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, 17. Januar 2011

Gemeinde Waldstatt
Quartierplan Hinterdorf; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Waldstatt vom 30. Dezember 2010 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.

2. Das Gebiet Hinterdorf liegt westlich des Zentrums der Gemeinde Waldstatt an der alten Landstrasse und ist über die Hinterdorfstrasse erschlossen. Der Perimeter des Quartierplanes Hinterdorf befindet sich am nördlichen Siedlungsrand am Südhang. Die künftige Bebauung im Planungsperimeter wird das Ortsbild aufgrund der exponierten Lage stark mitprägen. Das Gebiet war bis zur Ortsplanungsrevision 2010 in der Ortsbildschutzzone. Innerhalb des Perimeters befindet sich direkt an der alten Landstrasse das Haus Guyer. Dabei handelt es sich um ein stattliches Gebäude mit Anbau und freistehender Remise. Am nördlichen Rand des Perimeters liegt zudem ein Einfamilienhaus. Südlich grenzt der Perimeter an die geschlossene Bebauung der Dorfstrasse. Die geschlossene Bebauung und grösseren Volumen im Kernbereich schützen die hinterliegenden Gebiete vor dem Lärm. Im Westen grenzen Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser an. Auf der Ostseite bestehen Pläne für eine Zentrumsüberbauung mit einer etwas grösseren Dichte.

3. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich der südliche Teil des Perimeters in der Kernzone. Der nördliche Teil ist der Wohnzone W2 zugewiesen. Der südliche Teil des Planungsgebietes ist durch eine Ortsbildschutzzone überlagert. Zudem ist das gesamte Gebiet mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

4. Die Studie Zentrumsplanung Waldstatt schlägt an verschiedenen Orten bauliche Veränderungen vor, so auch die Entwicklung des Hinterdorfes. Die bisherigen Planungen auf der östlich angrenzenden Parzelle Nr. 635 haben entgegen der Aussagen aus der Studie Zentrumsplanung gezeigt, dass eine Notzufahrt über die Strasse Hinterdorf mit einer minimalen Verbindung zur Parzelle Nr. 635 gesichert werden muss. Im Anschluss an die Zentrumsplanung erarbeitete das Architekturbüro Keller Hubacher (Herisau) in Zusammenarbeit mit Interessenten und der Gemeindeverwaltung einen Projektentwurf, der als Grundlage für die Ausarbeitung des Quartierplanes diente. Mit dem Quartierplan soll insbesondere die Erschliessung (inklusive der Notzufahrt zu

Parzelle Nr. 635) gesichert werden sowie eine Bebauung mit erhöhten ortsbaulichen Anforderungen realisiert werden.

5. Der zur Genehmigung eingereichten Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 12. November bis 11. Dezember 2010. Während dieser Frist sind zwei Einsprachen eingegangen. Gestützt auf die am 8. Dezember 2010 durchgeführte Einspracheverhandlung wurde die Baulinie im Bereich der alten Landstrasse westlich vom Haus Guyer Assekuranz Nr. 196 bis zum Einlenker Hinterdorf um 2.0m ab Strassenrand zurückgesetzt. Zudem wurde zwischen den Einsprechern und der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 164 eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, wonach bei Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die Bebauung des Baufeldes Süd das Gebäude Assek. Nr. 197 innert 6 Monaten abzubrechen sei. Gestützt darauf wurden die beiden Einsprachen zurückgezogen.

7. Der Quartierplan Hinterdorf wurde vom Gemeinderat am 14. Dezember 2010 erlassen.

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. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt. Namentlich wurden die gestalterischen Vorgaben überarbeitet und konkretisiert. Zudem wurden die Sonderbauvorschriften mit einem Artkiel „Entwässerung“ ergänzt. Im Weiteren wurde die Plandarstellung insbesondere bezüglich der Erschliessung, der Ausdehnung vom Baufeld Süd sowie der Reduktion der Grünfläche angepasst. Der bestehende Einlenker der Alten Landstrasse in die Kantonsstrasse entspricht nicht den in der Bewilligungspraxis des Tiefbauamtes Appenzell A.Rh. angewendeten VSS-Normen. Lösungsansätze für eine Verbesserung der Erschliessungsqualität sowie mögliche Sofortmassnahmen in der Signalisation sind in Diskussion. Auf eine Integration des Einlenkerbereiches in den Quartierplanperimeter mit entsprechender Ergänzung der Sonderbauvorschriften wird jedoch verzichtet. Die Sicherung der genügenden Erschliessung gilt als übergeordnetes Interesse für das gesamte angebundene Gebiet und soll daher nicht direkt mit dem Quartierplan verknüpft werden.

3. Der im Plan als Hinweis eingezeichnete Einlenker der Erschliessungsstrasse in die Hinterdorfstrasse ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Gemeinde bezüglich Dimensionierung zu überprüfen.

4. Gemäss Art. 41 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Im Übrigen sind einzelfallweise Abweichungen von den in der betreffenden Zone geltenden Bauvorschriften unter Bedingungen möglich. Mit dem Quartierplan wird gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften im „Bereich mit Spezialbedingungen“ ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Ein zusätzliches Vollgeschoss darf nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind und die Grösse des Grundstücks die Abweichungen von der Regelbauordnung rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die verlangte Verkleinerung des Baufeldes Süd und die Ab-

standsvorschriften definieren die Anordnung der Baute genügend. Mit dem zusätzlichen Vollgeschoss ist auch eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um 1.5m von 7.0m auf 8.5m verbunden.

5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Hinterdorf erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Hinterdorf wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).

2. Der Einlenker der Erschliessungsstrasse in die Hinterdorfstrasse ist normengerecht auszuführen.

3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.

4. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Waldstatt (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
   - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Kantonales Planungsamt (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: 21. JAN. 2011

Departement Bau und Umwelt

J. Brunnschweiler

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat

Bescheinigung

Die Kantonskanzlei von Appenzell Ausserrhoden bestätigt, dass innerhalb der gesetzten Frist keine Beschwerde eingereicht worden ist.

Herisau, 25. Februar 2011

Für die Kantonskanzlei
Der Ratschreiber:



Martin Birchler