Appenzell Ausserrhoden

Departement
Bau und Umwelt

Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau
Tel. 071 353 65 51
Fax 071 353 68 33
Bau.Umwelt@ar.ch
www.ar.ch

Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 20. August 2007

Gemeinde Waldstatt
Quartierplan Böhl Parz. Nr. 252, 254, 591; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Waldstatt vom 31. Juli 2007 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstruments durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.

2. Gemäss rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Waldstatt befindet sich das Planungsgebiet in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Es ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

3. Mit dem Quartierplan soll die Erschliessung, wie auch eine der Topographie angepasste und auf die Umwelteinflüsse (Lärm) optimierte Überbauung im Detail geregelt werden.

4. Der Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

5. Der Quartierplan wurde am 15. Mai 2007 vom Gemeinderat erlassen.

6. Die öffentliche Planauflage des Instrumentes erfolgte vom 27. Juni 2007 bis 27. Juli 2007. Innerhalb dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Auf die Festlegung einer Erschliessungsstrasse innerhalb des Planungsperimeters wird verzichtet, da dies aufgrund des kleinen Plangebietes als vertretbar erachtet wird. Grundsätzlich soll die Erschliessung über die beiden im Plan bezeichneten Punkte erfolgen. Im vorliegenden Fall sollen von den Regelbauvorschriften bezüglich der Definition des Untergeschosses im Baureglement, der Gebäudehöhe für An- und Nebenbauten und

in Bezug auf den Wegabstand für Stützmauern abwichen werden. Namentlich soll ein Untergeschoss bis 2.0 m entgegen den verlangten 1.5 m sichtbar sein dürfen und trotzdem noch als Untergeschoss zählen. Die Gebäudehöhe für An- und Nebenbauten soll von 3.0 m auf 4.0 m erhöht werden, wobei die Firsthöhe unverändert bleibt. Letztendlich soll die Lage der Stützmauer gegenüber der Strasse von einem minimalen Abstand von 3.0 m auf 2.0 m reduziert werden.

3. In Anbetracht, dass das vorgesehene Bauprojekt der Familie Anderegg keinerlei lärmempfindliche Räume im Baubereich A2 vorsieht, kann das Amt für Umwelt den vorliegenden Sondernutzungsplan akzeptieren, sofern bei einem allfälligen anderen Bauprojekt die Lärmsituation neu beurteilt wird.

4. Gemäss der Abteilung Wasserbau des kantonalen Tiefbauamtes liegt die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser für den fraglichen Bereich vor. Grundsätzlich wird festgehalten, dass - auch wenn der Bach im Planungsgebiet saniert worden sei - immer noch eine Restgefährdung insbesondere entlang dem Gewässer bestehe. Zudem beziehe sich die Aussage betreffend der Wassergefahr auf das aktuell sistierte Bauvorhaben. Bei einer anderen Art der Überbauung sei eine Hochwassergefahr nicht zum vornherein ausgeschlossen.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Böhl Parz. Nr. 252, 254, 591 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG, bGS 721.1).

2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG, bGS 143.1)

3. Mitteilung an:
   - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Gemeinderat Waldstatt (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
   - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 24. AUG. 2007

Departement Bau und Umwelt

J. Brunnschweiler

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat