



PROTOKOLL

vom 20. Mai 1986

Nr. 778

Gemeinde Wigoltingen
Quartierplan "Bündt", Genehmigungsgesuch

1. Die Ortsvorsteherschaft Wigoltingen ersucht mit Schreiben vom 6. August 1985 um die Genehmigung des Quartierplans "Bündt".

Die öffentliche Auflage im Sinne von § 53 BauG mit Publikation im Amtsblatt Nr. 5 erfolgte vom 2. Februar bis 1. März 1985. Die beiden Einsprachen wurden durch Rückzug nach entsprechender Verhandlung der Behörde erledigt. Es liegen beim Baudepartement keine Rekurse gegen den Plan vor. Der Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.

2. Die Abgrenzung des Quartierplangebietes befriedigt nicht. Zwar sind, zur Ermittlung der Kostenperimeter, eine erste und eine zweite Ausbautappe flächenmässig als "Quartierplangebiet" bezeichnet. Die Baulinien gehen aber wesentlich weiter; sie sichern den Strassenraum am Südrand der Engwangerstrasse und teilweise auch an der Staatsstrasse. Zum eigentlichen Quartierplangebiet gehören daher die im Zonenplan enthaltenen Mischzonen WG2 im östlichen Oberdorf sowie die gesamten eingezonten Gebiete des Areals "Bündt", die in der W2, W3 und WG2 liegen.

Aufgrund des Siedlungsrichtplans können die heute noch zur Landwirtschaftszone gehörenden Teile der Parzellen Nrn. 91 und 93 der Mischzone WG2 zugeteilt

werden. An sich ist es möglich, sie von der Staatsstrasse aus zu erschliessen. Sollte die Gemeindebehörde aber planen, die neue Erschliessungsstrasse "Bündt" zu benutzen, müssten bei den Baulinien entsprechende Vorkehren getroffen werden.

3. Für die im Zonenplan bezeichnete Bauzone ist die vorgesehene Strassenachse zweckmässig. Sie ermöglicht es, beidseits je eine Bautiefe zu erschliessen. Das Trasse ist so gewählt, dass kein gebietsfremder Verkehr angezogen wird.

Es ist jedoch zu bemängeln, dass die beiden Einmündungen in die Engwangerstrasse und Staatsstrasse sich in leichten Innenkurven befinden. Wenn die Gemeindebehörde jedoch darauf achtet, dass vor allem bei der Einmündung in die Staatsstrasse (Märstetterstrasse) die freie Sicht 4 m hinter dem Fahrbahnrand in Ostrichtung mindestens 80 m und in Westrichtung mindestens 70 m beträgt, kann der Mangel behoben werden. Bei der Einmündung in die Engwangerstrasse muss das Längenprofil angepasst werden: Das Gefälle darf ab Engwangerstrasse auf 7 m Länge nur 1 % betragen, und in der Folge darf die Strasse bis zum Höhenwechsel nur 5 % fallen.

Hier ist die notwendige Sicht mit den 7.00 m Baulinienabstand und bei entsprechender niedriger Bepflanzung gesichert.

4. Es ist nicht üblich, bei einer zweiten Ausbaustappe die Werkleitungen nur anzudeuten. Der Quartierplan muss ermöglichen, die Belange der Erschliessung vollständig zu bearbeiten. Falls die Gemeinde aber schon Detail- oder Ausführungspläne über Kanalisation Wasser- oder Energieleitungen besitzt, sollte der Plan einen entsprechenden Hinweis enthalten, denn

der Quartierplan soll es ermöglichen, die Baugesuche sicherer, einfacher und schneller zu behandeln. Die zweite Ausbauetappe liegt auch in der definitiven Bauzone, wo ein Anrecht auf Erteilung einer Baubewilligung besteht und die Gemeinde zur Erstellung der Erschliessung verpflichtet ist.

5. Die Anknüpfung des Quartiers an das bestehende Fusswegnetz der Gemeinde ist zu begrüssen. Die Weiterführung des Fussweges wertet das Wohngebiet auf. Zu prüfen ist noch, ob vom Endpunkt des Kehrplatzes der 1. Etappe ein Fussweg des Quartiers nach Osten geführt werden sollte. Dadurch wäre auch die Wasserleitung bei allfälligen Unterhaltsarbeiten besser zugänglich.
6. Die Baulinien - als eines der wichtigsten Elemente jedes Quartierplans - geben keinen Anlass zu Beanstandungen. Die Vermassung ist dort etwas fraglich, wo sie sich an noch nicht bestehende Strassengrenzen anlehnt. Baulinien begründen Eigentumsbeschränkungen. Die Behörde wird ersucht, bei der Anwendung der Vermassung diese Hinweise zu berücksichtigen.

Gemäss der Praxis des Regierungsrates werden durch die Genehmigung des Quartierplans die Baulinien und der Ausbaustandard der Strassen verbindlich, nicht jedoch die Strassenlinien. Das gibt eine gewisse Freiheit bei der Strassenprojektierung.

7. Die Behörde muss bei jedem Quartierplan prüfen, ob eine Baulandumlegung notwendig ist. Im vorliegenden Fall scheint sie schon wegen der unlängst abgeschlossenen Güterzusammenlegung kaum notwendig. Der Landerwerb für die Strasse ist aber frühzeitig einzuleiten, weil die Gemeinde im Sinne von § 54 BauG für die Ausführung der Erschliessung zuständig ist. In diesem

Zusammenhang fällt auf, dass die Kanalisationsleitung für die zweite Ausbaustappe nicht, wie sonst üblich und empfehlenswert, in der Strasse verlegt wird. Die Behörde muss beachten, dass bei einer spätern Einzonung und Ueberbauung die Schächte jederzeit zugänglich sind.

Die beigelegte Kostenberechnung ist nicht Gegenstand der Genehmigung. Der Quartierplan "Bündt" ist insgesamt nicht unzweckmässig; er kann genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartements
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Quartierplan "Bündt" (Situation 1:500) der Gemeinde Wigoltingen wird genehmigt.
2. Der zugehörige Niveaulinienplan wird mit Ausnahme des Bereichs vor der Einmündung in die Engwangerstrasse genehmigt; er ist gemäss den Erwägungen zu modifizieren.
3. Mitteilung an:
 - Ortsvorsteherschaft Wigoltingen, 8556 Wigoltingen, unter Beilage von zwei Situationsplänen und einem Niveaulinienplan, je mit Genehmigungsvermerk
 - Grundbuchamt des Kreises Märstetten, 8560 Märstetten-Station
 - Meliorationsamt
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Situationsplänen und einem Niveaulinienplan, je mit Genehmigungsvermerk, sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

I. V. Der Adjunkt

Thomas Horig

