



PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES VON APPENZEL A.R.H.

17. November 1981
lu

Gemeinde Stein: Aenderung des Quartierplanes Langenegg; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 18. September 1981 ist zu entnehmen:

1. Mit Schreiben vom 9. März 1981 ersucht der Gemeinderat Stein um eine Teiländerung des Quartierplans Langenegg vom 24. Juni 1974. In diesem rechtskräftigen Quartierplan ist südlich der Erschliessungsstrasse Langenegg mit Baulinien ein Freihaltegebiet ausgeschieden. Es dient als Umgebungs- und Sichtschutz für das recht gut erhaltene und fachgerecht renovierte Appenzellerhaus Assekuranz Nr. 267 des P. Forrer. Aufgrund der bestehenden Situation können auf dem durch das Freihaltegebiet betroffenen Gebiet im oberen Teil statt drei Häuser nur deren zwei erstellt werden. Trotzdem hat P. Forrer als ehemaliger Eigentümer der gesamten Liegenschaft drei Parzellen ausgeschieden und die beiden äusseren überbaubaren verkauft. Die mittlere Parzelle Nr. 754, die aufgrund des Quartierplans nicht überbaubar ist, ist in seinem Besitz geblieben. Alle drei Parzellen sind noch unüberbaut. P. Forrer stellte deshalb den Antrag, die Liegenschaft aus dem Freihaltegebiet zu entlassen, damit auch sie noch überbaut werden kann. Der Gemeinderat hat diesem Begehren zugestimmt und die Aufhebung der für das Freihaltegebiet massgebenden Baulinien dem Regierungsrat beantragt.
2. Das Gebäude Assekuranz Nr. 267, für welches das Freihaltegebiet ausgeschieden wurde, war gemäss Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung als Kulturobjekt bezeichnet. Am 28. März 1973 hat P. Forrer dagegen Einsprache erhoben, weil er beabsichtigte, das Gebäude umzubauen. Noch im selben Jahr liess er über seine Liegenschaft einen Quartierplan erstellen, welcher im Dezember vom Gemeinderat genehmigt wurde. Am 18. Januar 1974 wurde der Bebauungsplan der Gemeinde Stein durch den Regierungsrat genehmigt. Die Genehmigung war mit der Auflage verbunden, dass eine allfällige Ueberbauung im Gebiet "Langenegg" das im Baugebiet liegende Kulturobjekt Nr. 05.09 durch einen gewissen Umgebungsschutz zu berücksichtigen habe. Gegen den Quartierplan, der vom 2. Januar bis 2. Februar 1974 öffentlich aufgelegt war, hat der Heimatschutz Einsprache erhoben,

weil der oben genannte Umgebungsschutz im Quartierplan nicht im erforderlichen Umfang sichergestellt sei. Anschliessend konnte zwischen P. Forrer und dem Heimatschutz eine Vereinbarung getroffen werden, aufgrund welcher der Heimatschutz seine Einsprache zurückzog. Diese (privatrechtliche) Vereinbarung bezweckt den Schutz des Gebäudes Assekuranz Nr. 267 und verpflichtet P. Forrer, den aufgelegten Quartierplan in der Weise zu verbessern, dass der Gesamtcharakter der Siedlung einheitlich ausfällt und der Umgebungsschutz des bestehenden Bauernhauses nach Möglichkeit ausgedehnt wird. Den darauf eingereichten Planänderungen hat der Gemeinderat am 21. Februar 1974 zugestimmt. Diese Version des Plans entspricht dem heute rechtskräftigen Quartierplan, der am 24. Juni 1974 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

Am 8. Juli 1975 wurde das Gebäude Assekuranz Nr. 267 vom Regierungsrat als Kulturobjekt aus dem BMR entlassen, nicht zuletzt auch angesichts der freiwillig eingegangenen Verpflichtungen des Eigentümers gegenüber dem Heimatschutz. Am 29. März 1976 wurde die Bewilligung zum Um- und Ausbau dieses Gebäudes erteilt.

Mit Plan vom 20. November 1978 reichte P. Forrer eine Neuparzellierung ein, die auf seinem Grundstück statt vier Parzellen, wie sie nach dem Quartierplan möglich wären, sechs Parzellen vorsieht. Die auf Grund dieser Parzellierung mögliche Ueberbauung steht nicht im Einklang mit dem im Quartierplan rechtskräftig ausgeschiedenen Freihaltegebiet. Verschiedene Missverständnisse führten dazu, dass das Quartierplanänderungsverfahren erst im März 1981 eingeleitet wurde. Der Gemeinderat hatte der Neuparzellierung immer zugestimmt.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Der Gemeinderat hat das bei geringfügigen Aenderungen zulässige vereinfachte Verfahren gemäss Art. 125 Abs. 2 EG zum ZGB durchgeführt. Drei anstossende Grundeigentümer haben sich mit der Aenderung einverstanden erklärt; ein Grundeigentümer hat keine Einverständniserklärung abgegeben. Nach Art. 125 Abs. 2 EG zum ZGB können geringfügige Abänderungen an Quartierplänen ohne öffentliche Auflage durchgeführt werden, wenn die direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben.

Das Verfahren gemäss Art. 125 Abs. 2 EG zum ZGB ist für einfache Fälle vorgesehen, in denen es um Aenderungen von geringem Ausmass geht. Das Verfahren ist nur zulässig, wenn durch die vorgesehene Aenderung der mit der Zustimmung zum Bauungsplan getroffene politische Entscheid der Stimmberechtigten nicht in Frage gestellt wird. Des weiteren muss, wenn auf die öffentliche Auflage verzichtet wird, sichergestellt werden, dass die Eigentümer der angrenzenden Grund-

stücke sich zu den beabsichtigten Aenderungen äussern können. Zu diesem Zweck ist den Eigentümern aller angrenzenden Grundeigentümer durch die Gemeinde das rechtliche Gehör zu gewähren. Die Gemeinde hat sich mit den allenfalls gegen die Aenderung vorgebrachten Argumenten auseinanderzusetzen und ihre Stellungnahme dazu im Genehmigungsantrag dem Regierungsrat zu unterbreiten, damit dieser bei der Genehmigung der Aenderung sowohl die Interessen der Oeffentlichkeit als auch der Privaten berücksichtigen kann.

Im vorliegenden Fall sind die betroffenen Grundeigentümer korrekt angehört worden. An einem Augenschein hatten P. Forrer, Vertreter der Gemeinde und der Baudirektion die Möglichkeit, ihre Auffassung darzulegen. Da zwischen P. Forrer und dem Heimatschutz von Appenzell A.Rh. seinerzeit eine privatrechtliche Vereinbarung über das Freihaltegebiet abgeschlossen wurde, ist auch der Heimatschutz angehört worden. Die Rechte aller Betroffenen sind damit gewahrt. Nachdem die Planänderung auch in materieller Beziehung als geringfügig bezeichnet werden kann, ist auf das Genehmigungsgesuch einzutreten.

2. Quartierpläne können geändert werden, wenn sich die Voraussetzungen, die zum Erlass einer bestimmten Planungsmassnahme geführt haben, ändern oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Die Aenderung des Quartierplans darf dem öffentlichen Interesse nicht widersprechen. Ausserdem ist dem Aspekt der Rechtssicherheit Beachtung zu schenken.

Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob auch nach der vom Gemeinderat beantragten Planänderung der im Interesse des Gebäudes Nr. 267 verfügte Umgebungsschutz in genügendem Masse sichergestellt werden kann. Hierfür besteht unzweifelhaft ein gewisses öffentliches Interesse. Dagegen ist nicht zu verkennen, dass demgegenüber der Eigentümer der gegenwärtig von der Freihaltezone betroffenen Grundstücke ein beträchtliches Interesse daran hat, sein Grundeigentum stärker auszunutzen. Diese beiden Interessen sind gegeneinander abzuwägen; dabei ist im Sinne des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit auch zu prüfen, ob weniger weitgehende Massnahmen ebenfalls zu dem insbesondere vom Heimatschutz angestrebten Ziel führen können. Dies ist hier offenbar der Fall. Angesichts der topographischen Verhältnisse ist es ohne weiteres möglich, durch geeignete gestalterische Auflagen sicherzustellen, dass die Sicht auf das Haus Forrer in genügender Weise freigehalten werden kann. Nachdem auch der Gemeinderat, der die Verhältnisse genau kennt, die Auffassung vertritt, eine Ueberbauung im Sinne des geänderten Quartierplanes könne verantwortet werden, hat der Regierungsrat keinen Anlass, strengere Massstäbe anzulegen, pflegt er doch nach ständiger Praxis in Fällen, wo das Ermessen eine wesentliche Rolle spielt, nicht sein Ermessen anstelle desjenigen der zuständigen Gemeindebehörde zu setzen. Die Aenderung des Quartierplanes kann damit genehmigt werden. An die Genehmigung ist indessen die Auflage zu knüpfen, dass der Gemeinderat durch geeignete gestalterische Auflagen dafür zu sorgen hat, dass bei der Ueberbauung des fraglichen Gebiets dem Schutz des erwähnten Objektes die gebührende Beachtung geschenkt wird.

Beschluss: Die Aenderung des Quartierplans Langenegg, Stein, wird mit der in den Erwägungen umschriebenen Auflage genehmigt.

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt
Baudirektion
Kantonale Bauverwaltung (4 Expl.)
Kantonales Planungsamt (2 Expl.); Beilage: Akten
Gemeinderat Stein (3 Expl.) für sich und zur Er-
öffnung an die betroffenen Grundeigentümer

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

