



Herisau, 29. November 2006

**Gemeinde Grub
Quartierplan Bad Unterrechstein; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Vorliegendes Quartierplangebiet befindet sich gemäss Zonenplan vom 27. Juni 1995 in der Kurzzone. Art. 25 BauG bestimmt:

¹ *In den Kurzonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Kurbetrieb und der Erholung dienen.*

² *Das Baureglement kann weitere Bauten wie Wohnbauten, Hptels, Ferienwohnungen, Ladengeschäfte, Kliniken usw. zulassen.*

2. Da das Baureglement keine Regelbauvorschriften für die Bauweise in der Kurzzone kennt, ist es zweckmässig, wenn mit dem Quartierplan der baurechtliche Rahmen für eine Überbauung und Weiterentwicklung der Bauten und Anlagen festgelegt wird.

3. Grundlage für den Quartierplan bildet ein Vorprojekt des Architekturbüros Blättler AG. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass das vorliegende Projekt den Ortsbaulichen, landschaftlichen sowie touristischen Anforderungen im Gebiet Unterrechstein entspricht. Der vorliegende Quartierplan setzt einen generellen Rahmen, der die Realisierung verschiedener Projekte ermöglicht.

4. Der Plan mit Sonderbauvorschriften ist durch das Planungsamt unter Beizug der betroffenen Amtsstellen vorgeprüft worden. Der Gemeinde ist die Stellungnahme mit Schreiben vom 27. Juni 2006 zugestellt worden. Diese verlangt, dass aufgrund der nötigen Anpassungen im Bereich der Erschliessung, des Einlenkers in die Staatsstrasse, sowie des Abstimmungsbedarfs im Bereich der Grundwasserschutzzone und des Nachweises der landschaftlichen Einpassung das überarbeitete Planungsinstrument ein zweites Mal zur Vorprüfung einzureichen ist. Entgegen dieser Empfehlung haben Gemeinde und Grundeigentümer beschlossen, auf eine 2. Vorprüfung zu verzichten und das Planungsinstrument direkt öffentlich aufzulegen. Um allfällige Unklarheiten zu bereinigen, wurde eine kurzfristige Sitzung einberufen, bei welcher die wichtigsten Änderungen nochmals besprochen und allfällige Probleme hinterfragt werden konnten.



5. Der Gemeinderat hat den Plan am 21. August 2006 erlassen und vom 23. August bis 22. September 2006 öffentlich aufliegen lassen. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.
6. Gemäss Art. 6 Baureglement der Gemeinde Grub ist der Gemeinderat für den Erlass von Sondernutzungsplänen zuständig.
7. Der Perimeter des Quartierplanes ist mit der Zonenabgrenzung in Übereinstimmung. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt gegeben sind.

B. Erwägungen

1. Planungsbericht

Gemäss Art. 47 Abs. 1 RPV erstatten die Behörden, die Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Behörden Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne des Bundes und die Richtpläne berücksichtigt werden sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt. Der beiliegende Bericht gibt über die wesentlichen Fragen Auskunft.

2. Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das entsprechende Gebiet dem Siedlungsgebiet, respektive dem Bauentwicklungsgebiet zu. Ein Teilbereich des Gebietes ist als kantonales Interessengebiet Grundwasser / provisorische Grundwasserschutzzone bezeichnet. Gemäss kantonaler Richtplankarte Wanderwegnetz verläuft entlang des Gstaldenbaches/Tannenbuelbaches ein Wanderweg. Diese Richtplaneinträge sind berücksichtigt worden.

3. Grundwasserschutz

Das Quartierplangebiet liegt in den Grundwasserschutzzonen zur Mineralquelle Heilbad Unterrechstein. Der Fassungsbereich S1 befindet sich innerhalb des Quartierplangebietes, welches ansonsten vollständig in der Schutzzone S3 liegt. Die besagte Grundwasserschutzzone ist am 16. August 2006 genehmigt worden und somit rechtskräftig. Der Bereich der Schutzzone S1 ist im Quartierplan als Hinweis eingetragen. Die Schutzzonenvorschriften sind im Sinne einer rechtlichen Vorgabe im Rahmen der Umsetzung der Quartierplanung zwingend zu beachten, was in Art. 1 festgehalten ist.

4. Strassenerschliessung

4.1 Buszufahrt

Ursprünglich war vorgesehen, eine Zufahrt für Busse zu gewährleisten. Das hätte bedingt, dass die Einmündung in die Staatsstrasse Kaien - Heiden hätte ausgebaut und im Quartierplangebiet eine entsprechende Wendemöglichkeit hätte vorgesehen werden müssen. In Abwägung mit den Vorteilen einer Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gelangte die Gemeinde zur Überzeugung, dass auf die direkte Erschliessung des Heilbades und der künftigen Nutzungen mit dem Bus zu verzichten sei, zumal im Bereich des Einlenkers eine Postautohaltestelle besteht. In der Folge ist für den Bereich ausserhalb des Quartierplangebietes ein Strassenprojekt eingereicht worden, das am 18. September 2006 vom Tiefbauamt mit einem Linksabbiegeverbot für Lastwagen und Busse auf der Staatsstrasse bewilligt wurde. Die Zufahrtsmöglichkeit ist deshalb eingeschränkt und nur noch für PW's und ähnliche Fahrzeuge geeignet.



4.2 Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse

Im Quartierplan sind für die Erschliessungsstrasse verschieden grosse und verschieden dick umrandete Symbole dargestellt, deren unterschiedliche Bedeutung weder in der Planlegende, noch in den Sonderbauvorschriften oder im Bericht erläutert werden. Dadurch entsteht in der Umsetzung eine Rechtsunsicherheit, die später zu Problemen führen kann. Weil keine Erklärung angegeben ist, muss davon ausgegangen werden, dass die unterschiedliche Symbolik keine Bedeutung hat. Über die Ausgestaltung der Erschliessung oder deren Funktionen werden keine Aussagen gemacht, obschon eine dichte Überbauung mit nicht unerheblichem Verkehrsaufkommen (Zu- und Weglieferung, Besucher, Bewohner, Bewirtschafter) entstehen kann. Die Ausgestaltung der Erschliessung unter Berücksichtigung der verschiedensten öffentlichen und privaten Bedürfnisse bleibt weitestgehend der Verantwortung der Bauherrschaft überlassen.

4.3 Wendeplatz

Der Wendeplatz ist im Zentrum der Bebauung vorgesehen. Im Süden der Bebauung befinden sich Nutzungen, die mit Fahrzeugen erreicht werden müssen. Zusätzlich erlaubt der Quartierplan im südlichen Bereich auch neue Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten, die bis unmittelbar an den Strassenbereich reichen. Wenn diese Baubereiche voll ausgenützt werden, fehlt am südlichen Ende der Erschliessungsstrasse eine Wendemöglichkeit. Es liegt auch im öffentlichen Interesse, dass am Ende der Quartierplanerschliessung eine solche vorgesehen würde.

4.4 Abstände von Baubereichen und Baulinien

Die Baubereiche A und B im südlichen Bereich nähern sich bis auf 3.75 m. Dazwischen ist eine Erschliessungsstrasse vorgesehen, die in der Fortsetzung Landwirtschaftsgebiet, Wald und Wohnbauten erschliesst. In aller Regel werden minimale Strassenabstände von beidseits 3 m verlangt. Bei einer Strasse von 3 bis 4 m entsteht so ein Strassenraum von 9 – 10 m. Bei einer dreigeschossigen Bauweise wie sie die Baubereiche A und B zulassen wird in der Regel ein Gebäudeabstand von 10 m verlangt. Das ist meist auch brandschutztechnisch notwendig. Durch die nahe aneinander stossenden Baulinien ist eine normgerechte Erschliessung nicht mehr möglich. Ein- und Ausfahrten lassen sich nicht übersichtlich gestalten, Rettungsdienste sind behindert und der Schneebruch praktisch verunmöglicht. Der Abstand der Baubereiche und der Baulinien hält den Anforderungen an eine zweckmässige Erschliessung nicht Stand.

4.5 Forstwirtschaftliche Erschliessung

Die forstwirtschaftliche Erschliessung südlich des Gebäudes Assek. Nr. 285 steht im Konflikt zu der Begrenzung des Baubereichs A. Wenn dieser voll ausgenutzt wird, ist die forstliche Erschliessung verunmöglicht, weil der dazu erforderliche Gewässerabstand von 4 m nicht mehr eingehalten werden kann, resp. die Erschliessung zu schmal würde, um sie mit Forstfahrzeugen zu befahren. Zudem sind die Radien zu eng und ungeeignet. Beim Gebäude Assek. Nr. 287 ist nicht klar ob der Baubereich oder die Erschliessung Priorität hat. Der Baubereich wäre deshalb so zu legen, dass die forstliche Erschliessung auch tatsächlich realisiert und entsprechend genutzt werden kann.

5. Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen / Baubereiche

In Bezug auf die Einpassung der Bebauung in die Landschaft wurde im Rahmen der Vorprüfung die Gebäudehöhe in den Bereichen D und F mit 5 Vollgeschossen (plus Dach- und Sockelgeschoss) und die unbeschränkte Gebäudelänge als kritisch beurteilt. Es ist deshalb im Vorprüfungsbericht verlangt worden, dass Skizzen, Ansichten und Vergleiche zum Bestehenden erbracht werden. Im Planungsbericht sind einzig Geländeschnitte mit Höhenprofilen, die einen Vergleich mit den bestehenden Bauten zulassen, dargestellt worden. Sie zeigen, dass



massive Baukörper, welche die Bestehenden überragen, in die Landschaft gestellt werden können, wie sie selbst in den umgebenden Siedlungsgebieten in diesem Ausmass nicht vorkommen. Der hohen architektonischen Bauqualität kommt deshalb sehr grosse Bedeutung zu, damit trotz der hohen Dichte eine ansprechende Siedlung entsteht, die nachhaltig ist und nicht in kurzer Zeit an Ansehen verliert, weil sie mit der Landschaft nicht verträglich ist. Der Quartierplan enthält keine Bestimmungen, welche solche Qualitäten verlangen. Es ist deshalb allein Sache der Investoren, sorgfältig mit dem einmaligen Gut der Landschaft umzugehen, ohne dass die Grundlagen bestehen, im Baubewilligungsverfahren entscheidend darauf Einfluss nehmen zu können. Die hiermit gewählte Regelungsdichte obliegt dem Verantwortungsbereich der Gemeinde.

6. Zusammenfassung

Das Departement Bau und Umwelt meldet gegenüber der Gemeinde Bedenken zum vorliegenden Quartierplan Bad Unterrechstein an und macht auf folgende problematischen Punkte aufmerksam: Die Erschliessung im südlichen Quartierplanbereich ist nicht genügend gesichert ist. Zwischen den Baubereichen A und B wäre ein Abstand von mindestens 10 m vorzusehen. Für die Nutzung in diesem Bereich wäre ein Wendepunkt sicherzustellen. Gegen den Gstaldenbach hin wäre der Baubereich so abzugrenzen, dass zwischen dem Gewässerabstand von 4 m und dem Baubereich eine forstliche Erschliessung gebaut und betrieben werden kann. Der Quartierplan enthält zudem keine Bestimmungen, welche angemessene bauliche Mindestqualitäten sicherstellen.

In der Vorprüfung sind entsprechende Regelungen verlangt worden, die nur teilweise umgesetzt wurden. Die Gemeinde muss sich bewusst sein, dass der vorliegende Quartierplan mit Unzulänglichkeiten behaftet ist und dadurch bei konkreten Bauvorhaben Schwierigkeiten entstehen können. Es wird der Gemeinde empfohlen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Aspekten der Erschliessung, der Gebäudeabstände und der Gestaltung die erforderliche Aufmerksamkeit zu schenken.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Bad Unterrechstein, vom Gemeinderat erlassen am 21. August 2006, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Grub (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).



Appenzell Ausserrhoden

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 30. NOV. 2006

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat