



Herisau, 22. Oktober 2014

Gemeinde Wolfhalden Quartierplan Bruggtobel West; Genehmigung

A. Ausgangslage

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

- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht
- Erschliessungskonzept Bruggtobel West mit Situation, Längenprofil und Querprofile (erläuternd)
- Vorprojekt Überbauung Parzellen Nrn. 1026 und 1037 (erläuternd).

2. Das Planungsinstrument dient der Erschliessung des Gebiets Bruggtobel West und ermöglicht eine Überbauung mit sechs Einfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage. Im Quartierplan ist zudem festgelegt, dass zwischen der Zufahrt der Überbauung und der Postautohaltestelle Hinteregg ein Gehweg erstellt wird. 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 zweimal dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Bei der zweiten Vorprüfung konnte grundsätzlich eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Vom Tiefbauamt wurde jedoch verlangt, dass die Finanzierung des Gehweges entlang der Kantonsstrasse geregelt werden muss.

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 fünf Einsprachen ein. In vier 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 über das ganze Planungsgebiet wird die Erschliessung geregelt und die Bebauung festgelegt. Dadurch kann das Gebiet mit einer gemeinsamen Tiefgarage erschlossen werden, wodurch auf weitere Strassenerschliessungen verzichtet werden kann. Die zulässige Ausnutzungsziffer wird gegenüber der Regelbauweise von 0.40 auf 0.38 reduziert. Gleichzeitig wird mit dem Quartierplan ein zusätzliches Vollgeschoss und ein zusätzliches talseitig sichtbares Geschoss ermöglicht. Die zulässige Gebäudehöhe wird jedoch gegenüber der Regelbauweise um 10 cm reduziert. Die maximalen Gebäudelängen werden mit dem Quartierplan erheblich reduziert. Im Gegenzug werden die Gebäudeabstände verkleinert. Durch die eng gefassten Baubereiche und die Gestaltungsvorschriften wird eine geordnete, einheitliche und zeitgemässe Bebauung sichergestellt.

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 West ist eine Temporeduktion auf 60 km/h vorgesehen. Die entsprechende Verkehrsanordnung gemäss der Signalisationsverordnung wird zusammen mit dem Erschliessungsprojekt der Überbauung publiziert. Die Koordination ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Die Zustimmung zum Erschliessungsprojekt erfolgt vorbehältlich der rechtskräftigen Verkehrsanordnung. Andererseits wird die Temporeduktion nur realisiert, wenn die Überbauung erstellt wird.

4. Für die Genehmigung des Gehweges zur Haltestelle Hinteregg kommt das Strassengesetz zur Anwendung. Wie im Planungsbericht unter Punkt 10.1 aufgeführt, wurde an einer gemeinsamen Besprechung zwischen allen Beteiligten festgelegt, dass die Projektleitung für die Fusswegverbindung bei der Gemeinde Wolfhalden liegt. Es obliegt der Gemeinde Wolfhalden, rechtzeitig die notwendigen Planungsschritte und Verfahren in die Wege zu leiten.

5. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurden die Sonderbauvorschriften mit Art. 20 Abs. 2 ergänzt. Darin wurde neu aufgeführt, dass der Kehrriech erst am Abfuhrtag ab 06.00 Uhr beim Kehrriechplatz deponiert werden darf. Diese Ergänzung wurde im Rahmen der zweiten Vorprüfung übersehen und nicht beanstandet. Die Bereitstellungszeit des Kehrriechs ist keine baurechtliche Bestimmung und kann deshalb nicht genehmigt werden. Dieser Absatz wird von der Genehmigung ausgenommen.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des Quartierplans Bruggtobel West erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Quartierplan Bruggtobel West wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Art. 20 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
4. 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