



Gemeinde Rehetobel: Quartierplan Buechschwendi West; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 14. April 1992 ist zu entnehmen:

Mit Brief vom 5. März 1992 ersucht der Gemeinderat Rehetobel gestützt auf Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG um Genehmigung des Quartierplanes Buechschwendi West.

Die Baudirektion hat den Quartierplan geprüft und kommt zu folgenden Schlüssen:

1. Formelles

Am 3. Januar 1985 verlangte die Gemeinde Rehetobel die Erstellung eines Quartierplanes über die Parzelle Nr. 94, 95, 96, 757, 1010, 1011, 1050 und 1051 im Gebiet Buechschwendi. Im Frühjahr 1985 wurden zwei Baugesuche innerhalb dieses Quartierplangebietes eingereicht, so dass sich der Gemeinderat gezwungen sah, am 13. Mai 1986 das Gebiet Buechschwendi als Planungszone zu erklären und die Behandlung der Baugesuche zu sistieren.

In der Folge wurde das Planungsbüro Eigenmann und Rey, St. Gallen, beauftragt, über das Gebiet Buechschwendi einen Quartierplan mit Sonderbauvorschriften auszuarbeiten. Die Diskussionen mit den betroffenen Grundeigentümern bewirkten, dass die Frist für die Planungszone wiederholt verlängert werden musste. Zur Sprache kam dabei auch die Waldgrenze. Der Regierungsrat erliess am 12. April 1988 eine Waldfeststellungsverfügung, so dass diesbezüglich für die weitere Planung eine klare Situation bestand.

Trotz verschiedenen Änderungen der Planungsgrundlagen kam keine vollständige Einigung zustande, was am 12. Dezember 1989 zur Einreichung einer Auszonungsinitiative führte. An

der Urnenabstimmung vom 3. März 1990 wurde diese Initiative jedoch abgelehnt.

Das kantonale Planungsamt nahm am 19. April 1990 zu den erarbeiteten Plänen und Sonderbauvorschriften im Sinne einer Vorprüfung Stellung. Im Mitberichtsverfahren erklärte sich das Oberforstamt mit dem vorgesehenen Waldabstand von 12 m einverstanden. Für die geplante unbewohnte Abbundhalle auf Parz. Nr. 94 wurde die Reduktion des Waldabstandes auf 10.5 m von der Forstdirektion gutgeheissen. Das vom Amt für Umweltschutz verlangte Lärmgutachten wurde am 6. Juni 1990 erstellt.

Der Gemeinderat wurde von verschiedenen Seiten ersucht, das Gebiet Buechschwendi in zwei Planungsgebiete aufzuteilen. Mit Entscheid vom 30. August 1990 wurde diesem Begehren entsprochen, denn die Verhältnisse lassen es zu, dass die Erschliessung und die Ueberbauung der beiden Teilgebiete unabhängig voneinander realisiert werden können.

Am 11. Juli 1991 erliess der Gemeinderat die ausgearbeiteten Quartierpläne Buechschwendi Ost und Buechschwendi West mit je separaten Sonderbauvorschriften. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 30. Juli 1991 bis 29. August 1991. Die eingegangenen Einsprachen und Rekurse konnten auf dem Verhandlungsweg bereinigt werden. Die Stimmberechtigten hiessen den Quartierplan Buechschwendi West am 16. Februar mit 441 gegen 165 Stimmen gut.

2. Materielles

- Der die Parzellen Nr. 1010, 1011, 1050 und 1051 umfassende Quartierplan ermöglicht eine zweckmässige, dem Gelände angepasste Erschliessung des Gebietes Buechschwendi West sowie eine dem Landschafts- und Ortsbild angepasste Ueberbauung.
- Das Quartierplangebiet liegt nach dem rechtskräftigen Zonenplan in der Wohnzone für Einfamilienhäuser und der Wohnzone 2-3 Geschosse. Da das Gebiet nicht erschlossen ist, muss aufgrund der Lärmschutzverordnung der Nachweis erbracht werden, dass die massgebenden Planungswerte der Lärmbelastung nicht überschritten werden. Das von der Gemeinde Rehetobel beauftragte Ingenieurbüro Prim und Partner, St. Gallen, kommt in seinem Lärmgutachten vom 6. Juni 1990 zum Schluss, dass die Beurteilungspegel überall deutlich unter den Planungswerten der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe liegen.
- Im Vorprüfungsbericht des Planungsamtes vom 19. April 1990 wurde die ungenügend nachgewiesene Erschliessung des Teilgebietes A bemängelt. Mit der Verlängerung der

Erschliessungsstrasse bis in das Gebiet A wurde der Quartierplan dahingehend ergänzt.

- Die für die Erschliessungsstrasse im Vorprüfungsbericht des Planungsamtes vom 19. April 1990 vorgeschlagene griffigere Formulierung wurde nicht übernommen. Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass Art. 3 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften zu wenig präzise ist, um im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung eine bestimmte Strassenführung durchsetzen zu können. Für die Genehmigung stellt die Vorschrift aber keinen Hinderungsgrund dar.
- Bezüglich der Gesamtwirkung und Gestaltung der Bauten ist - wie bereits im Vorprüfungsbericht des Planungsamtes vom 19. April 1990 erwähnt - zu sagen, dass im ersten Absatz des Art. 6 der Sonderbauvorschriften indirekt bereits die Bauweise verlangt wird, die im 2. Absatz ausdrücklich angesprochen ist (Appenzellerhäuser), so dass der erste Absatz hätte weggelassen werden können.

Gestützt auf Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG und Art. 3 des Gesetzes für Verwaltungsgebühren beantragt die Baudirektion:

1. Der vorliegende Quartierplan vom 11. Juli 1991 sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt (Ziffer 1).

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

*) Beilage: 1 Expl. des Quartierplanes mit
 Genehmigungsvermerk

**) Beilage: 1 Expl. des Quartierplanes mit
 Genehmigungsvermerk, Rechnung

Versandt am 22. Mai 1992

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

