



Gemeinde Walzenhausen	
E	25. Nov. 2009
☐ Kenntnisnahme	
☐ Antragstellung	
☐ Erledigung	

Jakob Brunnschweller
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 18. November 2009

Gemeinde Walzenhausen
Quartierplan Almendsberg Nord; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 6. November 2009 ersucht der Gemeinderat der Gemeinde Walzenhausen um Genehmigung des obgenannten Planungsinstrumentes.
2. Das Planungsgebiet liegt im Almendsberg zwischen dem Dorf Walzenhausen und Brenden (Gemeinde Lutzenberg) in Richtung Rheineck SG. Es umfasst die Parzellen Nrn. 119 (teilweise), 130 und 131. Es befindet sich nördlich der Staatsstrasse. Die Bodenfläche wird durch eine Kuppe geprägt, die das betroffene Land in zwei Teile trennt: Das südlich der Kuppe entlang der Strasse liegende Stück (Parz. Nr. 130 und 131) sowie das nördlich der Kuppe in Richtung Bodensee abfallende (Parz. Nr. 119).
3. Das Quartierplangebiet wurde mit Entscheid des Regierungsrats vom 7. Juli 2009 eingezont. Zugleich wurde das Land aus dem kantonalen Schutz (Landschaftsschutzzone) entlassen.
4. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 3. April 2009 bis 4. Mai 2009. Während dieser Frist gingen diverse (Sammel-)Einsprachen ein. Aus den Verhandlungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern und -eigentümerinnen, Einsprechern und Einsprecherinnen sowie Vertreter und Vertreterinnen der Gemeinde resultierte eine gegenüber dem Vorprüfungsverfahren geänderte Überbauungsabsicht im südlichen Teil der Kuppe. Sämtliche Einsprecher und Einsprecherinnen erklärten sich mit dieser Änderung einverstanden und haben ihre Einsprachen unter gleichzeitiger Erklärung, auf eine erneute öffentliche Auflage zu verzichten, zurückgezogen.
5. Der Quartierplan soll der empfindlichen Landschaftslage und dem Kuppenschutz Rechnung tragen. Dem Quartierplan liegen zwei Konzepte zu Grunde. Nördlich der Kuppe sollen sieben Baukörper rückwärts und seitlich versetzt angeordnet werden. Im ursprünglichen Quartierplan sollten im südlichen Teil vier Baukörper in unterschiedlicher Ausrichtung entstehen mit relativ schmalen und hohen Baukörpern. Aufgrund der Änderungen im Verlaufe des Einspracheverfahrens soll südlich die Regelbauweise gelten und das Konzept soll drei Einfamilienhäuser ermöglichen. Die Firsthöhe ist gegenüber der Regelbauweise eingeschränkt.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.
3. In Abweichung von der Regelbauweise ist im Baubereich B ein zusätzliches Geschoss vorgesehen. In den Baubereichen B und C variiert die Höhe (Gebäude- bzw. Flach- /Pultdachhöhe) gegenüber den Regelbauvorschriften. Beides liegt in der Hanglage begründet. Mit den planerischen Vorgaben und den Gestaltungsvorschriften in den Sonderbauvorschriften sowie dem zu Grunde liegenden Konzept, das wegleitend ist, kann eine Überbauung, die dem Landschaftsbild und der Hanglage Rechnung trägt, gewährleistet werden. Im südlichen Bereich kann dem Kuppenschutz mit den Regelbauvorschriften, der reduzierten Firsthöhe (11.5m statt 12.5m) sowie dem wegleitenden Konzept Genüge getan werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage stellen.
4. Nachdem die Tempo-Reduktion auf der Staatsstrasse öffentlich aufgelegt ist, können auch die lärmschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden. Die Erschliessung erweist sich grundsätzlich als zweck- und rechtmässig. Zu fordern ist aber, dass im Bereich des Wendeplatzes am Ende der Stichstrasse dieser so ausgebildet wird, dass möglichst geringe Terrainveränderungen im sensiblen Kuppenbereich (Freihaltebereich) notwendig sind. In diesem Sinne ist auch Art. 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften auszulegen.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Almendsberg Nord erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Almendsberg Nord wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Walzenhausen (restl. Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - 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: **23. NOV. 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat