



Herisau, 1. April 2009

Gemeinde Stein **Quartierplan Schnädt Ost; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Stein vom 10. März 2009 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet (ca. 13'000 m²) liegt am nördlichen Dorfrand von Stein und grenzt östlich an die Staatsstrasse in Richtung Teufen. Auf der heute weitgehend unbebauten Fläche steht lediglich ein grösseres Bauernhaus. Das Planungsgebiet umfasst die bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1990 rechtskräftig ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone WG2. Zudem ist auch die östlich angrenzende Wohnzone W2 (mit Entscheid des Regierungsrates vom 7. März 2006 genehmigt) Bestandteil des Planungsgebietes. Das ganze Gebiet ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert.
3. Mit dem Quartierplan wird eine auf das Siedlungs- und Landschaftsbild abgestimmte, gut gestaltete Überbauung von hoher Wohnqualität bezweckt. Damit verbunden ist eine zweckmässige Erschliessung und eine attraktive Umgebungsgestaltung.
4. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Quartierplan Schnädt Ost wurde vom Gemeinderat am 11. November 2008 erlassen.
6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 21. November 2008 bis 21. Dezember 2008. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

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 im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen werden weitgehend berücksichtigt. Aufgrund des im Rahmen der Vorprüfung gemachten Hinweises, dass die Tiefgarage als nicht ausreichend erachtet wird, werden die fehlenden Parkplätze oberirdisch angeordnet. Die Legende der Plandarstellung wurde entsprechend angepasst. Abklärungen der Gemeinde haben ergeben, dass die Müllabfuhr nicht in das neue Quartier fährt, entsprechend kann die Kehrachtsammelstrasse nicht wie in der Vorprüfung verlangt, verschoben werden. Mit einer Ergänzung von Art. 7 Sonderbauvorschriften wird jedoch sichergestellt werden, dass die neue Kehrachtsammelstelle die Sicht im Einlenkerbereich nicht tangieren darf.

3. Eine Mehrausnützung wird nicht in Anspruch genommen. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird für die einzelnen Baubereiche definiert. Die Überbauung erfolgt nach Regelbauvorschriften.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Schnädt Ost erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Schnädt Ost wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Stein (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: **02. APR. 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat