

1353

Sondernutzungspläne. Inhalt der Sondernutzungspläne gemäss Art. 39 Abs. 2 EG zum RPG.

Sondernutzungspläne regeln die Überbaubarkeit von Teilgebieten einer Gemeinde in Ergänzung oder Verfeinerung der ortsplanerischen Grundordnung (Art. 39 Abs. 1 EG zum RPG). Das EG zum RPG sieht in Art. 39 Abs. 2 verschiedene Arten von Sondernutzungsplänen vor, nämlich den Baulinienplan, den Quartierplan und den Gestaltungsplan. Diese Planungsinstrumente unterscheiden sich im Detaillierungsgrad der Verfeinerung und Ergänzung der ortsplanerischen Grundordnung. Während der Baulinienplan lediglich dazu dient, die Erschliessung bestimmter Teilgebiete zu regeln und ihre Überbaubarkeit mit Hilfe von Baulinien, Höhenangaben und Richtungspunkten zu begrenzen (Art. 40 EG zum RPG), bestimmt der Quartierplan zusätzlich die besondere Bauweise eines Teilgebietes mit Sonderbauvorschriften. Durch diese Sonderbauvorschriften können insbesondere die Bauweise, die Anordnung und Gliederung der Bauten, die Firstrichtung und Dachformen und die Materialwahl und Fassadengestaltung umschrieben werden. Der Gestaltungsplan schliesslich geht noch einen Schritt weiter. Er bezweckt eine architektonisch besonders gute Gesamtüberbauung (Art. 45 Abs. 1 EG zum RPG). Er kann insbesondere Anzahl, Art, Situation, äussere Abmessung und weitere Einzelheiten wie Fassadengestaltung, Freiraumgestaltung usw. der zu erstellenden Bauten und Anlagen festlegen (Art. 45 Abs. 2 EG zum RPG). Aus dieser Aufzählung folgt ohne weiteres, dass ein Gestaltungsplan durchaus bis in die Details einer Überbauung vorstossen darf, ohne rechtsverletzend zu sein (Art. 45 Abs. 2 EG zum RPG). Die zwingende Festlegung einer bestimmten Grunddachform und weiterer Elemente dieses Daches (Dachneigung usw.) ist daher durchaus zulässig. Ebenfalls nicht unzulässig ist es, in Sonderbauvorschriften von Gestaltungsplänen auf Beilagepläne zu verweisen. Der Gestaltungsplan soll bis ins projektmässige Detail vorstossen. Es liegt auf der Hand, dass nicht alle Details verbal in den Sonderbauvorschriften geregelt werden können, sondern der Darstellung in einem Plan bedürfen. Dies entspricht im übrigen auch der jahrelangen unangefochtenen Praxis im Kanton Ap-

penzell A.Rh. Notwendig ist indes, dass die Sonderbauvorschriften umschreiben, inwieweit die Beilagepläne verbindlich sind. In diesem Rahmen werden Beilagepläne verbindlich und sie können diesbezüglich nur im Verfahren gemäss Art. 51 EG zum RPG geändert werden. Die entsprechenden Einwendungen des Rekurrenten sind daher ohne Belang. Fraglich ist indes, inwieweit der Gestaltungsplan hinsichtlich der Ausgestaltung des Daches den Bauenden bindet. Dies ist durch Auslegung zu prüfen.

Entscheid der Baudirektion i.V. vom 12.7.1999

1354

Kulturobjekt. Voraussetzungen der Unterschutzstellung (Art. 16 Abs. 2 EG zum RPG). Bauten mit hervorragender Bedeutung für die Industrie- und Baugeschichte des Kantons.

Der kantonale Schutzzonenplan bezeichnet die mit dem ehemaligen Textilimperium Bänziger assoziierten Gebäude an der Dorfhalde in Lutzenberg als schutzwürdige Kulturobjekte im Sinne von Art. 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG; bGS 721.1). Gegen diese Unterschutzstellung erhoben die Eigentümer der *Villa Streichenberg* und des *Ateliers Schlöth* erfolglos Rekurs beim Regierungsrat. Aus den Erwägungen:

2. a) Gemäss Art. 12 Abs. 2 EG zum RPG werden im kantonalen Schutzzonenplan schützenswerte Natur- und Kulturobjekte bezeichnet. Kulturobjekte sind gemäss Art. 16 Abs. 2 EG zum RPG Kulturdenkmäler sowie andere historisch oder künstlerisch wertvolle Bauten und Bauteile; sie sind gemäss Art. 16 Abs. 3 EG zum RPG in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten, und die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Für die Unterschutzstellung besteht damit eine hinreichende gesetzliche Grundlage.

b) Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung wiederholt zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit von Denkmalschutzmassnahmen