Appenzell Ausserrhoden

Departement
Bau und Umwelt

Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau
Bau.Umwelt@ar.ch
www.ar.ch

Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor
Tel. 071 353 68 70
Fax 071 353 68 33
Jakob.Brunnschweiler@ar.ch

Herisau, 6. Februar 2014

Gemeinde Waldstatt; Quartierplan Leuewies; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2013 ersucht der Gemeinderat Waldstatt um die Genehmigung des Quartierplans Leuewies durch das Departement Bau und Umwelt.

2. Das Quartierplangebiet liegt an zentraler Lage der Gemeinde Waldstatt am Südhang. Das Gebiet ist mit zwei Gebäuden bebaut, welche für die Realisierung des Bauvorhabens von fünf doppelgiebligen Bauten abgerissen werden. Die Neubauten werden mehrheitlich der Wohnnutzung zugeführt. Im südlichsten Gebäude werden die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung Waldstatt untergebracht.

3. Der zur Genehmigung eingereichte Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

4. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 4. November 2013 – 3. Dezember 2013. Während dieser Zeit ging eine Einsprache ein. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 wurde die Einsprache zurückgezogen.

5. Der Quartierplan Leuewies wurde vom Gemeinderat Waldstatt am 19. Dezember 2013 erlassen.

B. Erwägungen

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

2. Die übergeordnete Planung weist keine für die vorliegende Planung relevanten Einträge auf.

3. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 wurde das Gebiet Leuewies der Kernzone K3 zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Zudem befindet sich der südliche Teil des Planungsgebietes teilweise

in der kommunalen Ortsbildschutzzone. Für das Gebiet existiert der Quartierplan Zentrum aus dem Jahr 1993, welcher nicht mehr den heutigen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Waldstatt entspricht. Auch das zugrundeliegende Konzept gilt als überholt. Aus diesen Gründen erweist sich eine neue Planung als sinnvoll und zweckmässig.

4. Gemäss Art. 41 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Mit dem Quartierplan sind Abweichungen von der Gebäudehöhe von maximal 0.5 m verbunden. Dagegen wird die maximale Firsthöhe um 1 m reduziert. Zudem ist gegenüber dem Baureglement ein talseitig sichtbares Geschoss mehr erlaubt. Die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften stellen den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage.

5. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung angepasst und ergänzt.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplans Leuewies erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Leuewies wird genehmigt.

2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.

3. 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)

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit 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).

Versandt am: 11. FEB. 2014

Departement Bau und Umwelt

J. Brunnschweiler

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat