



Herisau, 02. September 2015

**Walzenhausen:
Quartierplan Almendsberg; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Protokollauszug vom 18. August 2015 ersucht die Gemeinde Walzenhausen um die Genehmigung des Quartierplans Almendsberg. Bestandteile des Genehmigungsgesuches sind:

- Quartierplan Almendsberg
- Quartierplan Almendsberg, Planungsbericht

2. Die Firma Mega Plus AG beabsichtigt auf der Parzelle Nr. 1485 ein Wohn- und Gewerbegebäude zu erstellen. Im Erdgeschoss ist eine Werkhalle mit Anlieferung und Tiefgarage, im ersten Obergeschoss sind Büroräumlichkeiten und eine zweite Tiefgarage und im zweiten Obergeschoss Wohnungen geplant. Das betroffene Gebiet liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Walzenhausen in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Die Parzelle Nr. 1485 und ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 1455 sind zudem mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die Parzelle Nr. 1485 wurde am 8. Dezember 2009 mit dem Teilzonenplan Almendsberg Parz. 1485/1455 von der Gewerbezone GE I in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont. Damals war eine Überbauung mit Einfamilienhäusern geplant.

3. Der Quartierplan wurde einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 25. November 2014 konnte für den Quartierplan kein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden, da die vorgesehene Mehrausnützung nicht genehmigungsfähig war. Zudem wurde verlangt, dass das Gebäude zu staffeln oder optisch zu unterbrechen ist, da die zulässige Länge gegenüber der Regelbauweise deutlich erhöht wurde.

4. Der Quartierplan wurde am 10. Februar 2015 vom Gemeinderat Walzenhausen erlassen. Die Planung wurde vom 23. Februar bis 24. März 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging keine Einsprache ein.

5. Mit Schreiben vom 14. April 2015 ersuchte die Gemeinde Walzenhausen um die Genehmigung des Quartierplans. Da die Gemeinde die verlangte Staffelung oder optische Unterbrechung des Gebäudes im Quartierplan nicht umsetzte, wurde der Quartierplan vom Planungsamt mit Schreiben vom 7. Mai 2015 zur Überarbeitung zurückgewiesen.



6. Mit Beschluss vom 18. August 2015 beschloss der Gemeinderat Walzenhausen die Änderung des Quartierplans, bei der die verlangte Staffelung oder optische Unterbrechung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen wurde. Da die Änderung der Sonderbauvorschriften keine wesentliche Änderung des Quartierplans darstellt und die Interessen der Nachbarn nicht wesentlich tangiert werden, verzichtet die Gemeinde auf eine zweite Auflage.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) 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. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Die Änderung der Sonderbauvorschriften mit der Staffelung oder optischen Unterbrechung des Gebäudes stellt keine wesentliche Änderung des Quartierplans dar. Unter Art. 47 BauG ist geregelt, dass bei Einspracheverfahren die öffentliche Auflage zu wiederholen ist, wenn wesentliche Änderungen beschlossen werden. Sinngemäss kann dieser Artikel auch auf Änderungen ohne Einsprachen angewendet werden. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt somit nichts entgegen.

3. Mit dem Quartierplan wird die Erstellung eines mittleren Gewerbebetriebs mit Büroräumlichkeiten und Wohnungen ermöglicht. Die Parkierung erfolgt mehrheitlich in zwei Tiefgaragen, wodurch die Parzelle haushälterisch genutzt werden kann. Mit dem Quartierplan wird auch die Erschliessung des Gemeindewerkhofs Almendsberg mit der Sammelstelle neu geregelt. Der Zugang erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt.

4. Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Anpassungen des Quartierplans wurden in der vorliegenden Version umgesetzt. Auf eine Erhöhung der Ausnützungsziffer wird im Rahmen des Quartierplans verzichtet.

5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für den Quartierplan eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Almendsberg wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Walzenhausen (4 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt
 - 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: **02. SEP. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl