



3. September 2002

L.

Gemeinde Speicher: Quartierplan Höhenweg; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 9. August 2002 ersucht der Gemeinderat Speicher um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Speicher am 26. Oktober 1993 wurde das Planungsgebiet, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 31 der Wohnzone W1 zugeschrieben. Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 31 befindet sich in der Grünzone.
3. Mit dem Quartierplan wird die angemessene Erschliessung des Gebietes, die Parkierung, der Aussichtsschutz, die Erhaltung und Ermöglichung eines attraktiven Fuss- und Wanderwegs sowie die Einpassung von Neubauten in das exponierte Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.
4. Über den Quartierplan wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
5. Der Quartierplan Höhenweg wurde am 17. Mai 2000 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 3. Juni 2000 bis 4. Juli 2000 und vom 24. August 2000 bis im September 2000. Es sind drei Einsprachen eingegangen, die im Rahmen der Einsprachebehandlung nicht zurückgezogen wurden. Eine Einsprache wurde vollumfänglich abgewiesen. Die beiden anderen Einsprachen bedingten folgende marginale Änderungen am Quartierplan:

Planeintrag des bestehenden Autounterstandes auf Parzelle Nr. 762.

Präzisierung der Sonderbauvorschriften bezüglich der Parkierung auf Parz. Nr. 860 (Art. 13, neuer Absatz).

Gegen die vollständig abgewiesene Einsprache erhob die Einsprachepartei beim Regierungsrat Rekurs. Mit Entscheid vom 25. Juni 2002 wurde der Rekurs abgewiesen. Dieser Entscheid ist nicht anfechtbar. Er kann erst mit dem Genehmigungsentcheid des Regierungsrates über den Quartierplan angefochten werden.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.
2. Von besonderer Bedeutung ist die am 30. August 1983 vom Regierungsrat genehmigte Aussichtsschutzverordnung. Sie betrifft das gesamte vorliegende Planungsgebiet und beinhaltet folgende Schutzbestimmungen:
 - Einfriedungen, Bepflanzungen, Gartenmauern und Erdaufschüttungen, welche die Aussicht erheblich beeinträchtigen, sind nicht gestattet.
 - Südlich des Höhenweges müssen sämtliche Gebäudeteile mindestens 1 m unter der Niveaulinie des Weges bleiben.

Auf der Südseite des Höhenweges wurde die Regelung der Schutzverordnung weitgehend übernommen. Auf der Nordseite bereitete die seit 1983 rechtskräftige Schutzverordnung Auslegungsprobleme. Aus diesem Grund hat die Baukommission bereits 1992 mit den betroffenen Grundeigentümern Vereinbarungen abgeschlossen, auf denen die entsprechenden Sonderbauvorschriften aufbauen.

Folgerichtig soll die „Schutzverordnung zur Erhaltung der Aussicht von den Höhenwegen "Birt - Vögelinsegg - Waisenhaus und Oberdorf - Ebni" im Bereich des Quartierplanperimeters „Höhenweg“ abgelöst und durch vorliegenden Quartierplan ersetzt werden. Die massgebenden Vorschriften werden in vorliegendem Planungsinstrument berücksichtigt. Die entsprechende Teilaufhebung der erwähnten Schutzverordnung im Perimeter des Quartierplanes liegt vor.

3. Für den heutigen Bebauungsstand besteht grundsätzlich eine Strassenerschliessung. Unter Berücksichtigung der noch zu realisierenden möglichen Bruttogeschossfläche von 3500 m² und der damit zu erwartenden Verkehrszunahme ist die Sicherstellung eines angemessenen Ausbaues des Höhenweges notwendig. Mit dem anzustrebenden Ausbau kann gleichzeitig das Gefahrenpotential zwischen den Motorfahrzeugen und den Wanderern und Fussgängern reduziert werden. Die Verbesserung des Sicherheitsaspektes bedingt lediglich kleinere bauliche Anpassungen. Der vorgesehene Ausbau kann allen Ansprüchen gerecht werden; zudem wirkt er verkehrsberuhigend. Für die Sicherstellung eines Ausbaues werden zwei Baulinien ausgeschieden, die sich an der Achse des bestehenden Höhenweges orientieren. Die südlich des Höhenweges ausgeschiedene Baulinie verläuft durch das bestehende Gebäude Assek. Nr. 810 auf Parzelle Nr. 768. Mit dieser Massnahme wird sichergestellt, dass ein allfälliger Ersatzbau den Anliegen des Aussichtsschutzes gerecht wird.

Aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse ist es zweckmässig, die unüberbaute Parzelle Nr. 1403 sowie die Parzelle Nr. 861 von unten über die Sonderstrasse zu erschliessen.

4. Mit vorliegendem Quartierplan wird die fehlende Parkierungsmöglichkeit auf den Parzellen Nr. 768 und 865 sichergestellt. Mit dem vorgesehenen Baubereich Autounterstand könnte einerseits die bestehende Plattform auf eine Gesamtbreite von 8 m erweitert und überdacht werden; als Alternative könnte mit einer kleinen Verlängerung der Hauszufahrt Parz. Nr. 861 eine zweckmässige und landschaftsverträgliche Lösung für maximal 2 PW angeboten werden.

5. Um zu konzentrierten Bebauungsformen entgegenwirken zu können, werden im Sinne der Landschaftsverträglichkeit Ausnützungstransfers ausgeschlossen.
6. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung ergänzt und angepasst.
7. Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Quartierplan Höhenweg wird genehmigt.
2. Die Teilaufhebung der Schutzverordnung zur Erhaltung der Aussicht von den Höhenwegen "Birt - Vögelinsegg - Waisenhaus und Oberdorf - Ebni" im Bereich des Quartierplanperimeters „Höhenweg“ wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.- erhoben.
4. 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 (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Speicher (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

Minder

Versandt am - 5. Sep. 2002