



Herisau, 22. Oktober 2010

**Gemeinde Trogen
Quartierplan Bleichi II, 2. Teilrevision; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Trogen vom 7. September 2010 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Der Quartierplan Bleiche II wurde mit Entscheid des Regierungsrates vom 15. Oktober 1991 genehmigt. Im Zusammenhang mit der Revision der Zonenplanung wurden Teile der Parzellen Nrn. 1221 und 1222, die südlich der Erschliessungsstrasse liegen, ebenso der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Gleichzeitig wurde die erwähnte Fläche in den Quartierplanperimeter miteinbezogen und die Fläche als Freihaltegebiet festgelegt. Diese Quartierplanänderung wurde vom Regierungsrat mit Entscheid vom 17. Oktober 2000 genehmigt.
3. Die von der vorliegenden Änderung betroffenen Parzellen Nrn. 1221 und 1222 liegen am westlichen Rand des Quartierplanperimeters. Auf Parzelle Nr. 1222 stehen innerhalb des ausgeschiedenen Baubereiches eine Wohnbaute und ein freistehender, baufälliger Schopf. Es besteht die Absicht den Schopf durch ein neues Wohngebäude zu ersetzen. Die im Projektentwurf vorgesehene Ausdehnung des Gebäudes überschreitet den im Quartierplan festgelegten Baubereich. Zur Realisierung eines ortsbaulich gut eingepassten Ersatzbaues ist eine Anpassung des Baubereiches A2 notwendig.
4. Die Bebauung der Parzellen Nr. 1221 und 1222 besteht aus einem stattlichen Appenzeller Bauernhaus mit ostseitig angebauter Scheune. Die erwähnte Scheune wurde abparzelliert und zu Wohnzwecken umgebaut. Eine später ostseitig angebaute Garage schliesst den Gebäudekomplex ab. Der baufällige Schopf ergänzt die Häusergruppe. Weiter östlich reihen sich weitere Häuser kettenartig auf, gegen Westen stellt die erwähnte Häusergruppe den baulichen Abschluss dar. Aus ortsbaulicher Sicht kann festgestellt werden, dass kein Haus gleich wie das andere ist. Alle Gebäude sind jedoch nach Süden ausgerichtet und treten ein- bis zweigeschossig in Erscheinung. Die Gebäude zeichnen sich durch einfache Dachformen aus (Satteldächer oder Kreuzgiebel). Die Häuser nehmen den Geländeverlauf auf.



5. Die Teiländerung des Quartierplanes Bleichi II wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Die Teiländerung des Quartierplanes Bleichi II wurde vom Gemeinderat am 31. August 2010 erlassen.
7. Gemäss Art. 52 Abs. 1 BauG können geringfügige Änderungen an Sondernutzungsplänen ohne öffentliche Auflagen vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich damit einverstanden erklärt haben. Nicht zustimmende Grundeigentümer müssen unter Ansetzung der Einsprachefrist von 30 Tagen angeschrieben werden.
8. Sämtliche erforderlichen Unterschriften liegen vor.

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. Mit der Anpassung des Baubereiches wird die Realisierung eines Ersatzbaues ermöglicht, ohne dass die bestehende Struktur mit den charakteristisch aufgereihten Bauten verloren geht. Die volumetrische Einfügung des Neubaus in die gewachsene Struktur ist sowohl bezüglich der Stellung als auch bezüglich der Ausdehnung und der Dachgestaltung gegeben. Die in Art. 7 und Art. 11 der Sonderbauvorschriften des rechtskräftigen Quartierplanes formulierten Vorgaben können auch mit der vorgesehenen Anpassung des Baubereiches eingehalten werden. Der ursprüngliche Zweck des Quartierplanes wird nicht in Frage gestellt.
3. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplans Bleichi II, 2. Teilrevision erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Bleichi II, 2. Teilrevision wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
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 Trogen (restliche Exemplare 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: **27. OKT. 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat