



Herisau, 11. September 2013

**Gemeinde Urnäsch
Quartierpläne Engelhalde und Halten; Teiländerung; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Urnäsch vom 5. September 2013 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Gebiet Sonnhalde / Dürrhalde liegt oberhalb des Dorfkerns von Urnäsch und ist der Wohnzone W2, der Wohnzone W1 sowie teilweise der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. In diesem Gebiet bestehen der rechtskräftige Quartierplan Halten (genehmigt am 23. Mai 1995) und der rechtskräftige Quartierplan Engelhalde (genehmigt am 18. August 1998). Seit der Rechtskraft dieser beiden Quartierpläne haben sich die gesetzlichen Grundlagen teilweise geändert, was eine Anpassung unumgänglich macht. Insbesondere stehen die beiden Quartierpläne in Bezug auf die zulässige Mehrausnützung im Widerspruch zum neuen Baugesetz. Zudem sind mit der 2010 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision zusätzliche, neue Rahmenbedingungen entstanden, die eine Überprüfung notwendig machen.
3. Mit der Anpassung der beiden Quartierpläne sollen die Widersprüche zur übergeordneten Gesetzgebung und Vorschriften behoben werden. Gleichzeitig sollen neue Bedürfnisse und Erkenntnisse der letzten Jahre berücksichtigt werden.
4. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die Teiländerungen der Quartierpläne Engelhalde und Halten wurden vom Gemeinderat am 14. August 2013 erlassen.
6. Die öffentliche Auflage der Planungsinstrumente erfolgte vom 29. März 2013 bis 29. April 2013. Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einsprache eingegangen, welche jedoch aufgrund der Einspracheverhandlungen wieder zurückgezogen worden sind. Anlässlich der Einspracheverhandlung wurde beschlossen, auf die vorgesehene Entlassung der beiden Parzellen Nrn. 2 und 3 aus dem Quartierplanperimeter zu verzichten.



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. Beide rechtskräftigen Quartierpläne sehen unter gewissen Voraussetzungen eine Mehrausnützung von 20% vor. Gemäss Art. 41 BauG kann unter gewissen Voraussetzungen jedoch eine maximale Mehrausnützung von lediglich 10% gewährt werden. Diesem Umstand wird mit vorliegenden Quartierplanänderungen Rechnung getragen.
3. Die Darstellung des Quartierplanes Engelhalde (Teiländerung) wurde im Sinne der Vorprüfung angepasst.
4. Auf die Ermöglichung der Terrassenbauweise wird wie verlangt verzichtet.
5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Planungsinstrumente erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Engelhalde (Teiländerung) wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Halten (Teiländerung) wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 600.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Urnäsch (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: 12. SEP. 2013



Appenzell Ausserrhoden

Departement Bau und Umwelt

J. Brunnschweiler

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat