



PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES VON APPENZEL A.RH.

14. Mai 1985
N.

Gemeinde Stein, Quartierplan Schachen; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 7. Mai 1985 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 14. Februar 1985 ersucht der Gemeinderat Stein um die regierungsrätliche Genehmigung des Quartierplans Schachen.

Gemäss Bebauungsplan vom 18. Januar 1974 liegt das Quartierplangebiet in der Wohn- und Gewerbezone. Da verschiedene Bauvorhaben hängig sind, liess der Gemeinderat einen Quartierplan ausarbeiten und legte ihn vom 27. Dezember 1984 bis 27. Januar 1985 öffentlich auf. Während dieser Frist wurde eine Einsprache eingereicht, die nach der Einspracheverhandlung zurückgezogen wurde. Am 12. Februar 1985 genehmigte der Gemeinderat den Quartierplan (Art. 40 Abs. 4 BauR). Das kommunale Verfahren ist somit abgeschlossen.

Planungsamt und Tiefbauamt haben den Quartierplan vorgeprüft. Der Plan trägt den Stellungnahmen Rechnung. Er ist nun auf seine Rechtmässigkeit hin überprüft worden. Massgebend für die kantonale Ueberprüfung ist vor allem Art. 110 EG zum ZGB, welcher die Ziele, die bei der Aufstellung räumlicher Planungen zu verfolgen sind, umschreibt.

Neben der Erschliessung regelt der Quartierplan die Ueberbaumöglichkeiten im einzelnen, welche von der Regelbauweise abweichen, sowie die Erhaltung des charakteristischen Strassenbildes.

Bezüglich des Anstosses an die Staatsstrasse ist festzuhalten, dass strassenbautechnische Auflagen im Baubewilligungsverfahren vorbehalten bleiben. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch eine Bepflanzung entlang der Staatsstrasse bei den Ausfahrten die Sicht auf den Strassenverkehr in keiner Weise beeinträchtigt werden darf. Für eine Absenkung der zwischen den beiden Zufahrten liegenden Trottoirstrecke würde keine Bewilligung erteilt, weil in diesem Bereich zur Wahrung genügender Sichtverhältnisse zwischen den Bauten und dem Trottoir Parkierungsmöglichkeiten unerwünscht sind.

Bezüglich Waldabstand erlaubt der vorliegende Quartierplan für unterirdische Bauten einen Waldabstand von 6 m. Weil Art. 139 EG zum ZGB die Einhaltung des Waldabstandes nur für Hochbauten vorschreibt und bekannt war, dass unterirdisch eine Unterschreitung vorgesehen ist, hat das Planungsamt im Vorprüfungsverfahren die Aufnahme einer Abstandsvorschrift auch im Quartierplan verlangt, damit nicht unterirdisch der volle Waldabstand ausgeschöpft werden könnte. Demgegenüber legt das Oberforstamt die in Art. 139 EG zum ZGB enthaltene Abstandsvorschrift restriktiver aus; es geht davon aus, dass auch unterirdische Bauten darunter fallen. Es beantragt, den Waldabstand von 12 m Breite ungeschmälert zu erhalten.

Da eine Nichtgenehmigung der in Frage stehenden Bestimmung eine materielle Aenderung des Quartierplans bewirkt, ist allen Beteiligten das rechtliche Gehör gewährt worden. Der Gemeinderat beantragt in seinem Schreiben nach Rücksprache mit dem von der Bauherrschaft beauftragten Architekten, eine Ausnahme für einen kleinen Teilbereich gemäss beiliegendem Planausschnitt vom 18. April 1985 zu genehmigen. Das Oberforstamt hält an seinem Antrag fest, was aus seiner Stellungnahme vom 1. Mai 1985 hervorgeht.

In Berücksichtigung der Erwägungen des Gemeinderates und zur Lösung des Parkplatzproblems, die auch zu einer Entlastung der Strasse führt, erscheint ein reduzierter unterirdischer Waldabstand im verbleibenden kleinen Teilbereich zulässig. (Künftig sind ähnliche Differenzen ausgeschlossen, weil der Waldabstand nach Art. 78 EG zum RPG für sämtliche Bauten und Anlagen, also auch für unterirdische Bauten, gilt.)

Der vorliegende Quartierplan mit Sonderbauvorschriften hält der formellen und materiellen Rechtmässigkeitsprüfung stand und kann in dieser Form genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 111 Abs. 3 und Art. 124 Abs. 3 EG zum ZGB sowie Art. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren beantragt die Baudirektion:

1. Der vorliegende Quartierplan Schachen der Gemeinde Stein vom 12. Februar 1985 sei zu genehmigen.
2. Die mit Schreiben des Gemeinderates vom 25. April 1985 beantragte Aenderung sei zu genehmigen.
3. Art. 5 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sei gemäss Antrag der Gemeinde wie folgt neu zu formulieren: "Bauten haben gegenüber der Waldgrenze einen Abstand von mindestens 12.0 m einzuhalten. Für unterirdische Bauten beim Gebiet "A" gilt der im Plan vom 18. April 1985 eingetragene reduzierte Waldabstand."

4. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 300.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt
Baudirektor
Sekretariat der Baudirektion (3 Expl.); Beilagen:
je 1 Plan mit Genehmigungsvermerk
Planungsamt (2 Expl.); Beilagen:
je 1 Plan mit Genehmigungsvermerk
Akten
Gemeinderat Stein (4 Expl.); Beilagen:
je 1 Plan mit Genehmigungsvermerk
Rechnung
z.K. Oberforstamt

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 17. Mai 1985