



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzell A.Rh.

25. September 1990
L.

Gemeinde Heiden; Genehmigung des Quartierplanes Sägewies
III

Dem Bericht der Baudirektion vom 3. September 1990 ist zu
entnehmen:

Mit Protokollauszug vom 29. Mai 1990 ersucht der Gemeinderat Heiden den Regierungsrat um Genehmigung des Quartierplanes Sägewies III. Die vor der Antragsstellung vorgenommene Prüfung des Quartierplanes durch die Baudirektion ergab aber, dass der Quartierplan in einem wesentlichen, in der Vorprüfung ausdrücklich festgehaltenen Punkt die gestellten Anforderungen nicht erfüllte, weshalb sich die Baudirektion gezwungen sah, den Quartierplan zur Ueberarbeitung dieses Punktes an die Gemeinde zurückzuweisen. An einer anschliessenden Besprechung zwischen dem verantwortlichen Planer und der Baudirektion konnte der umstrittene Punkt zwar nicht definitiv bereinigt werden; die Baudirektion stellte jedoch der Gemeinde Heiden am 3. August 1990 in Aussicht, dem Regierungsrat die Genehmigung des Quartierplanes mit einigen Einschränkungen zu beantragen. Die Gemeinde Heiden ersuchte darauf am 15. August 1990 die Baudirektion offiziell noch einmal, dem Regierungsrat Antrag auf Genehmigung zu stellen.

Formelle Rechtmässigkeit

Der Quartierplan erfüllt grundsätzlich die Anforderungen gemäss Art. 2 Abs. 2 und Art. 43 EG zum RPG (bGS 721.1). Der Quartierplan war in der Zeit vom 13. Januar 1990 bis 12. Februar 1990 öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Frist ging eine Einsprache ein, die jedoch aufgrund von Verhandlungen bereinigt werden konnte und am 16. Mai 1990 vorbehaltlos zurückgezogen wurde. Der Erlass des Quartierplanes durch den Gemeinderat folgte am 29. Mai 1990. Formell steht einer Genehmigung des Quartierplanes damit nichts mehr im Wege.

Materielle Rechtmässigkeit

Der Quartierplan Sägewies III geht in seinen Festlegungen, insbesondere betreffend das Teilgebiet A, sehr weit. Quartierpläne und Sonderbauvorschriften haben zum Zweck, die Erschliessung eines bestimmten Gebietes zu regeln sowie im weiteren die besondere Bauweise in den grundsätzlichen Zügen festzuschreiben. Die Festlegung der Bauweise darf jedoch nicht bis ins projektmässige Detail gehen, sondern nur soweit, als es das öffentliche Interesse erfordert. Eine enge grundrissliche Festlegung der Baubereiche wie im Teilgebiet A des Quartierplanes Sägewies geht über dieses Erfordernis des öffentlichen Interesses hinaus und ist ohne Vorhandensein eines konkreten Projektes gar nicht möglich. Wenn das Projekt, das hier ohne Zweifel im Hintergrund steht, aus irgendeinem Grunde nicht realisiert werden könnte, würde der zu detaillierte Quartierplan die Neuerarbeitung eines Nachfolgeprojektes möglicherweise unverhältnismässig einschränken oder andernfalls ein Quartierplanänderungsverfahren nach sich ziehen, das bei einer grosszügigeren Bezeichnung der Baubereiche hätte verhindert werden können.

Diese Problematik war der Grund, weshalb die Baudirektion den Quartierplan der Gemeinde vorerst noch einmal zur Ueberarbeitung retournierte. Wenn der Quartierplan jetzt trotzdem in dieser Form zur Genehmigung beantragt wird, ist dies letztlich darin begründet, dass der Grundeigentümer, sich der Probleme bewusst, sein Einverständnis zum Quartierplan in dieser Form gegeben hat. Sollten sich nachträglich Schwierigkeiten ergeben, sind diese durch ihn zu tragen.

Von der Genehmigung auszunehmen ist allerdings die Vorschrift in Art. 7 der Sonderbauvorschriften, die der Baubehörde die Möglichkeit geben soll, zur Sicherstellung eines Gesamtprojektes über ein Teilgebiet zusätzliche Sondernutzungspläne, insbesondere Gestaltungspläne, zu verlangen (Abs. 3). Diese Vorschrift ist rechtlich nicht zulässig, da ein Gestaltungsplan nach EG RPG nicht erzwungen werden kann; ein Gestaltungsplan kann nur auf freiwilliger Basis erstellt werden, unter schriftlicher Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der betroffenen Grundeigentümer, denen auch mindestens zwei Drittel der einzubeziehenden Fläche gehören (Art. 45 Abs. 3 EG RPG).

Die Baudirektion beantragt, gestützt auf Art. 50 Abs. 3 EG RPG und Art. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren:

1. Der Quartierplan Sägewies II sei - mit Ausnahme von Art. 7 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften betreffend das Einverlangen weiterer Sondernutzungspläne durch die Baubehörde - zu genehmigen.

2. Für die Genehmigung des Quartierplanes sei eine Gebühr von Fr. 300.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Baubuchhaltung
 Zentralstelle für Baugesuche*
 Kantonales Planungsamt*
 Gemeinderat Heiden*

*) Beilage: Quartierplan mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am 28. Sep. 1990