



Herisau, 1. Mai 2007

Gemeinde Stein
Quartierplan Schnädt West; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 10. April 2007 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (mit Entscheid des Regierungsrates vom 7. März 2006 genehmigt) wurde das Gebiet der Bauzone zugewiesen. Mit Ausnahme einer rund 17m breiten Grünzone (GRi F) wurde der westliche Teil der Wohnzone W2 zugewiesen. Der östliche Teil wurde der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Zudem liegt der südwestliche Bereich des Perimeters in einer kommunalen Ortsbildschutzzone (Zonenüberlagerung).
3. Mit dem Quartierplan wird eine auf das Siedlungs- und Landschaftsbild abgestimmte, gut gestaltete Überbauung von hoher Wohnqualität sowie die optimale Erschliessung und Überbauung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der Ortsbaulichen Lage bezweckt. Zudem wird mit dem Quartierplan den Anforderungen des Lärmschutzes Rechnung getragen.
4. Der Quartierplan Schnädt West wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Quartierplan Schnädt West wurde am 13. Februar 2007 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 27. Februar 2007 bis 28. März 2007. Einsprachen sind keine 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. Vorliegende Erschliessungslösung mit zwei getrennten Stichstrassen steht im Widerspruch zur im kommunalen Richtplan skizzierten Erschliessungsvariante. Für die gewählte Lösung jedoch spricht die deutlich geringere Erschliessungsfläche und die Tatsache, dass die bestehenden Liegenschaften Parz. Nrn. 31, 32 und 33 nicht beidseitig von Strassen umgeben sind. Diese Erschliessungslösung wurde vor der Erarbeitung des Quartierplanes Schnädt West anlässlich verschiedener Gespräche diskutiert. Vorliegende Erschliessungslösung bedingt eine Anpassung des kommunalen Richtplanes. Gemäss Art. 44 BauG ist der Gemeinderat zur Vornahme von Einzelanpassungen zuständig. Die entsprechende Anpassung ist dem Departement Bau und Umwelt mitzuteilen.
3. Die projektierten Einlenkerbereiche der Erschliessungsstrassen sind auf das Strassenprojekt des Kantones abgestimmt. Die aus strassenbaupolizeilicher Sicht notwendigen Massnahmen sind berücksichtigt.
4. Auf das unterschiedliche Bebauungskonzept wird mit dem Ausscheiden von zwei getrennten Baubereichen B (B1 / B2) und C (C1 / C2) reagiert. Im Baubereich B sollen Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser und im Baubereich C nur Einfamilienhäuser realisiert werden. Massgebend für die Überbauung sind die Regelbauvorschriften. Der Baubereich A (A1 / A2 / A3) umfasst zudem alle bestehenden Bauten.
5. Die im Rahmen der Vorprüfung gemachten Bemerkungen, die anlässlich einer Besprechung erläutert und diskutiert worden sind, wurden im nun zur Genehmigung vorliegenden Quartierplan berücksichtigt. Insbesondere wurde der Planungsbericht hinsichtlich des Lärmschutzes entsprechend ergänzt und die Sonderbauvorschrift Art. 11 präzisiert.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung für den vorliegenden Quartierplan erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Schnädt West wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Die notwendige Einzelanpassung als förmliche Planänderung am kommunalen Richtplan ist dem Departement Bau und Umwelt mitzuteilen.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'200.00 erhoben.



4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Stein (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk bestehend aus Beilage 1 und 2)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk bestehend aus Beilage 1 und 2)
- Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk bestehend aus Beilage 1 und 2)
- 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: 07. MAI 2007

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat

Beilagen

1. Dossier Quartierplan Schnädt West bestehend aus:
 - Quartierplan Schnädt West (7-fach)
 - Planungsbericht Quartierplan Schnädt West (4-fach)
2. Überbauung Schnädt, Parzelle 792, 9063 Stein: Ermittlung und Beurteilung der Strassenlärm-Immissionen (Lärmprognose) (4-fach)