



Herisau, 5. Mai 2006

**Gemeinde Teufen
Quartierplan Rothenbüel; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 20. April 2006 wurde um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Teufen am 22. Februar 1995 wurde die im südlichen Bereich bislang nicht überbaute Parzelle Nr. 1862 zum grössten Teil der Kernzone K2 und zu einem kleinen Teil der Kernzone K3 zugewiesen. Der nördliche, weitgehend überbaute Teil des Planungsgebietes (Migros; Parz. Nr. 1153 und 1721) ist der Kernzone K3 zugeordnet. Entlang der Speicherstrasse wird das Planungsgebiet auf einer Tiefe von 27 m von der kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert.
3. Mit dem Quartierplan wird die optimale Erschliessung und Überbauung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Lage bezweckt.
4. Der Quartierplan Rothenbüel wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die erste öffentliche Planaufgabe der Planungsinstrumente erfolgte vom 14. September 2005 bis 13. Oktober 2005.
6. Mit Schreiben vom 3. November 2005 wurde ein erstes Mal um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht. Die Überprüfung der entsprechend eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass verschiedene Punkte, auf die im Rahmen der Vorprüfung hingewiesen wurde, nicht berücksichtigt worden sind. Diese Abweichungen wurden mit Schreiben vom 9. Januar 2006 detailliert festgehalten.
7. Aufgrund des erwähnten Schreibens und der Besprechung vom 23. Januar 2006 mit allen Beteiligten wurde das Planungsinstrument überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.



8. Die vorgenommenen Änderungen am Planungsinstrument wurden vom 8. März 2006 bis 6. April 2006 öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind keine eingegangen.

9. Der Quartierplan Rothenbüel wurde am 18. April 2006 vom Gemeinderat erlassen.

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 Quartierplan sollen zwei grössere Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes koordiniert werden. Im nördlichen Teil des Planungsgebietes soll eine Erweiterung der Migros ermöglicht werden. Mit diesem Bauvorhaben ist die Realisierung von Räumlichkeiten für gewerbliche Nutzungen und von weiteren Büroräumlichkeiten und Wohnungen (1. Obergeschoss) vorgesehen. Im südlichen Teil des Planungsgebietes soll über der geplanten Tiefgarage eine Wohnüberbauung realisiert werden.

3. Wie im Rahmen des zweiten Vorprüfungsberichtes verlangt, wurde der Quartierplan und die Sonderbauvorschriften überarbeitet.

4. Mit dem Ausscheiden eines neuen Baufeldes F und der entsprechenden Ergänzung der Sonderbauvorschrift Art. 6 Abs. 3 kann dem Dienstbarkeitsvertrag vollumfänglich Rechnung getragen werden.

5. Gemäss Art. 25 BauR umfasst die Ortsbildschutzzone architektonisch und geschichtlich wertvolle Ortsbilder. Abs. 4 des erwähnten Artikels sieht vor, dass sich Neubauten, Umbauten und Renovationen derart ins Ortsbild einfügen haben, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Im besonderen gilt das für Form und Stellung der Gebäude, für die Massstäblichkeit der Baumasse und für die Fassaden und Dachgestaltung. Der gemäss Projekt vorgesehene Kopfbau kann diesen Anforderungen nicht genügen. Wie verlangt wurde Art. 3 Sonderbauvorschriften entsprechend so angepasst, dass der Projektvorschlag (Kopfbau) für das Baufeld A1 keinen wegleitenden Charakter aufweist.

6. Wie im Rahmen der zweiten Vorprüfung verlangt, wurde Art. 6 Abs. 9 so geändert, dass sich die maximal talseitig sichtbare Länge des Untergeschosses auf 25 m beschränkt. Diese Beschränkung bezieht sich nur auf den südwestlichen Baukörper im westlichen Bereich des Baufeldes D. Die Tiefbauten müssen vollständig angeböschert werden.

7. Die im Rahmen der 2. Vorprüfung geforderten Anpassungen und Ergänzungen der Plandarstellung und vorgeschlagenen Änderungen der Sonderbauvorschriften wurden vollumfänglich berücksichtigt.

8. Gegenüber der Regelbauvorschriften sind folgende Abweichungen feststellbar:

Baufeld A: Die Grenzabstände für Hochbauten werden gegenüber der Parzelle Nr. 1672 unterschritten. Einzig für die Garagenzufahrt wurde ein Grenzbaurecht bis 50 cm zugestanden und vereinbart. Die Gebäudelänge



von 40.0 m wird um bis zu 17.0 m überschritten. Auf der gesamten Länge wird der Strassenabstand unterschritten.

Baubereich A1: Mit der vorgesehenen Kniestockhöhe von 1.8 m (Baureglement 1.2) wird ein zusätzliches Vollgeschoss geschaffen. Entsprechend wird in Abweichung von Art. 23 Baureglement ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert. Gemäss Baureglement sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 25 Grad zugelassen, sofern sie sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft und Umgebung eingliedern. Im Baubereich A1 ist eine Dachneigung von mindestens 15 Grad notwendig.

Baubereich A2: Die als Dachgeschoss definierte Ausführung ist weder als Dachgeschoss noch als Attikageschoss zu beurteilen. Entsprechend ist in Abweichung von Art. 23 Baureglement von einem zusätzlichen Vollgeschoss auszugehen. Gemäss Baureglement sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 25 Grad zugelassen, sofern sie sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft und Umgebung eingliedern. Im Baubereich A2 sind Flachdächer zulässig. Die Grenzabstände für Hochbauten werden gegenüber der Parzelle Nr. 1672 unterschritten. Einzig für die Garagenzufahrt wurde ein Grenzbaurecht bis 50 cm zugestanden und vereinbart.

Baufeld B: Auf der gesamten Länge wird der Strassenabstand unterschritten.

Baufeld D: Gemäss Baureglement sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 25 Grad zugelassen, sofern sie sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft und Umgebung eingliedern. Flachdächer sind zulässig. In Abweichung zur Regelbauweise ist ein zusätzliches Vollgeschoss vorgesehen. Die zulässige Gebäudehöhe wird um ca. 2.3 m überschritten.

Bachabstand: Der Bachabstand von 6.0 m wird unterschritten.

9. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Rothenbüel wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'500.00 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: **09. MAI 2006**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat