



Herisau, 24. Juni 2010

Gemeinde Walzenhausen Quartierplan Lachen Ost II (Parz. Nr. 1244); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Walzenhausen vom 8. Juni 2010 wird um Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes ersucht.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes Lachen, südlich der Kantonsstrasse. Es umfasst die bislang nicht überbaute Parzelle 1244 (Wohnzone W2) und einen Teilbereich der Parzellen 600 und 604, welche mit Entscheid vom 23. Juni 2010 „Teilzonenplanänderung Lachen Parz. Nr. 600,604“ der Wohnzone W2 und der Kernzone K2 zugewiesen sind. Das Planungsgebiet ist mit einer Quartierplanpflicht und einer Ortsbildschutzzone überlagert. Der rechtskräftige Quartierplan Lachen Ost, genehmigt am 13.10.1992, wird mit der Inkraftsetzung des Quartierplans Lachen Ost II aufgehoben.
3. Der Grundeigentümer beabsichtigt, das Bauland zu verkaufen. Die interessierte Käuferschaft hat bereits ein konkretes Bauvorhaben ausgearbeitet. Entlang der Kantonsstrasse soll ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage erstellt werden. Im südlich gelegenen Teil der Parzelle sind drei Einfamilienhäuser vorgesehen, welche über die südlich bestehende Strasse erschlossen werden sollen.
4. Die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Gemeinderat hat den Quartierplan am 11. Februar 2010 erlassen. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 10. März bis 9. April 2010. Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache eingegangen, welche nach einem Gespräch zurückgezogen wurde.



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. Mit vorliegendem Quartierplan ergeben sich folgende Abweichungen zur Regelbauweise:

	Regelbauweise	Baubereich A / (Abweichung)	Baubereich B / (Abweichung)
Anzahl Vollgeschosse	2	2 / (+1) Bei einem Flachdach ist anstelle eines Attikageschosses ein zus. oberstes Geschoss zulässig.	3 / (+ 1)
Max. zul. Bruttogeschossfläche	keine Ausnützgs.ziffer	1000m ²	1000m ²
Gebäudehöhe max. m	8.0	gem. Regelbauweise	8.5 / (+ 0.5)
Gebäudelänge max. m (ohne Tiefgarage)	24.0	27.5 / (+ 3.5)	gem. Regelbauweise
Gebäudelänge max. m (mit Tiefgarage)	24.0	35.0 / (+ 11.0)	gem. Regelbauweise

3. Das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde sieht heute keine Ausnützungsziffer vor. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung soll auch das Baureglement der Gemeinde angepasst und eine Ausnützungsziffer eingeführt werden. Für die Wohnzone W2 ist eine Ausnützungsziffer von 0.5 vorgesehen. Die im Quartierplan definierten maximal zulässigen Bruttogeschossflächen ergeben eine Ausnützungsziffer von < 0.5. Entsprechend ist keine Mehrausnützung vorgesehen.

4. Gemäss Art. 39 BauG hat der Quartierplan die Erschliessung und die besondere Bauweise zu regeln. Mit vorliegendem Quartierplan können die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise (zusätzlich ein Vollgeschoss, Erhöhung der max. Gebäudehöhe um 0.5m, sowie Verlängerung der zulässigen Gebäudelänge) ermöglicht werden. Der vorliegende Quartierplan vermag den Voraussetzungen gemäss Art. 39 BauG zu entsprechen.

5. Im Vorprüfungsbericht wurde bemängelt, dass die Bauten des beabsichtigten Projektes keinen ausreichenden Bezug zum Ort aufnehmen, sich zuwenig in die bestehende Baustruktur einpassen und den Anforderungen einer Ortsbildschutzzone nicht vollumfänglich gerecht werden kann. Bei der Überarbeitung des Quartierplans wurde auf diese Punkte nicht eingegangen. Demzufolge liegt nun die Verantwortung in Bezug auf die Gestaltung und Einpassung in die Ortsbildschutzzone bei der Gemeinde, welche die diesbezügliche Prüfung des Bauprojektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen hat.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Quartierplan Lachen Ost II wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar 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: **28. JUNI 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat