



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 26. Juni 1973

Nr. 1398

Abänderung des Zonenplans der Gemeinde Schlattingen, Genehmigung des zugehörigen Quartierplans "Äsenwies".

1. Mit Schreiben vom 6. Juni 1973 ersucht die Ortsvorsteherschaft von Schlattingen um Genehmigung einer Zonenplanänderung und, damit in engem Zusammenhang, eines Quartierplans "Äsenwies". Der abgeänderte Zonenplan wurde vom 29. Januar bis 12. Februar 1973 öffentlich aufgelegt. Einsprachen gingen keine ein; die Stimmbürger hiessen an der Gemeindeversammlung vom 15. März 1973 die Aenderung mit grosser Mehrheit gut. Der Quartierplan wurde vom 12. bis 26. Mai 1973 öffentlich aufgelegt. Auch diese Frist lief unbenützt ab; die Gemeindeversammlung hiess den Plan am 1. Juni 1973 ohne Gegenstimme gut. Gegen beide Gemeindebeschlüsse gingen beim Regierungsrat keine Beschwerden ein. In formeller Hinsicht steht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Durch die Umlegung der Bauzone wird neu das Gebiet "Äsenwies", das sich anschliessend an die rechtsgültig ausgeschiedene Bauzone oberhalb und unterhalb der Korporationsstrasse zum "Äsenbrunnen" befindet, neu dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Zur eigentlichen Bauzone wird allerdings nur der Teil A oberhalb der Strasse. Weil eine derartige Vergrösserung des Baugebiets in der Regel nach den neuen Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes nicht erwünscht ist und für die Gemeinde ungünstigere Verhältnisse bei der Subventionierung von Kanalbauten zur Folge haben kann, wurde ein bereits eingezontes Reservebaugelände am Geisslibach, das zur Zone W 3 gehörende Areal B, zurückgezont und neu dem Richtplan-gelände zugewiesen.

Es war jedoch nicht im Einzugsgebiet des generellen Kanalisationsprojektes enthalten, so dass auch hierfür ein Ersatz zu suchen war, der umgelegt werden konnte.

Deshalb wurde das Gebiet C im Gewinn "Azenwies", das bei der Schaffung des Quartierplans "Heerenberg-Azenwies" in den Kanalisationsrayon eingeschlossen wurde, ebenfalls umgelegt auf das neue Baugebiet A. Sowohl von der Siedlungsplanung als auch von der Kanalisationsplanung aus kann die Erweiterung des Baugebietes befürwortet werden.

Beizufügen ist jedoch, dass im Baureglement eine Regelung für das sogenannte Richtplangebiet fehlt. Es ist der Behörde zu empfehlen, diese Ergänzung bei einer nächsten Gemeindeversammlung vorzulegen. Sie müsste dahin lauten, dass das Richtplangebiet erst dann in die Bauzone überführt werden darf, wenn die nach Ausnutzung mögliche Einwohnerzahl im Baugebiet zu 80 % erreicht ist. Durch die Genehmigung der Umlegung der Bauzone wird das Gebiet B deshalb vorläufig als "Landwirtschaftszone" im Sinne von § 6 des Baureglements gelten.

3. Mit dem Quartierplan "Azenwies" wird die Erschliessung der neuen Bauzone bis ins Einzelne geregelt. Der sehr ausführliche Plan enthält sechs Einzelteile, von denen die ergänzenden Vorschriften im Bericht, die beiden Situationspläne 1 : 1000 mit Perimeter, Baulinien, Erschliessungsanlagen, Landabtreteungen und Kostenverteiler sowie die Pläne mit den Niveaulinien für Korporations- und neue Quartierstrasse von Bedeutung sind.

Der neue Quartierplan schliesst an den vom Regierungsrat im Dezember 1970 genehmigten Quartierplan Heerenberg-Azenwies an. Die dort enthaltenen Baulinien für die Erschliessungsstrassen werden aufgenommen und sinngemäss weitergeführt. Für die Korporationsstrasse, die den Verkehr aus dem neuen Quartier sammelt und überdies noch landwirtschaftlichen Verkehr aufzunehmen hat, ist ein Baulinienabstand von 18 Metern vorgesehen, für die Erschliessungsstrasse, die durchgehend angelegt ist, sind es 15 m.

Das ist bei den vorliegenden Verhältnissen genügend. Das gesamte Baugebiet wird mit den vorgesehenen Strassen einwandfrei erschlossen. Der Plan enthält, weil das neue Baugebiet nach Norden durch einen Wald begrenzt ist, eine Waldabstandslinie, die als Baulinie ebenfalls in die Genehmigung eingeschlossen wird. Die Erschliessung mit Wasser- und Abwasserleitungen entspricht den zu stellenden Anforderungen; der Plan kann in dieser Hinsicht genehmigt werden.

Eine Besonderheit ergibt sich aus den besonderen Verhältnissen für die Wasserversorgung: Im Perimeter des Quartierplans "Heerenberg-Azenwies" muss neu eine Druckkesselanlage geschaffen werden, um eine hinreichende Wasserversorgung zu garantieren. Hiefür bedarf es im Bereich der Liegenschaft Nr. 692 einer Kellerbaulinie, die es ermöglicht, diese Anlage bis auf 6 Meter an die Korporationsstrasse zu stellen.

Landabtretungen und Kostenverteiler geben zu keinen besonderen Bemerkungen Anlass; sie scheinen zweckmässig und geben jedenfalls nicht Anlass zu Einsprachen.

Erfreulich ist es, dass die Gemeinde den Quartierplan mit Gestaltungsvorschriften ergänzte. Sie verbietet Einzelbauten mit Flachdächern (ausgenommen sind lediglich eingeschossige Anbauten) und verlangt, dass die Hauptfirstrichtung parallel zum Hang verläuft. Ferner werden keine Baumaterialien zugelassen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen und alle Bauten sind in der Farbgebung der Umgebung anzupassen. Weitere Bestimmungen gelten für die Gestaltung von Garten- und Stützmauern und für die Bepflanzung. Es sollte der Behörde bei strikter Handhabung dieser Vorschriften möglich sein, die Ueberbauung des landschaftlich sehr exponierten Gebietes so zu gestalten, dass sie nicht stört.

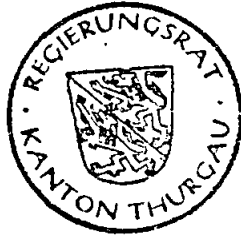
4. Durch die Genehmigung werden die folgenden Bestandteile des Quartierplans rechtskräftig:

- Ergänzende Vorschriften und besondere Vorschriften
- Quartierplan-Perimeter, Baulinie, projektierte Erschliessungsanlagen
- Landabtretungsplan und Kostenverteiler für die Erschliessungsanlagen
- Niveaulinien der Korporationsstrasse und der neuen Quartierstrasse

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Die von der Gemeinde Schlattigen beschlossene Erweiterung des Baugebietes gemäss dem Plan für die Umlegung der Bauzone wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die in diesem Plan enthaltenen Gebiete B und C scheiden aus der Bauzone, bzw. dem Kanalisationsperimeter aus und werden vorläufig zur Landwirtschaftszone zugeteilt.
2. Die neue Baugebietsabgrenzung ist in den auf Grund des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen vom Regierungsrat erlassenen Schutzplan der Gemeinde Schlattigen zu übernehmen.
3. Der Quartierplan "Azenwies", der die Erschliessung und Ueberbauung des neu eingezonten Gebietes ordnet, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

4. Mitteilung an:
- Ortsvorsteherschaft Schlattingen
8255 Schlattingen
unter Beilage je einer Sammelmappe
Umlegung der Bauzone und Quartierplan
"Azenwies", beides mit Genehmigungs-
vermerk
 - Ingenieurbüro Boller + Schöttle,
8255 Schlattingen
 - Strassen- und Baudepartement (4-fach)
 - Amt für Umweltschutz + Wasservirtschaft
 - Regionalplanungsamt
unter Beilage des abgeänderten Zonenplans
mit ergänzendem Genehmigungsvermerk, der
Sammelmappen Umlegung der Bauzonen und
Quartierplan "Azenwies" mit Genehmigungs-
vermerk und der Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER:

F. H. F. 704