



Herisau, 21. April 2016

Gemeinde Stein; Teilzonenplan Schnädt West, Teiländerung Quartierplan Schnädt West Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 4. März 2016 ersucht der Gemeinderat Stein um die Genehmigung des Teilzonenplans Schnädt West und der Teiländerung des Quartierplans Schnädt West durch das Departement Bau und Volkswirtschaft. Am 11. April 2016 gingen die mit den korrekten Daten versehenen Pläne beim Departement Bau und Volkswirtschaft ein.
2. Das an der Staatsstrasse Richtung Teufen liegende Gebiet Schnädt West wurde auf raumplanerischer Grundlage des Quartierplans Schnädt West mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überbaut. Mit dem Teilzonenplan wird ein 39 m² umfassender Streifen der Parzelle Nr. 791 von der Wohnzone W2 in die Landwirtschaftszone ausgezont und die gleiche Fläche der Parzelle Nr. 34 eingezont. Damit sollte der Schnee, welcher in der Bauzone anfällt, besser abgelagert werden können, ohne dass der bestehende Zaun jährlich erneuert werden muss.
3. Der Quartierplanperimeter wird an die künftige Zonenabgrenzung angepasst. Der Bereich der Parzelle Nr. 34, der neu in der Wohnzone W2 liegt, wird dem „Umgebungsbereich U“ zugewiesen. Für den künftig ausgezonten Bereich der Parzelle Nr. 791 gilt der Quartierplan nicht mehr. Der Perimeter wird auch hier an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.
4. Aufgrund der per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte RPG-Revision sind die Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne anzupassen. Gemäss Art. 38a RPG dürfen sie bis zur Genehmigung dieser Anpassung die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössern. Ebenfalls nicht vergrössert werden darf die Einwohnerkapazität. In der Gemeinde Stein sind seit dem 1. Mai 2014 noch keine Bauzoneneränderungen vorgenommen worden. Mit vorliegender Planung werden sowohl die Bauzonengrösse als auch die Einwohnerkapazität nicht verändert.
5. Am 11. Juni 2009 nahm das ehemalige Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zur geplanten Umzonung. Der Gemeinde konnte eine solche in Aussicht gestellt werden.
6. Der Gemeinderat Stein hat den Teilzonenplan Schnädt West sowie die Teiländerung Quartierplan Schnädt West am 7. Juli 2009 erlassen.



7. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung mit öffentlicher Auflage durchgeführt. Die öffentliche Auflage fand vom 15. Januar 2016 bis 15. Februar 2016 statt. Während dieser Zeit gingen keine Einsprachen ein.

8. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) wird die Genehmigung für einen Zonenplan erteilt, wenn der Plan die gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff des Baugesetzes sind erfüllt.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrunde liegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche (in der Regel höchstens 3000 m²) betroffen ist.
3. Die flächenneutrale Einzonung ist sinnvoll, da damit für die Schneeräumung etwas mehr Platz eingeräumt werden kann, wodurch sich der jährliche Ersatz des bestehenden Zauns erübrigen soll. Der schmale Streifen der Parzelle Nr. 791, welcher künftig in der Landwirtschaftszone liegt, kann zudem nicht sinnvoll bebaut werden und wird der Parzelle Nr. 34 zugeschrieben.
4. Die Anpassung des Quartierplanperimeters an die künftige Bauzonenabgrenzung ist recht- und zweckmässig. Damit ist ersichtlich, was auf dem neu eingezonten Bereich der Parzelle Nr. 34 möglich ist. Nach Art. 14 der Sonderbauvorschriften sind dies Zufahrten, Autoabstellplätze, Fusswege, Kleinbauten, unterirdische Bauten, Massnahmen zur Garten- und Umgebungsgestaltung sowie Spielplätze. Die Fläche kann somit für die Schneeräumung genutzt werden.
5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schnädt West wird genehmigt.
2. Die Teiländerung Quartierplan Schnädt West wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.



4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Stein (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: **25. APR. 2016**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl, Regierungsrätin