



Herisau, 22. Juni 2012

**Gemeinde Wolfhalden  
Quartierplan Zelg Parz. Nr. 805; Genehmigung**

**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 8. Juni 2012 ersucht die Gemeinde Wolfhalden um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt.

2. Das Planungsgebiet befindet sich im Gebiet Zelg etwas ausserhalb des Zentrums von Wolfhalden. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden (vom Regierungsrat genehmigt am 20. September 1994) ist das Planungsgebiet der Wohnzone W1 und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Um die beabsichtigte Überbauung und die entsprechende Erschliessung realisieren zu können bedarf es einer Teilzonenplanänderung. Entsprechend wurde nebst dem Antrag um Genehmigung des Quartierplans auch um Genehmigung einer entsprechenden Teilzonenplanänderung ersucht (separates Verfahren).

3. Mit dem Quartierplan wird die Erschliessung und die bestmögliche Eingliederung der Bauten und Anlagen ins landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet im Bereich um das Kulturobjekt Gemsli sichergestellt. Vorgeesehen ist eine neue, mehr oder weniger hangparallele Erschliessung ab der bestehenden Erschliessungsstrasse. Dies stellt eine Abweichung zum Gemeinderichtplan dar. Begründet wird die Abweichung, dass mit der vorgesehenen Linienführung und der linear entlang der Höhenlinien angeordneten Reiheneinfamilienhäuser der Weiler von Verkehr entlastet werden kann. Zudem könne durch die vorgesehene Lage der einzelnen Bauten, welche in grossem Abstand zum Weiler festgelegt sind, der Charakter des geschützten Ortsbildes erhalten oder aufgewertet werden.

4. In der Vorprüfung wurde erwähnt, dass diesem Argument nicht gefolgt werden kann. Würde dies doch bedeuten, dass Neubauten generell einen Respektabstand zu bestehenden historischen Bauten aufweisen müssten. Dies würde dem Grundsatz nach Verdichtung und zusammenhängendem Siedlungsgebiet widersprechen. Zudem nehmen die Bauten zu wenig Bezug zum Weiler und zur gegebenen Körnigkeit. Vielmehr bildet die neue Überbauung einen Kontrast zum Bestand. Entsprechend hat das kantonale Planungsamt empfohlen, das Konzept zu verlassen und eine neue Lösung zu suchen. Das Projekt wurde aber von verschiedenen Stellen und insbesondere auch von der Gemeinde seiner Gestaltung wegen ausdrücklich begrüsst.



5. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Quartierplan Zelg Parz. Nr. 805 wurde am 3. April 2012 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 13. April bis 14. Mai 2012. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

### B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Die im Rahmen der Vorprüfung zwingend verlangten Änderungen wurden vorgenommen.
3. In Abweichung zu den Regelbauvorschriften soll ein zusätzliches Vollgeschoss sowie ein zusätzliches talseitig sichtbares Geschoss ermöglicht werden. Zudem wird die Gebäudehöhe in Bezug zur Erschliessungsstrasse festgelegt. Die Gebäudehöhe weist anstelle von 6.0 m (Regelbauweise) eine Höhe von bis 7.80m auf. Weiter wird die Dachform (Pult- oder Flachdach) vorgegeben und die Gebäudelänge um 14.0m von 20.0m (Regelbauweise) auf 34m erhöht. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage stellen.
4. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplans erteilt werden.

### C. Beschluss

1. Der Quartierplan Zelg Parz. Nr. 805 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Wolfhalden (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
  - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
  - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
  - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
  - 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: **27. JUNI 2012**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat