



29. April 1997

L.

Gemeinde Teufen: Gestaltungsplan Blatten Nord, Teufen; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 15. April 1997 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 3. April 1997 ersucht der Gemeinderat Teufen um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut in die bestehende Topographie eingepassten verdichteten Überbauung aus langen schmalen, hangparallel verlaufenden Gebäuden mit begrünten schmalen Flachdächern. Die Schmalseiten sind gegen Süden orientiert und mit Balkonen und geschützten Aussenbereichen versehen. Es wird beabsichtigt, drei Mehrfamilienhäuser mit fünf Wohneinheiten und vier Einfamilienhäuser zu erstellen. Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser stehen jeweils auf einem Sockel, in dem die Autoeinstellhalle untergebracht ist. Die Balkone richten sich nach Süden mit Aussicht auf den Säntis, die durch die nur eingeschossig ausgebildeten Einfamilienhäuser nicht beeinträchtigt wird. Die Einfamilienhäuser bestehen aus Erdgeschoss und Untergeschoss. Ihre Erschliessung erfolgt von der Quartierstrasse her über die Garagenzufahrt auf Erdgeschossniveau. Vor der Südseite liegt auf gleichem Niveau ein Gartensitzplatz. Im Untergeschoss ist jedem Haus ein sich nach Süden öffnender, geschützter Aussenbereich zugeordnet.
2. Über den Gestaltungsplan wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
3. Der Gestaltungsplan Blatten Nord wurde am 15. Oktober 1996 vom Gemeinderat erlassen.
4. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 24. Oktober bis 22. November 1996. Es sind zwei Einsprachen eingegangen. Die eine bezog sich auf eine ausserhalb des Planungsgebietes liegende Fusswegführung und wurde deshalb lediglich als Hinweis behandelt. Dem anderen Einsprecher wurde vom Gemeinderat die Einsprachelegitimation abgesprochen, da er vom angefochtenen Plan nicht stärker berührt war als ein beliebiger Dritter. Der vom Einsprecher beim Regierungsrat eingereichte Rekurs wurde abgewiesen.

Erwägungen

1. Formelles

Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

Der hauptsächliche Zweck des Gestaltungsplanes, die Erstellung einer gut in die bestehende Topographie eingepassten Überbauung, ist erfüllt. Im Rahmen der Vorprüfung konnte dem Gestaltungsplan die materielle Zweckmässigkeit anerkannt werden.

Gleichzeitig wurde jedoch darauf hingewiesen, dass der Containerplatz nicht mit einem grossen Gefälle ausgeführt werden sollte. Es wurde empfohlen, diesen Bereich hinsichtlich der Zweckmässigkeit noch einmal zu überdenken. Gestützt auf erwähnte Ausführungen wurde der Standort des Containers entsprechend planlich geändert. Er ist neu östlich des bestehenden Wendeplatzes vorgesehen. Im weiteren wurde empfohlen, die Garagenkörper von den Wohnteilen abzulösen. Damit hätten hügelige Terrainanschlüsse vermieden werden können. Vorgeschlagene Loslösung wurde geprüft, aus verschiedenen Gründen jedoch verworfen.

Die Sonderbauvorschriften wurden gemäss Vorprüfung ergänzt.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Gestaltungsplan Blatten Nord sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 700.– zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Teufen **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am

- 2. MAI 1997