



PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES VON APPENZELL A.R.H.

16. Februar 1982
lu

Gemeinde Rehetobel: Genehmigung des Quartierplans Sonder,
Teil II

Dem Bericht der Baudirektion vom 2. Februar 1982 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 8. Dezember 1981 unterbreitet der Gemeinderat Rehetobel den Quartierplan Sonder, Teil II, mit Sonderbauvorschriften, der im wesentlichen den östlichen Teil der Parzelle Nr. 221 umfasst, zur Genehmigung. Die Baudirektion hat den Plan auf Recht- und Zweckmässigkeit überprüft und stellt dazu folgendes fest:

Rechtmässigkeit

Das vom kantonalen und kommunalen Recht vorgeschriebene Verfahren zum Erlass des Quartierplanes wurde eingehalten. Während der öffentlichen Auflage vom 8. Juli - 7. August 1981 sind keine Einsprachen eingegangen. Auf die gemeinderätliche Genehmigung vom 10. September 1981 folgte die Zustimmung der Stimmbürger am 29. November 1981 mit einer Mehrheit von 226 Ja gegen 180 Nein.

Bezüglich der festgelegten Planinhalte und Sonderbauvorschriften, welche durchwegs vom östlich angrenzenden, bereits seit 1978 rechtskräftigen Quartierplans Sonder I übernommen worden sind, konnten keine Konflikte mit dem geltenden Recht festgestellt werden.

Zweckmässigkeit

Bei der Prüfung der Abgrenzung des Quartierplangebietes musste festgestellt werden, dass zwischen der Grenze im Norden und der Bergstrasse zwei Restparzellen entstehen, die aufgrund des heutigen Planungszustandes als nicht erschlossen gelten müssen; aufgrund der fehlenden Baureife könnte dort also keine Baubewilligung erteilt werden. Diese Tatsache ergibt sich aus dem regierungsrätlichen Entscheid bezüglich der Genehmigung der Reservezonen Fernsicht, worin die Bergstrasse als ein für eine weitere Ueberbauung ungenügender Erschliessungsträger erachtet wird. Aus diesem Gesichtspunkt wäre es wohl zweckmässig gewesen - eine nachträgliche Ergänzung des Quartierplanes im Sinne von Art. 125 Abs. 2 EG zum ZGB ist denkbar - das Quartierplangebiet auszudehnen und die Erschliessung der fraglichen Parzel-

len mittels entsprechender Sonderbauvorschrift von der Sonnenbergstrasse her (ohne direkte Hauszufahrt) zu regeln und auch zu sichern. Im laufenden Genehmigungsverfahren kann allerdings der jetzige Planinhalt im Wissen um eine andere mögliche Lösung toleriert werden:

Um die Ueberbauung der Parzellen in der Reservezone Fernsicht realisieren zu können, ist vorschriftsgemäss (vgl. Art. 44 BO) ein Quartierplan zu erstellen, der sowohl die interne wie auch die Basiserschliessung regeln soll. Da die erwähnten Restparzellen - ungeachtet der bereits heute rechtskräftigen Zonierung - auf dieselbe Basiserschliessung, welche erwiesenermassen ungenügend ist, angewiesen sind, ist eine gemeinsame Regelung durchaus denkbar. In diesem Fall wäre die Baureife der Restparzellen in dem Moment erfüllt, wenn sie auch für die Reservezone Fernsicht gegeben ist.

Was die Zweckmässigkeit der Sonderbauvorschriften, insbesondere die gestalterischen Artikel 4 und 5, betrifft, so sind diese etwas pauschal gehalten und werden der exponierten Lage des Quartiers kaum gerecht. Es würde jedoch die Kompetenz des Kantons in diesem Verfahren überschreiten, korrigierend einzugreifen. Leider wurden die Anregungen des kantonalen Planungsamtes im Vorprüfungsverfahren nicht berücksichtigt. Obschon die Vorschriften dem ersten Quartierplan Sonder entnommen sind, wäre es durchaus vertretbar gewesen, sie im Vergleich mit den bereits erstellten Bauten zu überprüfen und darauf aufbauend Änderungen vorzusehen. Die bis jetzt realisierte Ueberbauung unterscheidet sich kaum von einem Neubauquartier, das ohne Sonderbauvorschriften erstellt worden ist, weshalb die Wirksamkeit dieser Vorschriften angezweifelt werden muss, insbesondere, wenn derart viele Ausnahmemöglichkeiten angedeutet sind. Das durch den Erlass von Sonderbauvorschriften bekundete öffentliche Interesse an einer sich harmonisch in die Landschaft einfügenden Ueberbauung (s. Art. 1) findet in den Vorschriften wenig präzis Niederschlag.

Die strassenmässige Erschliessung hält sich im wesentlichen an die Studien früherer Jahre und kann als zweckmässig erachtet werden. Eine Fortführung zwecks Erschliessung des westlichen Parzellenteils ist gewährleistet.

Beschluss: Der Quartierplan Sonder, Teil II, Rehetobel, mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

Auszug an Landammannamt
Baudirektion
Kantonales Planungsamt (2 Expl.); Beilage: Quartierplan 1:500 mit Genehmigungsvermerk
Kantonale Bauverwaltung (4 Expl.); Beilage: Quartierplan 1:500 mit Genehmigungsvermerk
Gemeinderat Rehetobel (2 Expl.); Beilage: Quartierplan 1:500 mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

