

Protokoll des Regierungsrates von Appenzell A.Rh.

9. August 1977
I.

Quartierplan "Langenegg auf Stein", Gemeinde Stein; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 26. Juli 1977 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 29.4.1977 ersucht der Gemeinderat Stein um die Genehmigung des Quartierplanes "Langenegg auf Stein". Gemäss Bebauungsplan vom 18. Januar 1974 liegt das Quartierplan-gebiet in der Wohnzone für Einfamilienhäuser. Der Quartierplan ist auf Grund einer Ueberbauungsplanstudie des Architekturbüros Knellwolf und Knill, Herisau, in Absprache mit dem Gemeinderat entstanden. Der Quartierplanentwurf wurde dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung unterbreitet.

Gemäss Art. 40 Abs. 4 des Baureglementes der Gemeinde Stein ist der Gemeinderat für den Erlass von Quartierplänen zuständig. Er erliess den Plan am 15./22. Februar 1977. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. Februar bis 28. März 1977. Die einzige Einsprache wurde anlässlich der mündlichen Verhandlung zurückgezogen. Das kommunale Genehmigungsverfahren ist damit abgeschlossen.

Die Prüfung des Planes auf seine Rechtmässigkeit veranlasst das Planungsamt zu folgenden Bemerkungen:

A. Materielle Rechtmässigkeit

Massgebend für die materielle Rechtmässigkeit ist vor allem Art. 110 EG zum ZGB, welcher die Ziele, die bei der Aufstellung räumlicher Planungen zu verfolgen sind, umschreibt.

1. Geordnete und rationelle Nutzung des Baulandes

Durch Festlegung der verkehrsmässigen Erschliessung wird eine geordnete und rationelle Nutzung des Baulandes sichergestellt. Die Verkehrerschliessung entspricht dem in der Ortsplanung erarbeiteten Konzept.

2. Aesthetisch befriedigende Gestaltung und Erhaltung des Landschaftsbildes

Der Quartierplan regelt zu einem wesentlichen Teil die Dachformen sowie die Material- und Farbwahl des Aeusseren der Gebäude. Damit

soll eine einheitliche Gesamtwirkung und eine gute Einfügung in das Landschaftsbild erreicht werden. Insbesondere gilt es auch, die im südwestlich angrenzenden Gebiet mittels eines bereits rechtskräftigen Quartierplans festgelegten Ansprüche an die Ueberbauung nahtlos fortzusetzen. Die Sonderbauvorschriften stehen deshalb auch in weitgehender Uebereinstimmung mit dem Quartierplan über das benachbarte Grundstück.

3. Sicherheit des Verkehrs

Die Erschliessungsstrasse für den obenliegenden Teil des Quartierplangebietes stellt die Weiterführung der Erschliessungsstrasse für das benachbarte Gebiet dar. Die westliche an die Langeneggstrasse grenzende Parzelle ist ebenfalls über die benachbarte Erschliessungsstrasse zu erschliessen. Damit wird die bestehende Einmündung in die Langeneggstrasse optimal ausgenützt. Die beiden restlichen an der Langeneggstrasse liegenden Parzellen können direkt erschlossen werden. Dabei gilt die Auflage, dass beide Parzellenzufahrten zusammenzulegen sind. Durch diese Erschliessungsanordnung wird die Langeneggstrasse nur mit einer neuen Zufahrt belastet, was aus der Sicht der Verkehrssicherheit positiv zu bewerten ist.

B. Formelle Rechtmässigkeit

Der Quartierplan "Langenegg auf Stein" mit seinen Sonderbauvorschriften hält der formellen Rechtmässigkeitsprüfung mit folgenden Ausnahmen stand:

- Der achte Abschnitt enthält die Vorschrift, dass keine Norm-, Element- und Fertighäuser erstellt werden dürfen. Da es grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, dass auch derartige Haustypen dem Ziel und Zweck des Quartierplans entsprechen, erscheint diese Vorschrift als unzulässig. Es handelt sich um eine gewerbepolitische Bestimmung, für die keine gesetzliche Grundlage besteht und die auch einer sachlichen Begründung entbehrt. In Art. 110 EG zum ZGB sind die Zwecke, welche mit öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften verfolgt werden können, klar umschrieben. Dieser Artikel ermöglicht es, gestalterische Vorschriften aufstellen zu können, nicht aber die Konstruktionsweise vorzuschreiben, mindestens so lange nicht, als - wie im vorliegenden Fall - die gestalterischen Ziele mit verschiedenen Konstruktionsweisen erreichbar sind. In den Sonderbauvorschriften sind klare Gestaltungsvorschriften enthalten; der Abschnitt über die Konstruktionsweise muss ersatzlos gestrichen werden.
- Im neunten Abschnitt wird zusätzlich zur Garage ein weiterer Abstellplatz gefordert, der nicht mit der Garazefahrt iden-

tisch sein darf. Art. 24 Abs. 1 des Baureglementes legt fest, dass bei Wohnbauten pro Wohnung lediglich ein Abstellplatz erforderlich ist. Strengere Vorschriften als sie das Baureglement vorsieht, sind im Quartierplan nur zulässig, wenn begründete öffentliche Interessen geltend gemacht werden können. Im vorliegenden Fall trifft dies für den zusätzlichen Abstellplatz nicht zu. Abschnitt neun ist folgendermassen abzuändern: "Die nach Art. 24 BauR erforderlichen Abstellplätze sind in Form von Garagen zu erstellen."

- Der zehnte Abschnitt enthält im zweiten Teil eine Vorschrift über das Bereitstellen von Kehrrecht, die mit Planungs- und Bauvorschriften direkt nichts zu tun hat. In den Art. 113 und 121 des EG zum ZGB sind die Elemente, welche mittels Quartierplänen und Sonderbauvorschriften im einzelnen geregelt werden können, umschrieben. Die genannte Vorschrift findet keine Rechtsgrundlage im Planungsrecht und gehört in ein Kehrrechtreglement.
- Im Quartierplan ist die geplante Parzelleneinteilung eingezeichnet. Da sie im Verlaufe der Realisierung und definitiven Vermessung und Vermessung ändern kann, ist es wenig zweckmässig, sie im Quartierplanverfahren rechtlich festzulegen. Die Parzellengrenzen sind deshalb von der Rechtskraft auszunehmen.

Die Aenderungsvorschläge sind mit dem zuständigen Gemeinderat besprochen worden und erfolgen im mündlichen Einverständnis. Im übrigen sind Plan und Vorschriften des Quartierplans aufeinander abgestimmt und stehen in Uebereinstimmung mit dem EG zum ZGB.

Beschluss nach Antrag der Baudirektion:

1. Der Quartierplan "Langenegg auf Stein" mit Sonderbauvorschriften wird im Sinne von Art. 111 Abs. 3 und Art. 124 Abs. 3 EG zum ZGB mit Ausnahme folgender Abschnitte genehmigt:
 - "Es dürfen keine Norm-, Element- und Fertighäuser erstellt werden."
 - "..., wobei zusätzlich noch ein Abstellplatz bzw. eine Garage erforderlich ist. Die Garagenzufahrt darf nicht als Abstellplatz gerechnet werden."
 - "Der Kehrrecht, sofern kein Container zur Verfügung steht, darf höchstens 12 Stunden vor der offiziellen Abholzeit dort deponiert werden (in verschlossenen PVC-Säcken)."

2. Die Genehmigung wird mit der Auflage verknüpft, dass

- a) der neunte Abschnitt der Sonderbauvorschriften folgendermassen formuliert wird:
"Die nach Art. 24 BauR erforderlichen Abstellplätze sind in Form von Garagen zu erstellen."
- b) der Plan mit folgendem Vermerk zu ergänzen ist:
"Die eingezeichneten Parzellengrenzen sind nicht verbindlich."

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt
Baudirektion
Planungsamt (2 Expl.); Beilage: 1 Expl. des Quartier-
planes mit Genehmigungsvermerk
Kant. Bauverwaltung (4 Expl.); Beilage: 1 Expl. des
Quartierplanes mit Genehmigungsvermerk
Gemeinderat Stein (2 Expl.); Beilage: 1 Expl. des
Quartierplanes mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrag des Reglerungsrates
Der Ratschreiber:

