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, 15. November 2017

Waldstatt: Quartierplan Ochsenwies; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 27. September 2017 ersucht die Gemeinde Waldstatt um die Genehmigung des Quartierplans Ochsenwies. Bestandteile des Genehmigungsgesuches sind:
- Quartierplan Ochsenwies
- Quartierplan Ochsenwies, Planungsbericht
- Quartierplan Ochsenwies, Beilagepläne Überbauungsprojekt
- Machbarkeitsstudie Erschliessungsprojekt

2. Die Immo-Rhoden AG beabsichtigt, auf der Parzelle Nr. 848 eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Dazu soll das Gebäude Assek.-Nr. 172 auf der Parzelle Nr. 69 abgebrochen werden, um eine zweispurige Erschliessungstrasse zum Planungsgebiet erstellen zu können. Die Strasse soll künftig auch als Erschliessung des Quartiers Halden dienen.

3. Der erste Quartierplan wurde zweimal vorgeprüft und vom 4. Dezember 2015 bis 15. Januar 2016 öffentlich aufgelegt. Da Einsprachen gegen den Quartierplan eingingen, wurde der Quartierplan in Bezug auf den Perimeter und die Erschliessung angepasst und einer dritten Vorprüfung unterzogen. Mit Vorprüfungsbericht vom 9. März 2017 wurde vorbehältlich verlangter Anpassungen ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt. Für die Genehmigung wurde verlangt, dass die erforderlichen Dienstbarkeiten für die Erschliessung sichergestellt sind.

4. Der Quartierplan wurde am 16. Mai 2017 erlassen und die Einsprachen der ersten Auflage abgeschrieben. Während der öffentlichen Auflage vom 6. Juni bis 5. Juli 2017 gingen keine Einsprachen ein.

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 Volkswirtschaft genehmigen zu lassen. Die Genehmi-

gung 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 Volkswirtschaft nichts entgegen.

3. Mit dem angepassten Quartierplan wird die Parzelle Nr. 68 in den Projektperimeter mit einbezogen. Durch den notwendigen Abbruch des Gebäudes Assek.-Nr. 172 auf der Parzelle Nr. 69 würde eine grössere Baulücke in der historischen Strassenbebauung entstehen, welche stören würde. Deshalb wurde im Rahmen der Vorprüfung verlangt, dass für die Erteilung einer Genehmigung die Gestaltung der Eingangssituation auf der Parzelle Nr. 69 aufgezeigt werden muss. Im Rahmen einer Besprechung vom 20. April 2017 mit allen beteiligten Amtsstellen wurde der Ansatz eines Ersatzbaus vorgestellt und besprochen. Das Vorprojekt zeigt, dass ein entsprechender Ersatzbau mit einer doppelspurigen Erschliessung möglich ist.

4. Die im Rahmen der dritten Vorprüfung verlangten Anpassungen und Ergänzungen des Quartierplans wurden umgesetzt. Da der Lärm-Immissonsgrenzwert im Bereich des Ersatzbaus auf der Parzelle Nr. 69 tagsüber um 1-2 Dezibel überschritten wird, sind bei einem Neubau Massnahmen zu treffen, um die Lärmschutzwerte einzuhalten. Deshalb ist gemäss den Sonderbauvorschriften im Rahmen eines Baugesuchsverfahrens die Zustimmung des Amts für Umwelt erforderlich.

5. Im Rahmen der drei Vorprüfungen wurde vom Tiefbauamt verlangt, dass eine Genehmigung des Quartierplans erst erfolgen darf, wenn die Gemeinde nachweist, dass die Fahrrechte rechtsgültig vorhanden sind oder die Ausscheidung einer gemeindeeigenen Strassenparzelle von der Kantonsstrasse bis zur Haldenstrasse vollzogen ist. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 16. Mai 2017 einer Übernahme der neu zu erstellenden Zufahrtsstrasse bis zur Grenze Parzelle Nr. 687 zugestimmt. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 848 hat einer Abtretung ebenfalls zugestimmt. Das Tiefbauamt stellt fest, dass der Gemeinderatsbeschluss der Grundeigentümerin zugestellt wurde, nicht aber der Flurgenossenschaft Halden, deren Mitglieder in Zukunft auch über die neue Strasse fahren müssen. Es steht in den Sonderbauvorschriften Art. 10 Abs. 5, dass der heutige Einlenker aufgehoben wird. Es ist gemäss Art. 10 Abs. 1 SBV ein Verfahren nach Strassengesetz durchzuführen. Da aus den Unterlagen nicht hervorgeht, dass die Flurgenossenschaft ihre Zustimmung zu dieser Strassenführung gegeben hat, ist nicht auszuschliessen, dass gegen die neue Strasse bzw. die Verkehrsführung von Mitgliedern der Flurgenossenschaft Einsprache erhoben wird. Das Tiefbauamt macht darauf aufmerksam, dass für eine Genehmigung des Strassenprojekts die neue Linienführung mit der Flurgenossenschaft verbindlich gesichert sein muss. Da die neue Strasse in den Besitz der Gemeinde übergeht, ist das Strassenstück zu klassieren. Mit dem Bauprojekt für die Erschliessungsstrasse sind die baulichen Massnahmen aufzuzeigen, welche die Zufahrt zwischen den Gebäuden Assek.-Nr. 170 und 171 für die übrigen Mitglieder der Flurgenossenschaft ausschliessen. Die neue Erschliessungsstrasse muss vor Baubeginn der drei Mehrfamilienhäuser soweit fertig gestellt sein, dass die ganze Baustellenerschliessung über neue Strasse erfolgen kann.

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

C. Beschluss

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

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

3. Mitteilung an:
   - Gemeinderat Waldstatt (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
   - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft
   - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
   - Tiefbauamt
   - 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: 15. NOV. 2017

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto