



PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES VON APPENZELL A.R.H.

4. Dezember 1984
lu

Gemeinde Herisau: Quartierplan Saum; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 15. November 1984 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 1. Oktober 1984 ersucht der Gemeinderat Herisau um die regierungsrätliche Genehmigung des Quartierplans Saum. Gemäss Bebauungsplan vom 12. August 1975 liegt das Quartierplangebiet in der Ein- und Zweifamilienhauszone. Gemäss Art. 10 Abs. 2 BauR ist der Gemeinderat für den Erlass von Quartierplänen zuständig. Die gemeinderätliche Genehmigung erfolgte am 8. Mai 1984, die öffentliche Auflage vom 12. Mai bis 10. Juni 1984. Zwei Einsprachen hatten die Wahrung privatrechtlicher Fahrrechte zum Gegenstand. Aufgrund von Einigungsverhandlungen wurden die Einsprachen zurückgezogen. In der Folge sind die Sonderbauvorschriften durch Art. 14 ergänzt worden, welcher sicherstellt, dass die Möglichkeit zur Ausübung des privaten Winterfahrwegrechtes gewährleistet bleibt. Wie der Gemeinderat in seinem Schreiben vom 1. Oktober 1984 bestätigt hat, ist diese Ergänzung von den Beteiligten anerkannt worden und somit unbestritten. Damit ist das kommunale Genehmigungsverfahren abgeschlossen.

Das Planungsamt hat den vorliegenden Quartierplan vorgeprüft. Der zur Genehmigung vorgelegte Plan trägt dieser Stellungnahme zum Teil Rechnung. Er ist nun auf seine Rechtmässigkeit hin überprüft worden. Massgebend für die kantonale Ermessensüberprüfung ist vor allem Art. 110 EG zum ZGB, welcher die Ziele, die bei der Aufstellung räumlicher Planungen zu verfolgen sind, umschreibt.

Neben der Erschliessung regelt der Quartierplan im wesentlichen die Reihenbildung und Anordnung der Bauten, die Dachgestaltung, die Material- und Farbwahl, die Gebäudehöhe und die Gebäudeabstände.

Art. 110 lit. e und Art. 189 des EG zum ZGB verlangen eine gute Einfügung der Siedlung in die Landschaft. Vorliegendes Grundstück ist durch seine Kuppenlage und als Uebergang in die freie Landschaft ausserordentlich exponiert. Der Quartierplan postuliert eine sehr gradlinige, in der Höhe wenig gestaffelte Ueberbauung. Die Häuserzeilen passen sich nur

zum Teil dem Gelände voll an. Die im Quartierplan vorgesehenen Bestimmungen vermögen die genannte Zielsetzung nicht in vollem Umfange durchzusetzen. Der Detailgestaltung der Baukörper sowie der Material- und Farbwahl ist deshalb grosse Beachtung zu schenken, um eine gute Einfügung der Siedlung in die Landschaft zu erreichen.

Art. 110 lit. f des EG zum ZGB verlangt weiter mit dem Erlass von öffentlich-rechtlichen Vorschriften die Erleichterung und Sicherheit des Verkehrs. Die Garagenvorplätze und Hauszugänge der unterhalb der Sturzeneggstrasse liegenden Ueberbauung führen unmittelbar auf die Strasse, welche zu einem überwiegenden Teil quartierfremden Verkehr aufweist. Alle Verbindungen zu den Kinderspielplätzen, zu den Gemeinschaftsanalgen, zur Schule usw. führen über die Sturzeneggstrasse. Auch fehlen in diesem Bereich ebene Hartplätze als Spielflächen, weshalb die Garagenvorplätze, welche direkt auf die Strasse ausmünden, dazu dienen müssen. In den erwähnten Punkten ist der Sicherheit, insbesondere der Kinder, keine Beachtung geschenkt worden. Eine Gehwegverbindung parallel zur Sturzeneggstrasse würde diese Situation bedeutend mildern und käme dem Zweckartikel von Art. 110 EG zum ZGB näher. Die Ueberprüfung bei der Realisierung der Ueberbauung wird empfohlen.

Art. 13 der Sonderbauvorschriften lässt innerhalb des Gebietes F, welches auch den Waldabstandsbereich umfasst, ausdrücklich Kleinbauten zu. Art. 139 EG zum ZGB schliesst im Waldabstandsbereich die Erstellung von Hochbauten aus. Es muss darauf hingewiesen werden, dass diese Regelung abschliessend ist und nicht durch Sonderbauvorschriften reduziert werden kann. Soweit Kleinbauten als Hochbauten im Sinne des Gesetzes zu bezeichnen sind, dürfen innerhalb des Waldabstandes keine Baubewilligungen erteilt werden.

Obwohl der Quartierplan in den oben erwähnten Punkten einer strengen Prüfung nicht standhält, bestehen doch keine Mängel, die nicht noch im Baubewilligungsverfahren bzw. im jetzigen Verfahren korrigiert werden könnten. Eine Genehmigung des Planes ist deshalb nicht zu verweigern.

Gestützt auf Art. 111 Abs. 3 und Art. 124 Abs. 3 EG zum ZGB sowie Art. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren beantragt die Baudirektion:

1. Der vorliegende Quartierplan Saum der Gemeinde Herisau vom 8. Mai 1984 sei zu genehmigung.
2. Art. 12 und 14 der Sonderbauvorschriften seien wie folgt zu ergänzen: "Vorbehalten bleibt Art. 139 EG zum ZGB (Bauten an Waldrändern)."

3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 300.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt
Baudirektor
Sekretariat der Baudirektion (3 Expl.) *
Kantonales Planungsamt (2 Expl.) *
Gemeinderat Herisau (4 Expl.) **

*Beilage: Quartierplan Saum und Ueberbauungskonzept Saum

**Beilage: 2 Expl. Quartierplan Saum und Ueberbauungskonzept Saum
Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates

Der Ratschreiber:



Versandt am 7. DEZ. 1984