



7. November 2000
L.

Gemeinde Teufen: Quartierplan Haag-Büel, Teilzonenplan Büel Parz. Nr. 353; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 24. Oktober 2000 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben des Gemeinderates Teufen vom 29. September 2000 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch den Regierungsrat ersucht.

Sachlage

1. Der Quartierplan Haag-Büel bezweckt die Regelung der Erschliessung und die gute Eingliederung der Überbauung in das empfindliche Landschaftsbild.
2. Über den Quartierplan Haag-Büel wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
3. Anlässlich einer Besprechung mit allen Beteiligten konnten verschiedene, im Rahmen des Vorprüfungsberichtes erwähnten Punkte diskutiert und bereinigt werden.
4. Der Quartierplan Haag-Büel wurde am 18. April 2000 vom Gemeinderat erlassen.
5. Die öffentliche Planauflage der Planungsinstrumente erfolgte vom 26. April 2000 bis 25. Mai 2000. Während dieser Zeit sind zwei Einsprachen eingereicht worden. Eine Einsprache wurde im Rahmen der Einspracheverhandlung zurückgezogen; über die zweite Einsprache musste der Gemeinderat entscheiden.

Erwägungen

1. *Formelles*
 - 1.1 Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

2. *Materielles*

- 2.1 Mit dem gleichzeitig vorliegenden Teilzonenplan Büel Parz Nr. 353 wird der vorgesehene LKW-Wendeplatz neu der Bauzone zugewiesen. Mit dieser Massnahme wird auf die im Rahmen der Vorprüfung bemängelte Lage des Wendeplatzes ausserhalb der Bauzone reagiert.
- 2.2 In Anbetracht der überwiegenden ortsbaulichen Interessen (Anstreben einer Zeilenbebauung) sowie der Darlegung, dass eine Rückversetzung der Zentrumsbauten gemäss Projekt (Baubereich C) aufgrund der gravierenden Auswirkungen von der Gemeindebehörde als nicht sinnvoll erachtet wird, können in der Lärmfrage anstelle der Planungswerte die Immissionsgrenzwerte angewendet werden. Für die Anwendung der Immissionsgrenzwerte spricht auch die Tatsache, dass es sich beim Baubereich C, wenigstens teilweise um einen Ersatzbau für ein abgebrochenes Bauernhaus handelt. Dieses Vorgehen wurde anlässlich einer Besprechung mit der Bauherrschaft, der Gemeinde und dem Baudirektor beschlossen.
- 2.3 Es ist anzumerken, dass der eng begrenzte, schmale Baubereich A1 zusammen mit der Steilheit des Geländes eine Überbauung nur schwer zulässt. Diese Tatsache, äussert sich darin, dass in einer ersten Überbauungsstudie die Bauten auf die Zonengrenze zu stehen kommen. Gestützt darauf ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Überbauung stehenden Anlagen für Nebennutzungen (Sitzplätze, Garten, etc.), im Zusammenhang mit der Überbauung stehende Schüttungen und Abgrabungen sowie Nebengebäude (Spielhaus, Gartenhaus, etc.) innerhalb der Bauzone anzuordnen sind. Das Überschreiten der Zonengrenze käme einer faktischen Erweiterung der Bauzone gleich, was aus planungsrechtlicher Sicht nicht toleriert werden könnte. Auch kann mit dem ungünstigen Baubereich A1 keine spätere Ausdehnung der Bauzone präjustiziert werden. Mit einer anderen Linienführung der Stichstrasse, hätte diesem Problem begegnet werden können.
- 2.4. Wie bereits in der Vorprüfung wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene seitliche Garagierung (Baubereich A1/A2) mit entsprechenden vor der Garageneinfahrt gelegenen Autoabstellplätzen als nicht optimale Lösung und aufgrund des definierten minimalen Strassenabstandes als wenig praktikabel erachtet wird. Bei der senkrecht zur Strasse verlaufenden Parkierung soll die Garagenvorplatztiefe auf 3 m reduziert werden können, sofern ein genügend breites Tor vorhanden ist. Ob die verlangte Torbreite von 2.5 m ausreicht, um die erwähnte Reduktion der Garagenvorplatztiefe vornehmen zu können, ist zumindest fraglich. Die konkrete Umsetzung der vorgesehenen Parkierung liegt in der Verantwortung der Projektverfasser.
- 2.5 Der im Rahmen der Vorprüfung geforderten Aufnahme einer klaren Regelung bezüglich des Bahnüberganges wurde entsprochen. Entsprechend wurde Art. 4 der Sonderbauvorschriften durch den Absatz 3 ergänzt.
- 2.6 Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung strukturiert. Die Umstrukturierung führt jedoch dazu, dass in Artikel 15 Dachgestaltung ein Verweis gemacht wird, der sich noch auf die alte Version der Sonderbauvorschriften bezieht. Der Verweis ist anzupassen.
- 2.7 Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind im Sinne der Erwägungen erfüllt.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Quartierplan Haag - Büel sei unter folgenden Bedingungen zu genehmigen:

Artikel 15 Dachgestaltung Abs. 2 sei wie folgt zu ändern:

"Alle Dachformen mit.....wird, vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 12."

2. Der Teilzonenplan Büel Parz. Nr. 353 sei zu genehmigen.

3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 800.- zu erheben.

Der Regierungsrat **beschliesst**:

Den Anträgen der Baudirektion wird zugestimmt.

Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Teufen **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

Versandt am - 9. Nov. 2000

