



Herisau, 25. Oktober 2005 / Pö

Gemeinde Urnäsch

Quartier- und Gestaltungsplan REKA-Feriendorf, Grundstücke Nrn. 109-111 und 135-138; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 9. September 2005 wurde um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Urnäsch am 15. Dezember wurde das Planungsgebiet der Industriezone I und der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Die Einwohnergemeinde hat am 26. September 2004 den Teilzonenplan REKA-Siedlung Bahn sowie die Teilrevision des Baureglements angenommen. Mit Entscheid vom 1. März 2005 hat der Regierungsrat die erwähnten Planungsinstrumente genehmigt. Damit ist die Industriezone zu einer Kurzzone mit Quartierplanpflicht umgezont worden. Der heute rechtskräftige Quartierplan Bahn wird durch den Quartier- und Gestaltungsplan REKA Feriendorf abgelöst.
3. Mit dem Quartier- und Gestaltungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des projektierten REKA-Feriendorfes geschaffen. Der Gestaltungsplan verfeinert die dem Quartierplan zugrunde liegende Planung mittels abweichenden Regelungen.
4. Der Quartier- und Gestaltungsplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Quartier- und Gestaltungsplan wurde am 6. Juli 2005 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 27. Juli 2005 bis zum 26. August 2005. Es sind keine Einsprachen eingegangen.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Bau-
direktion damit nichts entgegen.

2. Vorliegender Quartier- und Gestaltungsplan umschreibt die für die Überbauung wesentlichen Grundzüge und stellt die zweckmässige Erschliessung sicher. Zudem wird eine Bebauung angestrebt, die auf die bestehende bauliche Situation und die Topographie abgestimmt ist. Das Überbauungskonzept, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt, sieht entlang der Staatsstrasse Nebenräume als Lärmschutzriegel für die Siedlung vor. Erst in der zweiten Bautiefe sollen die eigentlichen Ferienwohnungen als L-förmige Baukörper angeordnet werden. Die drei Hauptbaukörper sind dabei so in der Höhe zu staffeln, dass eine optimale Besonnung der Ferienwohnungen gewährleistet werden kann.

3. Die im Rahmen der 2. Vorprüfung angeregten Ergänzungen der Plandarstellung wurde vollumfänglich berücksichtigt.

4. Im Rahmen der 1. Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die für die beiden unüberbauten Liegenschaften Parzellen Nrn. 135 und 136 vorgesehene neue Zufahrt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in die Landwirtschaftszone zu liegen kommt. Aufgrund dieses Umstandes ist zur 2. Vorprüfung eine entsprechende Zonenplanänderung eingereicht worden. Damit würde das fragliche Gebiet in der Bauzone liegen. Mit den nun zur Genehmigung vorliegenden Plänen wurde auf eine entsprechende Einzonung verzichtet, da die Parzelle Nr. 136 in der Zwischenzeit mit der angrenzenden Parzelle Nr. 137 vereint worden ist und damit als erschlossen betrachtet werden kann. Für die Parzelle Nr. 135 besteht die Absicht, diese im Rahmen der anstehenden Überarbeitung der Ortsplanung der Landwirtschaftszone zuzuschlagen. Falls dies nicht gelingt, besteht die Absicht, mittels privatrechtlicher Verträge die Parkierung für die Parzelle Nr. 135 auf Parzelle Nr. 109 zu sichern. Aufgrund dieser Situation kann davon ausgegangen werden, dass die zweckmässige Erschliessung des Quartier- und Gestaltungsplangebietes sichergestellt ist.

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartier- und Gestaltungsplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartier- und Gestaltungsplan REKA Feriendorf wird im Sinne der Erwägungen genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.



3. 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: 26. OKT. 2005

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler