



Herisau, 17. Juni 2010

**Gemeinde Rehetobel
Quartierplan Sántisblick II; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Die Gemeinde Rehetobel hat obenstehendes Planungsinstrument zur Genehmigung eingereicht.
2. Das Quartierplangebiet liegt entlang der Kantonsstrasse Rehetobel, Zweibrücken – Kaien Nr. 35, eingangs des Dorfes Rehetobel. Das Gelände verläuft relativ steil abwärts in Richtung des bestehenden Waldes.
3. Am 20. März 1979 hat der Regierungsrat den Teilbebauungs- und Quartierplan „Sántisblick“ genehmigt. Dieser umfasst nicht nur die Parz. Nr. 962, sondern auch die östlich gelegenen Parz. Nrn. 1049, 476, 1007, 1008 und einen Teil der westlich anschliessenden Parz. Nr. 480 sowie der nördlichen Kantonsstrassenparzelle Nr. 1. Die Parzellen Nrn. 1049, 476, 1007 und 1008 sind bereits gemäss den Festlegungen des rechtsgültigen Teilbebauungs- und Quartierplans Sántisblick überbaut. Vorliegender Quartierplan Sántisblick II hebt den bestehenden Teilbauungs- und Quartierplan Sántisblick im westlichen Teil auf.
4. Der Quartierplan Sántisblick II bezweckt die Erstellung eines gut in die bestehende Hanglage eingepassten Baukörpers, die Regelung der Erschliessung und Parkierung sowie der Fusswegführung im Plangebiet zusammen mit der Freihaltung der südlichen Teilparzelle Nr. 962. Es liegt ihm ein Bauprojekt zu Grunde, das begleitend sein soll und dessen wesentliche Grundmerkmale im Quartierplan festgelegt werden.
5. Am 6. April 2010 hat das Departement Bau und Umwelt im fraglichen Gebiet eine Teilzonenplanänderung genehmigt, die die Umzonung der Strassenfläche vom Übrigen Gemeindegebiet in Wohnzone W3 beinhaltet. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Rehetobel (vom Regierungsrat genehmigt am 9. Januar 1996, Änderung vom 7. April 2009) liegt das Quartierplangebiet mehrheitlich in einer Wohnzone W3 mit der Empfindlichkeitsstufe III (Abweichung von der Regelbauvorschrift) und in einer Grünzone im Baugebiet (Zweck: Freihaltung). Über das Gebiet, soweit es sich in der Wohnzone W3 befindet, ist eine Quartierplanpflicht gelegt.



Westlich schliesst eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an, in der ein bestehender Schiessstand liegt. Nördlich des betroffenen Landes befindet sich die Staatsstrasse bzw. daran anschliessend Landwirtschaftszone.

6. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

7. Mit Zirkularbeschluss vom 31. Mai 2010 hat der Gemeinderat den Quartierplan beschlossen und genehmigt.

8. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 23. April 2010 bis 25. Mai 2010. Gemäss Protokoll des Gemeinderates Rehetobel vom 31. Mai 2010 sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.

3. Einzelfallweise Abweichungen von den in der betroffenen Zone geltenden Bauvorschriften sind zulässig, wenn von der Geschosshöhe nicht um mehr als ein Vollgeschoss abgewichen wird (Art. 41 Abs.1 lit. a BauG). Eine Mehrausnutzung von bis zu 10% kann gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist (vgl. Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG).

4. Es ergeben sich folgende Abweichungen zur Regelbauweise gemäss Baureglement der Gemeinde Rehetobel (vom Regierungsrat genehmigt am 17. April 2009):

	W3	QP	Abweichung
Ausnutzungsziffer	0.7	0.77	0.07 (10%)
Anzahl Vollgeschosse max.	3	4	+ 1
Talseitig sichtbare Geschosse max.	3	5	+ 2
Gebäudehöhe max. m	10.0m	13.65m (910.5 m ü.M.)	+ 3.65m
Firsthöhe max. m	14.5m	14.5m (911.35 m ü.M.)	0
Gebäudelänge max. m (ohne Tiefgarage)	35.0m	45.9m	+ 10.9m
Gebäudelänge max. m (mit Tiefgarage)	35.0m	67.2m	+ 32.2m



5. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht sind in den Projektunterlagen die Niveaupunkte eingezeichnet. Es ergibt sich, dass die auch talseitig sichtbaren unteren beiden Geschosse als Untergeschosse geplant sind. Es ergeben sich somit talseitig drei sichtbare Vollgeschosse plus zwei sichtbare Untergeschosse. Unter Berücksichtigung, dass das Projekt kein Attika- bzw. Dachgeschoss vorsieht ist diese Abweichung von der Regelbauweise im Rahmen des Quartierplans möglich.

6. Die Abweichung der Ausnützung setzt voraus, dass mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Die entsprechenden Festlegungen sind im Quartierplan sicherzustellen. Der vorliegende Quartierplan legt einzelne Bedingungen fest, welche eine solche Qualitätssteigerung sichern bzw. eine entsprechende Beurteilung erlauben. Zudem wird nach Art. 4 der Sonderbauvorschriften eine Mehrausnützung nur dann gewährt, wenn sich das Vorhaben stark an das begleitende Vorprojekt anlehnt. Im selben Artikel wird die Mehrausnützung auch von der Einhaltung einzeln aufgeführter Kriterien abhängig gemacht. Insgesamt vermögen die verbindlichen Festsetzungen den Anforderungen, die Art. 41 Abs. 1 lit. b BauG an die Gewährung einer Mehrausnützung stellt, zu genügen.

7. Das dem Quartierplan zu Grunde liegende Konzept (Vorprojekt) vermag grundsätzlich zu überzeugen. In Anbetracht der Hanglage und der beabsichtigten Ausnützung ist eine Überbauung, welche die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet, nicht einfach. Mit den geplanten abgesetzten Fassadenfronten wird das Erscheinungsbild des langen Gebäudes entscheidend verbessert. Die Ansicht ab der Kantonsstrasse erscheint aufgrund der klaren Dachform, Fassadengestaltung und Höhe des Gebäudes in die Umgebung eingepasst. Zu empfehlen ist eine entsprechend zurückhaltende Terraingestaltung. Um eine Blockwirkung zu reduzieren, sollte das Terrain so gestaltet werden, dass nach Möglichkeit keine übermässig hohen Stützmauern und Fassaden in Erscheinung treten.

8. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Sántisblick II wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Rehetobel (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: **21. JUNI 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat