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, 16. Januar 2009

Gemeinde Waldstatt
Quartierplan Gschwend; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Protokollauszug des Gemeinderates vom 18. Dezember 2008 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.

2. Mit dem Quartierplan Gschwend wird die Sicherstellung der Erschliessung des Planungsgebietes und einer allfälligen hinterliegenden Bauzonenerweiterung sowie die Regelung einer ortsverträglichen Gewerbeüberbauung bezweckt. Dabei steht ein konkretes Bauprojekt mit speziellen baulichen Anforderungen im Vordergrund.

3. Der Quartierplan Gschwend wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

4. Der Quartierplan Gschwend wurde am 12. August 2008 resp. 9. Dezember 2008 vom Gemeinderat erlassen.

5. Die öffentliche Planauflage der Planungsinstrumente erfolgte vom 3. September 2008 bis 3. Oktober 2008. Während der öffentlichen Auflage sind 5 Einsprachen eingereicht worden, die aufgrund der Einsprachehandlung zurückgezogen wurden. Aufgrund der Einsprachverhandlung wurden Artikel 2, Art.3, Art. 4 Absätze 5, 6 und 10 und Art. 10 ergänzt.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Gemäss Erschliessungskonzept sind zwei Einlenker vorgesehen. Dabei handelt es sich um einen im nordöstlichen Bereich bestehenden Einlenker sowie um den geplanten Einlenker im westlichen Bereich, der optio-

nal auch als Erschliessung für das hinterliegende langfristige Entwicklungsgebiet dient. Auf das Festlegen einer Notzufahrt wird verzichtet. Zur Realisierung des Einlenkers West ist es notwendig, dass die Geschwindigkeitsbeschränkung von 80km/h auf max. 60km/h reduziert wird. Die Gemeinde hat beim Departement Bau und Umwelt einen entsprechenden Antrag eingereicht.

3. Durch das Tiefersetzen des Gebäudes kann die maximale Gebäudehöhe auf einer Länge von 120m gegenüber den Vorprüfungsunterlagen um 0.50m auf 14.20m reduziert werden. Auch die maximale Firsthöhe kann entsprechend um 0.5m auf 16.2m reduziert werden.

4. Gemäss Regelbauvorschriften betragen die maximale Gebäudehöhe in der Gewerbezone 10.5m und die maximale Firsthöhe 15.0m. Gemäss vorliegendem Quartierplan wird bei Hauptbauten auf einer Gebäudelänge von maximal 120m eine um 3.7m höhere Gebäudehöhe und eine um 1.2m höhere Firsthöhe ermöglicht. Ansonsten gilt eine Gebäudehöhe von max. 13.0m (+2.5m) und eine Firsthöhe von max. 15.0m (gemäss Regelbauvorschriften).
Zudem gilt unabhängig der maximalen Gebäude- und Firsthöhen eine Höhe von max. 850.50 m.ü.M. Diese Regelung geht, soweit strenger, der Gebäude- und Firstregelung vor. Weiter wird der Grenzabstand bei einer Gebäudelänge von max. 80m um 1.0m von 5.0m auf 4.0m reduziert. Ansonsten gilt ein Grenzabstand von 6.0m anstelle 5.0m.

5. Eine Unklarheit stellt die Regelung der Bepflanzung dar: Im Plan sind 8 Bäume als verbindliche Festlegung eingetragen; im Art. 9 werden zwölf Bäume verlangt, die Darstellung im Plan sei jedoch nicht verbindlich. Um diesen Punkt zu klären wird im nachfolgenden Beschluss eine entsprechende Klarstellung gemacht.

6. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden teilweise berücksichtigt. Die Frage bezüglich Einpassung der Bauten beim Ortseingang bleibt jedoch bestehen. Es liegt in der Kompetenz der Gemeinde, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens diese Frage zu klären.

7. Unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Gemeinde kann im Rahmen der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Gschwend erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Gschwend wird mit der Präzisierung gemäss Punkt 2 genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).

2. Die im Plan festgelegten 8 Bäume entlang der Strasse gelten als Festlegung. Die restlichen 4 Bäume gem. Art. 9 können frei gepflanzt werden.

3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.

4. 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: 20. JAN. 2009

Departement Bau und Umwelt

J. Brunnschweiler

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat