



Herisau, 12. November 2014

**Gemeinde Walzenhausen
Quartierplan Sonnenberg; Genehmigung
Quartierplan Sonnenberg 1984; Aufhebung
Quartierplan Sonnenberg Änderung 1989; Aufhebung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 29. August 2014 ersucht der Gemeinderat Walzenhausen um die Genehmigung des Quartierplans Sonnenberg. Bestandteile des Genehmigungsgesuchs sind:

- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, dat. 13. März 2014
- Planungsbericht, dat. 13. März 2014
- Vorprojektstudie, dat. 11. September 2012.

2. Das Gebiet Sonnenberg liegt etwas ausserhalb des Dorfkerns von Walzenhausen und bildet ein eigenständiges Baugebiet. Das Planungsinstrument dient der Bebauung des Gebiets Sonnenberg mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Der unüberbaute Teil des Planungsgebiets soll im Wesentlichen in zwei Baufelder aufgeteilt werden und einerseits eine verdichtete Bauweise ermöglichen und andererseits als Reserve für die im Quartierplangebiet ansässige Grundeigentümerin, eine Privatschule, dienen.

3. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Walzenhausen ist das Quartierplangebiet der Zone W2 und der Grünzone nach altem Baugesetz zugeordnet. Für das Planungsgebiet besteht bereits der rechtsgültige Quartierplan Sonnenberg, vom Regierungsrat am 29. Mai 1984 genehmigt. Mit der geringfügigen Änderung des Quartierplans, vom Regierungsrat am 19. Dezember 1989 genehmigt, wurde die Linienführung der Erschliessungsstrasse angepasst. Die vorgesehene Überbauung wurde jedoch nie realisiert.

4. Der zur Genehmigung eingereichte Quartierplan wurde zweimal zur Vorprüfung eingereicht. Der Quartierplan wurde in der Folge jeweils angepasst. Zusätzlich fanden Besprechungen zwischen Planer, Architekt und Planungsamt statt.



5. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 19. Mai 2014 bis 17. Juni 2014. Während dieser Zeit ging eine Sammel-einsprache ein, welche nach einer Informationsveranstaltung zurückgezogen wurde.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (BauG; bGS 721.1) sind erfüllt. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Sondernutzungspläne vom Departement Bau und Umwelt genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Mit dem neuen Quartierplan werden die Erschliessung und die Bebauung der unbebauten Parzellen neu geregelt. Im Bereich B wird die zulässige Ausnützung gegenüber der Regelbauweise um 10 % erhöht. Im Bereich A3 wird die zulässige Bruttogeschossfläche zulasten der Parzelle Nr. 1534 flächengleich erhöht. Für die übrigen Bereiche wird keine Erhöhung der Ausnützungsziffer beansprucht. Eine solche Anpassung ist gemäss Art. 41 BauG möglich, wenn die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung beinhaltet. Diese Auflage wird mit den gestalterischen Auflagen in den Sonderbauvorschriften sichergestellt.

3. Die zulässige Anzahl Vollgeschosse und talseitig sichtbare Geschosse wird im Baubereich B um je eines erhöht, was gemäss 41 BauG möglich ist. Gleichzeitig wird in den Sonderbauvorschriften festgehalten, dass im Baubereich B nur Flachdächer und keine weiteren Dachgeschosse zulässig sind. Mit diesen Vorschriften sollen die bestehenden Bauten im südlich der Kantonsstrasse gelegenen Baugebiet möglichst wenig beeinträchtigt werden.

4. Die geplante Erschliessungsstrasse mündet in die Kantonsstrasse Nr. 58, Wolfhalden - Zelg - Walzenhausen. Für den Abschnitt im Bereich des Quartierplans besteht ein Projekt zum Ausbau der Kantonsstrasse. Dieses Projekt wurde mit dem Erschliessungsprojekt Sonnenberg abgestimmt. Die erforderlichen Sichtfelder für den Einlenker sind gemäss den Sonderbauvorschriften als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des Quartierplans Sonnenberg erteilt werden.

6. Mit der Genehmigung des vorliegenden Quartierplans sind der bisherige Quartierplan Sonnenberg aus dem Jahr 1984 und die Änderung aus dem Jahr 1989 aufzuheben.



C. Beschluss

1. Der Quartierplan Sonnenberg wird genehmigt.
2. Der Quartierplan Sonnenberg, vom Regierungsrat am 29. Mai 1984 genehmigt, sowie die Änderung des Quartierplans Sonnenberg, vom Regierungsrat am 19. Dezember 1989 genehmigt, werden aufgehoben.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'200.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen (3 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: 17. NOV. 2014

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat