

Protokoll des Regierungsrates von Appenzell A.Rh.

30. August 1977
I.

Gemeinde Teufen, Quartierplan Gremm; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 8. August 1977 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 13. Juli 1977 ersucht der Gemeinderat Teufen um die Genehmigung des Quartierplanes Gremm mit Sonderbauvorschriften. Der Plan wurde vom 1. März bis 2. April 1977 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat genehmigte den Plan am 17. Mai 1977.

Ueber das Gebiet besteht bereits ein vom Regierungsrat genehmigter Baulinienplan (Strassenzüge A, B, E) vom 27. April 1972 mit Aenderungen vom 17. August 1976 (damals bezeichnet als Ueberbauungsplan). Der neue, von der Appenzell-Ausserrhodischen Kantonalbank eingereichte Quartierplan regelt in Ergänzung des Baureglements die besondere Bauweise für dieses Gebiet. Hauptzweck des Quartierplanes ist eine aesthetisch gute Gesamtgestaltung der Ueberbauung.

Der Quartierplan und die Sonderbauvorschriften sind das Resultat sehr sorgfältiger Ueberbauungsstudien. Dementsprechend enthalten die Sonderbauvorschriften auch detaillierte und z.T. recht einschneidende Bestimmungen. So gibt es beispielsweise Gebiete ohne direkte Zufahrt, in denen die Erstellung von Garagen und Autoabstellplätzen nicht zulässig ist. Ebenso enthält der Quartierplan konkrete Bestimmungen bezüglich der Firstrichtungen, der Material- und Farbwahl, der Dachform usw. Die Bemühungen, mittels solcher Gestaltungsvorschriften eine einheitliche und harmonische Ueberbauung eines grösseren Gebietes zu erreichen, sind anerkennenswert.

Der Plan wurde vom Planungsamt vorgeprüft. Gegenüber dem ersten - leider erst nach der öffentlichen Auflage eingereichten - Entwurf ergaben sich einige Aenderungen. Da diese Aenderungen jedoch keine Verschärfung der Vorschriften und keine Schlechterstellung der betroffenen Grundeigentümer zur Folge hatten, konnte auf eine erneute Auflage verzichtet werden. Der erste Entwurf enthielt sowohl nach Auffassung der Gemeinde als auch des Planungsamtes einige Vorschriften (zum Beispiel Bepflanzungsvorschriften), deren verbindliche Festlegung in einem öffentlich-rechtlichen Plan

nicht unbedingt zweckmässig und teilweise rechtlich gar nicht möglich gewesen wären. Der nun vorliegende Plan wird im grossen und ganzen als zweckmässig erachtet. In formeller Hinsicht problematisch, jedoch rechtlich möglich ist nach wie vor, dass einige Vorschriften (Firstrichtung, Baulinien, u.a.) auf die einzelnen Parzellen bezogen sind. Eine jederzeit mögliche Aenderung der Parzellengrenzen würde somit eine Aenderung der öffentlich-rechtlichen Quartierplanvorschriften bedingen, wobei für Planänderungen grundsätzlich das gleiche Verfahren gilt wie für deren Aufstellung (vgl. Art. 125 Abs. 1 und 2 EG zum ZGB).

Zur Orientierung beigelegt sind der Gestaltungsrichtplan, der Richtlinien betreffend die Bepflanzung enthält sowie zwei Pläne mit Geländeschnitten, aus denen die Gestaltungsidee, die zu den Vorschriften betreffend Gebäudehöhe, Terrainveränderungen und Stützmauern führte, ersichtlich ist. Diese Pläne gelten lediglich als Richtlinien und haben keine verbindliche Wirkung auf das Grundeigentum und sind auch nicht zu genehmigen.

Beschluss nach Antrag der Baudirektion:

Der Quartierplan Gremm der Gemeinde Teufen mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt (Art. 111 Abs. 3 und Art. 124 Abs. 3 EG zum ZGB).

Amtsblatt.

Auszug an Landammannamt
 Baudirektion
 Kant. Planungsamt (2 Expl.); Beilage: 1 Plansatz
 Kant. Bauverwaltung (4 Expl.)
 Gemeinderat Teufen (2 Expl.); Beilage: 1 Plansatz

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

