



4. September 2001

L.

Gemeinde Teufen: Gestaltungsplan Stofel Süd (Teiländerung); Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 20. August 2001 ersucht der Gemeinderat Teufen um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.
2. Der Gestaltungsplan Stofel Süd wurde mit Entscheid des Regierungsrates vom 18. März 1997 genehmigt. Mittlerweile wurden vier Einfamilienhäuser realisiert (Häuser B8, B14, B16, B18). Für zwei weitere Häuser ist das Bewilligungsverfahren im Gange.

Die engen Parzellenverhältnisse respektive die Dichte der Überbauung führen dazu, dass die restlichen Bauparzellen kaum mehr verkäuflich sind. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist vorgesehen, auf die Realisierung von zwei Häusern zu verzichten (B4 und B10) und somit grosszügigere Situationen zu schaffen. Gleichzeitig soll auch der Bau grösserer Garagen ermöglicht werden.

Zudem musste festgestellt werden, dass für die zwei geplanten Heliotrop-Bauten (H1 und H2) keine Nachfrage besteht. Schon bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes waren sich die Beteiligten bewusst, dass sich im Falle einer Nichtrealisierung der Heliotrop-Bauten eine Planänderung für den eigenständigen östlichen Gebietsteil aufdrängen würde. Entsprechend werden die beiden Häuser B4 und B10 weggelassen. Zudem soll anstelle der beiden Heliotrop-Bauten ein Doppelhaus realisiert werden.

3. Über die Änderung des Gestaltungsplanes wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
4. Die Änderung des Gestaltungsplanes Stofel wurde am 28. November 2000 resp. 11. Juli 2001 vom Gemeinderat erlassen.
5. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 6. Dezember 2000 bis 4. Januar 2001. Es ist eine Einsprache eingegangen, die zwischenzeitlich erledigt werden konnte.

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. Durch den Verzicht auf zwei Wohnhäuser und den Bau von einem Doppelhaus anstelle von zwei Heliotrop-Bauten wird die maximal zulässige Gesamtausnutzung nicht mehr voll ausgeschöpft.
3. Die Änderungen der Sonderbauvorschriften sind insbesondere bedingt durch den Wegfall der geplanten Heliotrop-Bauten und den Wegfall von zwei Einfamilienhäusern und weisen entsprechend redaktionellen Charakter auf.
4. Die vorgenommenen Änderungen sind zweckmässig.
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 Gestaltungsplan Stofel Süd (Änderung) 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 Appenzell A.Rh. *
 Gemeinderat Teufen **

Beilagen:

- *) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Erläuterungsbericht
- **) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Erläuterungsbericht, Rechnung

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

Versandt am - 7. Sep. 2001

