



13. Mai 2003

L.

Gemeinde Schönengrund: Quartierplan Dorf Süd, Parz. Nr. 377; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 21. März 2003 ersucht der Gemeinderat Schönengrund um die Genehmigung des Quartierplanes Dorf Süd durch den Regierungsrat.
2. Im Rahmen der Vorprüfung sind die berührten kantonalen Verwaltungsstellen zu einem internen Mitbericht eingeladen worden. Die Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 12. Juni 2002.
3. Der Quartierplan ist vom 8. Januar 2003 bis 7. Februar 2003 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind keine Einsprachen eingegangen.
4. Mit dem Quartierplan wird im Wesentlichen die Erschliessung und die Fusswegführung und indirekt damit verbunden die Art der Bebauung festgelegt.

B. Erwägungen

1. Bericht

Gemäss Art. 47 Abs. 1 RPV erstattet die Behörde, die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den kantonalen Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Den Unterlagen liegt ein kurzer Erläuterungsbericht bei, der im wesentlichen den Quartierplaninhalt erläutert.

Art. 61 EG zum RPG bestimmt, dass neu eingezontes Land innert zehn Jahren zu überbauen ist, ansonsten es als nicht eingezont gilt. Ein Teil des fraglichen Landes gilt in diesem Sinne als neu eingezont. Der Zonenplan ist seit dem 25. November 1997 in Kraft, weshalb es richtig ist, das Bauland jetzt zu erschliessen und der Überbauung zuzuführen.

2. Quartierplan

Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass das Zusammenfallen der Baubereichsbegrenzung (Baubereich B) mit der Zonengrenze problematisch ist. Probleme können insbesondere im Zusammenhang mit dem bäuerlichen Bodenrecht und der Abparzellierung entstehen. Nach Raumplanungsrecht kann grundsätzlich auf die Zonengrenze gebaut werden, wenn diese nicht mit einer Parzellengrenze

zusammenfällt. Im Grenzbereich zwischen Bauzone und Nichtbauzone ist dies jedoch problematisch und in der Regel nicht zweckmässig. Bei einer Abparzellierung hat die Parzellengrenze aufgrund des bäuerlichen Bodenrechts mit der Zonengrenze identisch zu sein. Das bedeutet, dass bereits erstellte Bauten bezüglich der Einhaltung des Grenzabstandes rechtswidrig werden bzw. Neubauten nur unter Einhaltung des ordentlichen Grenzabstandes erstellt werden können. Dies kann dazu führen, dass der Druck auf eine Teileinzonung des Grenzabstandsbereichs erhöht wird oder eine schleichende Bauzonenerweiterung erfolgt. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass auch die Errichtung von Gartenanlage über die Zonengrenze hinaus nicht zulässig wäre.

Um diesen unerwünschten Folgen vorzubeugen muss verlangt werden, dass die Überbauung zur Zonengrenze, die nach der Abparzellierung mit der Parzellengrenze identisch ist, den ordentlichen Grenzabstand einhält. Die Baubereiche B sind gegenüber der Zonengrenze zum Übrigen Gemeindegebiet um den (kleinen) Grenzabstand von 4 m gemäss Baureglement zu reduzieren. Die Realisierung des Überbauungskonzeptes gemäss Beilageplan wird dadurch im Grundsatz nicht tangiert (Einhaltung des grossen Grenzabstandes auf der Südwest-Fassade als Hauptwohnseite). Im Sinne der Verfahrensökonomie wird die Genehmigung unter entsprechender Auflage erteilt.

In der Vorprüfung ist auf die geplante Strasse hingewiesen worden, die in der Situation mittig zwischen die Baulinien eingetragen ist. Aus wohnhygienischen Gründen wäre es zweckmässig, wenn die ordentlichen grossen und kleinen Grenzabstände zur Strasse hin eingehalten werden könnten. Nach dem vorliegenden Quartierplan ist das nur noch freiwillig möglich, weil die Baulinie allen anderen Abstandsvorschriften vorgeht und auf diese gebaut werden darf (vgl. Art. 41 Abs. 3 EG zum RPG).

3. Sonderbauvorschriften

Art. 7

Es ist darauf hinzuweisen, dass nach der Definition der Baubereiche ausserhalb derselben keine An- und Nebenbauten erstellt werden können. In der Vorprüfung ist bereits darauf hingewiesen worden, ohne dass eine Änderung vorgenommen worden ist.

Art. 9 und 10

Die Begriffe "möglichst einfach" und "ortsübliches Dacheindeckungsmaterial" und "minimal notwendiges Mass von Stützmauern" sind sehr unbestimmt und lassen unterschiedliche Auslegungen zu. Für die Baubehörde wird es schwierig, diese Bestimmungen durchzusetzen. In der Vorprüfung sind im Interesse des Vollzugs griffigere Vorschriften empfohlen worden. Die Gemeinde hat bewusst darauf verzichtet

4. Zusammenfassung

Der Quartierplan mit Sonderbauvorschriften hält mit Ausnahme der Baubereichsausdehnung zur Zonengrenze der Landwirtschaftszone der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand. Im Sinne der Verfahrensökonomie wird die Genehmigung unter entsprechender Auflage erteilt.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Quartierplan Dorf Süd Parz. Nr. 377 wird unter Beachtung der nachfolgenden Auflagen genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Die Baubereiche B sind gegenüber der Zonengrenze zum Übrigen Gemeindegebiet um mindestens den (kleinen) Grenzabstand von 4 m gemäss Baureglement zu reduzieren.
3. Der gemäss Ziffer 2 korrigierte und von den Gemeindebehörden unterzeichnete Quartierplan ist in dreifacher Ausführung dem Regierungsrat zur Unterzeichnung innert 2 Monaten nachzureichen.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.-- erhoben.
5. 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. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. Quartierplan und Sonderbauvorschriften mit Genehmigungsvermerk, Beilage 3)
 Kantonales Planungsamt (He, MI mit 1 Expl. Quartierplan und Sonderbauvorschriften mit Genehmigungsvermerk, Beilage 3, 4, 5)
 Gemeinderat Schönengrund (1 Expl. Quartierplan und Sonderbauvorschriften mit Genehmigungsvermerk, Beilage 3, 4, 5; Rechnung)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Flatschreiber:*



Versandt am 16. Mai 2003