



29. Oktober 2002

L.

Gemeinde Schönengrund: Quartierplan "Ob dem Steg"; Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 20. August 2002 ersucht der Gemeinderat Schönengrund um die Genehmigung des Quartierplanes "Ob dem Steg" durch den Regierungsrat.
2. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Schönengrund in der Wohnzone W2. Über das Gebiet "Ob dem Steg", besteht bereits heute ein Gestaltungsplan vom 18. März 1997. Der Gestaltungsplan basiert auf einem durch Wettbewerb ermittelten Überbauungskonzept. Da das Gebiet nur aufwendig zu erschliessen ist und eine erhebliche Fläche im Waldabstandsbereich liegt, wurde eine verdichtete Bauweise gesucht, um die Infrastrukturkosten pro Einheit tief halten zu können. Dieses Angebot entsprach nicht dem Bedürfnis einer möglichen Käuferschaft. Das Ziel der Ansiedlung von zusätzlichen Personen konnte nicht erreicht werden. Die Gemeinde ist heute überzeugt, dass sich für eine lockere, konventionelle Einfamilienhausüberbauung (eventuell Doppelhäuser) Liegenschaftskäufer finden lassen. Aufgrund dieser Ausgangssituation liess die Gemeinde einen offen formulierten Quartierplan erarbeiten, mit dem Gedanken den Gestaltungsplan damit zu ersetzen.
3. Es ist Sache der Gemeindebehörde die Art und Weise einer Überbauung zu bestimmen. Wenn eine Änderung des Überbauungskonzeptes vorgenommen wird, wird in dieser Frage der Kanton sein Ermessen nicht über das Ermessen der Gemeinde stellen. Der Ersatz des Gestaltungsplanes durch einen Quartierplan ist grundsätzlich zuzulassen.

Es stellt sich einzig die Frage der Rechtmässigkeit. Planungserlasse sollen aus Gründen der Rechtssicherheit eine bestimmte Beständigkeit aufweisen und nicht gegen das Prinzip der Rechtsgleichheit verstossen. Der Gestaltungsplan ist am 18. März 1997 vom Regierungsrat genehmigt worden. Fünf Jahre Geltungsdauer sind aus Sicht der Rechtsbeständigkeit eine zu kurze Dauer. Im Gestaltungsplangebiet sind während dieser Zeit keine auf diese Bestimmungen abgestimmte Massnahmen getroffen worden, die sich durch die Änderung auf Betroffene negativ oder rechtswidrig auswirken würden. Grundeigentümerin, die durch die Änderung am meisten betroffen wird, ist die Gemeinde selber. Unter diesen Voraussetzungen kann auch auf eine frühzeitige Planänderung oder den Ersatz des Gestaltungsplanes durch einen Quartierplan eingetreten werden.

4. Der Quartierplan wurde dem Planungsamt gestützt auf Art. 47 EG zum RPG zur Vorprüfung unterbreitet, welches am 26. April 2002 in positivem Sinne Stellung genommen hat. Dabei ist festgestellt worden, dass die Parzellen Nrn. 398 und 399 über die Umgrenzung des Plangebietes hinausreichen. Es wurde empfohlen, letztere auf die Parzellengrenze zu legen und die Baulinie dementsprechend anzupassen. Nun ist dargelegt worden, dass die beiden Überschreitungsflächen im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan gestanden sind und dafür lediglich ein Kaufrecht bestanden hat, das mit dem Quartierplan wieder hinfällig wird. Die Grundstücksgrenze wird wieder identisch mit dem Quartierplanperimeter.
5. Weiter ist darauf hingewiesen worden, dass der Begriff "ortsübliches Dacheindeckungsmaterial" in Art. 9 der Sonderbauvorschriften sehr unpräzise ist und zu Auseinandersetzungen im Vollzug führen kann. Die Anregung ist ungeachtet geblieben, womit ein Problem entstehen kann.
6. Entlang dem Dorfbach besteht, soweit es sich nicht um Wald handelt, eine Uferbestockung. Diese ist im Plan nicht eingetragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese gemäss Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz geschützt ist.
7. Das gültige Abwasserreglement der Gemeinde Schönengrund datiert aus dem Jahr 1968. Es erfüllt zum heutigen Zeitpunkt weder verfahrensmässig noch sachlich die Anforderungen der mittlerweile grundlegend revidierten, übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung. Der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde ist in Arbeit, jedoch nicht behördenverbindlich. Den entwässerungsbezogenen Auflagen im Quartierplan kommt daher grosse Bedeutung zu, indem sichergestellt werden sollte, dass die geltenden grundlegenden technischen und rechtlichen Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung eingehalten werden. Im Vorprüfungsbericht ist in der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 28. März 2002 darauf hingewiesen worden, dass die im Quartierplan enthaltenen Aussagen als zu knapp oder unvollständig erachtet werden. Die vorgeschlagenen Ergänzungen sind nicht berücksichtigt worden. Die Gemeinde ist deshalb nochmals darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Überbauung des Quartierplangebietes Bauherrschaften auf die geltenden grundlegenden technischen und rechtlichen Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung aufmerksam gemacht werden.
8. Der Quartierplan wurde vom 5. Juni bis 4. Juli 2002 öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind keine eingegangen. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung durch den Regierungsrat sind gegeben.

B. Erwägungen

1. Der Quartierplan regelt im wesentlichen die Erschliessung des Quartierplangebietes. Die Überbauung ist mit Einzelbauten vorgesehen. Die Problematik ist bekannt, dass eine verdichtete Bauweise in Schönengrund keine Abnehmer findet. Es muss aber bei der vorgesehenen lockeren Bauweise darauf hingewiesen werden, dass die Erschliessungs- und Parkierungskosten pro Wohneinheiten erheblich teurer kommen, was die Verkäuflichkeit wiederum verschlechtern wird. Es ist deshalb die Prüfung einer Optimierung angeregt worden, was offensichtlich nicht gelungen ist.
2. In der Ausgangslage ist beschrieben worden, dass nicht allen Bemerkungen der Vorprüfung gefolgt wurde. Es ist deshalb ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass

- die Uferbestockung gemäss Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz geschützt ist.
 - im Rahmen der Überbauung des Quartierplangebietes Bauherrschaften auf die geltenden grundlegenden technischen und rechtlichen Anforderungen der Gewässerschutzgesetzgebung aufmerksam gemacht werden.
3. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes erteilt werden.

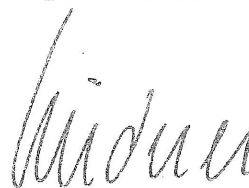
C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Quartierplan "Ob dem Steg" wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG). Gleichzeitig wird der geltende Gestaltungsplan "Ob dem Steg" vom 18. März 1997 aufgehoben.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.-- erhoben.
3. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt Appenzell A.Rh. (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Schönengrund (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk,
 Rechnung)

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am - 1. Nov. 2002