



Herisau, 21. Juni 2006

Gemeinde Teufen
Quartierplanänderung Haag-Büel, Parz. Nr. 1262; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 16. Mai 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Auf der Parzelle Nr. 1262, Hauptstrasse, Niederteufen ist ein Neubau eines 5-Familienhauses mit Praxis geplant. Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde weist die Liegenschaft der Kernzone K2 zu. Die Parzelle grenzt direkt an das Quartierplangebiet Haag-Büel, Niederteufen. Erwähnter Quartierplan wurde mit Entscheid des Regierungsrates vom 7. November 2000 genehmigt. Zudem konnte mit Entscheid vom 11. Februar 2003 eine Quartierplanänderung genehmigt werden.
3. Basierend auf dem erwähnten Quartierplan wird auf der westlich angrenzenden Parzelle Nr. 356 zur Zeit eine Zentrumsüberbauung realisiert. Bestandteil dieser Überbauung ist auch eine Sammeltiefgarage, die so dimensioniert wurde, dass diese für die Überbauung der beiden Parzellen Nrn. 356 und 1262 Parkplätze bietet.
4. Die Quartierplanänderung Haag – Büel, Parz. Nr. 1262 wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die Quartierplanänderung Haag – Büel, Parz. Nr. 1262 wurde am 7. Februar 2006 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planauflage der Planungsinstrumente erfolgte vom 15. Februar 2006 bis 16. März 2006. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage ist eine Einsprache eingegangen. Aufgrund einer privatrechtlichen Einigung wurde die Einsprache mit Schreiben vom 12. Mai 2006 zurückgezogen.



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. Mit dem vorgesehenen Miteinbezug der fraglichen Parzelle in den Quartierplanperimeter wird die Zentrumsüberbauung weitergeführt und mit dem geplanten Baukörper abgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung, dass die fragliche Parzelle Nr. 1262 dem Baugebiet C zugeordnet wird, sind die in Art. 12 der Sonderbauvorschriften des rechtskräftigen Quartierplanes Haag-Büel formulierten Überbauungsbestimmungen anwendbar. Die Weiterführung der Zentrumsüberbauung ist aus ortsbaulicher und gestalterischer Sicht vertretbar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Überbauung aus wohngygienischer Sicht (Besonnung) als nicht optimal eingestuft wird.
3. In der Kernzone K2 existiert keine Baumassenziffer. Die Bebauungsdichte wird über die Geschossigkeit, die Gebäudehöhe, die Firsthöhe und die Grenzabstände definiert. Entsprechend wird eine allfällige Mehrausnutzung nicht über einen Prozentsatz sondern über die Abweichungen gegenüber der Regelbauvorschriften definiert (höhere Geschossigkeit und kleinere Grenzabstände).
4. Die entlang der Bahnlinie im Rahmen des rechtskräftigen Quartierplanes Haag-Büel festgelegte Baulinie wird übernommen. Dies erscheint sinnvoll und folgerichtig. Wie anlässlich der Vorprüfung verlangt, wurde die erwähnte Baulinie als „Baulinie (Hauptbauten)“ bezeichnet.
5. Der anlässlich der Vorprüfung verlangte Parkplatznachweis liegt vor. Dem Parkplatznachweis kann entnommen werden, dass für beide Mehrfamilienhäuser total 38 Parkplätze gefordert sind. Gemäss Projekt sind total 36 Parkplätze vorgesehen. Aufgrund der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsmittel ist vorgesehen, für die beiden fehlenden Parkplätze eine Ersatzleistung im Sinne von Art. 35 Abs.3 BR zu entrichten.
6. Wie im Rahmen der Vorprüfung verlangt, wurde die Quartierplanänderung öffentlich aufgelegt.
7. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Quartierplanänderung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Die Quartierplanänderung Haag-Büel wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Teufen (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: 22. JUNI 2006

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat