



Herisau, 30. November 2009

Gemeinde Stein **Gestaltungsplan Kau, Teiländerung; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Stein vom 28. September 2009 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Der Gestaltungsplan Kau wurde mit Entscheid des Regierungsrates vom 12. März 1991 genehmigt. Der Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 770. Erwähnte Parzelle ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Kernzone K zugewiesen. Zudem ist die erwähnte Parzelle mit der kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert. Ziel und Zweck des Gestaltungsplanes Kau ist eine gute Eingliederung eines Neubaus in die Häuserzeile beim Dorfplatz. Der rechtskräftige Gestaltungsplan schreibt nebst der genauen Lage der Baute mit Art. 5 der Sonderbauvorschriften auch eine detaillierte Material- und Farbwahl vor. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich erstellt.
3. Der Grundeigentümer beantragt dem Gemeinderat, den Gestaltungsplan aufzuheben, da die Vorschriften der Ortsbildschutzzone nach Einschätzung des Grundeigentümers genügen würden, zumal im Gestaltungsplan Materialien vorgeschrieben werden, die bei den umliegenden Bauten nicht verlangt worden sind.
4. Aus Sicht des Gemeinderates ist eine Aufhebung des Gestaltungsplanes nicht sinnvoll, da dieser in Ergänzung zu den Vorschriften der Ortsbildschutzzone nebst der Gestaltung auch die Erschliessung und insbesondere den reduzierten Grenzabstand regelt.
5. Der Grundeigentümer weist darauf hin, dass in den nächsten Jahren Sanierungsarbeiten notwendig sind, insbesondere soll das Haus besser isoliert werden.
6. Zudem ist auf der Rückseite des Gebäudes ein Ausgang in den Gartenbereich geplant. Entsprechend soll im Bereich des Einganges ein Vordach erstellt werden.



7. Mit der Teiländerung des Gestaltungsplanes Kau soll die fachgerechte Sanierung der Baute, insbesondere die Nachisolation ermöglicht werden, ohne dass der Charakter der Baute beeinträchtigt und das Ortsbild gestört wird. Gleichzeitig sollen auch die neuen Bedürfnisse, wie der Zugang zum Haus sowie das Aufstellen von Kleinstbauten, ermöglicht werden.

8. Die Teiländerung des Gestaltungsplanes Kau wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

9. Die Teiländerung des Gestaltungsplanes Kau wurde vom Gemeinderat am 16. Februar 2009 erlassen.

10. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 25. März 2009 bis 24. April 2009. 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 gemachten Bemerkungen wurden weitgehend berücksichtigt. Nicht berücksichtigt wurde jedoch die Bemerkung, wonach an den aussenliegenden Sprossen festzuhalten ist. Begründet wird dies damit, dass in der Gemeinde Stein in verschiedenen Verfahren die aussenliegenden Sprossen nicht durchgesetzt werden konnten. Entsprechend sei der Gemeinderat nicht gewillt, dass an den aussenliegenden Sprossen festgehalten wird. Das Departement Bau und Umwelt ist jedoch der Meinung, dass in kommunal geschützten Ortsbildern aussenliegende Sprossen generell zu verlangen sind, da die deutlich unterteilten Fenster den Häusern ein besseres Gesicht geben und somit viel zu einem intakten Ortsbild beitragen. Dementsprechend ist es ein falsches Signal, diese Bestimmung im Gestaltungsplan Kau zu streichen.

3. Im vorliegenden Beschluss wird dieser Punkt daher korrigiert. Ebenfalls korrigiert/überklebt wurde die entsprechende Passage im Exemplar „Teiländerung Gestaltungsplan Kau vom 12. März 1991“, datiert vom 16. Februar 2009, sodass das Exemplar vom Bau- und Umweltdirektor unterzeichnet werden kann.

4. Ansonsten kann aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung eine Genehmigung des Gestaltungsplanes Kau in vorliegender Form erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Kau, Teiländerung wird mit folgender Änderung genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).

Art.5 Material- und Farbwahl

- Frontfassade: gestemmte Täferkonstruktion, gestrichen, Fenster mit Sprossen (Sechserteilung), **aussenliegend**
- übrige Fassaden: Holzschindeln (naturbelassen oder gestrichen) oder kleinformatiger Eternit (Farbe weiss/grau), Fenster mit Sprossen, **aussenliegend**.



2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Stein (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Jörg und Ruth Schiess, Dorf 5, 9063 Stein
 - 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: 10. DEZ. 2009

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat