



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzell A.Rh.

15. Februar 1994
L.

Gemeinde Herisau: Quartierplan Bruggeregg; Genehmigung

(vgl. Trakt. Nr. 301 vom 15. August 1972)

Dem Bericht der Baudirektion vom 28. Januar 1994 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 19. August 1993 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung des Quartierplans Bruggeregg.

Sachlage

1. Ueber das Gebiet Bruggeregg besteht bereits ein Quartierplan, der am 15. August 1972 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Dieser Plan sah eine Ausnützung von 0.51 vor. Die im Plan festgelegten Erschliessungsstrassen sind erstellt und Teile des Quartierplangebietes überbaut worden. Der neue Plan sieht für die noch unüberbauten Grundstücke eine andere Anordnung der Bauten und der Freiflächen und eine leichte Erhöhung der Ausnützung auf 0.58 vor.
2. Nach rechtskräftigem Zonenplan liegt das Quartierplangebiet in der Wohnzone 2. Im neuen, öffentlich aufgelegten Zonenplan wird im unteren Bereich eine Wohnzone, 3 Geschosse, und im oberen Bereich eine Wohnzone, 2 Geschosse, ausgeschieden.
3. Der Bericht zur Vorprüfung gemäss Art. 47 EG zum RPG erfolgte am 29. Januar 1993. Die berührten kantonalen Verwaltungsstellen sind miteinbezogen worden.
4. Der Quartierplan Bruggeregg mit Sonderbauvorschriften wurde vom 19. April bis 19. Mai 1993 öffentlich aufgelegt. Innert dieser Zeit erhob der Heimatschutz des Kantons Appenzell A.Rh. Einsprache beim Gemeinderat. Anlässlich einer Einigungsverhandlung im Beisein des betroffenen Grundeigentümers einigte man sich im Interesse des Kuppenschutzes auf eine Reduktion des Baugebietes B3. Aufgrund dieser Änderung hat der Heimatschutz seine Einsprache zurückgezogen. An seiner Sitzung vom 19. August 1993 hat der Gemeinderat den Quartierplan angenommen und

beschlossen, ihn dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

5. Bei der Prüfung der Unterlagen ist festgestellt worden, dass im Vorprüfungsverfahren verlangte Unterlagen fehlen und Kritikpunkte nicht beachtet wurden, was mit Schreiben vom 14. Oktober 1993 der Gemeinde mitgeteilt wurde. Aufgrund einer Besprechung erfolgte eine Planänderung. Die Grundeigentümer haben dieser Änderung am 15. Dezember 1993 zugestimmt.

Erwägungen

1. Nach Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG können geringfügige Änderungen an Baulinien-, Quartier- und Gestaltungsplänen ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn sich die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke mit ihnen einverstanden erklärt haben.

Die gegenüber dem öffentlich aufgelegten Plan im Einspracheverfahren und im Genehmigungsverfahren vorgenommenen Änderungen können im Sinne des oben genannten Artikels als geringfügig bezeichnet werden. Die betroffenen Eigentümer sind mit der Änderung ausdrücklich einverstanden. Die formellen Voraussetzungen der Genehmigung sind gegeben.

2. Die Quartierplangenehmigung fällt unmittelbar in den Übergang von der alten zur neuen Zonenordnung. Wie die Prüfung ergeben hat, lässt sich der Quartierplan insbesondere auch in bezug auf die Ausnützungen sowohl nach alter wie nach neuer Ordnung anwenden. Der Quartierplan ist auf die dafür notwendigen Grundordnungen abgestimmt.
3. Die im Vorprüfungsverfahren angebrachten Bemerkungen sind weitgehend erfüllt worden. Mit einer nachgelieferten Berechnung wird der Nachweis erbracht, dass die in der neuen Zonenordnung vorgeschriebenen Ausnützungsziffern nicht überschritten werden. Sie enthalten einen Bonus von 15 %. Die Vorschriften in Art. 10 sind dahingehend ergänzt worden, dass die Voraussetzungen für die Erteilung eines Bonus, welcher mit dem Quartierplan gewährt wird, auf das neue Baureglement abgestimmt sind. Ob die Anforderungen tatsächlich erfüllt werden, bleibt der Prüfung im Baubewilligungsverfahren vorbehalten.

In der Vorprüfung ist festgestellt worden, dass die Bereiche für offene Abstellplätze wenig definiert sind. Im Sinne der Rechtssicherheit ist angeregt worden, die Ausdehnung zu präzisieren, was nicht erfolgt ist. Als Hin-

weis für die rechtliche Handhabung muss an der gemachten Bemerkung in der Vorprüfung festgehalten werden.

5. Aus materieller wie aus formeller Sicht steht einer Plan-
genehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1), folgenden Antrag:

1. Der Quartierplan Bruggeregg der Gemeinde Herisau sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 250.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 ZSB *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Herisau **

*) Beilage: 1 Expl. Quartierplan Bruggeregg
 mit Genehmigungsvermerk

**) Beilage: 2 Expl. Quartierplan Bruggeregg
 mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am

25. FEB. 1994