



Herisau, 23. Dezember 2004

Gemeinde Teufen: Gestaltungsplan Steinwischlen West; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 25. November 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachge-sucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Teufen am 22. Februar 1995 wurde das Planungsgebiet der Wohnzone W2a zugeschieden. Das 8100 m² Planungsge-biet umfasst den westlichen Teil der Parzelle Nr. 647 sowie den südwestlichen Teil der Parzelle Nr. 2377 und überlagert den rechtskräftigen Quartierplan Steinwischlen aus dem Jahr 1990 (Genehmigung durch Regierungsrat am 27. November 1990).
3. Mit dem überlagerten Gestaltungsplan Steinwischlen West werden die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer genau definierten Terrassen-hausüberbauung innerhalb des Perimeters geschaffen.
4. Der Gestaltungsplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Gestaltungsplan wurde am 28. September 2004 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 6. Oktober 2004 bis 4. November 2004. Es ist eine Einsprache eingegangen. Mit Entscheid des Ge-meinderates vom 24. November 2004 wurde die Einsprache abgewiesen. Dieser Ent-scheid wurde mit Schreiben vom 30. November 2004 eröffnet.

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 die Baudirektion damit nichts entgegen.
2. Die Terrassenhausüberbauung am Westhang der Steinwischlen ist Bestandteil der Gesamtüberbauung auf dem Stein. Da die besondere Bauform des Terrassenhauses weder in der kantonalen Bauverordnung, noch im Baureglement der Gemeinde Teu-fen, noch im rechtskräftigen Quartierplan mit Sonderbauvorschriften ausreichend ge-regelt ist, ist es zweckmässig, die besondere Art der Überbauung im Rahmen des Gestaltungsplanes sicherzustellen. Die übrigen Bebauungsteile (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) entsprechen den Bestimmungen des rechtskräftigen Quartier-planes. Es kann festgestellt werden, dass die Gebäudezeilen 1 und 2 mit einem

durchlaufenden Grüngürtel von einander getrennt sind. Diese Trennung drängt sich sowohl aus gestalterischer Sicht als auch aus rechtlicher Sicht auf. Nur mit dieser Massnahme kann sichergestellt werden, dass die Abweichung der Geschossigkeit gegenüber der Grundnutzung nicht das gemäss Art. 41 BauG zusätzliche Vollgeschoss übersteigt.

3. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen der Plandarstellung und vorgeschlagenen Änderungen der Sonderbauvorschriften wurden weitestgehend berücksichtigt. Einzig hinsichtlich der Materialisierung wurde auf eine Festlegung in Art. 4 Sonderbauvorschriften verzichtet. Der Grund liegt darin, dass diese noch nicht definitiv feststeht und zudem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die bewilligende Behörde ein entsprechender Spielraum bestehen soll. Der erwähnte Artikel wurde jedoch dahingehend ergänzt, dass mit der Baueingabe ein Materialisierungs- und Farbkonzept einzureichen ist und die Baubehörde befugt ist, Auflagen zur Material- und Farbwahl zu erlassen und Bemusterungen durchzuführen. Diese Ergänzung ist zweckmässig.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Gestaltungsplan Steinwischlen West wird im Sinne der Erwägungen genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Teufen (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: 23. DEZ. 2004

BAUDIREKTION
VON APPENZEL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat