

Kanton Appenzell Ausserrhoden
Gemeinde Schönengrund

Öffentliche Auflage

Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg (ehemals «Quartierplan Ob dem Steg»)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 15.01.2025



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: Ber V04.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
24.02.2023	Mitwirkung und Vorprüfung
15.01.2025	Öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Rechtsgültige Grundlagen und Situation	1
1.2	Anlass	2
2	Ziele	5
3	Planungsablauf	5
3.1	Planungskoordination und -abstimmung	5
3.2	Prüfung Präjudiz zur Nutzungsplanung	6
4	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
4.1	Übergeordnete Festsetzungen	8
4.2	Kantonaler Richtplan	8
4.3	Baugesetz	9
4.4	Kommunale Grundlagen	9
4.4.1	Kommunaler Richtplan	9
4.4.1.1	Innenentwicklungsstrategie	9
4.4.2	Kommunale Nutzungsplanung	10
4.4.3	Sondernutzungsplanung - Quartierplan Ob dem Steg inkl. Nachtrag	10
5	Vorprojekt für den Baubereich A	12
6	Erläuterungen zur Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg	13
6.1	Notwendigkeit zur Änderung	13
6.2	Perimeter	13
6.3	Baubereiche	14
6.4	Erschliessung	16
6.5	Fuss- und Wanderwege	16
6.6	Besondere Vorschriften	16
7	Abweichungen von der Regelbauweise	17
8	Nachweis Erfüllung qualitativer Anforderungen Vorprojekt gemäss Sonderbauvorschriften	18
9	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	20
9.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	20
9.1.1	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	21

9.2	Berücksichtigung des kantonalen Richtplanes	23
9.3	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	24
9.3.1	Gewässerschutz	24
9.3.2	Übrige Themen	24
9.4	Berücksichtigung der privaten Interessen der benachbarten Grundeigentümerschaften	24
9.5	Abwägung der Interessen	24
10	Berücksichtigung der Mitwirkung	26
10.1	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	26
11	Berücksichtigung der Vorprüfung	26
12	Weiteres Vorgehen	29

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	Rechtsgültiger Zonenplan, Quelle: geoportal.ch, 08.11.2024	2
Abb. 4	Luftbild, Höhenlinien und Parzellierung, Quelle: geoportal.ch	3
Abb. 5	Situationsplan Neubau zwei Einfamilienhäuser, Verfasser: Swiss Bauvision	4
Abb. 6	Ausschnitt Kommunalen Richtplan Gemeinde Schönengrund mit Zoom auf Ob dem Steg	6
Abb. 7	Kantonaler Richtplan, Quelle: geoportal.ch	8
Abb. 8	Kantonaler Richtplan, Quelle: geoportal.ch	10
Abb. 9	Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002	11
Abb. 10	Vorprojekt Swiss Bauvision, Situation	12
Abb. 11	Vorprojekt Swiss Bauvision, Symbolbild der Ansicht	12
Abb. 12	Linkes Bild: Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002 / rechtes Bild: Perimeteranpassung in Rot	13
Abb. 12	Auszug Zonenplan mit überlagertem Quartierplanperimeter, Quelle: geoportal.ch, Rotgestrichelt: Verlagerung Baubereiche gemäss Änderung Quartierplan	14
Abb. 13	Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg, 23.02.2023 suisseplan Ingenieure AG	15

Anhangverzeichnis

Sonderbauvorschriften des Quartierplans Ob dem Steg vom 20. Oktober 2002

Aufzuhebende «Änderung der Sonderbauvorschriften vom 07. Mai 2008»

Ermittlung und Bewertung Interessen für die Abwägung.

Beilagen

Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg, dat. 15. November 2024

1 Ausgangslage

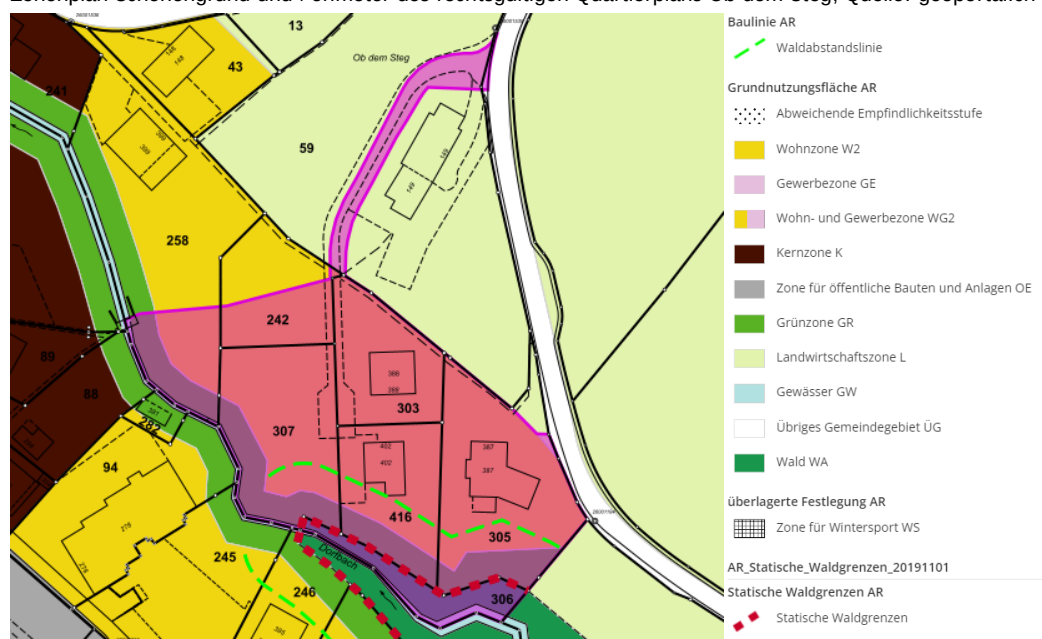
1.1 Rechtsgültige Grundlagen und Situation

Folgende Nutzungsplanungen sind Grundlage für die vorliegende Planung.

- Zonenplan und Baureglement vom 20. April 1990
- Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002
- Quartierplan Ob dem Steg, Änderung 2007 vom 7. Mai 2008 (werden mit der vorliegenden Änderung aufgehoben)

Die im Ausschnitt des Zonenplans Schönergund (Abb. 1) überlagernde, pinkfarbene Fläche zeigt den Perimeter des Quartierplans Ob dem Steg (Sondernutzungsplan).

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

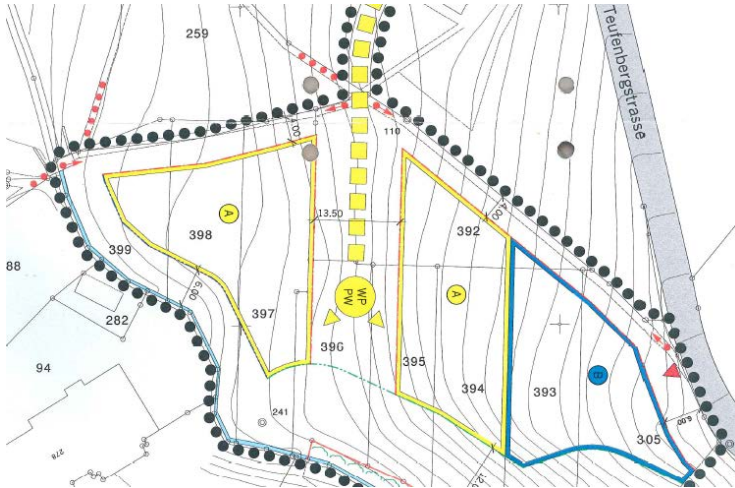


Das Plangebiet bzw. die von Änderungen betroffenen Parzellen Nrn. 59, 242 und 307 befinden sich in der Gemeinde Schönergund. Die Parzellen sind der zweigeschossigen Wohnzone (W2) und zu einem kleinen Teil der Grünzone zugewiesen, in welcher auch der Gewässerraum zu liegen kommt. Eigentümerin der Parzellen Nrn. 242 und 307 ist die Einwohnergemeinde Schönergund. Die Parzelle Nr. 59 ist in Privateigentum. Sie ist nicht Bestandteil der geplanten Überbauung, aber durch die Anpassung des Strassenverlaufs der Zufahrt ebenfalls betroffen.

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. Die Änderungen von 2007 werden aufgehoben, sodass gemäss

1.2 Anlass

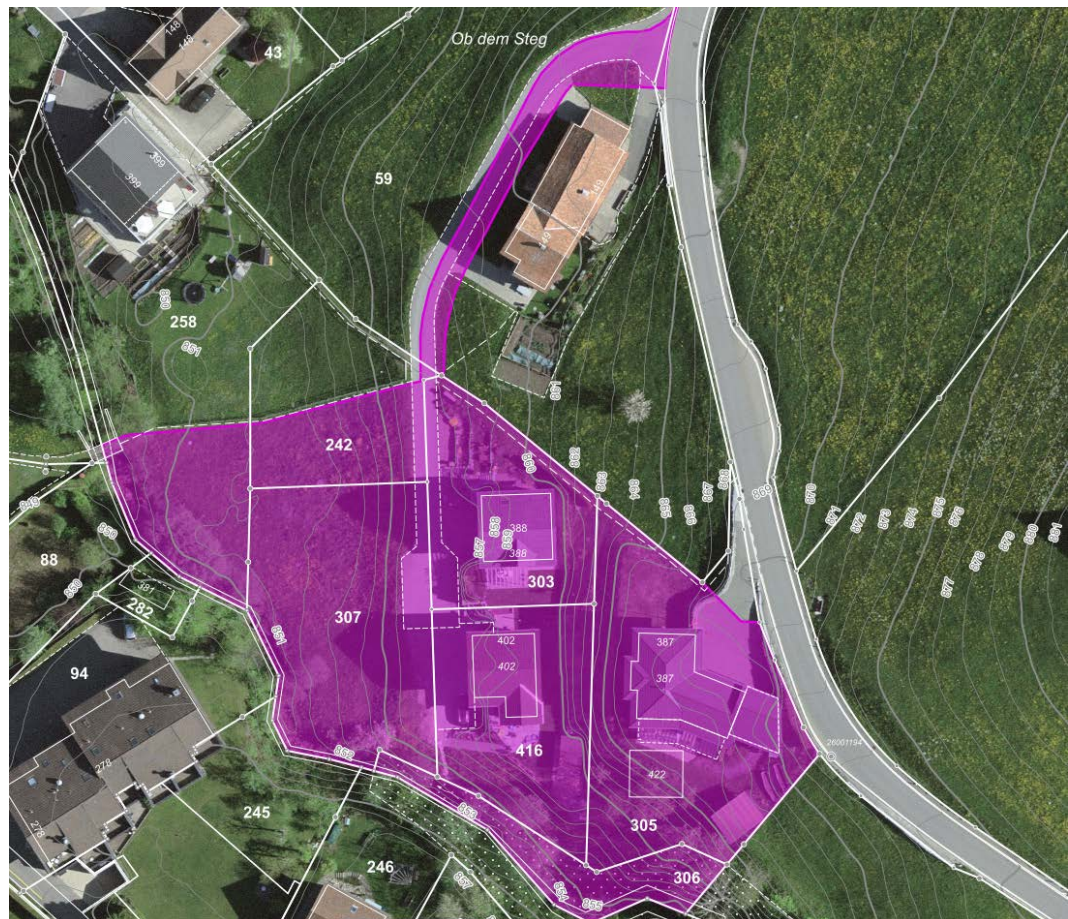
Abb. 2 Ausschnitt Quartierplan Ob dem Steg vom 29. Oktober 2002



Teilflächen der Bauzone innerhalb der Parzelle Nr. 258, welche im rechtsgültigen Quartierplan-perimeter 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 sowie aus wohngygienischer Sicht nicht sinnvoll.

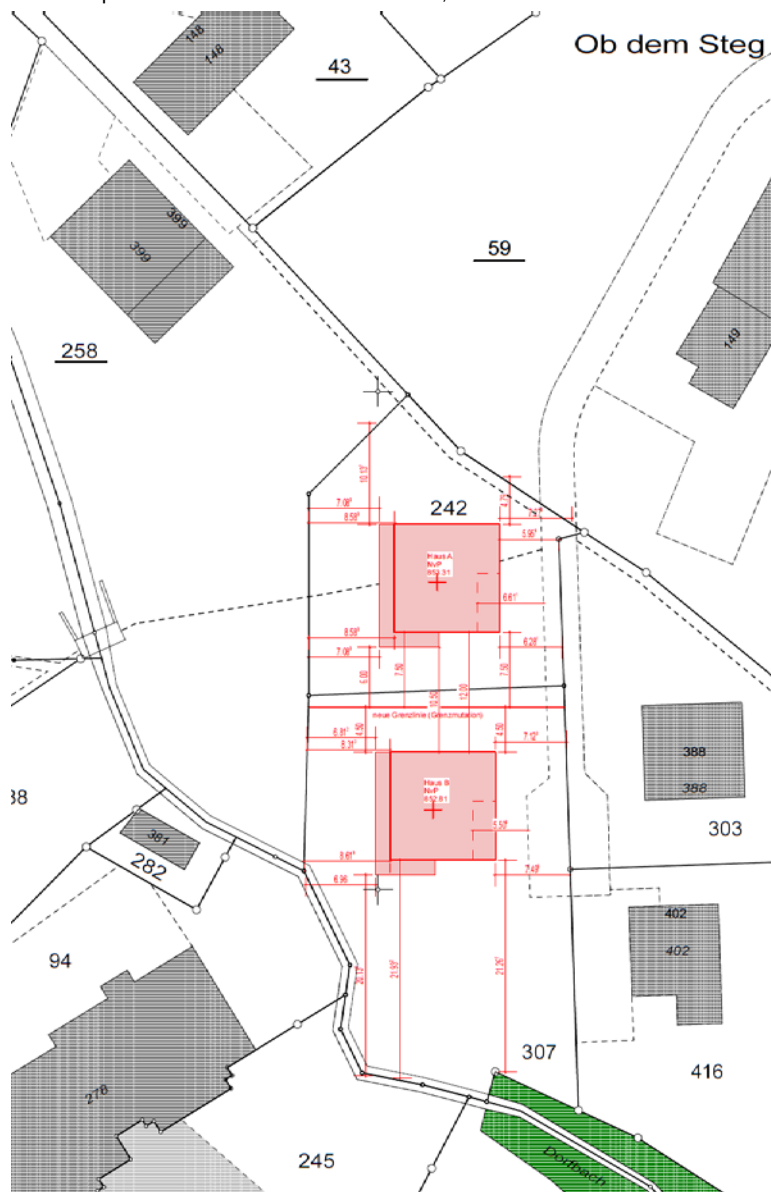
Mit einer Überbauung innerhalb des rechtsgültigen Perimeters sind zwei Quellen auf der Nachbarparzelle je nach Art und Lage der Bebauung potentiell gefährdet. Mit dem aktuellen Vorprojekt können die beiden Quellen geschützt werden. Durch die Anpassung des Überbauungsplans rücken die Bauten von der Quelle ab. Der Gewässerschutz erhöht sich dadurch. Dieser Umstand ist auch in die Interessenabwägung miteingeflossen (s. Tabelle Interessenabwägung im Anhang). Dem Gewässerschutz ist in der Interessenabwägung grundsätzlich eine grosse Bedeutung zuzuweisen. Bezüglich Gewässerschutz ist die Anpassung des Überbauungsplans der ursprünglichen Version zu bevorzugen.

Abb. 4 Luftbild, Höhenlinien und Parzellierung, Quelle: geoportal.ch



Mit dem Vorprojekt der Swiss Bauvision 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). Gemäss Vorprojekt ist die Erstellung von zwei Einfamilienhäusern vorgesehen. Dadurch entsteht in der Gemeinde Schönengrund potenzieller Wohnraum für Familien mit Kindern.

Abb. 5 Situationsplan Neubau zwei Einfamilienhäuser, Verfasser: Swiss Bauvision



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 Swiss Bauvision 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 sowie die Einpassung der Gebäude in die Umgebung berücksichtigt. 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 bewilligungsfähig zu sein.

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

3 Planungsablauf

Mit Beschluss des Gemeinderates wurde die Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg (ehemaliger Quartierplan Ob dem Steg) im vereinfachten Verfahren dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht (Art. 45 BauG) und der Bevölkerung sowie nebengeordneten Planungsträgern zur Mitwirkung (Art. 6 Abs. 3 BauG) frei gegeben. Im Rahmen der Mitwirkung wurde eine Einwendung eingereicht. Die Gemeinde hat ihren Entscheid zur Mitwirkung getroffen, vgl. Ziff. 10. Die kantonale Vorprüfung erfolgte parallel zur Mitwirkung. Die Planung wurde aufgrund der Vorprüfung angepasst, vgl. Ziff. 11. Eine Auflage der Vorprüfung ist, dass die Planung im so genannten ordentlichen Verfahren erfolgt. Die Gemeinde hat dem Vorgehen zugestimmt und die Planung erfolgt im ordentlichen Verfahren, sodass in einem nächsten Schritt die öffentliche Auflage stattfindet.

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

3.1 Planungskoordination und -abstimmung

Der Gemeinderichtplan wurde am 26. September 2023 vom Regierungsrat genehmigt und bildet neben dem Zonenplan die Grundlage für die Änderung des Überbauungsplans.

Die Anpassung des Überbauungsplans erfolgt vor der Revision des Zonenplans und wird vorgezogen, da es sich um eine sehr geringfügige Anpassung handelt. Entsprechend den Erläuterungen im Kapitel Ausgangslage, ist die Lage des westlichen Baubereichs im Hinblick auf die Hanglage und den Anschluss an die Erschliessungsstrasse ungünstig. Zudem wird die

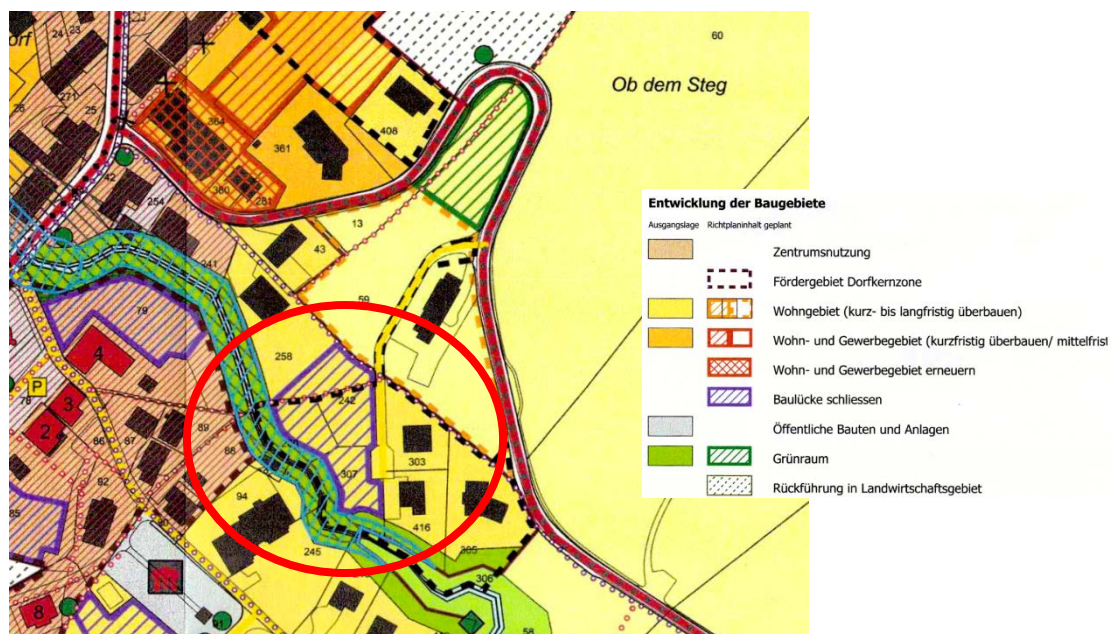
Überbauung durch zwei bestehende Quellen beeinträchtigt. Mit der kleinflächigen Verlegung des Perimeters und der Baubereiche kann dies gelöst werden.

Die kommunale Nutzungsplanung wird nicht präjudiziert, weil keine neue Bauzone eingezont wird, vgl. Ziff. 3.2. 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 Ziel der Schliessung der Baulücke kann, infolge der Anpassung des Überbauungsplans, durch die geplante Bebauung erfüllt werden.

3.2 Prüfung Präjudiz zur Nutzungsplanung

Gemäss kantonalem Richtplan sind in der Gemeinde Schönengrund rund 1.6 ha Bauland auszonon. Der kommunale Richtplan ist per 26. September 2023 vom Regierungsrat genehmigt. Das vom Überbauungsplan betroffene Gebiet ist keine Auszonungsfläche gemäss kantonalem Richtplan. Die geforderten 1.6 ha Auszonungsflächen sind anderweitig gesichert. In der Abbildung 8 ist ersichtlich, dass das Gebiet eine Baulücke darstellt und nicht als Auszonungsfläche vorgesehen ist.

Abb. 6 Ausschnitt Kommunalen Richtplan Gemeinde Schönengrund mit Zoom auf Ob dem Steg



Alle nicht überbauten, für eine Auszonung potenziell geeigneten Bauzonenflächen wurden in der Auszonungsstrategie überprüft. Diese bildete neben der Innenentwicklungsstrategie die Grundlage für den kommunalen Richtplan.

Die nachfolgende Argumentation zeigt auf, dass die Parzellen 242 und 307 nicht als Auszonungsfläche in Frage kommen.

Die Grundstücke sind baureif und vollständig erschlossen. Aus ökonomischer und ökologischer Sicht ist es sinnvoll bereits erschlossene Parzellen einer Überbauung zuzuführen. Die Bauten müssten lediglich an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Aus Sicht der Siedlungsstruktur stellen die beiden Parzellen eine Baulücke dar. Das Gebiet Ob dem Steg ist weitgehend überbaut. Bei einer allfälligen Auszonung würden die drei östlich gelegenen Parzellen hangaufwärts zu einer Inselbauzone werden, womit die raumplanerischen Grundsätze verletzt würden. Die Überbauung würde auch aus ortsbaulicher Sicht eine Siedlungslücke am Hang schliessen und den zusammenhängenden Siedlungsraum aufzeigen. Das unüberbaute Bauland kann mobilisiert werden.

Eine Auszonung und potentielle landwirtschaftliche Nutzung würde nordwestlich und südöstlich an Bauzone bzw. Inselbauzone angrenzen, was zu Nutzungskonflikten führen könnte. In der Hanglage ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht unproblematisch und eher schwierig. Die beiden Parzellen liegen zwar ausserhalb der öV-Güteklasse D, haben aber eine maximale Entfernung von 600 m zur Bushaltestelle. Öffentliche Einrichtungen sowie Nahversorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten sind in fussläufiger Entfernung vorhanden. Zu beachten ist, dass die Gemeinde Schönengrund insgesamt nicht gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist und es bereits bebaute Gebiete gibt, die mehr als 600 m von der nächsten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs entfernt sind. Die Entfernung von 600 m zur nächsten Bushaltestelle ist daher zu relativieren.

Die Parzelle 307 ist gemäss kantonaler Gefahrenkarte im südlichen Teil der mittleren Gefährdung durch Wassergefahren zugewiesen. Der von Naturgefahren betroffene Bereich liegt innerhalb der Grünzone und die Gewässerbaulinie von 6 m schliesst eine Tangierung mit den Baubereichen aus. Mit der Verlagerung des Baubereiches von Parzelle Nr. 258 zu Parzelle Nr. 242 wird ein grösserer Abstand zu den von Naturgefahren betroffenen Flächen möglich.

Aus den genannten Gründen können die Bauzonenflächen des Überbauungsplans Ob dem Steg als potenzielle Auszonungsflächen ausgeschlossen 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 Wanderwegeführung ist nicht beeinträchtigt. Die Veränderung des Perimeters und der Baubereiche hat keine negativen Auswirkungen und die Sonderbauvorschriften bleiben gleich. Es resultiert keine Erhöhung der Bauzonenkapazitäten.

4 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete Festsetzungen

Nach Art. 1 RPG sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine häusliche 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 geschützt 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.

4.2 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. 7 Kantonaler Richtplan, Quelle: geoportal.ch



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

4.3 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 (BauG) 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.

4.4 Kommunale Grundlagen

4.4.1 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 revidiert 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 Ausserrhoden 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.

4.4.1.1 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-Gütekategorie D, aber ist mit dem motorisierten Individualverkehr (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.

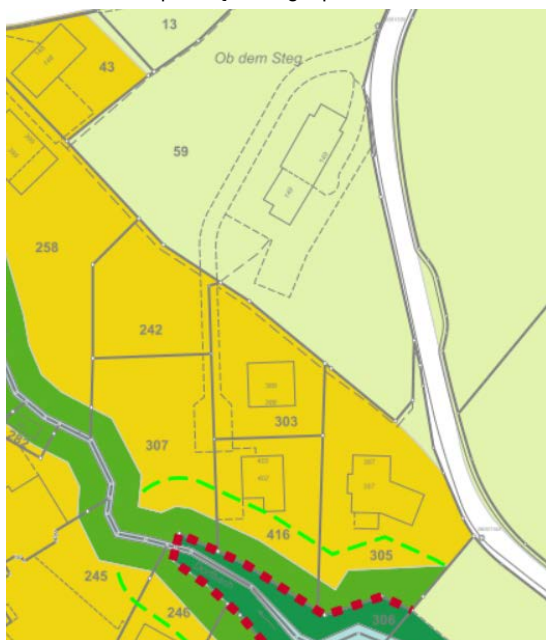
Im Rahmen der Innenentwicklungsstrategie wurden Strategieansätze definiert und das Gebiet Ob dem Steg dem Strategieansatz «Aufwerten» zugewiesen, in welchem die Ziele u.a. eine massvolle Ergänzung der Baustrukturen und die Aufwertung des Aussenraums sind. Für das Quartier Ob dem Steg erfolgt eine massvolle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

4.4.2 Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan der Gemeinde Schönengrund ist 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. 8 Kantonaler Richtplan, Quelle: geoportal.ch



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.

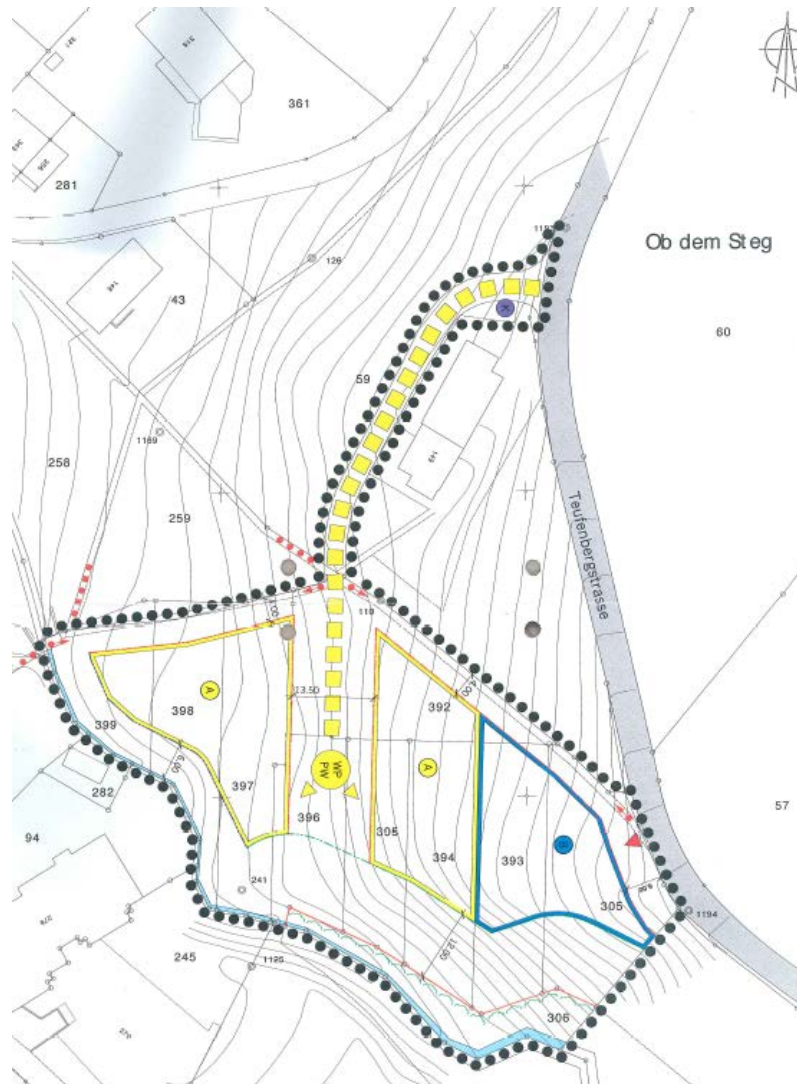
4.4.3 Sondernutzungsplanung - Quartierplan Ob dem Steg inkl. Nachtrag

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. Zusätzlich sind Baulinien festgelegt, welche aber identisch mit den Baubereichen sind.

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. Mit der vorliegenden Änderung des Quartierplans wird die Änderung der Sonderbauvorschriften vom 7. Mai 2008 aufgehoben.

Abb. 9 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
- WP PW Wendeplatz PW
- K Kehrortsammelstelle

Hinweise

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

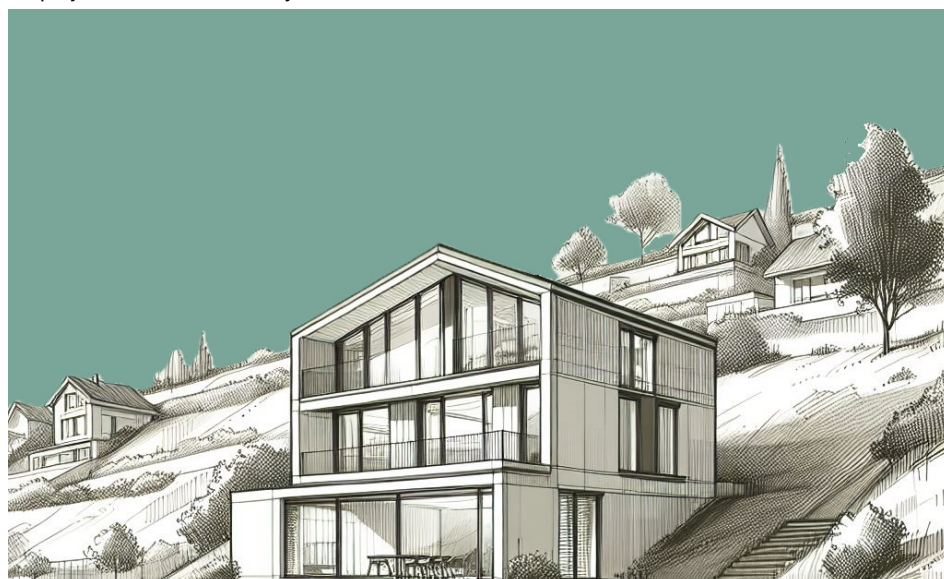
5 Vorprojekt für den Baubereich A

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 diesem Niveau 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 der geplanten guten Einpassung in das Terrain inklusiver der Begrünung der Bermen passt sich die Planung sehr gut in die bestehende Situation ein.

Abb. 10 Vorprojekt Swiss Bauvision, Situation



Abb. 11 Vorprojekt Swiss Bauvision, Symbolbild der Ansicht



6 Erläuterungen zur Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg

6.1 Notwendigkeit zur Änderung

Die 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 umgesetzt werden, vgl. auch Erläuterungen unter Ziff. 1.2 Anlass. Zudem ist die Teilfläche des Überbauungsplanperimeters auf der heutigen Parzelle Nr. 258 sehr steil. Bei einer Überbauung der Flächen wären starke Hangverbauungen erforderlich, welche das Ortsbild stören. Auf der Parzelle Nr. 258 ist vorgesehen, eine Teichlandschaft zu erstellen. Der Abtausch der Parzellen steigert somit die Qualität beider Projekte.

Die Überbauung gemäss Vorprojekt bedingt eine Flächenverlagerung der Baubereiche.

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. 12 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 Änderung des Überbauungsplans behoben und der Perimeter zwischen Teufenbergstrasse und den Baubereichen angepasst. Da die Erschliessungsstrasse zum Überbauungsplanperimeter gehört, wird die Strasse in der nächsten Zonenplanrevision der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone zugewiesen.

Zudem wird mit der Änderung 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 für das Entsorgungsfahrzeug 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.

Abb. 13 Auszug Zonenplan mit überlagertem Quartierplanperimeter, Quelle: geoportal.ch, Rot-gestrichelt: Verlagerung Baubereiche gemäss Änderung Quartierplan

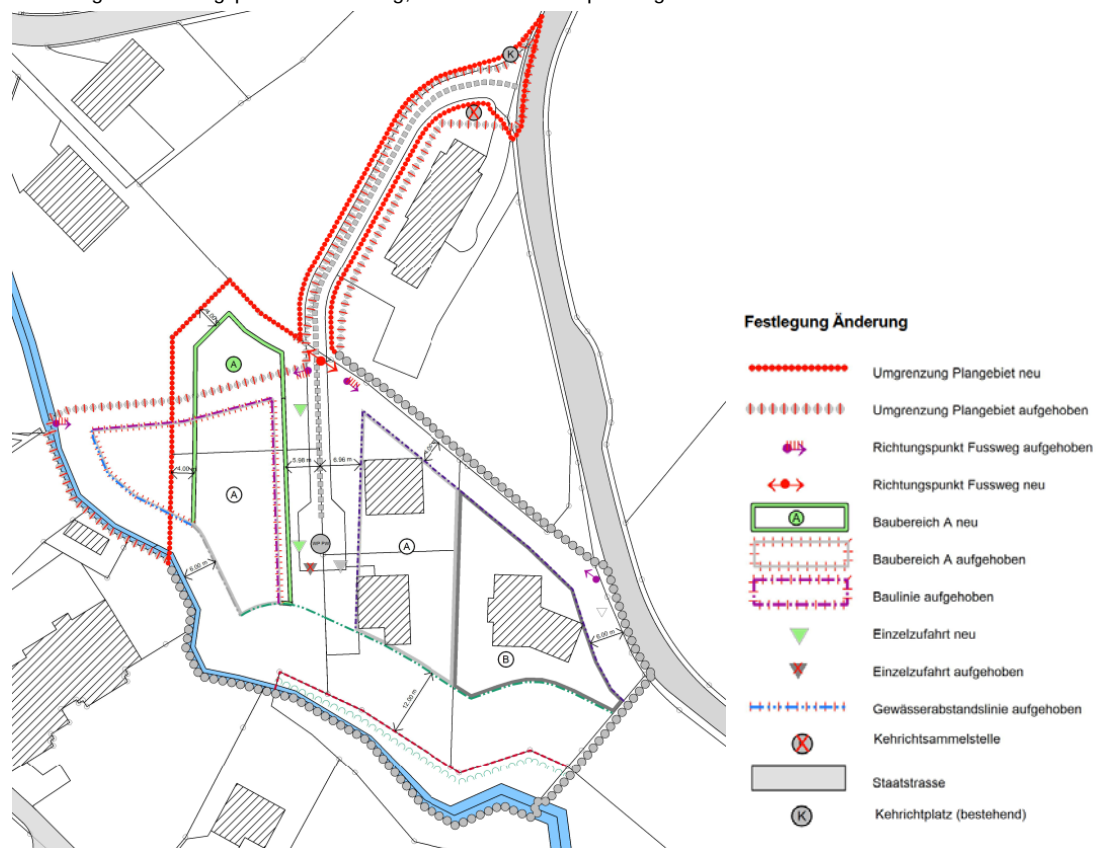


Der westliche bisher nicht überbaute Baubereich A weist eine ungünstige Geometrie auf, die in grossen Teilflächen parallel zum Dorfbach und in steiler Hanglage verläuft. Eine Überbauung in dieser starken Hanglage wäre aus ortsbaulicher Sicht nachteilig, da beispielsweise mehr Stützmauern erstellt werden müssten. Die Bäume entlang des Bachs beschatten den aufzuhebenden Teil des Baubereichs A sehr stark. Die Verlagerung des Baubereichs nach Norden führt aufgrund der geringeren Hanglage, dem grösseren Abstand zu der Bepflanzung am Bach, der geringeren Hanglage zu einer Verbesserung der Wohnhygiene, also besseren Belichtung der Wohnräume. Wie bereits unter 1.2 erwähnt, wirkt sich die Projektanpassung auch positiv auf den Gewässerschutz aus.

Durch die Verlegung der Baubereiche in den nördlichen Überbauungsplanperimeter wird der Dorfbach weniger stark beeinträchtigt. Mit einem Flächenabtausch (Perimeterfläche des

Überbauungsplans) wird eine bessere Geometrie und Topografie für den zu überbauenden Baubereich erreicht. Das Vorprojekt der Swiss Bauvision zeigt die mögliche Überbauung auf. Der westlichste Drittel des Baubereichs wird durch einen Flächenabtausch im Norden ersetzt, wodurch ein weitgehend parallel zur Erschliessungsstrasse verlaufender Baubereich entsteht.

Abb. 14 Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg, 23.02.2023 suisseplan Ingenieure AG



Die im ursprünglichen Überbauungsplan festgelegte Baulinie wird aufgehoben, da die horizontale Ausdehnung der Bauten durch den neuen Baubereich A geregelt wird. 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 Änderung des Überbauungsplans Ob dem Steg eine Mehrausnützung festgelegt. Es gilt die Ausnützung in der zweigeschossigen Wohnzone von 0.5. Die Ausnützung 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 A (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. Sie liegen innerhalb der bestehenden Wohnzone W2 und umfassen den Baubereich sowie die Abstandsflächen. 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. Die gesamte Perimeterfläche bleibt gleich.

Mit der Änderung des Überbauungsplans ist ungefähr die gleiche Fläche überbaubar wie im rechtsgültigen Quartierplan. Lediglich die Lage der Wohnzone verändert sich. Es wird keine Mehrausnützung der Bauzone mit der Änderung des Überbauungsplans festgelegt. Da keine Mehrausnützung geltend gemacht wird, kann lediglich so viel Ausnützung generiert werden, wie mit einer Regelbauweise ohne Überbauungsplan. Durch eine Verlegung des Baubereichs aus der Hanglage auf die höher gelegene Ebene der Parzelle, kann das Restrisiko bei einem Hochwasser weiter minimiert werden. Im Hinblick auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung, ist das Risiko für Naturgefahren so klein wie möglich zu halten.

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 Änderung Überbauungsplan ebenfalls in der Sondernutzungsplanung aufgehoben.

Der Wanderweg auf der Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nrn. 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 Änderung ist dieser mit Richtungspunkten aufgezeigt.

6.6 Besondere Vorschriften

Die besonderen Vorschriften vom 29. Oktober 2002 erfahren keine Änderungen im vorliegenden Verfahren der Änderung des Überbauungsplans.

Die Änderung der Sonderbauvorschriften vom 7. Mai 2008 hingegen werden aufgehoben. Infolgedessen sind im Perimeter des Sondernutzungsplans keine Flach- und Pultdächer, sondern nur Schrägdächer gemäss den Vorgaben des Baureglement Schönengrund zulässig.

7 Abweichungen von der Regelbauweise

Durch die Änderung des Überbauungsplans und die Aufhebung der Änderung der Sonderbauvorschriften vom 7. Mai 2008 erfolgen keine Abweichungen von der Regelbauweise.

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 vorgesehen. Die Grundflächen der Bauten sind entsprechend der bestehenden Körnung im Quartier gewählt und die Volumetrie orientiert sich am Bestand.	
Art. 3	Verbindlichkeit
Die Festlegungen des Quartierplans (Überbauungsplan) 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. Änderung Überbauungsplan Ob dem Steg. In der laufenden Zonenplanrevision wird die Erschliessungsstrasse der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone zugewiesen.	
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 Umgebung 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
Die Dächer werden als ortsübliche Schrägdächer ausgestaltet. Der Nachweis des Dacheindeckungsmaterials ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.	
Art. 9 Abs. 2	Satteldächer (Änderung vom 7. Mai 2008)
Das symmetrische Satteldach weist eine Neigung von 30 bis 45 Grad auf. Flächdächer sind nicht mehr zulässig (Aufhebung der Änderung vom 7. Mai 2008).	
Art. 10 Abs. 1	Terrainveränderungen
Die Terrainveränderungen wurden auf ein Minimum beschränkt. Die bepflanzte 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 detaillierten Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen.	
Art. 10 Abs. 4	Kehrichtsammlung
Mit der Änderung des Überbauungsplans wird die Lage der Kehrichtsammlung 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 Änderung des Überbauungsplans nicht möglich.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Gemäss kommunaler 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 mit 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 Änderung des Überbauungsplans betreffen bereits eingezonte Wohnzone und die beste-hende Zuordnung ist zweckmässig.	
Art. 3 Abs. 3 a^{bis}	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Ver-dichtung
Die bisher ungenutzten und unüberbauten Bauzonenflächen können durch den Flächenabtausch des Pe-ri-meters 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 Änderung 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.	

9.1.1 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) und Luftfahrt (SIL)
	Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)
	Sachplan Geologisches Tiefenlager
	Sachplan Militär
	Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)
in Bearbeitung	Sachplan Rohrleitungen
	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 Änderung des Überbauungsplans sind keine FFF betroffen.

Bundesinventare

Mit dem BGE Rütli 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 Änderung 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
Berücksichtigt.	
Ziel 4	Eingriffe sorgfältig und qualitätsorientiert ausführen
Erfüllt.	
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
Mit der Überbauung wird eine Baulücke geschlossen und Siedlungsränder nicht beeinträchtigt.	
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 Änderung des Überbauungsplans entspricht den Zielen und Strategien des Landschaftskonzeptes Schweiz soweit diese sie betreffen.

9.2 Berücksichtigung des kantonalen Richtplanes

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans wurden berücksichtigt.

9.3 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

9.3.1 Gewässerschutz

Der Gewässerschutz ist gewährleistet. Der Gewässerraum des Dorfbaches wird nicht beeinträchtigt. Der Grundwasserschutz wird gewährleistet. Durch die Anpassung des Überbauungsplans wird die Situation verbessert.

9.3.2 Übrige Themen

Die Themen Luft, Lärm, Erschütterungen, nichtionisierende Strahlung, Abfall, belastete Standorte (Altlasten), Störfallvorsorge, Inventare (Natur- und Kulturobjekte, -landschaften), Schutzverordnungen (ISOS, hist. Verkehrswege, Auengebiete, Moorlandschaften, Amphibienlaichgebiete, Trockenwiesen), Wald, Jagt, wie auch Fischerei werden nicht beeinträchtigt.

9.4 Berücksichtigung der privaten Interessen der benachbarten Grundeigentümerschaften

Die privaten Interessen der benachbarten Grundstücke sind durch das Bauvorhaben tangiert, allerdings nur in einem sehr geringfügigen Mass. Der Schattenwurf der beiden geplanten Gebäude auf die benachbarten Parzellen Kat.-Nr. 303 und 416 ist aufgrund der geringen Gebäudehöhe (einstöckig) auf der östlichen Seite absolut gering bzw. vernachlässigbar. Der Abstand zu den Nachbarbauten wird durch die Strasse vergrössert. Nach Süden tritt das Gebäude zwar dreigeschossig in Erscheinung, aber aufgrund der starken Hanglage wird der Schattenwurf stark verkürzt, wodurch die betroffenen Grundstücke nur sehr gering beschattet werden. Es ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen, wodurch kein übermässiger Lärm, keine Erschütterungen, Luftverschmutzungen oder sonstige Immissionen für die Nachbarn entstehen. Durch die Erstellung von zwei Einfamilienhäusern wird es zu einem sehr geringen Mehrverkehr auf der bestehenden Erschliessungsstrasse kommen. Angenommen pro Gebäude gibt es zwei Autos, die maximal je 6 Fahrten pro Tag generieren, ergibt dies ein Maximum von 24 zusätzlichen Fahrten pro Tag auf der Erschliessungsstrasse. Der Mehrverkehr ist so gering, dass er aus lärmrechtlicher Sicht nicht relevant ist.

9.5 Abwägung der Interessen

Die Anpassung des Überbauungsplans Ob dem Steg entspricht den öffentlichen Interessen der inneren Verdichtung, dem Schliessen von Baulücken und einer häuslicher Bodennutzung. Durch die Verlagerung des Baubereichs kann die Quelle geschützt werden, wodurch der Gewässerschutz verstärkt wird. Die gute Einordnung in die Landschaft wird durch die Sonderbauvorschriften gefordert, und durch das vorliegende Projekt erfüllt. Durch die Verlagerung des Baubereichs kann auf die Erstellung von übermässig vielen Stützmauern im Hang verzichtet werden. Solche starken Terrainveränderungen hätten eine negative Einwirkung aufs Landschaftsbild gehabt. Weitere Landschaftselemente (Uferbereich, Wald, Erholungsräume) werden durch das Bauprojekt nicht beeinträchtigt. Aufgehobene Fusswege werden ersetzt und

durch die geplante Umgebungsgestaltung bleibt die Vernetzung der Grünräume erhalten. Demgegenüber stehen die privaten Interessen wie Schattenwurf, Lärm, Erschütterung, Luftverschmutzung und vermehrtes Verkehrsaufkommen. Wie oben erläutert, werden die privaten Interessen kaum oder nicht tangiert. Aufgrund dessen überwiegt ein öffentliches Interesse an der Anpassung des vorliegenden Überbauungsplans die ermittelten privaten Interessen.

Ein Überblick zum Vorgehen bei der Interessenabwägung bietet die Tabelle Ermittlung und Bewertung Interessen im Anhang des Berichts.

10 Berücksichtigung der Mitwirkung

10.1 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Anregungen aus der Bevölkerung	Bemerkung
Im Quartierplan sind Flachdächer als Abweichung von der Regelbauweise zugelassen. Die VerfasserInnen des Berichts stellen jedoch fest, dass Flachdächer in Schönenegrund unüblich sind. Im Planungsbericht wird nicht erklärt, ob Flachdächer auch nach heutigen Standards noch gerechtfertigt sind. Die letzte Bewertung zu diesem Thema stammt aus dem Jahr 2008, und seitdem haben sich die Wahrnehmung und die Bewertung von Bau Fehlern erheblich verändert. Eine neue Bewertung der Sonderbauregelung sollte durchgeführt werden.	Die Anregung aus der Bevölkerung wurde berücksichtigt. Durch die Aufhebung der Änderung der Sonderbauvorschriften vom 7. Mai 2008 sind ausschliesslich Schrägdächer zugelassen. Flachdächer sind nicht mehr erlaubt.

11 Berücksichtigung der Vorprüfung

Anforderungen Kanton	Bemerkung
1. Redaktionelles	
Im Planungsbericht und Überbauungsplan «Ob dem Steg» sollen «Teiländerung» in «Änderung» umbenannt werden.	Die Anpassung wurde im Bericht und im Überbauungsplan gemäss Vorprüfung vorgenommen.
Die Gemeinde Schönenegrund ist die Planungsbehörde. Anpassungen sind vorzunehmen.	Das Deckblatt des Plans wurde ergänzt.
Die Signatur des Planungsbüros am Ende des Berichts ist zu entfernen.	Die Signatur wurde entfernt.
In der Legende (Festlegung Änderung) ist die neue Umgrenzung des Plangebiets zu ergänzen.	Die Legende im Plan wurde um «Umgrenzung Plangebiet» ergänzt.
2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente	
Kantonaler Richtplan: Für die vorgezogene Genehmigung eines Nutzungsplanes in einer Gemeinde mit einem	1. Der kommunale Richtplan ist mit Datum 26. September 2023

Bauzonenüberhang ist es erforderlich, einen fundierten Nachweis vorzulegen, dass die geplante Änderung des Überbauungsplans nicht im Zusammenhang mit einer potenziellen Auszonungsfläche steht. Dabei müssen zwei Aspekte berücksichtigt werden: 1. Der genehmigte überarbeitete Gemeinderichtplan der Gemeinde Schönengrund muss vorliegen, um die Einhaltung der im kantonalen Richtplan festgelegten Auszonungsfläche von 1,6 Hektar nachzuweisen. 2. Die betroffenen Parzellen mit den Nummern 242 und 307 müssen im Planungsbericht detailliert untersucht werden, um anhand eines einheitlichen Kriterienkatalogs festzustellen, dass sie nicht als potenzielle Auszonungsflächen im Rahmen der Änderung des Überbauungsplans «Ob dem Steg» in Betracht kommen.	genehmigt. Dies wurde im Bericht im Kapitel 4.1 ergänzt. 2. Der vorliegende Planungsbericht wurde um das Kapitel «Prüfung Präjudiz zur Nutzungsplanung» ergänzt. Darin wird detailliert beschrieben, warum die Parzellen Nrn. 242 und 307 nicht als mögliche Auszonungsflächen in Betracht gezogen werden können.
Gemeinderichtplan: Der überarbeitete Gemeinderichtplan Schönengrund ist eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung der Änderung des Überbauungsplans «Ob dem Steg». Der Planungsbericht muss hinzufügen, dass der Gemeinderichtplan vorab oder zeitgleich mit der Einreichung der Änderung des Überbauungsplans vorgelegt werden muss.	Der Gemeinderichtplan ist genehmigt.
Zonenplan Gefahren: <u>Hinweis:</u> Für die Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung muss ein Zonenplan für Gefahren erstellt werden, der die Informationen der kantonalen Gefahrenkarte widerspiegelt. Dieser Zonenplan dient als Grundlage für die Entscheidung über die Genehmigung.	Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden die Gefahrenzonen festgelegt.
3. Recht- und Zweckmässigkeit	

Vereinbarkeit mit dem RPG: <u>Hinweis:</u> Im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung ist die gesamte Erschliessungsfläche der Verkehrsfläche (Art. 40 BauG) zuzuweisen. <u>Anpassungsbedarf:</u> Im Planungsbericht ist es wichtig, die Notwendigkeit der Koordination und die daraus resultierende planerische Abhängigkeit zwischen der Änderung des Überbauungsplans «Ob dem Steg» und der kommunalen Nutzungsplanung deutlich zu machen. Es muss nachgewiesen werden, dass die betroffenen unbebauten Liegenschaften nicht als potenzielle Auszonungsflächen gelten können.	Die Erschliessung erfolgt durch eine Zufahrtsstrasse. Die Gemeinde weist die Zufahrtsstrasse in der laufenden Zonenplanrevision entsprechend den kantonalen Vorgaben der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone zu.
Vereinbarkeit mit der Raumplanungsverordnung: Die umfangreiche Interessenbeurteilung in Kapitel 9 des Planungsberichts sollte um die privaten Interessen ergänzt werden. Bei der Entscheidungsfindung ist eine Abwägung der jeweiligen Interessen erforderlich.	Eine Abwägung der privaten Interessen wurde im Kapitel 9.4 im Bericht ergänzt. Die gesamthafte Ermittlung und Abwägung der Interessen wurde ergänzt.
Sonderbauvorschriften: Der Planungsbericht sollte den Zweck und die Begründung für die im Überbauungsplan «Ob dem Steg» vorgesehene Baulinie erläutern. Derzeit ist diese Information nicht vorhanden und nicht sofort ersichtlich. Es sollte klarstellen, ob die Baulinie verpflichtend ist oder ob unter bestimmten Umständen auf sie verzichtet werden kann.	Der Perimeter des Baubereichs ändert, da der nordwestliche Bereich des ursprünglichen Baubereichs A aufgrund der starken Hanglage entlang des Bachs nicht überbaubar wäre. Dabei wurde der Baubereich nicht vergrössert, sondern lediglich verlagert. Die Baulinie ist nicht mehr erforderlich, da mit dem Baubereich bereits abschliessend der überbaubare Bereich definiert wird.
Abweichung gegenüber der Regelbauweise: <u>Empfehlung:</u> Flachdächer sind in der Gemeinde Schönengrund untypisch. Aus ortsbaulichen Gründen wird empfohlen, die Ermöglichung einer vom übrigen Siedlungsgebiet und entgegen den bereits innerhalb des Überbauungsplans Ob dem Steg erstellten Einfamilienhäusern abweichenden Dachform zu überdenken.	Die Änderung der Sonderbauvorschriften vom 7. Mai 2008 werden aufgehoben. Somit sind nur noch Schrägdächer zulässig. Das Projekt wurde entsprechend angepasst.

C. Verfahren	
Falls die Liegenschaften (Nummern 242 und 307) im Überbauungsplan «Ob dem Steg» als potenzielle Auszonungsflächen in Betracht fallen, tangiert dieses das öffentliche Interesse, welches im Planungsbericht behandelt werden muss. Wenn die Änderung des Überbauungsplans vor der Nutzungsplanung erfolgt, ist das ordentliche Verfahren erforderlich. Bei einer Koordination während oder nach der Nutzungsplanung bestehen keine Vorbehalte gegen das vereinfachte Verfahren.	Es wird das ordentliche Verfahren angewandt.

12 Weiteres Vorgehen

Die Mitwirkung der Bevölkerung und die Vorprüfung durch den Kanton sind im vorliegenden Bericht berücksichtigt.

Die Teiländerung des Überbauungsplans und die Aufhebung der Änderung der Sonderbauvorschriften vom 7. Mai 2008 werden nach dem Erlass durch den Gemeinderat Schönengrund öffentlich aufgelegt.

Die Genehmigung der Änderung des Überbauungsplans erfolgt durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.

Anhang A

Sonderbauvorschriften des Quartierplans Ob dem Steg vom 20. Oktober 2002

Aufzuhebende «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:

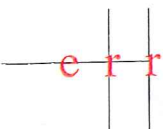
Öffentliche Planaufgabe: 05.06.2002 - 04.07.2002

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 Personenwagen 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 Gestaltungsauflagen 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.

Kanton Appenzell Ausserrhoden
Gemeinde Schönengrund



Öffentliche Auflage

Quartierplan Ob dem Steg, Änderung 2007

Aufhebung Sonderbauvorschriften vom 7. Mai
2008

Vom Gemeinderat erlassen am:.....

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....

.....

Öffentliche Planauflage:.....

Vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt am:.....



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 Gemeindeschreiber:

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:

Anderung 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 der Art. 21**

„Giebedächer“ BauR die Regelbauvorschriften des rechtskräftigen Bauregementes 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 Satteldächern, 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.**

Anhang B

Ermittlung und Bewertung Interessen für die Abwägung.

[25-01-14_Tabelle Interessenabwägung.pdf](#)

1. Schritt: Ermittlung der Interessen		2. Schritt: Bewertung der Interessen										
Erläuterungen der Verhältnisse vor Ort		BEDEUTUNG DES INTERESSES (Grösse des Symbols mit x bezeichnen)				BETROFFENHEIT DES INTERESSES (Farbe des Symbols mit x bezeichnen)					Bemerkung	RESULTAT (automatisch generiert, skaliert)
												
		keine Bedeutung	kleine Bedeutung	mittlere Bedeutung	grosse Bedeutung	stark negativ	negativ	neutral	positiv	stark positiv		
VORHABEN												
Anpassung Überbauungsplan Ob dem Steg, 14.01.2025												
INTERESSEN (Themenvorschläge)												
Natürlichen Lebensgrundlagen												
Landschaften (inkl. BLN)	nicht betroffen	X									nicht betroffen	
Biotope, Lebensräume (inkl. Moorschutz national)	nicht betroffen	X									nicht betroffen	
Flora und Fauna, Biodiversität	Durch die geplante Umgebungsgestaltung wird Grünraumvernetzung erhalten			X				X				
Wald	Nicht relevant	X						X				
Grundwasser, Wasserversorgung, Entwässerung	Quelle durch Anpassung besser geschützt				X					X		
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme, Fischerei	GWR frei gehalten und gesichert				X					X		
Störfallvorsorge, belastete Standorte, Abfälle, Materialbewirtschaftung	Nicht relevant	X						X				
Boden	keine negative Beeinträchtigung		X						X			
Luft	Keine erhöhten Emissionen		X					X				
Nichtionisierende Strahlung	Nicht relevant	X						X				
Licht	Keine massgeblich erhöhten Emissionen		X					X				
Lärmschutz	Keine massgeblich erhöhten Emissionen		X					X				
Erschütterungen	Keine erhöhten Emissionen		X					X				
Naturgefahren	Durch Anpassung Risiko weiter verringert			X					X			
Geologie, Paläontologie	Nicht relevant	X						X				
Mensch und Raum												
Archäologie	Nicht relevant nach heutigem Wissenstand	X						X				
Denkmalpflege, Kulturgüter, Ortsbildschutz (inkl. ISOS)	kommunal geschütztes Ortsbild			X				X				
Historische Verkehrswege (inkl. IVS)	Nicht relevant	X						X				
Landwirtschaft inkl. FFF	Nicht relevant	X						X				
Verkehr: ÖV-Erschliessung, Langsamverkehr	Fusswegverbindung wird erhalten			X					X			
Siedlungsentwicklung nach innen lenken, kompakte Siedlungen schaffen, Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet	Entwicklung nach innen, Baulückenschliessung				X					X		
Integration von AusländerInnen sowie gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern	Es wird Wohnraum für junge Familien geschaffen			X					X			
Private Interessen												
Mehrbelastung durch Schattenwurf	Durch steile Hanglage verkürzter Schattenwurf		X					X				
Lärm, Erschütterungen	Wohnnutzung		X					X				
Mehrverkehr	Geringe Anzahl neu generierte Fahrten		X					X				