17. Juni 2003
L.

Gemeinde Waldstatt: Quartierplan Harschwendi Ost, geringfügige Änderung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 23. Januar 2003 ersucht der Gemeinderat Waldstatt um die Genehmigung der geringfügigen Änderung des Quartierplanes Harschwendi Ost vom 2. April 1985 durch den Regierungsrat nachgesucht.

2. Im Rahmen der Vorprüfung sind die berührten kantonalen Verwaltungsstellen zu einem internen Mitbericht eingeladen worden. Die Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 20. November 2002.

3. Die Quartierplanänderung ist vom 21. August 2002 bis 20. September 2002 öffentlich aufgelegen. Während dieser Zeit sind drei Einsprachen und eine Eingabe mit kritischem Hinweis (Heimatschutz) eingereicht worden. Die Einsprachepunkte umfassten die zur Aufhebung vorgesehene Bestimmung zur Terraingestaltung. Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte eine Einigung erzielt werden, indem die Gemeinde auf die Aufhebung von Art. 12 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften verzichtet. Die Quartierplanänderung umfasst demnach lediglich die Änderung von Art. 9 Abs. 6 (Gebäudegestaltung, Dachflächenfenster).

4. Mit Schreiben vom 12. März 2003 an die Gemeinde Waldstatt stellte das Planungsamt fest, dass die in der Vorprüfung verlangte Interessenabwägung und die Begründung des öffentlichen Interesses an der Änderung fehlt. Mit Schreiben vom 08. April 2003 hat der Gemeinderat Waldstatt eine Ergänzung nachgereicht.

B. Erwägungen

1. Bericht

Gemäss Art. 47 Abs. 1 RPV erstattet die Behörde, die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den kantonalen Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Den Unterlagen liegt ein kurzer Erläuterungsbericht vom 22.01.2003 sowie die Ergänzungen des Gemeinderates vom 08.04.2003 bei, die im wesentlichen die Änderungen erläutern. Es wird darauf verwiesen.

2. Änderung

Im Art. 9 Abs. 6 Sonderbauvorschriften wird die Grösse von Dachflächenfenstern auf das Mass von 55 x 70 cm beschränkt. Mit der vorliegenden Quartierplanänderung wird diese Grössenbeschränkung aufgehoben. Bezüglich Gestaltung der Dachflächenfenster verbleiben die Bestimmungen der Regelbauweise Art. 44 Abs. 3 Baureglement: *Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und andere Bauteile in der Dachfläche sind nur zulässig, wenn sie keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken und den Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 42 genügen.*
Auch wenn die Grössenbeschränkung aufgehoben wird, ist jedes Gesuch individuell auf die gestalterische Einpassung hin zu überprüfen.

3. Planbeständigkeit

Vom Grundsatz her müssen Pläne abänderbar sein, weil Planung einen ständigen, laufenden Prozess darstellt. Demgegenüber steht in der Regel der Anspruch der Betroffenen auf Planbeständigkeit, welche sich wiederum aus dem Prinzip der Rechtsgleichheit ableiten lässt. Die Gemeinde begründet ihren Entscheid im wesentlichen damit, dass der Plan nunmehr seit 18 Jahren in Kraft und die Überbauung praktisch abgeschlossen sei. Bei der Aufhebung der Beschränkung der Grösse von Dachflächenfenstern könne nicht von einer bedeutenden, einschneidenden Wirkung oder Verletzung der Rechtsgleichheit gesprochen werden. Es handle sich um eine angemessene Liberalisierung, die für alle Grundeigentümer gleichermassen gelte. In Abwägung mit den siedlungsgestalterischen Auswirkungen könne von einer vertretbaren Änderung der Sonderbauvorschriften gesprochen werden.
Durch das Aufheben der Flächenbeschränkung wird der Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung nicht verletzt, da auch Dachflächenfenster vergrössert werden können, die nach geltendem Recht einer Grössenbeschränkung unterlagen und das neue Recht von allen gleich beansprucht werden kann.

4. Zusammenfassung

Die Änderung der Sonderbauvorschriften hält der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Die Änderung der Sonderbauvorschriften wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 200.-- erhoben.

3. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
Sekretariat Baudirektion
Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. QP-Änderung mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (He, MI mit1 Expl. QP-Änderung mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Waldstatt (2 Expl. QP-Änderung mit Genehmigungsvermerk; Rechnung)

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

Versandt am 20. Juni 2003