



Herisau, 13. September 2012

**Gemeinde Grub
Quartierplan Am Mattenbach II; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Grub vom 23. August 2012 wird um Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Über das Gebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Quartierplan, dieser wurde mit Entscheid des Departements Bau und Umwelt vom 13. Dezember 2006 genehmigt.
3. Seit der Genehmigung wurde versucht, Investoren für die vorgesehenen Wohnbauten zu gewinnen. Aufgrund des engen Quartierplans, der bestehenden Grundwasserschutzzone S3 und den damit verbundenen Einschränkungen erwies sich die Suche nach Investoren schwieriger als erwartet. Das heute beabsichtigte Projekt Am Mattenbach sieht den Bau von drei Mehrfamilienhäusern vor. Das Projekt basiert auf Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit, erfordert aber eine Anpassung des bestehenden Quartierplans.
4. Der überarbeitete Quartierplan mit dem neuen Titel „Quartierplan Am Mattenbach II“ wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Quartierplan Am Mattenbach II wurde vom Gemeinderat am 23. Mai 2012 erlassen.
6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 1. Juni bis 30. Juni 2012. Innerhalb dieser Frist ist eine Einsprache eingegangen. Aufgrund der am 10. Juli 2012 durchgeführten Einspracheverhandlung wurde die Einsprache mit Schreiben vom 5. August 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. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen haben sich insoweit geändert, als dass das ursprüngliche Bebauungskonzept so nicht realisiert wird und die Festlegungen im Quartierplan Am Mattenbach nur wenig Spielraum für neue Bebauungsprojekte zulassen. Der neue Quartierplan sieht nun einen ähnlich engen Spielraum vor. Entsprechend wurde in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die Gefahr bestehe, dass sich auch dieser Quartierplan als zu eng erweisen könnte, wenn das aktuelle Projekt nicht verwirklicht werde.

3. Im Rahmen der Überarbeitung wurden die in der Vorprüfung bemängelten Punkte ansonsten weitgehend behoben. Die Erschliessung der einzelnen Baukörper wurde verbessert und der Bezug zum Aussenraum optimiert. In Abweichung zu den Regelbauvorschriften soll

- die First- und Gebäudehöhe um je 2m erhöht werden können
- die Geschossigkeit um ein Vollgeschoss erweitert werden können
- die teilweise sichtbaren Geschosse um ein Geschoss erhöht werden können
- die Gebäudelänge um 4.8m auf maximal 28.8m verlängert werden können
- eine maximale Mehrausnützung von 10% unter Bedingungen zugelassen werden können.

Die vorgesehenen Abweichungen können gewährt werden, da die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind. Auch rechtfertigt die Grösse des Grundstücks Abweichungen von der Regelbauordnung. Zudem wird mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine Qualitätssteigerung erwartet. Die Qualitätskriterien in Bezug auf die Mehrausnützung sind im Quartierplan Art. 6 definiert.

4. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplans Am Mattenbach II erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Am Mattenbach II wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Die Aufhebung des Quartierplans Am Mattenbach vom 13. Dezember 2006 wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Grub (restliches Exemplar 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. SEP. 2012

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat