



Herisau, 25. Januar 2006

**Gemeinde Teufen
Gestaltungsplan Steinwischlen West, 1. Änderung; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 21. Dezember 2005 wurde um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Der Gestaltungsplan Steinwischlen West wurde mit Entscheid vom 23. Dezember 2004 vom Departement Bau und Umwelt genehmigt.
3. Der Änderungsbedarf an der Festlegung Sockelgeschoss (Bereich Besucherparkplätze), am Baubereich Überdachung / Wintergärten und bei der internen Fussgängererschliessung ergibt sich aufgrund der fortgeschrittenen Detail- und Ausführungsplanung der Bauvorhaben.
4. Die 1. Änderung des Gestaltungsplanes Steinwischlen West wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die 1. Änderung des Gestaltungsplanes Steinwischlen West wurde am 1. November 2005 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkt betroffener Grundeigentümer liegt vor. Die Unterschriften liegen in je einem Exemplar im Original bei. Entsprechend sind jedem Exemplar drei A4 Kopien mit verschiedenen Unterschriften beigelegt. Von den eingrenzenden Grundeigentümern sind innert der 30-tägigen Einsprachefrist keine Eingaben erfolgt. Dies wird als Zustimmung gewertet. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind nicht vollumfänglich erfüllt. Insbesondere kann die Form der vorliegenden Unterschriften so nicht befriedigen. Grundsätzlich muss verlangt werden, dass alle Pläne mit den Originalunterschriften versehen werden. Unter Berücksichtigung, dass die schriftliche Zustimmung der direkt betroffenen Grundeigentümer vorliegt und von den angrenzenden Grundeigentümern innert der Einsprachefrist keine Einsprachen eingegangen sind, werden vorliegend die formellen Voraussetzungen ausnahmsweise als erfüllt betrachtet, obwohl nicht alle Pläne vollständig mit Originalunterschriften versehen sind. In Rücksprache mit der Gemeinde wird das unvollständige Unterschriftenblatt inklusive der vorliegenden Fotokopien vom Plan abgetrennt.
2. Aufgrund der Detailplanung wurde deutlich, dass mit der Überdachung der geplanten Besucherparkplätze im blau dargestellten Baubereich eine einheitlichere und architektonisch bessere Lösung geschaffen werden kann. Die ausserhalb des neu festgelegten Baubereiches liegenden Besucherparkplätze werden nicht überdacht. Der neu festgelegte Baubereich Besucherparkplätze bedingt eine entsprechende Anpassung des Baubereiches Sockelbauten. Zudem wurde der Gestaltungsplanperimeter und die Tiefgaragenzufahrt geringfügig geändert und neu festgelegt.
3. Die vorgesehene geänderte Anordnung von zwei Baubereichen Überdachung / Wintergarten, beeinträchtigt das Gesamtkonzept der Überbauung nicht. Mit dieser Änderung kann den geforderten Nutzungsvorstellungen entsprochen werden.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden 1. Änderung des Gestaltungsplanes Steinwischlen West erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Steinwischlen West (1. Änderung) wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Teufen (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: **26. JAN. 2006**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat