



Herisau, 25. Oktober 2018

Gemeinde Teufen; Gestaltungsplan Steinwischlen West, 2. Änderung Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 10. September 2018 ersuchte die Gemeinde Teufen um die Genehmigung der 2. Änderung des Gestaltungsplans Steinwischlen West durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.
2. Der Gestaltungsplan Steinwischlen West wurde mit Entscheid vom 23. Dezember 2004 vom damaligen Departement Bau und Umwelt genehmigt. Mit Entscheid vom 25. Januar 2006 wurde eine 1. Änderung des Planungsinstrumentes genehmigt. Die Änderung umfasste die Festlegung des Sockelgeschosses (Bereich Besucherparkplätze), den Baubereich Überdachung / Wintergärten und die interne Fussgängererschliessung. Nun möchten drei Stockwerkeigentümer ihre Wintergärten weiter ausbauen bzw. einen neuen erstellen. Die aktuell rechtskräftig dafür ausgeschiedenen Baubereiche können den heutigen Ansprüchen nicht mehr entsprechen.
3. Am 11. April 2018 nahm das Amt für Raum und Wald im Rahmen der Vorprüfung Stellung zur geplanten Änderung. Der Gemeinde konnte ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Der Gemeinderat Teufen hat die 2. Änderung des Gestaltungsplans Steinwischlen West am 29. Mai 2018 erlassen.
5. Die 2. Änderung des Gestaltungsplans Steinwischlen West wurde vom 25. Juni bis 24. Juli 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit gingen keine Einsprachen ein. Das Planungsinstrument wurde gemäss Art. 5 Abs. 2 des kommunalen Baureglements vom 6. August bis 4. September 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt. Das Referendum wurde nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) wird die Genehmigung für einen Sondernutzungsplan resp. dessen Änderung erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.
2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff BauG sind erfüllt.



3. Mit der geringfügigen Änderung des Gestaltungsplans, in Form der Anpassung zweier Baubereiche und einem zusätzlichen Baubereich für Überdachung / Wintergärten, kann dem Wunsch einzelner Stockwerkeigentümer nach einem grösseren, geschützten Aussenraum entsprochen werden. Die Änderungen beeinträchtigen das Gesamtkonzept der Überbauung nicht. Die Sonderbauvorschriften bleiben unverändert. Die Änderung erweist sich als zweckmässig.

4. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Die 2. Änderung des Gestaltungsplans Steinwischlen West wird genehmigt.

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.00 erhoben.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Teufen (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (Entscheid ohne Planunterlagen)
- 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: **20. OKT. 2018**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Regierungsrat