

Baudirektion
9102 Herisau



Kasernenstrasse 1A	
Telefon 071 358 65 51	
Telefax 071 358 29 79	
bd@visum.ch	
http://www.appenzellerland.ch	
E	19. AUG. 2004
☐	zur Erledigung
☐	zur Kenntnisnahme
☐	zur Stellungnahme

Herisau, 16. August 2004

Gemeinde Trogen: Gestaltungsplan Halden Parz. Nr. 42; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 2. Juli 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision Trogen am 17. Oktober 2000 wurde die Parzelle Nr. 42 der Wohnzone W3 sowie der Grünzone zugeschrieben. Das Planungsgebiet umfasst nebst der Parzelle Nr. 42 auch einen Teil der Parzelle Nr. 846 sowie die Parzelle Nr. 35, die zur Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschliessung des unüberbauten Gebietes notwendig ist.
3. Mit dem Gestaltungsplan Halden Parz. Nr. 42 wird die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch guten Gesamtüberbauung unter Berücksichtigung des bestehenden Ortbildes und die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung des Planungsgebietes bezweckt.
4. Aufgrund des ersten, kritischen Vorprüfungsberichtes (dat. 21. Mai 2001) und verschiedener, gemeinsamen Besprechungen wurde das Überbauungskonzept weiterentwickelt und in vorliegendem Gestaltungsplan umgesetzt. Anlässlich der zweiten Vorprüfung (dat. 25. Februar 2003) konnte festgestellt werden, dass vorgesehener Gestaltungsplan zweckmässig und sinnvoll ist.
5. Der Gestaltungsplan wurde am 11. August 2003 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 13. August 2003 bis 11. September 2003. Es ist eine Einsprache von Anstössern und angrenzenden Grundeigentümern eingegangen. Die Einsprache wurde aufgrund der Einspracheverhandlung und den daraus resultierenden Gestaltungsplanänderungen zurückgezogen. Die vorgenommenen Gestaltungsplanänderungen (Verkleinerung der Grundflächen der Baubereiche, geringere Mehrausnutzung) erweisen sich als unbedeutend.

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 die Baudirektion damit nichts entgegen.

2. Die architektonische Sprache des Überbauungskonzeptes, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, nimmt Rücksicht auf die Hanglage und kann bezüglich seiner volumetrischen Erscheinung überzeugen.
3. Die im Rahmen der zweiten Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.
4. Es wird festgestellt, dass das im Baubereich A2 vorgesehene Gebäude gemäss Schnitt 4-4 (Beilagepläne zum Gestaltungsplan Halden) die im Plan mit einer Höhenkote festgelegte maximale Gebäudehöhe um 1.5 m überschreitet. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäss Art. 3 Sonderbauvorschriften alle im Gestaltungsplan eingetragenen Festlegungen sowie die in den Schnitt- und Fassadenschemen der Beilagepläne dargestellten Geschosse der Haupt- und Sockelbauten verbindlich und massgebend sind. Die übrigen Eintragungen, also auch die in den Beilageplänen verwendeten Höhenkoten sind richtungsgebend. Entsprechend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die im Gestaltungsplan festgelegte Höhenkoten einzuhalten sind.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Gestaltungsplan Halden Parz. Nr. 42 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Trogen (2 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: **17. AUG. 2004**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat