

Baudirektion
9102 Herisau

Kasernenstrasse 17A
Telefon 071 353 65 51
Telefax 071 352 29 79
bd@bd.ar.ch
<http://www.appenzellerland.ch>



Handwritten note: K.3. Hugentobler

Herisau, 03. August 2004

Gemeinde Teufen: Teilzonenplan Eggli-Stofel Parz. Nr. 2381, Quartierplan Eggli-Stofel; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 26. Mai 2004 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Teufen am 22. Februar 1995 wurde der obere Teil des Planungsgebietes der Wohnzone W3 und der untere Teil der Wohnzone W2b zugewiesen. Die Waldabstandsbereiche und ein Abstandsbereich zur Umfahrungsstrasse sind der Grünzone zugeordnet.
3. Aufgrund der geplanten Überbauung soll der südliche Teil des Planungsgebietes, der der Wohnzone W2b zugewiesen ist, neu grösstenteils der Wohnzone W3 zugewiesen werden. Ein kleiner Teil (ca. 270 m²) wird neu der Grünzone zugewiesen.
4. Die bis anhin dem ÜG zugewiesene bestehende Stichstrasse wird neu der Wohnzone WG 3 zugewiesen (ca. 250 m²).
5. Mit der vorliegenden Änderung des kommunalen Richtplanes wird die geplante Strassenverbindung im nordwestlichen Bereich des Planungspersimeters aufgehoben.
5. Mit dem Quartierplan Eggli-Stofel werden die für die Überbauung des Planungsgebietes wesentlichen Grundzüge und Leitvorstellungen umschrieben und festgelegt.
6. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
7. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden am 2. März 2004 vom Gemeinderat erlassen.
8. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 10. März 2004 bis 8. April 2004. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

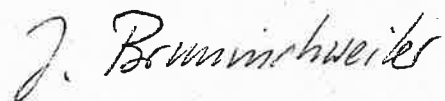
1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Baudirektion damit nichts entgegen.

2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung der Baudirektion. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
3. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehenen Umzonungen (ca. 2670 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert.
4. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Anpassungen am Quartierplaninhalt und an den Sonderbauvorschriften wurden grösstenteils berücksichtigt. Nicht in genügend verbindlicher Weise eingeflossen in die Sonderbauvorschriften ist jedoch die Vereinbarung zwischen Anstössern und der Bauherrschaft. Diesbezüglich ist in Art. 3 der Sonderbauvorschriften festzuhalten, dass der Beilageplan verbindlich ist. Zu erwähnen ist, dass die in Art. 4 Abs. 2 Sonderbauvorschriften verwendete Definition für das Untergeschoss der Definition gemäss Art. 4 BauV entspricht. Auf die angeregte Streichung wurde verzichtet, da zum jetzigen Zeitpunkt, die kommunale Regelung den Begriffsbestimmungen gemäss kantonaler Bauverordnung vorgehen. Eine Streichung wäre erst dann angebracht, wenn das kommunale Baureglement revidiert und rechtskräftig ist.
Im weiteren wird an Art. 6 Sonderbauvorschriften festgehalten. Begründet wird dies damit, dass der Baubewilligungskommission die Möglichkeit eingeräumt werden soll, wirkliche schlechte Projekte verhindern zu können, zumal auf die Formulierung von Projektanforderungen bei Abweichungen von der Regelbauweise verzichtet wurde. Unter diesem Aspekt kann dem Beibehalten des erwähnten Artikels entsprochen werden, zumal gestalterische Anforderungen ohnehin nicht messbar sind und einen entsprechenden Beurteilungsspielraum zulassen.
5. Die zur Kenntnis gebrachte Richtplanänderung wurde aufgrund der Vorprüfung angepasst. Die bestehende Stichstrasse ist nach wie vor Bestandteil des Richtplanes.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes und des Quartierplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Eggli-Stofel Parz. Nr. 2381 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Eggli-Stofel wird vorbehältlich der Rechtskraft des von der Baudirektion Appenzell A.Rh. am 03. August 2004 genehmigten Teilzonenplan Eggli-Stofel Parz. Nr. 2381, im Sinne der Erwägungen genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
Art. 3 der Sonderbauvorschriften wird mit folgendem Wortlaut genehmigt:
 - Alle in der Legende des Quartierplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente, die Sonderbauvorschriften sowie der Beilageplan gelten als verbindlich. Die übrigen Planelemente gelten als wegleitend.
 - Beilageplan: Überbauungskonzept 1:500, Bollhalder & Eberle Architekten, vom 18.02.2004
3. Die Änderung des kommunalen Richtplanes wird zur Kenntnis genommen (Art. 44 Abs. 2 BauG).
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.- erhoben.
5. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Teufen (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
6. Mitteilung im Amtsblatt
7. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).
8. Versandt am: 03. AUG. 2004

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat