



18. August 1998

Gemeinde Urnäsch: Quartierplan „Engelhalde“; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 5. August 1998 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 12. Mai 1998 ersucht der Gemeinderat Urnäsch um die Genehmigung des Quartierplanes „Engelhalde“, Urnäsch.

Sachlage

1. Das Gebiet Engelhalde liegt in der Fortsetzung des Quartierplangebietes "Halten". Die vom Quartierplan erfassten Parzellen der Gebiete A und B liegen gemäss gültigem Zonenplan (16. August 1994) in der Wohnzone W2 und die Parzellen des Gebietes C in der Wohnzone W1. Das Gebiet ist zusätzlich mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Dem Richtplan ist dazu folgender Hinweis zu entnehmen:

N8: "Dieses Gebiet ist im Sinne einer II. Erschliessungsetappe ausgeschieden."

QP 14: "Quartierplanpflichtiges Gebiet. Diese Bauzone liegt in landschaftlich empfindlichem Gebiet. Mit einem Quartierplan ist der ausgeprägten Lage Rechnung zu tragen. Es ist insbesondere die zweckmässige Erschliessung sowie die besondere Bauweise und Gestaltung zu lösen. Dabei muss sichergestellt werden, dass die östlich der Bauzonengrenze verlaufende Krette erhalten und ablesbar bleibt. Der Wendehammer der Erschliessungsstrasse kann innerhalb des Waldabstandes (Grünzone) angesiedelt werden. Das Gebiet Engelhalde darf erst erschlossen und überbaut werden, wenn 80 % des quartierplanpflichtigen Gebietes Halten überbaut ist."

2. Aufgrund der Quartierplanpflicht im Zonenplan liessen die Grundeigentümer einen Quartierplan ausarbeiten. Ziel des Quartierplanes sind die Regelung der Erschliessung und der Etappierung sowie die Erleichterung der Überbauung.
3. Nach dem durchgeführten Mitberichtsverfahren innerhalb der Verwaltung führte das kantonale Planungsamt die Vorprüfung gemäss Art. 47 EG zum RPG durch und nahm mit Schreiben vom 3. Juli 1995 zu den eingereichten Unterlagen Stellung.
4. Am 10. April 1996 hat der Gemeinderat Urnäsch dem Quartierplan zugestimmt und die öffentliche Auflage vom 24. April bis zum 24. Mai 1996 beschlossen. Innert der gesetzlichen Frist sind zwei Einsprachen eingegangen. Aufgrund von Verhandlungen hat ein Einsprecher seine Einsprache zurückgezogen, während eine Einsprache vom Ge-

meinderat mit Entscheid vom 23. Januar 1997 abgelehnt wurde. Es ist dagegen kein Rekurs erhoben worden.

5. Gemäss Art. 5 Baureglement Urnäsch ist der Gemeinderat für den Erlass von Sondernutzungsplänen zuständig. Mit Schreiben vom 12. Mai 1998 beantragt er dem Regierungsrat die Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes. Das Erlassverfahren ist damit abgeschlossen, weshalb der Regierungsrat auf das Geschäft eintreten kann.

Erwägungen

Formelles

1. Das Erlassverfahren ist ordnungsgemäss durchgeführt worden. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Gemäss Art. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren werden für Genehmigungen Staatsgebühren erhoben. Im vorliegenden Fall werden diese auf Fr. 2'000.-- festgesetzt.

Materielles

3. 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.

Mit dem vorliegenden Quartierplan wird im wesentlichen die Erschliessung geregelt. Sie nimmt Rücksicht auf die Besonderheiten der topographischen Lage, der Erschliessbarkeit und der zweckmässigen Bebaubarkeit. In Berücksichtigung der Steilheit des Geländes können Garagen näher an die Strasse gestellt werden als nach Regelbauvorschriften.

4. Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Gemeinde hat dem Plan einen erläuternden Bericht beigelegt, in welchem die einzelnen Beschlüsse teils begründet sind.
5. Im Gemeinderichtplan wird als Festsetzung ein Quartierplan verlangt. Damit sind die Erschliessung, die bestmögliche Eingliederung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie die Etappierung sicherzustellen.

Im Bericht zum Gemeinderichtplan ist die Abgrenzung zwischen der 1. Bauetappe „Halten“ und der 2. Bauetappe „Engelhalde“ festgehalten. Danach ist das östliche Gebiet von „Engelhalde“ der ersten Bauetappe zugeschlagen. Diese Erschliessungsetappierung ist im vorliegenden Quartierplan „Engelhalde“ verbindlich festgelegt. Da ein Teil in der 1. Bauetappe überbaut werden kann, ist es zweckmässig, den Quartierplan über das gesamte Gebiet jetzt zu erlassen. Die im Gemeinderichtplan aufgeführten Anforderungen sind erfüllt.

6. Im Vorprüfungsbericht ist erwähnt worden, dass bei der Entwässerung unbedingt dem Umstand Rechnung zu tragen ist, dass der angrenzende Buechenbach im Anschluss eingedolt ist und unter einem überbauten Gebiet durchführt. Eine unkontrollierte Erhöhung der Spitzenabflüsse bei Niederschlägen könnte unter Umständen zu erheblichen Folgeschäden führen. Ein Ingenieurgutachten legt dar, dass die zusätzlich anfallende Wassermenge praktisch vernachlässigbar ist.

Das gleiche Gutachten erwähnt, dass das Versickernlassen des Meteorwassers in diesem Gebiet aus geologischen Gründen nicht möglich ist. Dem ist entgegenzuhalten, dass bis heute das Meteorwasser im fraglichen, unbebauten Gebiet ebenfalls versickert ist. Es ist deshalb davon auszugehen, dass es kaum einen geologischen Grund gibt, um Strassen- und Platzwasser nicht versickern zu lassen. Art. 15 der Sonderbauvorschriften ist deshalb ohne Ausnahme durchzusetzen.

7. Art. 12 der Sonderbauvorschriften hält fest, dass zur Erreichung einer möglichst ausgeglichenen Massenbilanz "Aushub - Aufschüttungen" innerhalb des Quartierplangebietes Restmaterial im Rahmen einer ansprechenden Umgebungsgestaltung auch im Freihaltegebiet aufgeschüttet werden darf.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde empfohlen, im Quartierplangebiet eine ausgeglichene Massenbilanz anzustreben, indem in erster Linie die Gestaltung der Baukörper so gewählt wird, dass ein kleiner Aushub entsteht und das Restmaterial im Rahmen einer ansprechenden Umgebungsgestaltung weitgehend verwendet werden kann. Die Idee dabei ist, dass die einzelnen Baukörper technisch so ins Gelände gestellt werden, dass möglichst geringe Terrainveränderungen bzw. Abgrabungen notwendig sind und damit wenig Aushub anfällt. Der wenige Aushub sollte dann für die Umgebungsgestaltung um die einzelnen Baukörper verwendet werden.

Die Vorschriften des Quartierplanes nehmen dieses Anliegen nicht im empfohlenen Sinn auf. Bezüglich der technischen und architektonischen Gestaltung der Baukörper werden keine Vorgaben gemacht. Die Aushubfrage soll dadurch gelöst werden, dass der Aushub des ganzen Quartierplangebietes im Freihaltegebiet, welches dem Waldabstandsbereich entspricht, aufgeschüttet werden darf. In dieser generellen Form widerspricht Art. 12 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA, SR 814.015) und der kantonalen Praxis zur Aushubverwertung.

Nach Art. 16 TVA soll unverschmutzter Aushub soweit als möglich verwertet werden. Soweit dies nicht am Ort des Entstehens bzw. zu Rekultivierungszwecken geschehen kann, ist der Aushub auf Inertstoffdeponien abzuführen. Die Verwertung umfasst insbesondere die Verwendung des Aushubmaterials am Ort des Entstehens im Zusammenhang mit dem ausgeführten Bauwerk (Massenausgleich: Anböschung, Umgebungsgestaltung) oder die Verwendung von fremdem Aushub im Rahmen eines zulässigen Bauwerks. Bei der Sonderbauvorschrift handelt es sich nicht um einen Massenausgleich oder ein Bauwerk im beschriebenen Sinn. Vielmehr handelt es sich um eine dauernde Entledigung des Aushubs im Sinne einer Deponierung. Die Voraussetzungen für eine (Inertstoff-)Deponie (Minimalgrösse, Bedarf etc.) sind vorliegendenfalls nicht gegeben. Soweit im Freihaltegebiet Terrainveränderungen für die Garten- und Spielplatzgestaltung erforderlich sind, ist die Zulässigkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Die Verwendung des aus dem Quartierplangebiet anfallenden Aushubmaterials ist dabei nicht ausgeschlossen. Da die Freihaltezone dem Waldabstandsbereich entspricht, bleibt insbesondere die forstliche Bewilligung vorbehalten.

Art. 12 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften, welcher gegen übergeordnetes Recht verstösst, kann deshalb nicht genehmigt werden.

Die im Vorprüfungsbericht erfolgten Bemerkungen sind beachtet worden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG erfüllt sind. Materiell und formell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

Antrag

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

1. Der Quartierplan „Engelhalde“ sei zu genehmigen.
2. Art. 12 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften sei von der Genehmigung auszunehmen.
3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 2'000.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Zustellung schriftlich Beschwerde an das Verwaltungsgericht, 9043 Trogen, erhoben werden (Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, VwGerG; bGS 143.6). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

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

*) 1 Expl. Plan mit Genehmigungsvermerk, Begründung

**) 1 Expl. Plan mit Genehmigungsvermerk, Begründung, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber i. V.:

Versandt am

21. AUG. 1998

