



Kanton Appenzell A.Rh.

11. Juni 1991
L.

Gemeinde Heiden: Genehmigung des Quartierplanes Sunnematt

(Im Ausstand von Regierungsrat Ernst Graf)

Dem Bericht der Baudirektion vom 15. Mai 1991 ist zu entnehmen:

Mit Brief vom 15. Februar 1991 ersucht der Gemeinderat Heiden um Genehmigung des Quartierplanes Sunnematt. Am 24. Februar 1991 ging zusätzlich ein Schreiben von Paul Weder ein mit kritischen Äusserungen zum vorgelegten Quartierplan. Die Baudirektion hat den Quartierplan wie auch das erwähnte Schreiben geprüft und kommt zu folgenden Schlüssen:

Materielles

Der Quartierplan Sunnematt bezweckt im Zusammenhang mit der vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Hotel/Kurhauses Sunnematt, nebst der Festlegung verschiedener baulicher Vorschriften zu Baukörper, Aussichtsschutz und Freiraumgestaltung, eine zweckmässige Erschliessung des betroffenen Gebietes. Die vorgeschlagene Erschliessung weicht dabei örtlich etwas ab von der ursprünglich im Verkehrsrichtplan der Gemeinde vorgesehenen Erschliessung des Gebietes. Die ursprüngliche Erschliessung war auf der Nordseite des Planungsgebietes vorgesehen, mit Anschluss an die Staatsstrasse im Bereich des Bahnüberganges Thalerstrasse/Rorschach-Heiden-Bahn. Bereits in einer sehr frühen Phase der konkreten Planung der Erschliessung des Gebietes Sunnematt wurden aber seitens der Bahn und des kantonalen Tiefbauamtes Bedenken gegen diese Lösung angemeldet und auf die entstehenden technischen Schwierigkeiten hingewiesen. Der Eigentümer der Sunnematt wie auch die Gemeinde bemühten sich in der Folge um eine alternative Lösung, die mit dem jetzt vorliegenden Vorschlag gefunden werden konnte. Die Baudirektion stimmte der vorgeschlagene-

nen Lösung unter Beachtung einiger Auflagen in einer ersten Vorprüfung bereits 1989 zu. Auch von Einwohnerseite liegt das Einverständnis zur neuen Lösung vor, die zudem in keiner Weise irgendwelche anderen Ueberbauungs- und Erschliessungsabsichten im umliegenden Gebiet präjudiziert.

Formelles

Das Schreiben von Paul Weder vom 24. Februar 1991 kritisiert insbesondere die formelle Vorgehensweise bei der Erstellung des Quartierplanes Sunnematt. Zum einen richtet es sich dagegen, dass die Erschliessung nicht gemäss Verkehrsrichtplan der Gemeinde erfolge, zum andern wird geltend gemacht, der Quartierplan sei nicht von der Gemeinde in Auftrag gegeben, sondern von privater Seite erarbeitet worden.

Der zweite Punkt trifft eindeutig nicht zu. Zwar wurde ursprünglich von privater Seite ein Gestaltungsplan für das Gebiet Sunnematt erarbeitet. Bereits dieser wurde jedoch offiziell in der Planungskommission der Gemeinde verabschiedet und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht (Schreiben Gemeindebauamt Heiden vom 30. Januar 1989; Vorprüfungsbericht Planungsamt vom 17. April 1989). Aufgrund von Auffassungsdifferenzen hinsichtlich gestalterischer Punkte zwischen Gemeinde und Grundeigentümer kam der Gestaltungsplan jedoch anschliessend nicht über das Vorprüfungsstadium hinaus; die Erschliessung war aber nie umstritten. Um wenigstens die bis anhin erreichten Ergebnisse absichern zu können, gab der Gemeinderat in der Folge offiziell die Erarbeitung eines Quartierplanes in Auftrag (vgl. Schreiben des Planungsbüros Eigenmann + Rey vom 31. Juli 1990). Dieser Quartierplan wurde beim Kanton wiederum vorgeprüft (Vorprüfungsbericht Planungsamt vom 3. Oktober 1990). Nach der Vorprüfung wurde der Quartierplan vom 24. November bis zum 27. Dezember 1990 öffentlich aufgelegt. Innert der gesetzten Frist wurden keine Einsprachen erhoben. Eine verspätet eingegangene Eingabe mit kritischen Hinweisen vom gleichen Verfasser wie das jetzige Schreiben an den Regierungsrat wurde vom Gemeinderat behandelt und beantwortet. Der Erlass des Quartierplanes durch den Gemeinderat erfolgte am 12. Februar 1991. Am formellen Vorgehen der Gemeinde kann damit keine Kritik geübt werden.

Zutreffend ist der erste Punkt des Schreibens Weder, dass die Erschliessung im Quartierplan sich nicht nach dem Verkehrsrichtplan der Gemeinde richtet. Welches die materiellen Gründe sind, wurde obenstehend erläutert. Richtpläne sind grundsätzlich behördenverbindlich. Die Verbindlichkeit ist jedoch nicht in jedem Fall absolut. Sind nämlich Aenderungsgründe nachgewiesen, die sachlich gerechtfertigt sind, bessere Lösungen ermöglichen und das Konzept der Ge-

samtplanung nicht negativ präjudizieren, können Abweichungen von Richtplänen zulässig sein (vgl. sinngemäss Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, EJPD 1981, S. 167 f. oder Haller/Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1990, S. 40. f). Verfahrensmässig sind die Abweichungen bzw. Aenderungen zu handhaben wie der Erlass des entsprechenden Planes. Der Verkehrsrichtplan Heiden wurde vom Gemeinderat erlassen und vom Regierungsrat im Zusammenhang mit der Genehmigung des Bebauungsplanes am 23. Dezember 1985 zur Kenntnis genommen; für Aenderungen bzw. Abweichungen ist damit ebenfalls der Gemeinderat zuständig.

Nebst der Behördenverbindlichkeit von Richtplänen umfasst die Raumplanungsgesetzgebung auch noch andere Grundsätze. So verlangt beispielsweise Art. 53 Abs. 1 EG zum RPG, dass die ausgeschiedene Bauzone bedarfs- und zeitgerecht zu erschliessen ist. Ist die Erschliessung eines Gebietes aus irgendwelchen Gründen an einem bestimmten Ort nicht möglich, ist zwangsläufig nach Alternativen zu suchen. Sind solche vorhanden, wird sich dann unter Umständen auch die Aenderung eines Richtplanes aufdrängen.

Gestützt auf diese Erwägungen und in Anwendung von Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG sowie Art. 9 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren, beantragt die Baudirektion:

1. Der Quartierplan Sunnematt in Heiden sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 300.-- zu erheben.
3. Der Protokollauszug betreffend Genehmigung des Quartierplanes sei Paul Weder, Heiden, als Antwort auf sein Schreiben vom 24. Februar 1991 zuzustellen.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche*
 Kantonales Planungsamt*

Auszug an Gemeinderat Heiden**
Kantonale Baubuchhaltung
Herrn Paul Weder, Blumenfeldstrasse 10,
9410 Heiden

- *) Beilage: 1 Quartierplan mit Genehmigungs-
vermerk
- **) Beilage: 1 Quartierplan mit Genehmigungs-
vermerk; Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am

14. Juni 1991