



16. April 2002
N.

Gemeinde Teufen: Quartier- und Gestaltungsplan Bündt; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Teufen vom 21. Januar 2002 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat nachgefragt.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Teufen am 22. Februar 1995 wurde der nordwestliche Teil des Planungsgebietes der Wohnzone W2a und der südöstliche Teil der Wohnzone W2b zugewiesen.
3. Mit dem Quartierplan wird die zweckmässige Erschliessung des Gebietes sowie die Abstimmung der Ueberbauung auf die Schutzanforderungen des Bauernhauses Assek. Nr. 311 und des landschaftlich besonders empfindlichen Baugebietes sichergestellt. Der im Quartierplan integrierte Gestaltungsplan bezweckt einerseits die Erstellung einer gut in die bestehende Topographie eingepassten Terrassenhaussiedlung und andererseits die Realisierung einer Mehrfamilienhausüberbauung.
4. Über den Quartier- und Gestaltungsplan wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes wurde das Projekt (Terrassenhaussiedlung) überarbeitet und anlässlich von zwei Besprechungen mit dem Planungsamt diskutiert. Die Verschiebung des nördlichsten Baukörpers nach Norden bedingt eine Anpassung des Zonenplanes (Reduktion des Waldabstandes auf 12 m).
5. Der Quartier- und Gestaltungsplan Bündt wurde am 2. Oktober 2001 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 10. Oktober 2001 bis 8. November 2001. Es ist eine Einsprache eingegangen, die im Rahmen der Einsprachebehandlung mit Schreiben vom 8. Januar 2002 zurückgezogen wurde.

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. Es besteht die Möglichkeit, dass der Gestaltungsplan den zugrunde liegenden Quartierplan mittels abweichender Regelungen verfeinern kann. Bei der planlichen Darstellung und bei der Formulierung der Sonderbauvorschriften muss jedoch deutlich er-

sichtlich sein, dass der Gestaltungsplan nur eine Überlagerung des Quartierplanes sein kann. Im vorliegenden Fall ist diese klare Trennung gegeben.

3. Die Haupteerschliessung erfolgt via Schützenbergstrasse über die neue Fadenrainstrasse zur bestehenden Bündtstrasse. Trotz der schwierigen Geländeverhältnisse kann festgestellt werden, dass sich die neue maximal 11% steile Erschliessungsstrasse gut in das Gelände einfügt. Auf das Anbringen von künstlicher Böschungssicherung kann verzichtet werden. Die neue zweispurige Erschliessungsstrasse wird zum Schutz der Fussgänger mit einem mindestens 1.5 m breiten Mehrzweckstreifen erstellt. Der Anregung, wonach die Fahrbahnbreite um 0.2 m auf 4.4 m zu verbreitern sei, wurde entsprochen.

Zudem kann festgestellt werden, dass der westlich des Kulturobjektes vorgesehene Wendehammer so projektiert ist, dass die Parzelle Nr. 255 nicht tangiert wird. In der vorgesehenen Form kann er jedoch mit Lastwagen auf der Bergseite der Bündtstrasse noch nicht befahren werden. Er ist noch fachgerecht anzupassen.

4. Durch das Ausbilden von vier Einheiten im unteren und zwei Einheiten im oberen Bereich und einem durchlaufenden Grünbereich wird die geforderte optische Trennung der Terrassenhaussiedlung erreicht. Die Wirkung des Grünbereiches wird verstärkt. Zudem wird durch das Abdrehen der oberen Bauvolumen der natürliche Geländeverlauf besser aufgenommen. Dadurch kommen die oberen Bauten hangparallel zu liegen. Die geringfügige Verschiebung der nördlichsten Baukörper bedingt eine Anpassung des Waldabstandes und somit eine geringfügige Zonenplanänderung. Nicht berücksichtigt wurde die Anregung, wonach die Sonderbauvorschriften mit Vorgaben bezüglich Materialisierung und Farbgebung zu ergänzen seien.
5. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der 1. Vorprüfung ergänzt und angepasst.
6. 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 Quartier- und Gestaltungsplan Bündt wird genehmigt.
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. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an

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

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'M. Müller', written in dark ink.

Versandt am

19. April 2007