



vom 2. März 1998

Nr. 823

Raumplanung:
Einwohnergemeinde Alpnach;
Privater Quartierplan Vockigenmattli, Genehmigung.

Das Baudepartement unterbreitet

den Prüfungsbericht vom 18. Februar 1998 zum privaten Quartierplan Vockigenmattli.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Anhand des Prüfungsberichts kann festgestellt werden, dass die Verfahrensvorschriften eingehalten sind. Das durchgeführte Quartierplanverfahren entspricht den kantonalen und kommunalen Verfahrensvorschriften. Auf das Gesuch um Genehmigung ist einzutreten.

2. Der vorliegende Quartierplan benötigt weder Ausnahmen gegenüber dem Baugesetz noch dem kommunalen Bau- und Zonenreglement. Er muss aufgrund des über 36 m langen Gebäudes nach Art. 18 Abs. 9 des Baugesetzes (BauG) vom 12. Juni 1994 vom Regierungsrat genehmigt werden. Der Prüfungsbericht weist aus, dass mit den Anordnungen des Quartierplans innerhalb der Kernzone 1 einmal die Flachdächer auf den beiden Wohnbauten beim Primo-Center durch Satteldächer ersetzt werden und daneben das bestehende Restaurant Kuchler durch ein neues Wohn- und Geschäftshaus ersetzt wird. Gleichzeitig wird die Verkehrsführung samt Parkierung neu geregelt und verbessert. Die Quartierplanung kann, mit Ausnahme eines Punktes, als rechtmässig bezeichnet werden. Besonders zu prüfen ist die Berechnungsweise für die Spielplatzfläche.

Nur durch Einbezug eines Teils der Nachbarparzelle konnte im Quartierplan von 1973 die Bestimmung über die Mindestfläche an Spielplätzen für den Neubau auf Parzelle 1594 erfüllt werden. In seiner Beschwerdeentscheid vom 20. November 1973 hielt der Regierungsrat unter Pt. 2 als Bst. b fest, dass über Ausmass und Gestaltung des Kinderspielplatzes ein Detailplan vorzulegen sei und der Kinderspielplatz später nicht zweckentfrem-

det werden dürfe. Dadurch wurde faktisch ein Bauverbot für die in die Quartierplanung der Vockigen AG einbezogene Fläche östlich des Restaurants Kuchler auf Parzelle 295 ausgesprochen.

Mit dem heute zu genehmigenden Quartierplan wird die damals festgelegte Fläche nicht mehr vollumfänglich gesichert, obwohl die Bruttogeschossfläche für das Wohnen mit dem Neubau auf Parzelle 295 innerhalb der Quartierplanung um gut 85 Prozent erhöht wird.

Bei der Kontrolle der Spielplatzfläche führt der Einwohnergemeinderat einen gegenüber der Bestimmung von Art. 15 BZR neuen Begriff ein. In seinem Entscheid stellt der Einwohnergemeinderat nämlich fest, dass der Anteil von 15 Prozent der "anrechenbaren Bruttogeschossfläche" eingehalten werde. Dabei werden unter den anrechenbaren Bruttogeschossflächen die Wohnflächen von Familienwohnungen, d.h. Wohneinheiten mit drei und mehr Zimmern, verstanden. Dies widerspricht dem Wortlaut des Bau- und Zonenreglements, die angewandte Berechnungsweise ist unzutreffend. Sie kann, insbesondere da der Gemeinderat nicht darlegt, dass diese dem Wortlaut widersprechende Auslegung einer konstanten Praxis entspricht, nicht genehmigt werden. Die Bestimmung von Art. 15 Abs. 3 BZR sieht aber vor, dass innerhalb der Kernzone I in begründeten Fällen Ausnahmen vom Grundsatz möglich sein sollen. Die entsprechenden Fälle sowie die vorgesehene, zweckgebundene Abgabe, hat der Einwohnergemeinderat zu umschreiben.

Nach Art. 18 Abs. 3 BauG können Quartierpläne von den Vorschriften der Regelbauweise abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Durch die geplanten Bauten dürfen keine wichtigen privaten und öffentlichen Interessen gefährdet oder verletzt werden. Dabei können private Interessen von Nachbarn geltend gemacht werden. Solche sind im Rahmen der letzten öffentlichen Auflage einspracheweise nicht geltend gemacht worden.

Zu beurteilen sind im vorliegenden Fall nicht das Überschreiten baugesetzlicher Vorschriften, sondern allgemeine öffentliche Interessen, z.B. wohnlicher Überbauungen. Wie ge-

zeigt, werden hauptsächlich durch den geplanten Neubau und die Änderungen in der Verkehrsführung die Umgebungsqualität (Freiflächen) stark vermindert. So kann die im Grundsatz als wichtig erachtete und im Baureglement festgelegte Mindestfläche für Kinderspielplätze nicht mehr garantiert werden.

Öffentliche Interessen sind weiter bezüglich der Gestaltung und ortsbaulichen Wirkung der geplanten Überbauung wahrzunehmen. Der Einwohnergemeinderat hat diese Prüfung vorgenommen und gelangte nach verschiedenen Korrekturen zur Ansicht, dass die Qualität der Überbauung eine Bewilligung rechtfertige.

In Abwägung der verschiedenen planerischen und rechtlichen Aspekte kann dem Beschluss des Einwohnergemeinderates Alpnach in dieser Hinsicht gefolgt werden. Eine Ermessensüberschreitung oder ein Ermessensmissbrauch liegen nicht vor. Hingegen muss für die Sicherstellung der baureglementarisch festgelegten Kinderspielplatzfläche gesorgt werden. Die innerhalb des Quartierplanareals nicht ausweisbare Kinderspielplatzfläche ist gemäss Art. 15 Abs. 3 BZR abgelten zu lassen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der vom Einwohnergemeinderat Alpnach am 3. Februar 1997 bewilligte Änderung des privaten Quartierplans Vockigenmattli, Alpnach, wird gestützt auf den Prüfungsbericht des Baudepartements vom 18. Februar 1998 genehmigt.

2. Von der Genehmigung ausgenommen ist der (fehlende) Kinderspielplatz. Die fehlende Fläche ist nach Art. 15 Abs. 3 Bau- und Zonenreglement abzugelten.

3. Als Genehmigungsakten gelten die unter Kapitel A 1. Bst. a. bis d. des Prüfungsberichts genannten Planungsbestandteile.

4. Die Staatskanzlei wird beauftragt, auf den Planungsbestandteilen gemäss Ziff. 3 dieses Beschlusses den Genehmigungsvermerk mit dem Vorbehalt "im Sinne der Erwägungen" anzubringen.

5. Es wird eine Genehmigungsgebühr von Fr. [REDACTED] erhoben (Art. 16 Ziff. 14 GebOStV) (Rechnungsstellung an Zumbühl + Kiser, Bauplanungs AG, Brünigstrasse 12, Alpnach Dorf).

6. Rechtsmittelbelehrung: Gegen diesen Entscheid kann gemäss Art. 64 des Gesetzes über die Gerichtsorganisation vom 22. September 1996 innert 30 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Obwalden, Postfach, 6061 Sarnen, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist schriftlich und begründet im Doppel einzureichen.

Zustellung mit Prüfungsbericht an:

- Einwohnergemeinderat Alpnach (mit je einem Exemplar Planungsunterlagen),
- Baudepartement (G-Nr. 96/0439),
- Abteilung für Raumplanung (mit Planungsunterlagen) sowie
- Staatskanzlei (bu).

Versand: 10. März 1998

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES

Der Landschreiber:

