



Herisau, 30. August 2017

Gemeinde Teufen
Quartierplan Schlatt-Wonnenstein; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Teufen vom 8. Juni 2017 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Nederteufen, zwischen Steinerstrasse und Umfahrungsstrasse, und umfasst die in der Gewerbezone GE liegenden, grösstenteils unüberbauten Parzellen Nrn. 631, 634, 1826 und 1827 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 633. Gemäss kommunalem Zonenplan sind die erwähnten Parzellen mit einer Quartierplanpflicht überlagert.
3. Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 634 und 1827 sowie der Parzelle Nr. 631 sind bestrebt, die Baulandreserven mit einer gewerblichen Nutzung zu überbauen. Vorgängig zum Quartierplan wurde eine Erschliessungs- und Bebauungsstudie erarbeitet. Ziel dieser Studie war es, unter Berücksichtigung der angrenzenden Umfahrungsstrasse die Erschliessung und Bebauung des schmalen Planungsgebietes aufzuzeigen.
4. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Schlatt-Wonnenstein erfolgte vom 29. August 2016 bis 27. September 2016. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen.
7. Aufgrund der Einspracheverhandlung wurde das Planungsinstrument mit zusätzlichen lärm mindernden Vorschriften ergänzt. Gestützt auf diese Ergänzungen wurde die Einsprache schriftlich zurückgezogen und der Quartierplan Schlatt-Wonnenstein mit Beschluss vom 4. April 2017 vom Gemeinderat Teufen erlassen. Der Erlass wurde vom 24. April 2017 bis am 23. Mai 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.



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 Volkswirtschaft damit nichts entgegen.
2. Der Planungsperimeter umfasst mit Ausnahme des überbauten Grundstücks Parzelle Nr. 1784 sämtliche Grundstücke resp. Teilgrundstücke, welche mit einer Quartierplanpflicht überlagert sind.
3. Die Form des Planungsgebietes lässt bezüglich der Anordnung der Baubereiche wenig Spielraum offen. Der östliche Freihaltebereich ist grosszügig ausgeschieden. Er umfasst die Fläche, die eine gegen den Wald abfallende Topografie aufweist. Eine bauliche Nutzung und Erschliessung in diesem Bereich wäre aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit grossem Aufwand und erheblichen Terrainveränderungen verbunden. Entsprechend ist die Zuweisung dieses Bereiches zu einem Freihaltebereich zweckmässig.
4. Der für den geplanten Wendepunkt ausgesparte Freiraum wurde wie angeregt verkleinert. Eine weitergehende Anpassung würde jedoch zu einer unzulässigen Beeinträchtigung der übrigen Interessen führen (Platzbedarf für Wendemanöver und Winterdienst, Anschluss Erschliessung ans östliche Planungsgebiet, Sichtverhältnisse der Nachbarschaft).
5. Die Sonderbauvorschriften sind im Sinne der Vorprüfung angepasst worden. Insbesondere wird in den Sonderbauvorschriften festgehalten, dass aufgrund der bestehenden Strassenlärmbelastung im Quartierplangebiet nur Betriebe mit lärmunempfindlichen Nutzungen zulässig sind. Das Erstellen von Büros und Verwaltungsgebäuden wird explizit ausgeschlossen.
6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des Quartierplanes Schlatt-Wonnenstein erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Schlatt-Wonnenstein wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Teufen (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (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: **06. SEP. 2017**

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto