

29. April 2003
N.**Gemeinde Teufen: Quartierplan Stofel Nord; Genehmigung****A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Teufen vom 19. März 2003 wird um die Genehmigung des Quartierplanes Stofel Nord durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Teufen am 22. Februar 1995 wurde der südliche Teil des Planungsgebietes der Wohnzone W3 und der nördliche Teil der Wohnzone W2b zugewiesen.
3. Mit dem Quartierplan wird die zweckmässige Erschliessung und Überbauung des Gebietes sowie die Freihaltung eines öffentlichen Aussichtsbereiches bezweckt.
4. Ursprünglich wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde jedoch festgehalten, dass die verlangten erhöhten gestalterischen Anforderungen an einen Gestaltungsplan nicht erreicht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Anliegen der Gemeinde und der Bauherrschaft im offener formulierten Quartierplan gemäss Art. 43 EG zum RPG zu berücksichtigen bzw. zu realisieren sind. Entsprechend wurde das Planungsinstrument überarbeitet.

Das überarbeitete Planungsinstrument wurde keiner zweiten Vorprüfung unterzogen, jedoch dem Planungsamt vor der öffentlichen Auflage unterbreitet. Die vom Planungsamt vorgebrachten Punkte führten zu kleineren Ergänzungen und Anpassungen der Sonderbauvorschriften.

5. Der Quartierplan wurde am 7. Januar 2003 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 15. Januar 2003 bis 13. Februar 2003. Es sind zwei Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache konnte noch vor der Einspracheverhandlung bereinigt werden. Die zweite Einsprache wurde im Rahmen der Einsprachebehandlung zurückgezogen. Die Bereinigungen der Einsprachen bedingen geringfügige Anpassungen des Quartierplanes (Vergrösserung des Zufahrtbereiches an der Strasse "Im Stofel", Reduktion des Zufahrtbereiches an der Strasse "Stofelweid").

B. Erwägungen

1. 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. Vorliegender Quartierplan umschreibt die für die Überbauung wesentlichen Grundzüge und Leitvorstellungen. Mit dem Ausscheiden der Baubereiche ist ein wesentlicher Spielraum bezüglich Gestaltung und Anordnung der Bauten und Anlagen gewährleistet.

3. Mit den Festlegungen zum Aussichtspunkt (Kuppensituation) und der Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit wird den Vorgaben des kommunalen Richtplanes entsprochen.
4. Im Planungsgebiet wurde in den Jahren 1970 bis 1978 im Zusammenhang mit dem Bau der Umfahrungsstrasse Teufen eine Aufschüttung vorgenommen. Die Deponie wurde 1978 mit der Sanierung der Meteorwasserleitung abgeschlossen. Gemäss Auskunft des Amtes für Umweltschutz ist die Deponie im Altlastenkataster erfasst. Bezüglich des Bauvorhabens können sich im Hinblick auf die Stabilität allenfalls besondere Massnahmen aufdrängen. Bei der Erstellung der Baugrube ist besonderes Augenmerk auf das Aushubmaterial zu werfen. Falls andere Materialien wie sauberer Aushub zu Tage treten, ist das kantonale Amt für Umweltschutz zu kontaktieren.

Erwähnte Schüttung wurde rechtmässig aber noch vor Inkrafttreten des EG zum RPG erstellt und ist mittlerweile 24 Jahre alt. Entsprechend geht die Gemeinde davon aus, dass der bestehende Geländeverlauf als gewachsenes Terrain zu betrachten ist.

5. Im Planungsgebiet liegen eine Meteorwasserleitung und eine Quelleitung. Zum Schutz der erwähnten Leitungen sind geeignete Massnahmen zu treffen. Allfällige Schäden an den Leitungen, die im Zusammenhang mit der Bauausführung entstehen, gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
6. Art. 4 Abs. 5 Sonderbauvorschriften regelt die Ausführung und Gestaltung des obersten Geschosses. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Attikageschoss im Sinne der Definition gemäss Baureglement, sondern um ein Vollgeschoss. Im Rahmen des Quartierplanes sind Abweichungen von einem zusätzlichen Vollgeschoss grundsätzlich möglich.
7. Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Quartierplan Stofel Nord wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1200.- erhoben.
3. 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. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Teufen (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Müller' or similar, written in a cursive style.

Versandt am -2. Mai 2003