

Protokoll des Regierungsrates von Appenzell A.Rh.

27. Februar 1979

I.

Gemeinde Wolfhalden - Quartierplan Mühltoibel (Parzelle Frischknecht/Sturzenegger); Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 13. Februar 1979 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 4. Dezember 1978 ersucht der Gemeinderat Wolfhalden um Genehmigung des Quartierplans Mühltoibel (Parzelle Frischknecht/Sturzenegger).

Vor der Auflage war der Plan den für die Wasserversorgung und die Kanalisation zuständigen Büros und dem Ortsplaner zur Stellungnahme unterbreitet worden. Anlässlich eines Besuches konnte auch der zuständige Sachbearbeiter des Planungsamtes Stellung nehmen; er wies dabei auf die grundsätzliche Problematik dieses Plans hin, die nachfolgend dargelegt wird. Ohne auf diese Hinweise einzugehen, legte der Gemeinderat den Plan vom 26. Oktober bis 24. November 1978 öffentlich auf. Es wurden keine Einsprachen erhoben. Der Gemeinderat genehmigte den Plan am 7. November 1978. In verfahrensmässiger Hinsicht ist gegen den Plan nichts einzuwenden.

Der Quartierplan bezweckt die Erschliessung und Regelung der Ueberbauung zweier Parzellen südlich der Staatsstrasse im Mühltoibel. Gegen die Art der Erschliessung ist grundsätzlich nichts einzuwenden.

Die im westlichen Quartierplanteil vorgesehene Regelung der Ueberbauung mittels Baulinienvierecken bringt jedoch in materieller wie in formeller Hinsicht verschiedene Probleme mit sich:

a) Konflikt zum Bebauungsplan:

Gemäss Bebauungsplan befindet sich die westliche Hälfte des Plangebietes in der 3-geschossigen Wohn-Gewerbezone, die östliche in der 3-geschossigen Wohnzone. Demgegenüber ist der Quartierplan - zumindest im Bereich der Wohn-Gewerbezone - auf die Erstellung von Einfamilienhäusern zugeschnitten, indem er entlang der Quartierstrasse fünf durch Baulinien abgegrenzte Felder von je ca. 13 m mal 15 m vorsieht, zwischen denen je 10 m offenzuhalten sind. Dadurch wird eine der Zonenordnung entsprechende Ueberbauung praktisch verunmöglicht. Wenn auch die im Grunde genommen zonenfremde Erstellung von Einfamilienhäusern in einer 3-geschossigen Wohn-Gewerbezone nicht unzulässig ist, sollte nicht durch öffentlich-rechtliche Bauvorschriften diese praktisch erzwungen werden. Erwies sich die

Ueberbauung mit Einfamilienhäusern in Abweichung vom Bebauungsplan aus öffentlichen Interessen als wünschbar, so wäre eine Aenderung des Bebauungsplans angezeigt, nicht aber der Erlass einer Sonderregelung, die der Grundregelung zuwiderläuft. Aus diesem Grunde erscheint eine Genehmigung derartiger Baulinien nicht angebracht.

b) Abstandsprobleme

Baulinien, welche die Lage und sogar die Grösse einzelner Einfamilienhäuser fixieren, sind sehr problematisch. Wohl erwähnt die vom Planungsamt verfasste "Wegleitung für die Gemeindebehörden zur Erstellung von Quartierplänen" (Juli 1977) auf S. 18 eine sogenannte "Bauflächenbegrenzungslinie", führt dazu aber aus: "... Es gilt zu beachten, dass diese Linien nicht unmittelbar um die Gebäudegrundflächen gezogen werden; sie sollen eine gewisse Flexibilität offen lassen. Bauflächenbegrenzungslinien können nur auf Grund einer ausführlichen Ueberbauungs- und Modellstudie festgelegt werden ...".

An einer absoluten Fixierung einer an sich belanglosen Aufreihung von Einfamilienhäusern besteht kein derart grosses öffentliches Interesse, dass eine Ueberführung in öffentliches Recht und eine Genehmigung des Regierungsrates gerechtfertigt wären.

Bergen solche Bauflächenbegrenzungslinien im allgemeinen die Gefahr in sich, den Grundeigentümer übermässig einzuschränken, so entsteht im vorliegenden Fall bei genauerer Betrachtung eine gegenteilige Wirkung:

Gemäss Art. 34 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist an der Hausseite mit den Hauptwohnräumen ein grosser Grenzabstand einzuhalten, in der vorliegenden Zone wären das 10 m gegenüber dem einfachen Grenzabstand von 5 m. Diese Regelung ist allgemein üblich und verdient aus Gründen der Besonnung und der Schaffung einer gewissen Privatsphäre im Freien eine nahezu uneingeschränkte Durchsetzung, ausgenommen es handle sich um ausgesprochen spezifische Bauformen wie Atriumhäuser, versetzte Reihenhäuser etc.

Die Festlegung von Gebäudeabständen von 10 m, die auch freiwillig kaum vergrössert werden können, weil hierfür die Bauflächenbegrenzungslinie zuwenig Spielraum bietet, bewirkt nun, dass die Regelung gemäss Art. 34 Abs. 1 BZO nicht mehr funktioniert, wenn ein Einfamilienhaus zur Hauptsache nach Westen orientiert wird. Eine solche Orientierung kann aber in der gegebenen Situation durchaus sinnvoll sein, weil damit die andere Hauptfront nach Osten gerichtet ist und gegen Norden eine eher geschlossene Fassade erstellt werden kann.

Eine Vorschrift, die den Zwang einer bestimmten Ausrichtung eines Wohnhauses beinhaltet, stellt dann eine zu weit gehende Einschränkung dar, wenn ohne weiteres auch andere und zumindest gleichwertige Ausrichtungen möglich wären und zudem dieser Zwang sich nur versteckt aus dem Zusammenwirken anderer Vorschriften ergibt.

Im Sinne dieser Ausführungen und gestützt auf Art. 111 Abs. 3 und Art. 124 Abs. 3 EG zum ZGB beschliesst der Regierungsrat:

Der Quartierplan "Mühltoibel, Parzelle Frischknecht/Sturzenegger" wird genehmigt mit Ausnahme der quer zur Strassenachse liegenden Baulinienabschnitte.

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

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

