



## PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES VON APPENZEL A.R.H.

---

13. Dezember 1983  
lu

Gemeinde Gais: Quartierplan Riesern mit Sonderbauvorschriften;  
Genehmigung

---

Dem Bericht der Baudirektion vom 24. November 1983 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 12. August 1983 ersucht der Gemeinderat Gais um die regierungsrätliche Genehmigung des Quartierplans Riesern. Gemäss Bebauungsplan vom 8. März 1983 liegt das Quartierplangebiet in der Wohnzone WE mit Quartierplanpflicht. Gemäss Art. 39 Abs. 5 des Baureglements ist der Gemeinderat für den Erlass von Quartierplänen zuständig. Die gemeinderätliche Genehmigung erfolgte am 3. Juni 1983, die öffentliche Auflage vom 10. Juni bis 9. Juli 1983. Einsprachen sind keine eingegangen, womit das kommunale Genehmigungsverfahren abgeschlossen ist.

Der Quartierplan ist vom Planungsamt auf seine Rechtmässigkeit hin geprüft worden. Massgebend für die kantonale Ermessensüberprüfung ist vor allem Art. 110 EG zum ZGB, welcher die Ziele, die bei der Aufstellung räumlicher Planungen zu verfolgen sind, umschreibt.

Aufgrund seiner landschaftlichen Exponiertheit wurde das fragliche Gebiet im Bebauungsplan der Gemeinde der Quartierplanpflicht gemäss Art. 49 des Baureglements unterstellt. In diesen Gebieten ist durch Sonderbauvorschriften sicherzustellen, dass Bauten und Anlagen so gestaltet werden, dass hinsichtlich Massstab, Gliederung der Baukörper und Fassaden, Dachformen, Materialwahl und Farbgebung eine gute, auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild abgestimmte und auf die herkömmliche Bauart Rücksicht nehmende Gesamtwirkung erzielt wird. Quartierplan und Sonderbauvorschriften tragen dieser im Baureglement enthaltenen Bestimmung teilweise Rechnung. Daneben wird mittels Baulinien die Erschliessbarkeit sichergestellt.

Die Konzeption der Verteilung von Baukuben und Freiflächen lässt einen Gestaltungswillen fühlbar werden, der eine von verschiedenen Möglichkeiten wahrnimmt. Ob die erwünschte Einpassung ins Landschaftsbild erreicht wird, bleibt fraglich. So ist die exponierte Kante im westlichen Teil des Quartierplangebietes an ihrer höchsten Stelle vollständig überbaut. Das in

diesem Bereich festgelegte Freihaltegebiet vermag diesen Umstand nicht zu mildern und zur Einpassung ins Landschaftsbild recht wenig beizutragen.

Im Interesse einer qualitativ guten Ueberbauung, die grundsätzlich zu unterstützen ist, hat der Gemeinderat sehr ausführliche und detaillierte Vorschriften erlassen, die eine den genannten Zielen entsprechende Ueberbauung unterstützen sollten. Erfahrungsgemäss ist die Durchsetzung solcher Vorschriften jedoch nicht immer leicht, was in anderen Fällen auch schon zu Quartierplanänderungen geführt hat. In diesem Zusammenhang sei der Hinweis angebracht, dass bei Aenderungsanträgen der Regierungsrat die Rechtssicherheit und Gleichbehandlung der Betroffenen nach einem strengen Massstab beurteilt.

Ob alle Vorschriften zur Erreichung der Zielsetzung notwendig sind, ist fraglich, was insbesondere die maximalen Gebäudeabstände (Art. 9 der Sonderbauvorschriften) oder die Erhaltung des bestehenden Wieslandcharakters innerhalb der Freihaltegebiete (Art. 8 der Sonderbauvorschriften) betrifft. Die letztgenannte Vorschrift ist zudem unpräzise und nicht durchsetzbar. Daraus entstehende Rechtsstreitigkeiten zwischen Nachbarn und der Gemeinde sind nicht auszuschliessen. In Art. 2 sind Inhalte aufgeführt, die zum Teil mehr deklamatorischen Charakter aufweisen.

Im weiteren ist darauf hinzuweisen, dass einzelne Rechtsbegriffe unbestimmt sind und bei vielen Formulierungen die "Kann-Form" verwendet wird, was die Anwendung der Vorschriften erschwert. (Beispiel: Lage und Stellung der Hauptbauten). Die Gemeindebehörde wird eine sehr eindeutige und konstante Praxis entwickeln müssen.

Im einzelnen ist klarzustellen, dass die im Quartierplan eingetragenen Gebäude nur symbolhaften Charakter haben und in ihrem Umfang und ihrer Form nicht verbindlich sind.

|| Bereits im Vorprüfungsbericht hat das Planungsamt auf diese Probleme hingewiesen. Sie wurden von der Gemeindebehörde sehr eingehend diskutiert.

Die kantonale Prüfung des vorliegenden Quartierplanes mit Sonderbauvorschriften hat ergeben, dass gewisse Zweifel an der ihm zugrunde liegenden Konzeption wie auch an seiner Wirksamkeit bestehen. Immerhin bewegt sich der Plan innerhalb des durch das Gesetz gesteckten Rahmens. Die Ausgestaltung des Planes und der Vorschriften liegt im zulässigen Ermessen der Gemeindebehörde. Obwohl weitere Verbesserungen und zum Teil Aenderungen wünschbar gewesen wären, kann die kantonale Genehmigung nicht verweigert werden.

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

1. der Quartierplan Riesern mit Sonderbauvorschriften der Gemeinde Gais sei zu genehmigen;
2. es sei eine Staatsgebühr von Fr. 300.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt  
Baudirektor  
Kantonales Planungsamt (2 Expl.) \*  
Sekretariat der Baudirektion (4 Expl.) \*  
Gemeinderat Gais (2 Expl.) \*\*  
Landesbuchhaltung  
Finanzkontrolle

\*Beilage: Quartierplan und Sonderbauvorschriften  
mit Genehmigungsvermerk

\*\*Beilage: Quartierplan und Sonderbauvorschriften  
mit Genehmigungsvermerk  
Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates  
Der Ratschreiber:



Versandt am 16. DEZ. 1983