



Herisau, 9. Januar 2009

Gemeinde Walzenhausen Quartierplan Grund Ost – Änderungen 2007; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 25. November 2008 reichte der Gemeinderat die Änderung 2007 der Sonderbauvorschriften und des Quartierplans „Grund Ost“ ein und beantragt, diese zu genehmigen.
2. Der Quartierplan „Grund Ost“ wurde am 8. Dezember 2003 vom Gemeinderat erlassen und am 11. Mai 2005 von der Baudirektion (heute: Departement Bau und Umwelt) des Kantons Appenzell A.Rh. genehmigt.
3. Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass verschiedene Änderungen am Quartierplan vorgesehen sind. In Bezug auf die Erschliessung sieht die Änderung des Quartierplans „Grund Ost“ die Aufhebung des im westlichen Planungsgebiet vorgesehenen Fussweges vor. Eine weitere Änderung stellt die Anlieferung auf dem Niveau Erdgeschoss (ab Staatsstrasse) dar. Die Tiefgarage für Personenwagen sowie die neu geplante Abfallentsorgung wird über die Grundstrasse erschlossen. Die Änderung des Quartierplans „Grund Ost“ sieht weiter die Werkerschliessung mit Lastwagen von neu 11m anstelle mit solchen von 8m vor. Hinsichtlich der Überbauung ist im Wesentlichen beabsichtigt, den im Nordwesten vorgesehenen Freihaltebereich / Bereich mit Durchgrünung zu reduzieren. Anstelle des durchgrünten Vorbereiches ist ein Wendeplatz für Lastwagen vorgesehen. Die im Südwesten festgelegte offene Parkierung / Bereich mit Durchgrünung wird aufgehoben. Zudem wird auf die im Norden vorgesehene Baumreihe verzichtet. Im Osten wird der Freihaltebereich / Bereich mit Durchgrünung vergrössert.
4. Die Änderungen werden damit begründet, dass die Firma Just beabsichtigt, die Produktionsabläufe zu optimieren und eine Produktionserweiterung am Standort Walzenhausen zu realisieren. Das Bauprojekt verlangt nach einer Anpassung des entsprechenden Quartierplans.
5. Das Planungsamt hat die Änderungen vorgeprüft (vgl. Vorprüfungsbericht vom 24. Januar 2008).



6. Die Änderungen wurden vom Gemeinderat am 4. März 2008 erlassen und lagen vom 25. März 2008 bis 24. April 2008 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die durch Rückzug erledigt abgeschrieben werden konnte (vgl. Schreiben des Gemeinderates vom 25. November 2008).

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Nutzungspläne haben eine gewisse Beständigkeit aufzuweisen und dürfen nur aus entsprechend gewichtigen Gründen geändert werden (vgl. Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG, SR 700). Der Gemeinderat kann eine Anpassung bestehender Quartierpläne verlangen oder selber durchführen, wenn sich die planerischen Voraussetzungen wesentlich geändert haben (vgl. Art. 37 BauG). Die Notwendigkeit der vorgesehenen Erweiterung, die Optimierung des Betriebsablaufs, sowie die Standorterhaltung der Firma Just rechtfertigen eine Änderung des Sondernutzungsplanes.

3. Die in der Vorprüfung beanstandeten Punkte wurden teilweise berücksichtigt. Nicht aufgenommen wurde die Forderung, die Darstellung der grau hinterlegten geltenden Quartierplanfestlegung mittels eines Hinweises in der Planlegende zu ergänzen. Dies ist nicht grundsätzlich zu beanstanden, nachdem die Gemeinde gemäss Planungsbericht beabsichtigt, den bestehenden Quartierplan und die Änderungen in einem neuen Plan zusammenzufassen, was die Lesbarkeit verbessern wird. Dem Vorbehalt, dass die Fassadenbegrünung, soweit sie in die Grünzone hineinragt, nur bedingt mit dem Zonenzweck vereinbar ist, wird mit der Reduktion von 1.3m auf 0.5m und der Regelung, dass nur filigrane Fassadenbegrünungen den Baubereich überlagern dürfen, begegnet. Eine filigrane Konstruktion für das Anbringen der Fassadenbegrünung um maximal 0.5m ist in der Grünzone vertretbar. Ebenfalls wurde auf die geforderte Ausscheidung von Baubereichen für unterirdische Bauten innerhalb des Freihaltebereichs F1 verzichtet. Dies ist zu bedauern, da so die jetzige Festlegung in den Sonderbauvorschriften zu offen erscheint. Soweit die Sonderbauvorschrift restriktiv ausgelegt wird, ist die Lösung der Gemeinde indes nicht zu beanstanden.

Schliesslich hat die Gemeinde den Planungsbericht in Bezug auf die Erschliessung ab der Staatsstrasse im Sinne der Vorprüfung teilweise ergänzt, aber auf entsprechende Festlegungen im Quartierplan bzw. in den Sonderbauvorschriften und auf die Einleitung des dafür nötigen Verfahrens verzichtet. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Abbiegen aus Richtung Dorf Walzenhausen von der Staatsstrasse in das Plangebiet (Werkareal) bzw. aus dem Plangebiet (Werkareal) in Richtung Dorf Walzenhausen für Lastwagen nicht möglich ist. Eine entsprechende Signalisation (Abbiegeverbote) ist Voraussetzung für die zukünftige Werkarealerschliessung. Deshalb ist zu verlangen, dass die Sonderbauvorschriften entsprechend mit einer Bestimmung ergänzt wird. Die übrigen im Vorprüfungsverfahren gemachten Beanstandungen wurden berücksichtigt oder bedürfen keiner weiteren Erwähnung.

4. Die Neuregelungen in Bezug auf die Erschliessung und die Bebauung erscheinen insgesamt zweckmässig und der schwierigen Hanglage angemessen. Die mit der vorliegenden Quartierplanänderung gesamthaft betrachtet verkleinerte Fläche der Freihaltebereiche und der Bereiche mit Durchgrünung wird durch die vorgeschriebene Fassadenbegrünung kompensiert.



5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Gestaltungsplanänderung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Die Änderung des Gestaltungsplans „Grund Ost“ (Änderung 2007) wird unter Vorbehalt genehmigt.
2. Art 3 der Sonderbauvorschriften ist mit folgendem neuen Absatz zu ergänzen:
„³ Die Einfahrt (Polygonpunkt 2703) von der Staatsstrasse aus Richtung Dorf Walzenhausen bzw. die Ausfahrt (Polygonpunkt 2703) auf die Staatsstrasse in Richtung Dorf Walzenhausen ist für Lastwagen nicht zulässig. Entsprechende Abbiegeverbote sind zu signalisieren. Die Signalisationen sind spätestens bis vor Baubeginn im entsprechenden Verfahren zu regeln.“
3. Zur Anbringung des Genehmigungsvermerks sind korrigierte und unterzeichnete Pläne in vierfacher Ausführung beim Departement Bau und Umwelt nachzureichen.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst
 - Kantonales Planungsamt
 - 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: **13. JAN. 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat