



PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES VON APPENZELL A.R.H.

8. Dezember 1981

1u

Gemeinde Herisau: Quartierplan Rietwiese; Genehmigung einer Aenderung

(vgl. Trakt. Nr. 102 vom 25. Mai 1976)

Dem Bericht der Baudirektion vom 25. November 1981 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 2. Juli und 28. Oktober 1981 ersucht der Gemeinderat Herisau um Genehmigung der Quartierplanänderungen Rietwiese. Am 25. Mai 1976 hat der Regierungsrat den Quartierplan Rietwiese genehmigt. Das gesamte Quartierplangebiet liegt in der Wohnzone. In solchen Zonen sind weder Ausnützung noch Geschosshzahl festgelegt. Gemäss Art. 25 Abs. 2 BauR sind wesentliche Abweichungen von der bestehenden Bauweise nur auf Grund eines Quartierplans oder von Sonderbauvorschriften zulässig. Im bestehenden Quartierplan wurden deshalb neben gestalterischen Massnahmen auch die Ausnützungsziffer und die zulässige Geschosshzahl differenziert festgelegt.

Bei der vorliegenden Quartierplanänderung wird das Gebiet D, das für Einfamilien-Reihenhäuser mit einer Geschosshzahl von zwei und einer Ausnützungsziffer von 0.33 vorgesehen war, derart abgeändert, dass darin kleinere Mehrfamilienhäuser mit vier Geschossen und einer Ausnützung von 0.5 erstellt werden können. Die beiden Gebiete E1 und E2 sollen mit dem Gebiet E vereint werden, womit die Möglichkeit zur Erstellung von Flachdachbauten entfällt. Das Gebiet A, in dem fünfgeschossige Bauten zugelassen sind, wird zu einem Teil dem Gebiet E zugeschlagen. Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst. Neu sind die Vorschriften in Art. 5, wonach über die endgültige Material- und Farbwahl die Baubehörde entscheidet und Abweichungen von der Hauptfirstrichtung von der Hochbaukommission bewilligt werden können, wenn sich dies für den Einbau von Sonnenkollektoren als notwendig erweist und eine gute architektonische Lösung vorliegt. In der Schlaufe des Gebietes E sind neben Giebelhäusern auch Walmdächer zulässig. Im östlichen Teil wird eine geringfügige Anpassung des Quartierplangebietes an den Bebauungsplan vorgenommen.

Die vorgesehenen Aenderungen kommen einer Auf- bzw. Abzonung gleich, soweit sie die Ausnützungsziffer betreffen und mit anderen Baureglementen verglichen werden, welche die Ausnützung in der Zonenordnung regeln. Fragen der Zonenordnung werden nur ausnahmsweise im Quartierplanverfahren geregelt. Der Grundsatz der Rechtssicherheit ist zu beachten. Aenderungen können dann vorgenommen werden, wenn wichtige öffentliche Interessen vorliegen, insbesondere wenn sich die Grundlagen wesentlich verändert haben oder wenn wesentlich neue Bedürfnisse auftreten. Ob diese Voraussetzungen vorliegendenfalls zutreffen, scheint fraglich. Da aber das ordentliche Rechtsmittelverfahren (öffentliche Auflage, zusätzliche Aenderung im Einverständnis aller betroffenen und anstossenden Grundeigentümer) durchgeführt wurde und kein Einsprecher die Verletzung der Rechtssicherheit geltend gemacht hat, erübrigt sich die Prüfung dieser Frage. Obschon gewichtige öffentliche Interessen für eine Planänderung vorliegen sollten, hat der Gemeinderat seinen Ermessensspielraum nicht überschritten.

Die vorliegende Aenderung des Quartierplanes mit Sonderbauvorschriften hält der formellen und materiellen Rechtmässigkeitprüfung stand und kann in vorliegender Form bewilligt werden. In den Sonderbauvorschriften wird auf den Richtplan, den Kanalisations- und Werkleitungsplan verwiesen. Die beiden Pläne werden durch die Quartierplanänderung nicht berührt.

Der vorgelegte Quartierplan stellt eine vollständige Ueberarbeitung des alten Planes dar, weshalb dieser ausser Kraft gesetzt und durch den neuen ersetzt werden kann.

Beschluss nach Antrag der Baudirektion:

Der Quartierplan "Rietwiese", Herisau, vom 24. Juni 1980 mit Aenderungen vom 27. Oktober 1981 wird genehmigt; gleichzeitig wird der alte Quartierplan vom 25. Mai 1976 ausser Kraft gesetzt.

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt
Baudirektion
Kant. Planungsamt (2 Expl.); Beilagen:
Quartierplan "Rietwiese" mit Genehmigungsvermerk
alter Quartierplan vom 25. Mai 1976
Kant. Bauverwaltung (4 Expl.); Beilage:
Quartierplan "Rietwiese" mit Genehmigungsvermerk
Gemeinderat Herisau (2 Expl.); Beilage:
2 Expl. Quartierplan "Rietwiese" mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrage des Regierungsrates
Der Ratschreiber i.V.:

