



18. März 1997

L.

Gemeinde Wolfhalden: Teilzonenplan und Quartierplan Hasli; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 28. Februar 1997 ist zu entnehmen:

Mit Protokollauszug vom 10. Februar 1997 ersucht der Gemeinderat Wolfhalden um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Über das Gebiet Hasli besteht bereits ein Quartierplan aus dem Jahre 1984. Während der obere Teil gemäss dem Quartierplan bebaut wurde, blieb der untere Teil frei. Nachdem seitens der Grundeigentümer der Wunsch laut wurde, im noch freien, unteren Teil eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern zu realisieren, wurde 1990 für diesen Bereich ein neuer Quartierplan erlassen, welcher neben der Bezeichnung von Baubereichen für drei Reihenhäuserzeilen auch die Erstellung einer unterirdischen Parkierung vorsah. Insbesondere die Sammelgarage erwies sich als sehr teuer. Eine Überbauung blieb aus. Der nun vorliegende, 3. Vorschlag soll den Erfahrungen der letzten Sondernutzungspläne Rechnung tragen.

Die Erarbeitung von drei verschiedenen Sondernutzungsplänen über dasselbe Gebiet innert weniger Jahre, ist aus der Sicht der Beständigkeit der Planungsinstrumente und damit auch der Rechtssicherheit sehr ungünstig. Aufgrund der Erfahrungen mit den letzten Planungen wurde durch das Planungsamt Wert darauf gelegt, dass nun ein genügend flexibles Planungsinstrument geschaffen wird, welches auch künftigen Entwicklungen gerecht werden kann.

Zu einem ersten Entwurf musste im Rahmen der Vorprüfung kritisch Stellung genommen werden, weil dieser ein vorhandenes, eigenständiges Überbauungskonzept sehr eng vorgab. Die Regeldichte war so hoch, dass nicht mehr von einem Quartierplan, sondern von einem Gestaltungsplan gesprochen werden musste. Es wurde empfohlen, einen offeneren Überbauungsplan zu erarbeiten, damit ein notwendiger Handlungsspielraum erhalten bleibt. Dieser Empfehlung wurde in der Folge Rechnung getragen.

Der Überbauungsplan Hasli II erfordert eine geringfügige Anpassung des Zonenplanes.

2. Das Planungsamt hat mit Vorprüfungsbericht vom 23. November 1995 zum 1. Entwurf und mit Bericht vom 9. Mai 1996 zum 2. Entwurf des Überbauungsplanes und dem Teilzonenplan Stellung genommen. Grundlage des Berichtes war das Ergebnis der baudirektionsinternen Vernehmlassung.

3. Der Überbauungsplan Hasli II und der Teilzonenplan Hasli wurden vom 18. September bis 18. Oktober 1996 öffentlich aufgelegt. Die eingegangenen Einsprachen richteten sich gegen die identische Sonderbauvorschrift. Sie konnten mit der Ergänzung der fraglichen Vorschrift erledigt werden. Die Änderung der Sonderbauvorschrift ist geringfügig. Die Betroffenen und die Mehrheit der angrenzenden Grundeigentümer war mit der Korrektur einverstanden. Auf eine neuerliche Auflage konnte damit gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG verzichtet werden.
4. Der Überbauungsplan Hasli II und der Teilzonenplan Hasli wurden am 7. Januar 1997 erlassen. Eine Volksabstimmung ist gemäss Art. 51 EG zum RPG und Art. 5 Abs. 3 BauR nicht erforderlich.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können oder bei späteren Verfahren zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich ist auf den Planungsbericht zu verweisen.

2.1 Erschliessung

Im Rahmen der Vorprüfung wurde empfohlen, die Erschliessungsvorschriften flexibler zu gestalten. Dies wurde nicht berücksichtigt. Der Planungsbericht gibt über die Gründe keine Auskunft.

2.2 Ausnützung

Der Quartierplan gewährt bei gesichertem Gesamtprojekt und guter architektonischer Gestaltung eine Mehrausnützung von 10 %. Gemäss Art. 7 BauR kann eine Mehrausnützung für ein Projekt gewährt werden, welches gegenüber der Regelbauweise wesentliche Vorzüge aufweist:

- bessere Eingliederung in die Ortsbauliche Umgebung
- besonders gute architektonische und Grundrissliche Gestaltung
- optimale Besonnung
- gut gestaltete und bewohnerfreundliche Umgebungsflächen
- siedlungsgerechte Verkehrserschliessung
- sparsamer Energiehaushalt und Immissionsschutz

Die Erfüllung dieser Kriterien muss im Rahmen des Baugesuchsverfahrens geprüft werden. Bei Nichteinhaltung darf kein Ausnützungsbonus gewährt werden.

2.3 Überbauungsbestimmungen

Die Regelbauvorschriften können durch die Baubehörde stark gelockert werden. Von dieser Möglichkeit darf im Sinne der Rechtsgleichheit nur in klar begründeten Fällen und wenn keine nachbarlichen und öffentlichen Interessen verletzt werden, Gebrauch gemacht werden.

2.4 Sonderbauvorschriften

In Art. 1 wird nicht auf das EG zum RPG verwiesen. Sofern keine anderslautenden Regelungen im Überbauungsplan erfolgen, kommt ebenfalls das EG zum RPG zur Anwendung.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Überbauungsplan Hasli II sei zu genehmigen.
2. Der Teilzonenplan Hasli sei zu genehmigen.
3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 1'500.– zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Wolfhalden **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Versandt am 21. MRZ. 1997

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

