

Protokoll des Regierungsrates von Appenzell A.Rh.

20. Februar 1979
I.

Gemeinde Wolfhalden: Genehmigung des Quartierplanes "Dorfkern"

(Vgl. Trakt. Nr. 92 vom 24. Mai 1977)

Dem Bericht der Baudirektion vom 31. Januar 1979 ist zu entnehmen:

Mit der Genehmigung der Bebauungspläne "Dorf" und "Mühl Tobel" verknüpfte der Regierungsrat am 24. Mai 1977 die Auflage, dass die Gemeinde innert nützlicher Frist für das Gebiet der Kernzone einen Quartierplan gemäss Art. 22 der Bau- und Zonenordnung erlässt. In der Folge nahm der Gemeinderat Wolfhalden die Erarbeitung dieses Planes an die Hand. Der bereinigte Entwurf wurde dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht und vom 10. Mai bis 9. Juni 1978 öffentlich aufgelegt. Am 13. Juni 1978 entschied der Gemeinderat über die beiden eingegangenen Einsprachen und leitete den Plan zur Genehmigung durch den Regierungsrat an das kantonale Planungsamt weiter. Ein von Bruno Büchel, Wolfhalden, gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates eingereichter Rekurs wurde vom Regierungsrat am 24. Oktober 1978 entschieden, womit der Genehmigung des Plans durch den Regierungsrat nichts mehr im Wege steht.

A. Materielle Rechtmässigkeit

Massgebend für die materielle Rechtmässigkeit ist vor allem Art. 110 EG zum ZGB, welcher die Ziele, die mit dem Erlass öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften zu verfolgen sind, umschreibt. Im Verhältnis zu den übrigen Instrumenten der Ortsplanung kann sich der vorliegende Quartierplan auf die Ziele der Erhaltung schöner Orts- und Strassenbilder und der ästhetisch befriedigenden Gestaltung der Bauwerke beschränken, wobei auch die Erleichterung und Sicherheit des Verkehrs im Dorfzentrum zu gewährleisten sind.

Die Ziele sind durch den Plan gewährleistet, indem differenzierte Baulinien einerseits die besonderen Häusergruppierungen und Fluchtbildungen innerhalb des Ortsbildes bestätigen, andererseits aber auch die für die Sicherheit des Verkehrs und für die hinreichende Erschliessung erforderliche Freihaltung von Strassenraum sicherstellen. Der weitere wesentliche Inhalt des Quartierplans besteht in Sonderbauvorschriften, welche die sorgfältige Ausführung von Renovationen und Neubauten bezwecken. Deshalb sind insbesondere alle von aussen wahrnehmbaren Änderungen bewilligungspflichtig.

B. Formelle Rechtmässigkeit

Die Umgrenzung des Quartierplans stimmt mit der im Bebauungsplan festgelegten Abgrenzung der Dorfkernezone überein. Die für das Gebiet

B getroffene Bezeichnung und die Formulierung der dort geltenden Vorschriften ist insofern unglücklich und irreführend, als sie den Anschein erwecken, dieses Gebiet werde aus der Dorfkernzone in die 3-geschossige Wohnzone umgezont. Eine solche Umzonung hätte jedoch in einem separaten Verfahren als Aenderung des Bebauungsplans durchgeführt werden müssen. Es erscheint deshalb zweckmässig, durch einige Umformulierungen die Gefahr der Fehlinterpretation auszuschalten. Im übrigen stimmt der Quartierplan mit den Vorschriften des EG zum ZGB überein.

Gestützt auf Art. 111 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 124 Abs. 3 EG zum ZGB beantragt die Baudirektion:

1. Der Quartierplan "Dorfkern", Wolfhalden, sei zu genehmigen.
2. Am Plan seien folgende Aenderungen vorzunehmen:
 - a) Streichung des Vermerks "Wohnzone W3" zum Gebiet B in der Legende und im Titel zu Art. 7.
 - b) Neuformulierung von Art. 7 Abs. 1:
"Im Gebiet B gelten bezüglich Geschosshöhe, Grenzabstände, Mehrlängenzuschläge, Gebäudelänge, -höhe und Firsthöhe dieselben Abstände wie in der Zone W3".

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt
 Baudirektion
 Kant. Planungsamt (2 Expl.); Beilage: 1 Quartierplan
 mit Genehmigungsvermerk
 Kant. Bauverwaltung (4 Expl.); Beilage: 1 Quartierplan
 mit Genehmigungsvermerk
 Gemeinderat Wolfhalden (2 Expl.); Beilage: 2 Quartier-
 pläne mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrage des Regierungsrates
Der Ratschreiber i.V.:

