20. Mai 2003
L.

Gemeinde Waldstatt: Quartierplan Unterwaldstatt; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Beschluss des Gemeinderates Waldstatt vom 13. Mai 2003 wird um die Genehmigung des Quartierplanes Unterwaldstatt durch den Regierungsrat ersucht.

2. Im Rahmen der Vorprüfung sind die berührten kantonalen Verwaltungsstellen zu einem internen Mitbericht eingeladen worden. Die Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 14. Februar 2003.

3. Der Quartierplan ist vom 19. März 2003 bis zum 22. April 2003 öffentlich aufgelegen. Während dieser Zeit sind zwei Einsprachen von "Pro Natura" und "Grünes Waldstatt" eingereicht worden. Die Einsprachepunkte umfassten primär die möglichen Geländeschüttungen und die ökologische Umgebungsgestaltung im Bereich des Rütibaches. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 29. April 2003 konnte eine Einigung erzielt werden, die jedoch keinen Einfluss auf den Quartierplaninhalt hat. In der Folge wurde der Einspracherückzug schriftlich bestätigt.

4. Der Zonenplan vom 19. April 1994 weist für das betroffene Gebiet eine Zone mit Quartierplanpflicht aus, weil es nur über eine Gesamtplanung sinnvoll bebaut werden kann. Mit dem Quartierplan wird im wesentlichen die Erschliessung des Areals für Gewerbezwecke geregelt.

B. Erwägungen

1. Bericht
   Gemäss Art. 47 Abs. 1 RPV erstattet die Behörde, die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den kantonalen Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Den Unterlagen liegt ein kurzer Erläuterungsbericht bei, der im wesentlichen den Quartierplaninhalt erläutert. Es wird darauf verwiesen.

2. Quartierplan
   Gegenüber der Staatsstrasse wird die vom Kanton erlassene Baulinie (RR 21.7.81) mit einem Abstand von 6 m unverändert übernommen. Gegenüber den Appenzellerbahnen ist - nach Absprache - für Bauten ein Abstand von 8 m und für Anlagen in einem Teilbereich ein Abstand von 5 m ab Bahnaxe festgelegt worden. Die zusätzliche Zu-

fahrt und die zugehörigen Ausführungsbestimmungen tragen den Anforderungen des Tiefbauamtes Rechnung.

3. Sonderbauvorschriften
   Im Baubereich B gelten die Vorschriften der Regelbauweise, während im Baubereich A aus Gründen der abfallenden Topographie die Gebäude- und Firsthöhe leicht erhöht werden.
   Bezüglich dem Lärmschutz ist festgehalten, dass im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist, dass die erforderlichen Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten sind.

4. Zusammenfassung
   Der Quartierplan hält der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand und kann in der vorliegenden Form bewilligt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Quartierplan Unterwaldstatt wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.-- erhoben.

3. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an
Baudirektion
Sekretariat Baudirektion
Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. Quartierplan mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (1 Expl. Quartierplan mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Waldstatt (restliche Expl. Quartierplan mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

Versandt am 26. Mai 2003