



Herisau, 22. Oktober 2014

**Gemeinde Wolfhalden
Quartierplan Bruggtobel Ost; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 5. August 2014 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um die Genehmigung des Quartierplans Bruggtobel Ost durch das Departement Bau und Umwelt. Bestandteile des Genehmigungsgesuches sind:

- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht
- Erschliessungskonzept Bruggtobel Ost mit Situation, Längenprofil, Querprofile und Schleppkurven (erläuternd)
- Überbauungskonzept Bruggtobel Ost (erläuternd).

2. Das Planungsinstrument dient der Erschliessung des Gebiets Bruggtobel Ost und ermöglicht eine Überbauung mit drei neuen Einfamilienhäusern. Innerhalb des Quartierplangebiets bestehen bereits ein Einfamilienhaus und eine Zufahrt zu einer benachbarten Parzelle. Das Gebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden in der Wohnzone W1 und zu einem kleinen Teil in der Grünzone GR. Das Gebiet ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert.

3. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde einem Vorprüfungsverfahren und einer zweiten Durchsicht unterzogen. Dabei konnte grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

4. Der Quartierplan wurde am 1. April 2014 vom Gemeinderat Wolfhalden erlassen.

5. Die öffentliche Auflage des Planungsinstruments erfolgte vom 11. April bis 19. Mai 2014. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein. In drei Fällen konnte im Zuge der Einspracheverhandlung eine Einigung und in der Folge ein Rückzug erreicht werden. Bei einer Einsprache hat der Gemeinderat am 1. Juli 2014 einen ablehnenden Entscheid gefällt. Gegen diesen Entscheid ging beim Departement Bau und Umwelt kein Rekurs ein.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Gemäss Art. 49 Abs. 2 sind Sondernutzungspläne vom Departement Bau und Umwelt genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Mit dem Quartierplan werden die Erschliessung und die Bebauung der unbebauten Parzellen geregelt. Die zulässige Ausnützung wird gegenüber der Regelbauweise um 10% erhöht. Auch wird ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht, damit die beabsichtigte Bebauung an dieser Hanglage ermöglicht wird. Durch die eng gefassten Baubereiche und den Gestaltungsvorschriften wird eine geordnete und einheitliche Bebauung an dieser Hanglage sichergestellt. Der Erhöhung der Ausnützungsziffer und der Geschosszahl kann zugestimmt werden.

3. Die Erschliessung mündet in die Kantonsstrasse Nr. 54, Wolfhalden – Lachen – Walzenhausen. Es handelt sich aktuell um eine Ausserortsstrecke mit einer signalisierten Geschwindigkeit von 80 km/h. Mit der Genehmigung des Quartierplanes Bruggtobel Ost ist eine Temporeduktion auf 60 km/h vorgesehen. Die entsprechende Verkehrsordnung gemäss der Signalisationsverordnung wird zusammen mit dem Erschliessungsprojekt Bruggtobel Ost publiziert. Die Koordination ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Zustimmung zum Erschliessungsprojekt erfolgt vorbehältlich der rechtskräftigen Verkehrsordnung. Andererseits wird die Temporeduktion nur realisiert, wenn das Erschliessungsprojekt erstellt wird.

4. Gegen Nordosten ist die erforderliche Sichtdistanz durch die bestehenden Bäume nicht gegeben. Die im Planungsbericht unter Pkt. 7.2 erwähnte und vom Oberforstamt im Mitbericht vom 21. Oktober 2013 in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung zur Niederhaltung des Waldes muss zwingend beantragt werden. Das Tiefbauamt behält sich vor, die Zustimmung zur Erschliessungsstrasse (vgl. Strassengesetz Art. 36 Abs. 2) erst zu erteilen, wenn die Ausnahmegewilligung zur Niederhaltung vorliegt.

5. Gegen Süden ist ein ausreichendes Sichtfeld durch die bergseitige Strassenböschung ebenfalls nicht gegeben. Mit dem geplanten Ausbau des Gehweges zur Erschliessung Bruggtobel West werden die Anforderungen knapp erfüllt. Der Bau des Gehwegs oder eine Sichtberme ist darum unabdingbare Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit der Erschliessungsstrasse Bruggtobel Ost.

6. Der vorliegende Quartierplan erfasst nicht den ganzen Bereich mit Quartierplanpflicht. Dieser Restbereich beinhaltet zwei bebaute Parzellen, welche bereits erschlossen sind. Die Quartierplanpflicht des Restbereichs muss im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision überprüft und allenfalls aufgehoben werden.

7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des Quartierplans Bruggtobel Ost erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Quartierplan Bruggtobel Ost wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wolfhalden (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Tiefbauamt
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, 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: **23. OKT. 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat