



Herisau, 13. September 2006

Gemeinde Wald Quartierplan Ebni, Parz. Nr. 1262; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 28. August 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 739 möchte für seinen Gewerbebetrieb (Hoch- und Tiefbauunternehmen) einen neuen zonenkonformen Standort aufbauen. In einer ersten Etappe ist vorgesehen, das Planungsgebiet zu erschliessen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei Werkhallen zu ermöglichen. Die Werkhallen sind in erster Linie als Unterstand für Maschinen, Geräte und Bauwerkstoffe konzipiert. Zusätzlich sind Büronutzungen vorgesehen. Diese Bebauungsabsichten waren Auslöser für die Erarbeitung des vorliegenden Quartierplanes. Mit dem Quartierplan soll zudem langfristig die mögliche Erweiterung in nördlicher Richtung (ÜG) sichergestellt werden. Die Erschliessung des Planungsgebiets und eine mögliche Erschliessung der Parzelle erfolgt über die gleiche Erschliessungsstrasse. Für eine solche Erweiterung ist ein entsprechendes Teilzonenplanverfahren und ein zusätzlicher Sondernutzungsplan unabdingbar.
3. Der kommunale Richtplan sieht vor, dass bis zur Parzelle Nr. 128 reichende Trottoir bis zur Liegenschaft Parzelle Nr. 134 (ehemals Restaurant Schweizerbund) auf der westlichen Strassenseite zu verlängern. Die dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Parzelle Nr. 629 ist als Bauentwicklungsgebiet vorgesehen. Die im kommunalen Richtplan aufgezeigte Erschliessungsrichtung (Vororientierung) wurde durch eine Variantenstudie überprüft.
4. Der Quartierplan Ebni wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die Quartierplanänderung Ebni wurde am 4. Juli 2006 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe der Planungsinstrumente erfolgte vom 14. Juli 2006 bis 14. August 2006. Während dieser Frist ist keine Einsprache eingegangen.



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. Vorliegender Quartierplan basiert auf einem nach den Vorgaben des Grundeigentümers erarbeiteten Überbauungs- und Erschliessungskonzept. Das Überbauungskonzept sieht die Realisierung von zwei Werkhallen vor. Aufgrund der Arbeitsläufe ist es notwendig, dass die Hallen auf zwei Geschossen (Geschosshöhe ca. 5.0 m) mit Lastwagen erschlossen und genutzt werden können. Die Nutzung der Hallen bedingt das Anbringen von grossen Erschliessungsflächen.
3. Aufgrund der einzuhaltenden Strassengefälle und der notwendigen Geschosshöhen der Werkhallen sind umfangreiche Geländeaufschüttungen (bis 5 m) unumgänglich. Im Rahmen der Sonderbauvorschriften wird eine bestmögliche Eingliederung der Bauten und Schüttung ins Landschaftsbild angestrebt. Für die zu versiegelnden Flächen ist ein ökologischer Ausgleich vorgesehen.
4. Die mit Baulinien festgelegte Erschliessung teilt das Planungsgebiet in einen östlichen und in einen westlichen Teil. Diese beiden Teile wurden als Baubereiche ausgeschieden. Wie verlangt, wurde auf die verwendete Bezeichnung Baubereich A und Baubereich B und die unterschiedliche Darstellung verzichtet, da sich in den Sonderbauvorschriften keine entsprechende Differenzierung findet. Die Überbauungsvorschriften sehen gegenüber den Regelbauvorschriften eine um 2.2 m höhere Gebäudehöhe und eine um 0.7 m höhere Firsthöhe vor. Zudem wird auf den im Baureglement erhöhten Grenzabstand gegenüber anderen Bauzonen und gegenüber dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) verzichtet. Die Einhaltung des Abstandes von 4.0 m erscheint ausreichend, zumal der Landstreifen zwischen dem Bach auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 130 (WG2) und der Zonengrenze aufgrund des einzuhaltenden Gewässerabstandes und der schwierigen Topographie nicht überbaubar ist.
5. Betrieblich bedingt ist mit grossflächigen Versiegelungen zu rechnen. Mit entsprechenden Sonderbauvorschriften wird für einen entsprechenden ökologischen Ausgleich gesorgt. Mit den vorgesehenen Pflanzungen kann die Überbauung, die durch grosse Volumen geprägt sein wird, aufgewertet werden. Die Ersatzpflanzungen (Hochstämmige Bäume und / oder Hecken) tragen zu einer optisch verträglicheren Gesamterscheinung bei.
6. Die Erstellung des neuen Einlenkers in die Staatsstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Einlenkers des Grundstücks Parz. Nr. 130 ist nach eingehender strassenbaupolizeilicher Prüfung unter den in den Sonderbauvorschriften formulierten Rahmenbedingungen möglich. Nun vorliegende Formulierung (Art. 9 Abs. 6 Sonderbauvorschriften) entspricht den Vorgaben des kantonalen Tiefbauamtes (Abteilung Strassenbaupolizei).
7. Die Ergebnisse des GEP und der übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung werden in vorliegendem Quartierplan berücksichtigt. Da die räumlichen Verhältnisse die Versickerung im betroffenen Gebiet nicht im gewünschten Ausmass zulassen, kommt der Forderung nach Retention des Meteorwassers zusätzliche Bedeutung zu. Die entsprechenden Formulierungen in den Sonderbauvorschriften (extensive Begrünung von



Flachdächern, detailliertes Entwässerungskonzept mit den notwendigen hydrogeologischen Nachweisen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens) tragen diesem Umstand Rechnung.

8. Art. 21 der Wasserbauverordnung verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der Fliessgewässer, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist, festzulegen und diesen bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit zu berücksichtigen. Gemäss den naturwissenschaftlichen Grundlagen beträgt der Raumbedarf für Fliessgewässer hier beidseitig des Baches je 5.0 m. Dieser Raum steht primär dem Gewässer zur Verfügung. Nach Art. 114 BauG haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 6.0 m von offenen Gewässern aufzuweisen. Im weiteren darf die Zugänglichkeit für ordentliche Unterhaltsmassnahmen und für künftige Sanierungsmassnahmen nicht massiv erschwert, bzw. verhindert werden. Wie verlangt wurde im westlichen Baubereich eine Gewässerabstandslinie zum Seitenbach Birlibach festgelegt.

9. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung angepasst.

10. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Quartierplanänderung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Ebni wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wald (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: 18. SEP. 2006



Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat