Appenzell Ausserrhoden

Departement Bau und Volkswirtschaft

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

Dölf Biasotto
Regierungsrat

Herisau, 4. Januar 2018

Waldstatt: Quartierplan Dorf; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 29. September 2017 ersuchte die Gemeinde Waldstatt um die Genehmigung des Teilzonenplans Dorf, Parzelle Nr. 211 / 427 / 556 / 708 und des Quartierplans Dorf. Die Genehmigungsinstanz des Teilzonenplans ist der Regierungsrat, welcher den Teilzonenplan mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 genehmigte. Die Genehmigung des Quartierplans Dorf erfolgt durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.

2. Aufgrund der fehlenden Bewilligungsfähigkeit des Überbauungsprojekts und des Quartierplans bezüglich der Lärmschutzgesetzgebung fanden zwei Besprechungen zwischen Vertretern der Gemeinde, der Bauherrschaft und dem Departement Bau und Volkswirtschaft statt. Dabei wurde vereinbart, dass die Planunterlagen angepasst werden. Mit Beschluss vom 22. Dezember 2017 stimmte der Gemeinderat Waldstatt dem angepassten Quartierplan zu. Auf eine zweite Auflage wurde aufgrund der geringfügigen Änderung verzichtet. Bestandteile des Genehmigungsgesuchs sind:
- Quartierplan Dorf, dat. 20. Dezember 2017
- Quartierplan Dorf, Planungsbericht dat. 20. Dezember 2017
- Quartierplan Dorf, Beilagepläne Überbauungsprojekt dat. 20. Dezember 2017
- Studie Zentrumsentwicklung Waldstatt West, dat. Juli 2016

3. Der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 211 + 427 beabsichtigt, anstelle der bestehenden Gärtnerei eine neue Überbauung mit drei Wohn- und Gewerbehäusern und einem Gewächshaus zu erstellen. Dazu wurde mit dem Teilzonenplan Dorf die zonenrechtliche Grundlage geschaffen. Mit dem Quartierplan Dorf ist vorgesehen die Anordnung, Höhen und die Gestaltung der Überbauung zu regeln.

4. Der Quartierplan wurde einer Vorprüfung unterzogen. Mit Schreiben vom 10. März 2017 konnte vorbehältlich der Einhaltung der Lärmschutzwerte im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Für die Bushaltestelle wurde verlangt, dass diese rechtsverbindlich gesichert sein müsse.

5. Der Quartierplan wurde am 16. Mai 2017 vom Gemeinderat erlassen. Während der öffentlichen Auflage vom 6. Juni 2017 bis 5. Juli 2017 ging keine Einsprache ein.

6. Da im ersten Genehmigungsantrag die Bushaltestelle nicht rechtsverbindliche gesichert war, forderte die Abteilung Raumentwicklung mit Schreiben vom 19. Oktober 2017 bei der Gemeinde einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag nach. Mit dem Grunddienstbarkeitsvertrag vom 3. November 2017 zwischen dem Eigentümer der Parzelle Nr. 211 und der Einwohnergemeinde Waldstatt wurde die Bushaltestelle rechtsverbindlich gesichert.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind Sondernutzungspläne vom Departement Bau und Umwelt genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt nichts entgegen.

3. Mit dem Quartierplan wird der Bau von drei Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem Gewächshaus ermöglicht. Die Anzahl Vollgeschosse und talseitig sichtbaren Geschosse wird mit dem Quartierplan um je ein Geschoss erhöht. Die Gebäudehöhen werden gegenüber der Regelbauweise um 0.40 überschritten. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer ist aufgrund der Kernzone, welche keine Beschränkung kennt, nicht notwendig. Die Abweichung der Regelbauvorschriften entspricht den Vorgaben von Art. 41 BauG.

4. Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Anpassungen wurden umgesetzt.

5. Das angepasste Überbauungsprojekt zeigt auf, dass die Grundrisse so angeordnet werden können, dass keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen zur Kantonsstrasse angeordnet sind und die Vorgaben der Lärmschutzgesetzgebung eingehalten werden können. Die verbindliche Beurteilung der Lärmschutzwerte erfolgt im Rahmen des Baugesuchs.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für den Quartierplan eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Dorf wird genehmigt.

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.

3. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Waldstatt (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
   - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

- Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar 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: 08. JAN. 2018

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto