



11. Februar 2003

L.

**Gemeinde Teufen: Quartierplan Haag-Büel, geringfügige Änderung, Teilzonenplan
Büel Parz. Nr. 2045 / 2066; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2002 ersucht der Gemeinderat Teufen um die Genehmigung des Teilzonenplanes Büel Parz. Nr. 2045 / 2066 und des Quartierplanes Haag-Büel (geringfügige Änderung) durch den Regierungsrat.
2. Mit Entscheid des Regierungsrates vom 7. November 2000 konnte der Quartierplan Haag - Büel genehmigt werden. Im erwähnten Genehmigungsentscheid wurde festgehalten, dass der eng begrenzte, schmale Baubereich A1 nördlich der Erschliessungsstrasse zusammen mit der Steilheit des Geländes eine Überbauung nur schwer zulässt. Diese Tatsache äusserte sich darin, dass in einer ersten Überbauungsstudie die Bauten auf die Zonengrenze zu stehen kamen.

Grundlage der Planung und der Genehmigung des Quartierplanes Haag - Büel war die heutige Parzellen- und Eigentumsstruktur. Gestützt darauf war es grundsätzlich möglich und rechtlich zulässig, dass die Bauten auf die Zonengrenze gestellt werden. Im Hinblick auf die Parzellierung der fraglichen Grundstücke muss heute jedoch festgestellt werden, dass aufgrund des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) der ausserhalb der Bauzone liegende Grundstücksteil nicht abparzelliert werden kann. Bezüglich des landwirtschaftlichen Bodens besteht ein Realteilungs- und Zerstückelungsverbot. Gemäss BGBB hat die Aufteilung damit aufgrund der Nutzungsgrenze zu erfolgen. Das bedeutet, dass die gemäss Zonenplan im Hang verlaufende Bauzonengrenze mit der Parzellierung gleichzeitig zur Parzellengrenze wird. Damit haben die Bauten einen entsprechenden Grenzabstand gemäss Baureglement einzuhalten.

3. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll die Bauzonengrenze auf einer Länge von 185 m um 4 m nach Norden verlegt werden. Dieser Streifen, der den regelkonformen kleinen Grenzabstand ausweist, soll der Grünzone zugeordnet werden. Von der Zonenplanänderung sind die beiden Parzellen Nrn. 2045 und 2066 betroffen. Diese befinden sich teilweise innerhalb der Bauzone und teilweise in der Landwirtschaftszone. Der Bauzonenteil ist Bestandteil des Baubereichs A1 gemäss Quartierplan Haag - Büel Niederteufen.
4. Über den Teilzonenplan wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.

5. Der Teilzonenplan Büel Parz. Nr. 2045 / 2066 und der Quartierplan Haag-Büel (geringfügige Änderung) wurden am 1. Oktober 2002 vom Gemeinderat erlassen.

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. Gemäss Art. 34 EG zum RPG dürfen Grünzonen nicht überbaut werden. Sie dienen dem Aussichtsschutz und der Erholung sowie der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes. Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, soweit der Zweck der Zone sie erfordert. Die Grünzone wird nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen und führt damit auch nicht zu einer höheren Ausnützung. Mit der vorliegenden Grünzone kann ein etwas sanfterer Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone geschaffen werden, weshalb dem Grüngürtel neben der Einhaltung des Grenzabstandes auch eine landschaftsgliedernde Funktion zuerkannt werden kann. Die Grünzone ist damit im vorliegenden Fall die zweckmässige Bauzone.
3. Es ist vorgesehen, eine Dienstbarkeit zugunsten der Einwohnergemeinde im Grundbuch eintragen zu lassen, die in der Grünzone einerseits die notwendigen Sicherungsarbeiten wie Abgrabungen, Wasserfassungen, eventuelle Bohrarbeiten für Anker oder Nägel ermöglicht und andererseits die Begrünung und Freihaltung vor Überbauung wie z.B. Mauern, Abgrabungen oder anderer Möblierung sicherstellt. Die Dienstbarkeit ist ein Institut des Privatrechts und damit grundsätzlich nicht geeignet, um von den öffentlich-rechtlichen Bau- und Planungsvorschriften abzuweichen. Auch kann die Dienstbarkeit jederzeit von den Vertragsparteien abgeändert oder aufgehoben werden. Der Gegenstand der Dienstbarkeit ist damit dem Einflussbereich der Genehmigungsbehörde in Planungssachen entzogen.
4. Mit dem Ausdehnen des Perimeter des Quartierplanes auf die Grünzone und einer entsprechenden Ergänzung der Sonderbauvorschriften werden die vorübergehenden Eingriffe während der Bauphase und die Wiederherstellung der Grünzone öffentlich-rechtlich geregelt.
5. 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 Teilzonenplan Büel Parz. Nr. 2045 / 2066 Au wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Der Quartierplan Haag-Büel (geringfügige Änderung) wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.- erhoben.

4. 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:



Versandt am

14. Feb. 2003