



Herisau, 31. Mai 2007

Gemeinde Rehetobel: Quartierplan Parzellen 919 und 779; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 30. März 2007 ersucht der Gemeinderat um Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Vorliegender Quartierplan steht im Zusammenhang mit der Teilzonenplanänderung Parzellen Nrn. 919 und 779, die am 30. Mai 2007 vom Regierungsrat genehmigt wurde.
3. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rehetobel und zeichnet sich durch eine starke Südhanglage aus. Die Parzelle Nr. 779 und ein Teilbereich der Parzelle Nr. 919 ist gestützt auf die erwähnte Teilzonenplanänderung der Wohnzone W1 (3'607 m²), respektive der Grünzone GRi (681 m²) zugewiesen. Das Gebiet untersteht der Quartierplanungspflicht.
4. Mit dem Quartierplan soll die aufgrund des steilen Geländes schwierige Erschliessung und die infolge der guten Einsehbarkeit empfindliche Bebauung geregelt werden. Gleichzeitig soll die Erschliessung der nicht im eigentlichen Plangebiet liegenden, bereits überbauten Parzellen Nrn. 1157 bis 1162 verbessert werden.
5. Der Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Quartierplan wurde am 16. November 2006 (zusammen mit der Teilzonenplanänderung Parzellen Nrn. 919 / 779) vom Gemeinderat erlassen und zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet.
7. Der Quartierplan lag vom 23. November 2006 bis 22. Dezember 2006 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.
8. Am 21. März 2007 hat der Gemeinderat den Quartierplan Parzellen 919 und 779 erlassen.



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. Der Quartierplan regelt die Erschliessung des Quartierplangebiets sowie der Parzellen Nrn. 1157 bis 1162 mit einer Erschliessungsstrasse die parallel zur südlichen Grenze der Parz. Nr. 919 verläuft. Das Baugebiet auf Parz. Nr. 779 wird im Einlenkerbereich ab der neuen Erschliessungsstrasse (durch eine Tiefgarage) erschlossen. Entlang der Bergstrasse ist auf Parz. Nr. 779 eine Ausweichstelle vorgesehen, die der verkehrlichen Verbesserung der Bergstrasse dient. Aufgrund der Hanglage und des steilen Geländes ist die Erschliessung nicht einfach zu realisieren. Gemäss Planungsbericht hat der Gemeinderat eine Studie zur Erschliessung der Parz. Nr. 919 erstellen lassen, um die Machbarkeit zu prüfen. Gestützt auf diese Aussage kann die Machbarkeit der Erschliessungsstrasse angenommen werden.
3. Die Bebauung sieht einfache rechteckige Baukörper vor und die Gliederung der Baukörper, die Proportionierung, die Wahl der Materialien wie auch die Farbgebung haben erhöhten Anforderungen zu genügen. Flachdächer sind nur bei Anbauten und vorgezogenen Untergeschossen zulässig. Dem Planungsbericht liegt eine Bebauungsstudie bei. Der Quartierplan hat eine gute Gesamtwirkung zur Folge. Die Sonderbauvorschriften wie auch die Gliederung der Baubereiche gewährleisten eine harmonische Überbauung.
4. Der Quartierplan sieht gegenüber der Regelbauvorschriften in der Wohnzone W1 einzelne Abweichungen vor, namentlich die Reduktion der seitlichen Gebäudeabstände auf 5m (statt 10m bzw. 8m), 3 talseitig sichtbare Geschosse (statt deren 2) wie auch den Ausbau der Untergeschosse (der nach den Regelbauvorschriften in der Wohnzone W1 nur bei einem Vollgeschoss zulässig ist). Die Abweichungen liegen soweit ersichtlich im gesetzlich zulässigen Rahmen (vgl. Art. 41 BauG). Gleiches gilt für die abweichenden Baulinien (Strassenabstände gegenüber der Bergstrasse wie auch gegenüber der neuen Erschliessungsstrasse) und die präzisierenden Regelungen betreffend die Waldabstände bzw. Grünbereiche.
5. Wie im Rahmen der Vorprüfung verlangt, wurden die Sonderbauvorschriften präziser und klarer formuliert.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Quartierplanänderung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Parzellen Nrn. 919 / 779 wird vorbehältlich der Rechtskraft des vom Regierungsrat am 30. Mai 2007 genehmigten Teilzonenplans Parzellen Nrn. 919 und 779 genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Rehetobel (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)



Appenzell Ausserrhoden

- 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: 31. MAI 2007

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler Regierungsrat