



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzell A.Rh.

27. November 1990
L.

Gemeinde Teufen: Quartierplan Steinwischlen; Genehmigung

(vgl. Trakt. Nr. 468 vom 23. Oktober 1990)

Dem Bericht der Baudirektion vom 29. Oktober 1990 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 24. Mai 1989 ersuchte der Gemeinderat Teufen um Genehmigung des Quartierplanes Steinwischlen. Dieser Quartierplan umfasst verschiedene Parzellen im Gebiet Steinwischlen und ist durch die Rütiholzstrasse, Steinwischlenstrasse, Beritklinik und die Baugruppe Schlättli begrenzt. Er bezweckt im wesentlichen eine rücksichtsvolle und harmonische Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild, die Erhaltung von Naturobjekten, Freiflächen und Quellen sowie eine minimale Baugebieterschliessung.

Formelles

Der Quartierplan Steinwischlen ist Ende 1987 zur Vorprüfung eingereicht worden. Im Vorprüfungsbericht vom 15. Juni 1988 wurden verschiedene Punkte kritisiert; der Quartierplan wurde jedoch nicht als unzweckmässig beurteilt. Am 4. Oktober 1988 genehmigte der Gemeinderat den Quartierplan; die öffentliche Auflage erfolgte am 22. Dezember 1988 bis zum 23. Januar 1989. Von den acht eingegangenen Einsprachen wurde eine aufgrund mündlicher Verhandlungen zurückgezogen, und in sieben Fällen musste der Gemeinderat entscheiden. In der Folge rekurrten vier Einsprecher an den Regierungsrat. Mit Entscheid vom 27. März 1990 lehnte der Regierungsrat drei Rekurse ab. Nach Vorliegen weiterer Abklärungen durch das Amt für Umweltschutz zog der vierte Rekurrent seinen Rekurs zurück, und der Regierungsrat schrieb ihn mit Beschluss vom 23. Oktober 1990 von der Traktandenliste ab.

Materielles

Die Baudirektion prüft Sondernutzungspläne gestützt auf Art. 50 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 39 ff. EG zum RPG (bGS 721.1). Die in der Vorprüfung gerügten Mängel sind teilweise behoben worden. Zu erwähnten sind noch folgende Punkte:

Im Quartierplan sind wohl Vorschriften enthalten, welche die Detailgestaltung der Gebäude regeln, nicht aber solche, die auf die Ueberbauungsstruktur Einfluss nehmen. Es werden eine besonders gute Gesamtwirkung und Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild, Satteldächer oder Kreuzfirstdächer, ein Verzicht auf grössere Dachflächenfenster sowie eine Abstimmung der Fassadengestaltung auf die Umgebung verlangt. Ein Hinweis auf den anzustrebenden Baustil und Festlegungen bezüglich Lage und Stellung der Bauvolumen im Baugebiet fehlen. Der künftige Bauherr ist somit in diesen Punkten nicht eingeschränkt, er hat lediglich mit dem verlangten Gesamtprojekt die Ueberbauungsidee aufzuzeigen. Mit Ausnahme der Detailgestaltung und der Ausgestaltung der Parkierung geht der Quartierplan nicht über die Regelbauvorschriften gemäss Baureglement hinaus.

Quartierpläne können im Detaillierungsgrad sehr unterschiedlich sein. Die materielle Ausgestaltung ist Sache der Gemeinde. Diese geniessen einen grossen Spielraum, welcher von der Genehmigungsinstanz erst dann eingeschränkt wird, wenn Lösungen offensichtlich unzweckmässig sind. Zu berücksichtigen sind auch die schwierigen Voraussetzungen, unter denen der Quartierplan entstanden ist. Es wird Aufgabe der Baubewilligungsbehörde sein, die im Quartierplan formulierten Ziele im Baugesuchsverfahren zu konkretisieren. Trotz einigen offenen Fragen ist der Quartierplan nicht unzweckmässig.

In Art. 7 der Sonderbauvorschriften wird der Baubehörde die Rechtsgrundlage gegeben, zur Sicherstellung des Gesamtprojektes zusätzliche Sondernutzungspläne, insbesondere Gestaltungspläne, zu verlangen. Nach Art. 20 EG zum RPG erlassen die Gemeinden die erforderlichen Sondernutzungspläne. Die Ueberlagerung eines bestehenden Quartierplanes mit einem zweiten ist unzweckmässig. Der bestehende Quartierplan kann aber aufgehoben und durch einen neuen ersetzt werden. Ein Gestaltungsplan bestimmt die Ueberbauung bis ins projektmässige Detail und bedarf der schriftlichen Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der betroffenen Grundeigentümer. Gegen den Willen der Grundeigentümer kann kein Gestaltungsplan durchgesetzt werden. Der zweite Satz von Art. 7 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften widerspricht damit dem übergeordneten Recht und ist, was den Quartierplan betrifft, gar nicht notwendig. Eine entsprechende Rechtsgrundlage besteht bereits. Dieser Satz ist deshalb zu streichen.

Die Baudirektion beantragt gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG sowie Art. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren:

1. Der Quartierplan Steinwischslen (Plannummer 22.1-1/2) vom 19. September 1988 sei zu genehmigen.
2. Von der Genehmigung auszunehmen sei der zweite Satz von Art. 7 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften "Zur Sicherstellung dieses Gesamtprojektes kann die Baubehörde zusätzliche Sondernutzungspläne, insbesondere Gestaltungspläne verlangen".
3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 400.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion (4 Expl.*)
 Kantonales Planungsamt (2 Expl.*)
 Landesbuchhaltung
 Gemeinderat Teufen (2 Expl.);
 Beilage: Rechnung

*) 1 Quartierplan inkl. Sonderbauvorschriften
mit Genehmigungsvermerk

Versandt am

30. Nov. 1990

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

