: 05.06.2002 - 04.07.2002

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt am: 29. Okt. 2002

Der Ratschreiber:

Plandatum: 19.12.2001 / 14.05.2002 / 14.08.2002

Plannummer: 34.1-02a/001



Raumplaner BSP/FSU

9102 Herisau Kasernenstrasse 39 T 071 352 38 44 F 071 352 13 34

Sonderbauvorschriften

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Diese Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend keine abweichenden Regelungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des EG zum RPG sowie des rechtskräftigen Baureglementes der Gemeinde Schönengrund.

Art. 2 Zweck

Der Quartierplan bezweckt eine optimale Erschliessung des Planungsgebietes sowie eine ortsbaulich gut eingepasste Überbauung.

Art. 3 Verbindlichkeit

¹ Verbindlich sind alle im Quartierplan eingetragenen Festlegungen.

² Der Bebauungskonzeptplan vom 14.05.2002 und die Erschliessungsprojektstudie vom 15.08.1996 verdeutlichen die Überbauungs- und Erschliessungsidee und dienen den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

2. Erschliessungsbestimmungen

Art. 4 Erschliessung

¹ Die Fahrzeugerschliessung für die Baubereiche A hat über die im Plan bezeichnete Erschliessungsstrasse und die Einzelzufahrten zu erfolgen. Die Erschliessungsstrasse hat eine Mindestbreite von 3.5 m + 0.5m Bankett aufzuweisen und ist als nutzungsorientierte Strasse auszugestalten. Der Einlenker der Erschliessungsstrasse in die Staatsstrasse (Teufenbergstrasse) ist gemäss den Anforderungen der VSS-Normen, die Einzelzufahrten nach den Erschliessungsbestimmungen des Baureglementes auszugestalten.

² An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Wendeplatz für einen Personwagen zu erstellen und jederzeit frei zugänglich zu halten.

³ Beim Baubereich B kann an der im Plan speziell bezeichneten Stelle eine Bautiefe mittels direkten Anschluss an die Staatsstrasse (Teufenbergstrasse) erschlossen werden. Der Staatsstrassenanschluss ist gemäss den Anforderungen der VSS-Normen auszuführen.

Art. 5 Parkierung

Der Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach den rechtskräftigen Bestimmungen des Baureglementes der Gemeinde Schönengrund.

Art. 6 Richtungspunkte

Die zwischen den Richtungspunkten vorhandenen öffentlichen Fusswege sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

3. Überbauungsbestimmungen

Art. 7 Baubestimmungen für die einzelnen Baubereiche

¹ Innerhalb der einzelnen Baubereiche gelten die Regelbauvorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Gemeinde Schönengrund.

² Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Ausserhalb der Baubereiche sind Tiefbauten, Anlagen und Nebenbauten mit einer max. Gebäudegrundfläche von 10 m² für Unterhalt, Spiel und Freizeit zulässig. Innerhalb des Waldabstandes resp. der Gewässerabstandslinie sind Bauten und Anlagen nur mit Zustimmung der Forstdirektion resp. des kant. Tiefbauamtes zulässig.

³ Die Baubereiche A sind nach Möglichkeit nach einem Gesamtprojekt mit aufeinander abgestimmter architektonischer Gestaltung zu überbauen.

4. Gestaltungsbestimmungen

Art. 8 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

² Aufgrund der gut einsehbaren Lage des Quartierplangebietes sind an die Gebäude- und Dachgestaltung, insbesondere bezüglich Gliederung der Baukörper, Proportionierung der Fassaden, Wahl der Materialien und Farben etc. hohe Anforderungen zu stellen.

³ Zur Beurteilung der baulichen Einordnung kann die Baukommission Gestaltungsaufgaben verfügen, Bemusterungen und weitere Beurteilungsgrundlagen wie Umgebungsgestaltungsplan, Fotomontagen und Modell verlangen. Beurteilungskosten durch Beizug von neutralen Fachleuten gehen zu Lasten des Gesuchsstellers.

Art. 9 Dachgestaltung

Dachformen und Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Es ist ein ortsübliches Dacheindeckungsmaterial anzustreben. An- und Nebenbauten sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind davon ausgenommen, sofern sie sich gestalterisch gut in die Dachlandschaft einfügen.

Art. 10 Terrain- und Umgebungsgestaltung

¹ Terrainveränderungen und Stützbauwerke sind der Umgebung anzupassen und auf das minimal notwendige Mass zu beschränken. Eine harmonische Geländegestaltung ist anzustreben.

² Aussenräume sind möglichst zu begrünen. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

³ Bei der Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu bevorzugen.

⁴ An der im Plan bezeichneten Stelle ist eine Kehrrechtsammelstelle vorzusehen. Die Verlegung an einen anderen Ort ist zulässig, wenn eine zumindest gleichwertige Standortlösung nachgewiesen und rechtlich sichergestellt wird.

Art. 11 Entwässerung

¹ Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Anlagen mit undurchlässigen Belagsarten sind minimal zu halten; Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Nicht verschmutztes Abwasser (Dach-, Strassen- und Platzwasser) ist auf direktem Wege versickern zu lassen. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen vorzusehen.

² Mit der ersten Baueingabe ist ein detailliertes Entwässerungskonzept für die gesamte Überbauung einzureichen.

5. Schlussbestimmungen

Art. 12 Ersatz von Gestaltungsplan und Vorschriften

Mit Inkrafttreten des Quartierplanes „Ob dem Steg“ wird der „Gestaltungsplan Ob dem Steg I“ vom 18.03.1997 aufgehoben.



Gemeinde Schönengrund
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Projekt Nr. 2.034.1.002.02

30. November 2007

Quartierplan Ob dem Steg Änderung 2007

Genehmigungsexemplar

Vom Gemeinderat erlassen am: 12.02.2008

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindegemeinderat:

Öffentliche Planaufgabe: 19.03.2008 - 17.04.2008

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am:

07. MAI 2008

Der Bau- und Umweltdirektor:

Änderung der Sonderbauvorschriften

Hinweis:

Geänderte Artikel sind jeweils vollständig aufgeführt. Die Änderungen / Ergänzungen sind **fett und kursiv** dargestellt.

3. Überbauungsbestimmungen

Art. 7 Baubestimmungen für die einzelnen Baubereiche

¹ Innerhalb der einzelnen Baubereiche gelten **mit Ausnahme des Art. 21 „Giebedächer“ BauR** die Regelbauvorschriften des rechtskräftigen Baureglementes der Gemeinde Schönengrund.

² Hauptbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Ausserhalb der Baubereiche sind Tiefbauten, Anlagen und Nebenbauten mit einer max. Gebäudegrundfläche von 10 m² für Unterhalt, Spiel und Freizeit zulässig. Innerhalb des Waldabstandes resp. der Gewässerabstandslinie sind Bauten und Anlagen nur mit Zustimmung der Forstdirektion resp. des kant. Tiefbauamtes zulässig.

³ Die Baubereiche A sind nach Möglichkeit nach einem Gesamtprojekt mit aufeinander abgestimmter architektonischer Gestaltung zu überbauen.

4. Gestaltungsbestimmungen

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Dachformen und Dachgestaltung sind möglichst einfach zu halten. Es ist ein ortsübliches Dacheindeckungsmaterial anzustreben. An- und Nebenbauten sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind davon ausgenommen, sofern sie sich gestalterisch gut in die Dachlandschaft einfügen.

² **Neben symmetrischen Satteldächer, die eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad aufweisen müssen, sind auch Flach- und Pultdächer zulässig. Flach- und Pultdächer sind extensiv zu begrünen und derart auszugestalten, dass sie eine Retentionswirkung für das Meteorwasser aufweisen. Das Substrat soll aus der näheren Umgebung bezogen werden.**