



Herisau, 13. Mai 2011

Rehetobel: Quartierplan Berg II, Teil Ost; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Protokollauszug vom 7. April 2011 (eingegangen am 28. April 2011) ersucht der Gemeinderat von Rehetobel um Genehmigung des obgenannten Planungsinstruments.
2. Der Quartierplan Berg II, der das gesamte Gebiet oberhalb der Bergstrasse umfasst, wurde am 2. Juli 2007 vom Departement Bau und Umwelt genehmigt und die eingereichten Rekurse gleichentags abgewiesen. Eine gegen die Genehmigungs- und Einspracheentscheide eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde teilweise gutgeheissen.
3. Die Begründung für die teilweise Aufhebung des Quartierplans Berg II lag im Wesentlichen darin, dass nach damals geltendem Zonenplan die altrechtlichen Grünzonen noch nicht an das neue Baugesetz angepasst waren. Die Gemeinde Rehetobel hat in der Folge den Zonenplan überarbeitet und die Grünzonen dem neuen Baugesetz entsprechend in solche im Baugebiet und in solche im Nichtbaugebiet unter Zuweisung des Zwecks ausgeschieden. Der geänderte Zonenplan wurde am 7. April 2009 genehmigt. Der Quartierplan Berg II, Teil Ost bezweckt u.a., den aufgehobenen Teil des Quartierplans Berg II neu zu regeln.
4. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rehetobel und zeichnet sich durch eine starke Südhanglage aus. Es umfasst Teile der Parzellen Nrn. 1177, 830, 831, 1243 und 226. Das Gebiet liegt in der Hauptsache in der Wohnzone W1, der obere Streifen in der Grünzone. Die betroffene Grünzone liegt nach neuem Zonenplan in einer Grünzone im Baugebiet mit dem Zweck Freihaltung. Oberhalb des Perimeters befindet sich gemäss kantonalem Richtplan eine Aussichtslage. Das Gebiet, soweit es in der Wohnzone W1 liegt, untersteht der Quartierplanungspflicht. Der südöstliche Teil der Parz. Nr. 1243 befindet sich gemäss kantonomer Gefahrenkarte, 1:5000, Blatt Rehetobel, Juni 2009, und kantonomer Gefahrenhinweiskarte 1:10'000, Los 2, Mittelland / Vorderland in einem potenziellen Anrissgebiet Hangmuren (mittlere Gefährdung, blau, HM 5).
5. Der Quartierplan beabsichtigt, den Bedürfnissen der Bauinteressenten gerecht zu werden. Namentlich vermögen die Erschliessungs-, Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen des rechtskräftigen Quartierplans „Berg“ vom 6. Mai 1997 die heutigen Bedürfnisse nicht mehr abzudecken. Der noch offene und vom Verwal-



tungsgericht aufgehobene Teilbereich soll mit einer zweck- und rechtmässigen Erschliessung ausgestattet werden. Zudem soll die Überbauung in Anbetracht der landschaftlich sensiblen Lage verträglich gestaltet werden.

6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 7. Februar 2011 bis 8. März 2011. Gemäss Protokoll des Gemeinderates Rehetobel vom 7. April 2011 sind keine Einsprachen eingegangen. Mit Beschluss vom gleichen Tag hat der Gemeinderat Rehetobel den Quartierplan Berg II, Teil Ost inklusive Grenzabstandskorrektur (Liftbau) erlassen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden weitestgehend berücksichtigt.

3. Die Sonderbauvorschriften dürfen dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen (Art. 41 Abs. 1 erster Satz BauG). Einzelfallweise Abweichungen von den in der betroffenen Zone geltenden Bauvorschriften sind zulässig, wenn von der Geschoszahl nicht um mehr als ein Vollgeschoss abgewichen wird (vgl. Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG). Eine Mehrausnützung von bis zu 10% kann gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist (vgl. Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG).

4. Der Quartierplan ermöglicht folgende Abweichungen von den Regelbauvorschriften des Baureglements von Rehetobel (BauR, genehmigt vom Regierungsrat am 7. April 2009) und übrigen übergeordneten Vorschriften:

- Gemäss Regelbauvorschriften (Art. 16 BauR) gelten in der Wohnzone W1 Gebäudeabstände von 2 mal 4m (kleiner Grenzabstand) bzw. 2 mal 5m (grosser Grenzabstand). Art. 6 der Sonderbauvorschriften (SBV) erlaubt einen seitlichen Gebäudeabstand von 5m, wenn beide Gebäude die feuerpolizeilichen Vorschriften einhalten und die Wohnhygiene gewährleistet bleibt.
- Gemäss Regelbauvorschriften sind maximal 2 talseitig sichtbare Geschosse zulässig (vgl. Art. 16 BauR). Die Sonderbauvorschriften erlauben drei talseitig sichtbare Geschosse (vgl. Art. 10 Abs. 2 SBV).
- Im Grünbereich G1 ist ein Fussweg festgelegt, der zudem überdeckt werden kann (vgl. Art. 7 Abs. 2 SBV). In Grünzonen sind Kleinbauten und Anlagen wie Gartenhäuser, Schrebergärten und dergleichen zulässig, soweit sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen (Art. 28 Abs. 3 BauG). Ebenfalls statthaft sind unterirdische Parkieranlagen inklusive der erforderlichen Zufahrt. Erschliessungsanlagen und Eingriffe ins Gelände und den Naturhaushalt sind zulässig, soweit damit die Erfüllung des Zonenzwecks nicht beeinträchtigt wird (Art. 28 Abs. 4 BauG).
- Nach Art. 28 des BauR sind Flachdächer ausserhalb der Ortsbildschutzzone gestattet, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und extensiv begrünt sind. Die Sonderbauvorschriften schreiben in Artikel 12 begrünte Flachdächer vor.



5. Die beabsichtigten Abweichungen liegen im gesetzlich zulässigen Rahmen (vgl. Art. 41 BauG). Offensichtliche Widersprüche zum Zweck der jeweiligen (Grundnutzungs-)Zone sind nicht erkennbar.

6. Hinsichtlich der Naturgefahren hat die Gemeinde Rehetobel eine Bestimmung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen (Art. 11 SBV). Danach sind alle Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen im Bereich mittlerer Gefährdung innerhalb des Geltungsbereichs bewilligungspflichtig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenmin- derung verfügen.

7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartier- planes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Berg II, Teil Ost wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Oberforstamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Rehetobel (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regie- rungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **19. MAI 2011**

Departement Bau und Umwelt


Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat