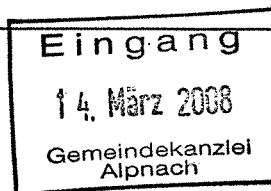




Sitzung vom: 11. März 2008
Beschluss Nr.: 429



JS/BA

**Raumplanung:
Einwohnergemeinde Alpnach;
Änderung des Quartierplans Vockigenmattli, Genehmigung.**

Bericht des Bau- und Raumentwicklungsdepartements:

Mit Gesuch vom 15. Oktober 2007 beantragte der Einwohnergemeinderat Alpnach beim Regierungsrat die Genehmigung der Änderung des Quartierplans Vockigenmattli. Das Geschäft wurde dem Bau- und Raumentwicklungsdepartement zur Prüfung und Antragstellung überwiesen. Der Prüfungsbericht vom 14. Dezember 2007 liegt dem Regierungsrat vor.

Erwägungen:

1.

Im Beschluss vom 2. Juli 1996 (Nr. 225) hielt der Regierungsrat fest, dass für die Änderung oder Aufhebung eines Quartierplans das gleiche Verfahren zur Anwendung kommen muss wie beim Erlass des Quartierplans. Deshalb hat der Regierungsrat auch all jene Änderungen oder Aufhebungen von Quartierplänen zu genehmigen, die von ihm früher gemäss den Vorschriften des alten Baugesetzes vom 4. Juni 1972 genehmigt wurden. Im vorliegenden Fall wurde das Quartierplanverfahren korrekt durchgeführt. Auf den Antrag des Einwohnergemeinderates Alpnach vom 15. Oktober 2007 um Genehmigung der Quartierplanänderung Vockigenmattli wird demzufolge eingetreten.

2.

Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement kommt im Prüfungsbericht zum Schluss, dass die zur Genehmigung vorliegende Quartierplanänderung nicht in allen Punkten ein gutes Projekt mit ausgewiesener Qualität gemäss Art. 50 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Alpnach vom 23. Oktober 2001 (BZR) darstellt. Um den erhöhten Anforderungen einer Quartierplanung zu genügen, seien für die Quartierplanänderung Vockigenmattli zusätzliche Auflagen notwendig. Diese werden im Prüfungsbericht des Bau- und Raumentwicklungsdepartements ausführlich aufgezeigt und begründet.

3.

Da das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beabsichtigte dem Regierungsrat zu beantragen, die Quartierplanänderung Vockigenmattli nur mit zusätzlichen Auflagen und Bedingungen zu genehmigen, räumte es dem Gesuchsteller und dem Einwohnergemeinderat Alpnach vorgängig zum Entscheid des Regierungsrats mit Schreiben vom 7. Januar 2008 im Rahmen des rechtlichen Gehörs die Möglichkeit zur Stellungnahme bis 18. Januar 2008 ein. Auf Gesuch des Einwohnergemeinderates Alpnach wurde diese Frist bis 31. Januar 2008 verlängert. Fristgerecht wurden vom Gesuchsteller und vom Einwohnergemeinderat Alpnach zwei Stellungnahmen eingereicht.

4.

Mit Stellungnahme vom 21. Januar 2008 beantragte der Einwohnergemeinderat Alpnach, dass die erforderliche Anzahl von Motorfahrzeug-Abstellplätzen erst im Baubewilligungsverfahren definitiv festzulegen sei, weil die endgültige Nutzung und Zweckbestimmung beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle 295 ebenfalls erst in diesem Verfahren be-

stimmt werde. Nach Ansicht des Einwohnergemeinderats überwiegt zudem das öffentliche Interesse an der Schaffung der ausgewiesenen 62 Parkplätze im Dorfzentrum.

Der Gesuchsteller beantragte mit Stellungnahme vom 31. Januar 2008 von Rechtsanwalt Dr. iur. Beat Zelger, die Quartierplanänderung Vockigenmattli sei gemäss dem Entscheid des Gemeinderats Alpnach vom 15. Oktober 2007 zu genehmigen und auf die im Prüfungsbericht vom 14. Dezember 2007 beantragten Auflagen Ziff. 2 und 3 sei zu verzichten. Die übrigen im Prüfungsbericht begründeten Auflagen wurden vom Gesuchsteller ausdrücklich akzeptiert. Diese können entsprechend in den Beschluss des Regierungsrats übernommen werden.

5.

Grundsätzlich ist ein neuer, überarbeiteter Quartierplan bzw. eine Quartierplanänderung ohne Rücksicht auf die frühere Planung wie bei einer erstmaligen Planung oder Neuplanung umfassend zu überprüfen (vgl. BGE 115 Ia 88). Wie bereits der erste genehmigte Quartierplan aus dem Jahr 1973 und die erste Quartierplanänderung aus dem Jahr 1997 weicht auch die jetzt zu genehmigende zweite Quartierplanänderung in verschiedener Hinsicht von der Regelbauweise ab und bedarf daher entsprechender Ausnahmegewilligungen (vgl. Ziff. 16 des Beschlusses des Einwohnergemeinderats Alpnach vom 15. Oktober 2007). Bei Quartierplänen kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart eingehalten wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Gemäss Art. 50 Abs. 2 BZR der Gemeinde Alpnach kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn folgende Anforderungen erfüllt werden:

- a. die einheitliche Bauweise garantiert ist;
- b. ein architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch gutes Projekt vorliegt;
- c. die Erfordernisse der Wohnhygiene (Belichtung, Besonnung usw.) gebührend berücksichtigt sind;
- d. vermehrt Freiflächen und in den Wohngebieten ausreichend geeignete Spielplätze für Kinder vorgesehen sind;
- e. die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und wenn möglich unter Terrain angelegt werden;
- f. Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt oder verkehrsberuhigende Massnahmen getroffen werden;
- g. sich das Projekt harmonisch in die landschaftliche Umgebung eingliedert und zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile hat.

Der Einwohnergemeinderat Alpnach hat es unterlassen in seinem Beschluss die Voraussetzungen von Art. 50 Abs. 2 BZR zu prüfen sowie insbesondere abzuwägen und nachvollziehbar aufzuzeigen, warum der Quartierplan gesamthaft zu einer besseren Lösung führt bzw. gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile hat und entsprechend einen Bonus verdient. Dies geht auch nicht aus dem Bericht der Kiser Stini Bauplanungs GmbH vom 31. Mai 2007 hervor.

6.

Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beantragt im Prüfungsbericht mit Auflage Ziff. 2, die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze für den Quartierplan auf höchstens 58 zu beschränken. Der Gesuchsteller widersetzt sich dem und der Einwohnergemeinderat Alpnach beantragt, dass die erforderliche Anzahl von Motorfahrzeugabstellplätzen erst im Baubewilligungsverfahren definitiv festzulegen sei, weil die endgültige Nutzung und Zweckbestimmung beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle 295 ebenfalls erst in diesem Verfahren bestimmt werde. Diesem Wunsch entsprechend kann auf die Beschränkung der Anzahl Parkplätze verzichtet werden. Die Zahl der Motorfahrzeugabstellplätze für den Quartierplan Vockigenmattli ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgrund der endgültigen Nutzung und Zweckbestimmung beim Wohn- und Geschäftshaus auf Parzelle 295 definitiv festzulegen. Dabei sind die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge gemäss Art. 50 Abs. 2 Bst. e BZR zweckmässig zusammenzufassen und wenn möglich unter Terrain anzulegen.

7.

Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement beantragt im Prüfungsbericht mit Auflage Ziff. 3, die Parkplätze 37 bis 46 am projektierten Ort zwischen den beiden Hauptgebäuden nicht zu genehmigen und die frei werdende Fläche zur integralen Gestaltung des Zwischenraums zwischen den beiden Hauptgebäuden als Grünfläche und Kinderspielplatz vorzusehen. Sowohl der Gesuchsteller als auch der Einwohnergemeinderat Alpnach widersetzen sich dem. Dies wird im Wesentlichen damit begründet, die Auflage verbessere die Verkehrssicherheit nicht und es bestehe daran kein überwiegendes öffentliches Interesse.

7.1

Bei der Änderung des Quartierplans Vockigenmattli im Jahr 1997 wurde aufgrund eines Antrags des Einwohnergemeinderats Alpnach das Verkehrskonzept des Quartierplans geändert und verbessert. Gemäss dem Beschluss des Gemeinderats vom 3. Februar 1997 wurde durch die verlangte Anordnung von Längsparkfeldern entlang der Brünigstrasse vor dem Treffpunkt-Laden eine klare Trennung zwischen Fussgängern und dem motorisierten Verkehr erreicht. Durch diese Massnahmen wurde vor dem Geschäftshaus eine grosszügige Fussgängerzone geschaffen. Dies entspricht Art. 50 Abs. 2 Bst. f BZR, wonach der Fussgänger- und Fahrverkehr so gut als möglich zu trennen oder verkehrsberuhigende Massnahmen zu treffen sind.

Die Zielsetzungen der nun vorliegenden Quartierplanänderung, den Fussgängerbereich und die Anordnung der Parkplätze genau gleich zu gestalten wie vor dem Pfarrheim und dem Treffpunkt-Laden, eine durchgehende Freihaltezone vom Kirchenplatz bis zur Obwaldner Kantonalbank zu schaffen und dadurch das Ortsbild zu verbessern und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, sind sehr begrüssenswert und entsprechen einer verkehrstechnisch guten Quartierplanung im Sinne von Art. 50 Abs. 2 Bst. f BZR. Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkplätzen Nr. 37 bis 46 im verkehrstechnisch heiklen Bereich zwischen den beiden Hauptgebäuden aufrecht zu erhalten widerspricht aber diesen eigenen Zielsetzungen des Quartierplans diametral. Dieses ständig von Motorfahrzeugen benutzte Strassenteilstück vermindert die Attraktivität der projektierten Fussgängerzone sehr stark und reduziert die angestrebte Verkehrssicherheit. Es dient entgegen den Einwänden des Gesuchstellers und der Einwohnergemeinde offensichtlich der Verkehrssicherheit, den Konflikt zwischen Fussgängern und motorisiertem Verkehr zu beseitigen. Es ist weiter auch im Interesse der Verkehrssicherheit, wenn die Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse aufgehoben wird. Dies ist verkehrstechnisch fraglos von Vorteil und erhöht die Verkehrssicherheit, unabhängig davon, ob die Aus- und Einfahrt grundsätzlich den Bestimmungen entspricht.

Während die Einfahrt in das Einbahnsystem auf der Nordseite des geplanten Neubaus ein unabdingbarer Bestandteil der gewählten Verkehrsführung ist, ist die Notwendigkeit der zehn oberirdischen Parkplätze und ihrer Zu- und Wegfahrt nicht begründet. Diese Parkplätze können aufgehoben und an andern Orten errichtet werden, ohne dass sie die Verkehrssicherheit oder die Qualität der Fussgängerzone beeinträchtigen. Allein vier Parkplätze können praktisch an gleicher Stelle entlang der Brünigstrasse geschaffen werden, wo die geplante Ein- und Ausfahrt entfällt. Dies dient zudem der Trennung von Fussgängerzone und motorisiertem Verkehr und entspricht der Lösung links und rechts der geplanten Ein- und Ausfahrt. Die übrigen sechs Parkplätze sind sofern erforderlich gemäss Art. 50 Abs. 2 Bst. e BZR wenn möglich unter Terrain anzulegen.

Mit einer durchgehenden 4 bis 6 m breiten Fussgängerzone vom Kirchenplatz bis zur Obwaldner Kantonalbank wird das Dorfzentrum von Alpnach entscheidend aufgewertet. Eine solche Fussgängerzone liegt im öffentlichen Interesse. Dieses ist erheblich grösser, als das Interesse, die geplanten zehn Parkplätze am vorgesehenen Ort zu erstellen, zumal vier Parkplätze praktisch am gleichen Ort entlang der Brünigstrasse erstellt werden können.

7.2

Bereits bei der Genehmigung der Quartierplanänderung vom 2. März 1998 stellte der Regierungsrat fest, dass mit dem Neubau und den dazu erforderlichen Parkplätzen prak-

tisch der gesamte Freiraum zu Verkehrsflächen umfunktioniert und dadurch die Umgebungsqualität (Freiflächen) stark vermindert würden. Es kommt daher im Rahmen der Quartierplanänderung der Projektierung von vermehrten Freiflächen und von ausreichend geeigneten Spielplätzen für Kinder im Sinne von Art. 50 Abs. 2 Bst. d BZR eine besonders hohe Bedeutung zu. Weil mit dem Neubau auf Parzelle 295 die letzte vorhandene Grünfläche innerhalb des Quartierplanareals verschwindet, müssen im geänderten Quartierplan Vockigenmattli zur Steigerung der Wohnqualität und Wohnhygiene die Flächen für Grünanlagen und Kinderspielplätze besser und umfassender eingeplant werden. Der Wegfall der Parkplätze Nr. 37 bis 46 im gestalterisch wichtigen und verkehrstechnisch heiklen Bereich zwischen den beiden Hauptgebäuden schafft für diese Zielsetzung die idealen Voraussetzungen. Denn mit der integralen Gestaltung dieses Zwischenraums zwischen den beiden Hauptgebäuden, mit Vorteil als Grünfläche und Kinderspielplatz, wird das Projekt architektonisch, ortsbaulich und verkehrstechnisch stark aufgewertet.

8.

Der Einwohnergemeinderat hat es in seinem Beschluss unterlassen abzuwägen und nachvollziehbar aufzuzeigen, warum der Quartierplan gesamthaft zu einer besseren Lösung führt und entsprechend einen Bonus verdient und wie die Voraussetzungen von Art. 50 Abs. 2 BZR erfüllt und umgesetzt werden.

Aus dem Prüfungsbericht des Bau- und Raumentwicklungsdepartements geht hervor, dass der Quartierplan Vockigenmattli nicht in allen Teilen einer guten Quartierplanung gemäss Art. 18 Abs. 2 und 3 BauG und Art. 50 Abs. 2 BZR entspricht. Es ist deshalb besonders wichtig, in jenen Teilen ein besseres Gesamtergebnis nachzuweisen, wo noch Verbesserungsmöglichkeiten vorhanden sind. Dies kann mit einer durchgehenden Fussgängerzone ohne eine behindernde Parkplatzzufahrt am besten erreicht werden. Wie oben aufgezeigt wird, kann mit dem Verzicht auf insgesamt lediglich sechs oberirdische Parkplätze, die gemäss Art. 50 Abs. 2 Bst. e BZR wenn möglich sowieso unter Terrain angelegt werden müssen, die Verkehrssicherheit in verschiedener Hinsicht erheblich verbessert werden und somit ein verkehrstechnisch besseres Projekt im Sinne von Art. 50 Abs. 2 Bst. b BZR erreicht werden, der Fussgänger- und Fahrverkehr erheblich besser getrennt werden im Sinne von Art. 50 Abs. 2 Bst. f BZR, die Fussgängerzone erheblich attraktiver gestaltet werden und es können vermehrte Freiflächen und ausreichend Spielplätze im Sinne von Art. 50 Abs. 2 Bst. d BZR geschaffen werden. Dadurch entsteht ein insgesamt architektonisch und ortsbaulich besseres Projekt im Sinne von Art. 50 Abs. 2 Bst. b BZR, welches insgesamt gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile aufweist, wodurch die Voraussetzung von Art. 50 Abs. 2 Bst. g BZR erfüllt ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ohne die beantragten Auflagen Ziff. 3 und 6 des Prüfungsberichts die Voraussetzungen von Art. 50 Abs. 2 BZR nicht nachgewiesen und nicht erfüllt sind und der Quartierplan demnach nur mit diesen Auflagen genehmigt werden kann. Die Auflagen sind verhältnismässig und liegen im öffentlichen Interesse.

9.

Nach Art. 23d Abs. 1 der Verwaltungsverfahrensverordnung vom 29. Januar 1998 (VwVV; GDB 133.21) legt die Behörde in ihrer Verfügung zulasten der pflichtigen Partei die Verfahrenskosten nach den Bemessungsgrundsätzen des Allgemeinen Gebührengesetzes vom 21. April 2005 (AGG; GDB 643.1) fest. Für Amtshandlungen des Regierungsrates beträgt die Gebühr gemäss Art. 1 Abs. 1 Bst. a. der Verordnung zum Allgemeinen Gebührengesetz vom 21. April 2005 (VAGG; GDB 643.11) bis zu Fr. [REDACTED]. Innerhalb dieses Kostenrahmens bemisst sich die Gebühr nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand, der erforderlichen Sachkenntnis und der wirtschaftlichen Bedeutung des Geschäfts für die gebührenpflichtige Person (Art. 9 AGG). Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände, insbesondere aufgrund des Zeitaufwands für die Bearbeitung des Geschäfts und dessen wirtschaftliche Bedeutung für den Gesuchsteller, rechtfertigt sich eine Gebühr von Fr. [REDACTED].

Beschluss:

1. Die vom Einwohnergemeinderat Alpnach am 15. Oktober 2007 bewilligte Quartierplanänderung Vockigenmattli auf den Parzellen 295 und 1594, GB Alpnach, wird gestützt auf den Prüfungsbericht des Bau- und Raumentwicklungsdepartements vom 14. Dezember 2007 und die Erwägungen mit Bedingungen und Auflagen genehmigt.
2. Es werden folgende Auflagen und Bedingungen festgelegt:
 - a. die minimal erforderliche Strassenbreite für die neue Erschliessungsstrasse wird auf 3,50 m festgelegt; die Kurvenverbreiterungen und weitere Vorschriften gemäss VSS-Normen bleiben vorbehalten;
 - b. die Zahl aller Motorfahrzeugabstellplätze für den Quartierplan Vockigenmattli ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festzulegen; dabei sind die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammenzufassen und wenn möglich unter Terrain anzulegen;
 - c. die Parkplätze Nr. 37 bis 46 werden am projektierten Ort zwischen den beiden Hauptgebäuden nicht genehmigt; die frei werdende Fläche ist zur integralen Gestaltung von vermehrten Freiflächen zwischen den beiden Hauptgebäuden zu nutzen;
 - d. für den Quartierplan Vockigenmattli gilt die VSS-Norm 640 065 „Leichter Zweiradverkehr, Abstellanlagen, Bedarfsermittlung“ als Bemessungsgrundlage für die Zahl der Velo-Abstellplätze;
 - e. die vorgeschriebenen Veloabstellplätze sind beim Neubau auf Parzelle 295 zusammen mit Abstellräumen für Kinderwagen im Eingangsbereich des Erdgeschosses anzuordnen;
 - f. auf der Westseite des Quartierplanareals ist entlang der Brünigstrasse eine durchgehende Fussgängerzone ohne behindernde Parkplatzzufahrt zu schaffen; gleichzeitig ist die nördliche Einfahrt in das Einbahnsystem durch entsprechende bauliche und verkehrsberuhigende Massnahmen fussgängerfreundlicher und verkehrssicherer zu gestalten.
3. Als Genehmigungsakten gelten:
 - a. Situation 1 : 500 Plan Nr. 06-601 vom 31. Mai 2007,
 - b. Grundrisse Unter- und Erdgeschoss 1 : 200 Plan Nr. 06-602 vom 31. Mai 2007,
 - c. Grundrisse Ober- und Dachgeschoss 1 : 200 Plan Nr. 06-603 vom 31. Mai 2007,
 - d. Fassaden und Schnitt 1 : 200 Plan Nr. 06-604 vom 31. Mai 2007,
 - e. Parkplätze und Verkehrsführung 1 : 200 Plan Nr. 06-605 vom 31. Mai 2007,
 - f. Kinderspielplatz und Höhenkoten 1 : 200 Plan Nr. 06-606 vom 31. Mai 2007,
 - g. Grenzabstände und Werkleitungen 1 : 200 Plan Nr. 06-607 vom 31. Mai 2007,
 - h. Dachaufsichten 1 : 200 Plan Nr. 06-608 vom 31. Mai 2007,
 - i. Besondere Bauvorschriften in der Fassung gemäss Ziff. 15 des Gemeinderatsbeschlusses vom 15. Oktober 2007.
4. Die Staatskanzlei wird beauftragt auf den Genehmigungsakten gemäss Ziff. 3 dieses Beschlusses den Genehmigungsvermerk mit Hinweis auf die Auflagen anzubringen.
5. Der Einwohnergemeinderat Alpnach hat für die Anmerkung des Quartierplans im Grundbuch bei den betroffenen Parzellen zu sorgen.
6. Der Gesuchsteller hat die Genehmigungsgebühr von Fr. [REDACTED] zu bezahlen.
7. 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 1260, 6061 Sarnen, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist schriftlich und begründet im Doppel einzureichen.

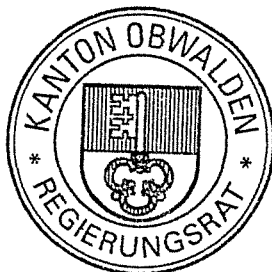
Protokollauszug samt Prüfungsbericht an:

- Einwohnergemeinderat Alpnach (mit Genehmigungsakten)
- Urs Küchler-Studer, Brünigstrasse 25, 6055 Alpnach Dorf (mit Genehmigungsakten)
- Grundbuch Obwalden (als Vororientierung)
- Bau- und Raumentwicklungsdepartement (3)
- Amt für Wald und Raumentwicklung (3; mit Genehmigungsakten)
- Finanzverwaltung

Im Namen des Regierungsrats

Landschreiber:


Urs Wallimann



Versand: 13. März 2008

G-Nr. 20070778