



11. September 2001
L.

Gemeinde Teufen: Quartierplan Unteres Hörli; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 23. August 2001 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet wurde gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohnzone W2 b zugeschrieben und ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 1256 beabsichtigt, die Realisierung einer Wohnüberbauung in Etappen. Ein erarbeitetes architektonisches Vorprojekt geht von der Erstellung von 3 Dreifamilienhäusern sowie 3-4 Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhäusern aus. Anstelle der Mehrfamilienhausüberbauung kann sich die Grundeigentümerin und die Gemeinde Teufen aber auch eine Einfamilienhausüberbauung vorstellen. Über die Frage der Erhältlichkeit des Baugebietes liegen keine Angaben vor.
3. Über den Quartierplan wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
4. Der Quartierplan Unteres Hörli wurde am 29. Mai 2001 vom Gemeinderat erlassen.
5. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 13. Juni 2001 bis 12. Juli 2001. Es ist keine Einsprache eingegangen.

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. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass das Planungsinstrument besser zu strukturieren sei. Insbesondere wurde angeregt, die beiden Überbauungsvarianten mit sämtlichen Folgebestimmungen separat zu behandeln. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt. Wohl wird dadurch die Zweckmässigkeit des vorliegenden Planungsinstrumentes nicht in Frage gestellt, doch erweist sich die Übersichtlichkeit nicht als optimal.
3. Im Rahmen der Sonderbauvorschriften wird die Erschliessung auf den Endzustand inklusive Parzelle Nr. 159 ausgerichtet. Die Formulierung, dass die Strasse bei einem allfälligen Ausbau eine Mindestbreite von 4.2 m (nach VSS-Normen 4.4 m) aufweisen muss und der allfällige Ausbau südlich angrenzend an die Erschliessungsstrasse

erfolgt, erweist sich als sinnvoll und zweckmässig. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Kurve nur mit kleinen Lastwagen befahren werden kann.

4. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung ergänzt und angepasst.
5. Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat somit nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

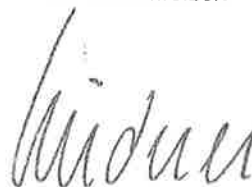
1. Der Quartierplan Unteres Hörli wird genehmigt. (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.– erhoben.
3. Rechtsmittel
Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons 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. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Planungsamt von Appenzell A.Rh. *
 Gemeinderat Teufen **

- *) Beilagen: 1 Expl. Quartierplan Unteres Hörli mit Genehmigungsvermerk, Erläuterungs- und Planungsbericht, Quarterplanstudien
- **) Beilagen: 1 Expl. Quartierplan Unteres Hörli mit Genehmigungsvermerk, Erläuterungs- und Planungsbericht, Quarterplanstudien, Rechnung

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am

14. Sep. 2001