

Gemeinde Teufen
Kanton Appenzell Ausserrhoden

Projekt Nr. 022.1.041

8. November 2024

Überbauungsplan Haslenkreisel

Planungsbericht

Auflage

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Situation	5
1.2	Grundeigentümer und Parzellenfläche	6
1.3	Anlass der Planung	6
1.4	Teilrevision Baugesetz	6
2	Planungsablauf	7
3	Übergeordnete Planung	8
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung RPG.....	8
3.2	Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)	8
3.3	Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee	8
3.4	Richtplanung	10
3.4.1	Kantonale Richtplanung und Kantonale Schutzzonenplanung	10
3.4.2	Kommunale Richtplanung.....	11
3.5	Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen.....	12
3.6	Kommunale Nutzungsplanung	12
3.6.1	Zonenplan Nutzung	12
3.6.2	Zonenplan Schutz.....	13
3.7	Baumemorandum.....	13
4	Wichtige thematische Aspekte	14
4.1	Oberflächenabfluss	14
4.2	Gefahrenkarte	14
4.3	Strassenklassierung.....	14
4.4	ÖV-Erschliessung	15
4.5	Fruchtfolgefleichen.....	16
4.6	Altlasten	16
4.7	Lärmbelastung (siehe Anhang)	17
4.8	Nicht ionisierende Strahlung (NIS).....	19
5	Überbauungskonzept	20
5.1	Nutzung.....	20
5.2	Städtebauliche Setzung	21
5.3	Architektur.....	22
5.4	Erschliessung.....	22
5.5	Parkierung.....	24
5.6	Verkehrserzeugung (siehe Anhang).....	27

5.7	Umgebung.....	28
5.7.1	Übergeordnete offene Landschaft	28
5.7.2	Siedlungsgebiet	28
5.7.3	Geplante Überbauung Haslenkreisel	28
5.8	Baurecht.....	28
5.9	Lärmschutz.....	29
6	Überbauungsplan.....	30
6.1	Bestandteile des Überbauungsplans.....	30
6.2	Perimeter.....	31
6.3	Allgemeine Bestimmungen.....	31
6.4	Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen	31
6.5	Umgebungsgestaltung	32
6.6	Erschliessungsbestimmungen.....	32
6.7	Allgemeines / Verschiedenes	33
6.8	Verhältnis zur Regelbauweise.....	34
6.9	Qualitätssteigerung	35
6.9.1	Wohnhygiene und ortsbauliche Gliederung	35
6.9.2	Architektonische Gestaltung	35
6.9.3	Terraingestaltung.....	35
6.9.4	Flächensparende Erschliessung.....	36
6.9.5	Biodiversität	36
6.9.6	Nachhaltigkeit	36
7	Interessenabwägung.....	37
7.1	Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung.....	37
7.2	Ermittlung der relevanten Interessen	37
7.3	Beurteilung und Abwägung der Interessen	38
7.4	Schlussfolgerung.....	39
8	Verfahren.....	40
8.1	Kantonale Vorprüfung	40
8.2	Information und Mitwirkung	40
8.3	Öffentliche Auflage.....	41
8.4	Erlass	41
8.5	Genehmigung.....	41
Anhang	41

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Plangebiet befindet sich südlich von Teufen im Gebiet Schönenbühl und umfasst die Parzellen 1842 sowie 1843. Es erstreckt sich über eine Fläche von ungefähr 6'350 m². Die Erschliessung erfolgt über die Haslenstrasse. Trotz der Lage am Siedlungsrand ist das Zentrum in wenigen Minuten erreichbar. Die Bahnhaltestelle Teufen liegt im Dorfzentrum und ist von der Haslenstrasse in rund 600 m Fussdistanz erreichbar. Gegen Westen grenzt das Plangebiet an Wohn- und Gewerbefläche (WG2) sowie teilweise an die Grünzone (GR). Gegen Norden, Osten und Süden ist es durch die Umfahrungsstrasse, den Haslenkreisel und die Haslenstrasse begrenzt. Südlich folgt Wohngebiet (W2a) sowie Wohn- und Gewerbegebiet (WG2). Nördlich setzt sich, wie im Plangebiet selbst, die Gewerbezone (GE I) fort.



Orthofoto

Plangebiet rot
umrandet

geoportal
(07/2022)

1.2 Grundeigentümer und Parzellenfläche

Grundstück Nr. (Eigentümer/In)	Zone	Fläche [m ²]
1842 (Levana AG)	Gewerbezone (GE I)	3'511
1843 (Levana AG)	Gewerbezone (GE I)	2'856
Total		6'367

1.3 Anlass der Planung

Die Levana AG möchte ihre Liegenschaften Nr. 1842 und 1843 baldmöglichst überbauen. Das dem Überbauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Fachgremium Architektur- und Ortsbildberatung (FAOT) erarbeitet und an mehreren Lesungen in der Planungskommission behandelt. Das Projekt beinhaltet einen Gewerbebau mit neuem Retailstandort sowie eine Tankstelle. Das Untergeschoss und Erdgeschoss des Gewerbebaus sind der Parkierung gewidmet, das erste Obergeschoss dient dem Verkauf. Im Erdgeschoss des kleineren Volumens ist die Tankstelle mit Verkauf angesiedelt. Das Dachgeschoss von beiden Gebäuden ist der gewerblichen Nutzung zugeteilt.

1.4 Teilrevision Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden trat am 1. Januar 2019 in Rechtskraft. Das neue System der Sondernutzungsplanung fasst die Regelungsgehalte des Quartierplans und des Gestaltungsplans nach altem Recht zusammen und ordnet die Sondernutzungspläne ihrem jeweiligen Zweck zu. Dabei bezweckt neu der Überbauungsplan die Überbauung von mehreren, noch nicht überbauten Grundstücken.

Im Zusammenhang mit der Gesetzesrevision hat der Kanton neue Anforderungen für die Ausarbeitung von Sondernutzungsplänen definiert. Die Kriterien für eine Mehrausnützung müssen neu bereits im Sondernutzungsplan gesichert werden. Eine Delegation an das Baubewilligungsverfahren ist nicht mehr möglich. Darüber hinaus müssen auf die Abweichungen von der Regelbauweise in der öffentlichen Auflage ausdrücklich hingewiesen werden.

Gemäss Baureglement der Gemeinde Teufen gilt in der Gewerbezone weder eine Geschosigkeit noch eine Ausnützung (Intensität der Nutzung). Zudem ist die wesentliche Qualitätssteigerung durch die Beratung des FAOT nachgewiesen (siehe Anhang).

2 Planungsablauf

Das durch die AKKURAT AG und maerz AG entwickelte Projekt bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen eines Sondernutzungsplans. Mit dem Überbauungsplan gilt es die architektonisch besonders gute Gesamtüberbauung des Projekts planungsrechtlich zu sichern.

Für den Überbauungsplan kommt das ordentliche Verfahren nach Art. 45 ff. des kantonalen Baugesetzes (BauG) zur Anwendung.

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Entwurf des Überbauungsplans
- Bereinigung Richtprojekt
- Anpassung Überbauungsplan
- Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raum und Wald
- Parallel dazu: Gemeindeinterne Vorprüfung durch betroffene Stellen
- Information der Bevölkerung und der Anwohner / Mitwirkung mittels E-Mitwirkungsplattform
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage
- Evtl. Einspracheverfahren
- Entscheid Einsprachen und Erlass Überbauungsplan durch Gemeinderat
- Fakultatives Referendum
- Feststellung bezüglich Referendum / Genehmigungsbeschluss durch Gemeinderat
- Evtl. Volksabstimmung
- Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft

3 Übergeordnete Planung

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung RPG

Nach Art. 1 RPG sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedlung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden geschont werden.

Das Plangebiet liegt obwohl nahe des Siedlungsrandes an einer zentrumsnahen Lage direkt angrenzend an die Umfahrungsstrasse und eignet sich daher hervorragend zur Schaffung von zusätzlichem Gewerberaum (teilweise Retail). Mit dem Sondernutzungsplan werden neue Flächen für Retail und Gewerbe sowie eine attraktive öffentliche Erschliessung für Fussgänger von der Haslenstrasse zum Plangebiet geschaffen und attraktive Freiflächen mit ökologischen Qualitäten sichergestellt. Eine ungenutzte Fläche in der Gewerbezone wird damit effizient genutzt und somit auf die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG eingegangen.

3.2 Bundesinventar schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Für das Plangebiet werden keine Aussagen bezüglich schützenswerter Ortsbilder gemacht.

3.3 Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee

Die Gemeinde Teufen liegt innerhalb des Perimeters des Agglomerationsprogramms St.Gallen – Bodensee. Sie wird als Ort mit lokaler Zentrumsfunktion und mit schneller ÖV-Verbindung zum Agglomerationskern und weiteren regionalen Zentren definiert. Das Agglomerationsprogramm hält für die Gemeinde Teufen verschiedene Massnahmen auf infrastruktureller sowie nichtinfrastruktureller Ebene fest. Die Massnahmen sind in den laufenden Planungen zu berücksichtigen. Der Gemeinderat Teufen hat sich mit diesen Massnahmen stufengerecht auseinandergesetzt und sie im Gemeinderichtplan berücksichtigt. Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des behördenverbindlichen Richtplans erfolgt im Rahmen der aktuell laufenden Revision der Rahmennutzungsplanung.

Die für die vorliegende Planung relevanten Massnahmen des Agglomerationsprogramms St.Gallen – Bodensee werden wie nachfolgend aufgeführt berücksichtigt.

Massnahme Nr. 1.3 Zielsetzungen Siedlungsdichten:

Die Gemeinden ausserhalb der Zentren konzentrieren sich künftig auf die Entwicklung von qualitativen Aspekten (belebte Ortszentren, attraktive Freiräume, siedlungsorientierte Strassenräume, gut zugängliche Naherholungsgebiete) und die bauliche Entwicklung der bestehenden Potenziale (Innenentwicklung, Siedlungserneuerung). Auf Aussenentwicklung soll weitgehend verzichtet werden.

Das Plangebiet des ÜP Haslenkreisel ist gemäss Raum+ heute als Arbeitsgebiet noch zu wenig genutzt. Mit der neuen Überbauung wird ein bestehendes Potenzial im Sinne der Innenentwicklung baulich entwickelt.

Massnahme Nr. 1.4 Standortkriterien für publikumsintensive Einrichtungen:

Standorte für publikumsintensive Einrichtungen (PE) werden anhand der nachstehenden Standortkriterien geprüft: Lage in einer Zentrumsgemeinde, räumliche Nähe zu den Kunden / Kundenpotenzial, gute ÖV-Anbindung. Die Standorteignung wird aufgrund einer ganzheitlichen Beurteilung festgelegt. Die Kriterien entsprechen denen im kantonalen Richtplan. Gemäss kantonalem Richtplan sind publikumsintensive Anlagen auch in den Siedlungsschwerpunkten mit Versorgungsfunktion, zu welchen die Gemeinde Teufen gehört, zulässig und nicht nur in den Agglomerationszentren gemäss Agglomerationsprogramm.

Die im Plangebiet geplante Überbauung stellt keine publikumsintensive Einrichtung gemäss Definition im kantonalen Richtplan dar und hat die oben genannten Kriterien entsprechend nicht zu erfüllen. Dennoch befindet sich das Plangebiet an gut erschlossener Lage in Zentrumsnähe eines Siedlungsschwerpunkts des Kantons.

Massnahme Nr. 2.5 Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel:

Die Überhitzung gegenüber dem Umland ist in dicht besiedelten, stark versiegelten und schlecht durchlüfteten Gebieten am grössten. Hitzeinseln können mit folgenden Massnahmen reduziert werden:

- Gebäude klimaoptimiert planen und bauen
- Verwendung von Baumaterialien mit hellen Oberflächen
- Begrünung von Gebäuden
- Erhaltung und Schaffung von Grünflächen und unversiegelten Flächen
- Förderung von offenen und bewegten Wasserflächen

Mit dem Überbauungsplan werden die Bauweise und Umgebungsgestaltung des Projekts rechtlich an ökologisch nachhaltige Grundsätze gebunden.

Massnahme Nr. 4.2 Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen:

Planungsprozesse bzw. Bauprojekte haben zur Folge, dass sich die Mobilitätsgewohnheiten für die künftigen Nutzer aufgrund von Wohn- oder Arbeitsortwechsel verändern. Das ist eine einmalige Chance, das Umlagerungspotenzial hin zum öffentlichen Verkehr und zum Fuss- und Veloverkehr zu aktivieren. In der Regel hat der Planungs- bzw. Bauträger durch die Implementierung eines Mobilitätsmanagements einen direkten Nutzen in Form von geringeren Investitionskosten durch Reduktion der Anzahl zu erstellender Parkplätze. Die Standortgemeinde nimmt bei der Implementierung von Massnahmen im Bereich des Mobilitätsmanagement eine entscheidende Rolle ein. Sie kann im Rahmen von Sondernutzungsplänen das Mobilitätsmanagement verpflichtend verankern oder im Baubewilligungsverfahren beratend darauf hinwirken.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist kein Mobilitätsmanagement für das Plangebiet vorgesehen. Die Anzahl Abstellplätze wird jedoch entsprechend der ÖV-Erschliessungsgüte auf das betrieblich notwendige Mass beschränkt. Die Sonderbauvorschriften schreiben ausserdem eine genügende Anzahl ausreichend dimensionierter und witterungsgeschützter Veloabstellplätze nahe der Gebäudezugänge vor.

Massnahme Nr. 7.1 Parkplatzbewirtschaftung in Attraktorengebieten:

Mit der Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze in Attraktorengebieten sollen Anreize geschaffen werden, vermehrt auf den ÖV oder Fuss- und Veloverkehr umzusteigen. Für die Agglomerationsgemeinden ist eine Parkplatzbewirtschaftung in den Attraktorengebieten situativ und nach Bedarf zu prüfen.

Bei der geplanten Parkierungsanlage handelt es sich um private Parkplätze, die öffentlich zugänglich sind. Im Überbauungsplan wird geregelt, dass die Parkplätze zu bewirtschaften sind und sich die Höhe der Parkierungsgebühren an der Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze innerhalb der Gemeinde zu orientieren hat.

Massnahme 7.3 Reduktion der zu erstellenden PP-Anzahl aufgrund ÖV-Erschliessungsgüte:

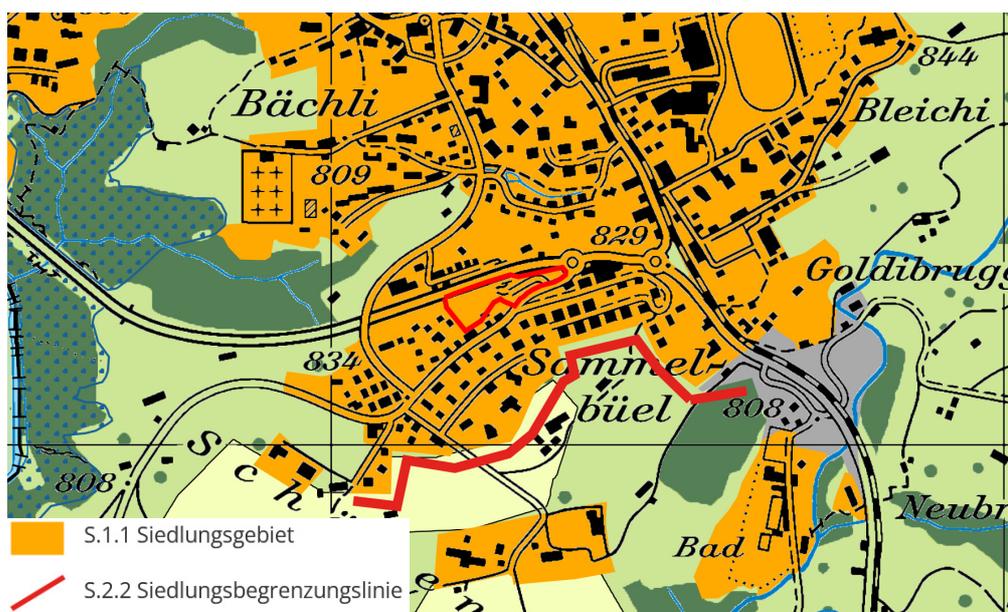
In vielen Gemeinden sind in Bau- oder Parkierungsreglementen hohe Erstellungspflichten von Parkplätzen festgelegt, oft ohne Berücksichtigung von Lage oder ÖV-Erschliessung. Unter der Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung sollen die minimal zu erstellenden Parkplatzzahlen reduziert werden.

In der vorliegenden Planung wird eine gegenüber der VSS-Norm – entsprechend der ÖV-Erschliessung - reduzierte Parkplatzzahl festgelegt.

3.4 Richtplanung

3.4.1 Kantonale Richtplanung und Kantonale Schutzzonenplanung

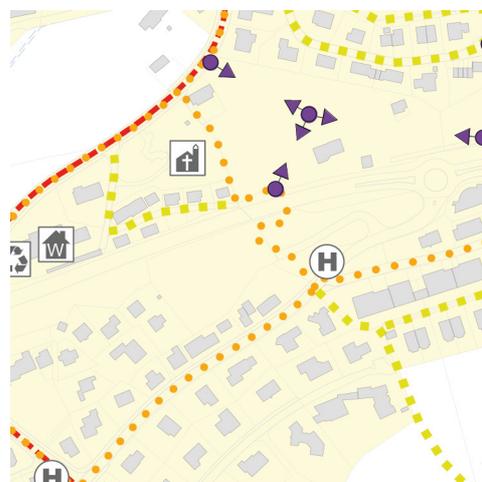
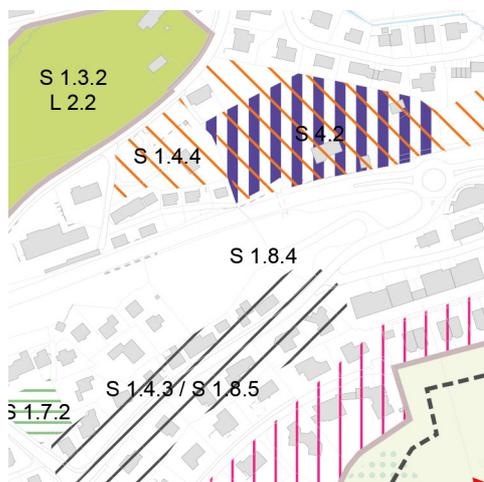
Der kantonale Richtplan bezeichnet die Gemeinde Teufen als grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion. Solche Gemeinden haben damit auch eine überörtliche Bedeutung als Gewerbe- und Retailstandort. Das Plangebiet wird im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschieden und ist von weiterem Siedlungsgebiet umgeben.



Ausschnitt
kantonalen
Richtplan
Teufen
Plangebiet rot
umrandet
geoportal
(07/2023)

3.4.2 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan wurde revidiert und durch den Regierungsrat am 16. Mai 2023 genehmigt und vom Gemeinderat per 1. Juli 2023 in Kraft gesetzt. Gemäss Gemeinderichtplan Siedlung / Landschaft besteht im Planungsgebiet eine Sondernutzungsplanpflicht. Gestützt auf Art. 96 BauG besteht für alle grösseren und weitgehend unüberbauten Gebiete eine Sondernutzungsplanpflicht. Der Gemeinderichtplan Verkehr / Infrastruktur sieht die Erschliessung des vom Überbauungsplan betroffenen Gebiets vor (Richtplanbeschluss V 3.4.1). Gemäss Gemeinderichtplan Fussverkehr wird im Gebiet eine Ergänzung des Fusswegnetzes gefordert (Richtplanbeschluss V 5.1.4).



Revidierter kommunaler Richtplan (Siedlung / Landschaft, Fussverkehr,)

Inkraftsetzung:
01.07.2023



Revidierter kommunaler Richtplan (Verkehr / Infrastruktur, Veloverkehr)

Inkraftsetzung:
01.07.2023

3.5 Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen

Das Plangebiet gehört gemäss der Innentwicklungsstrategie zur unüberbauten Gewerbefläche. In der Gemeinde Teufen hat es einige unbebaute Grundstücke in der Gewerbezone mit unterschiedlichen Ausgangslagen, die ortsangepasste Strategien sowie eine Abstimmung mit dem Arbeitszonen-Management des Kantons Appenzell Ausserrhoden fordern. Gemäss dem Arbeitszonen-Management ist die Überbauung von unbebauten Arbeitszonen gegenüber Neuzoningungen zu priorisieren. Entsprechend Raum+, auf welches darin verwiesen wird, ist das Plangebiet Stand heute als Arbeitsgebiet zu gering genutzt.

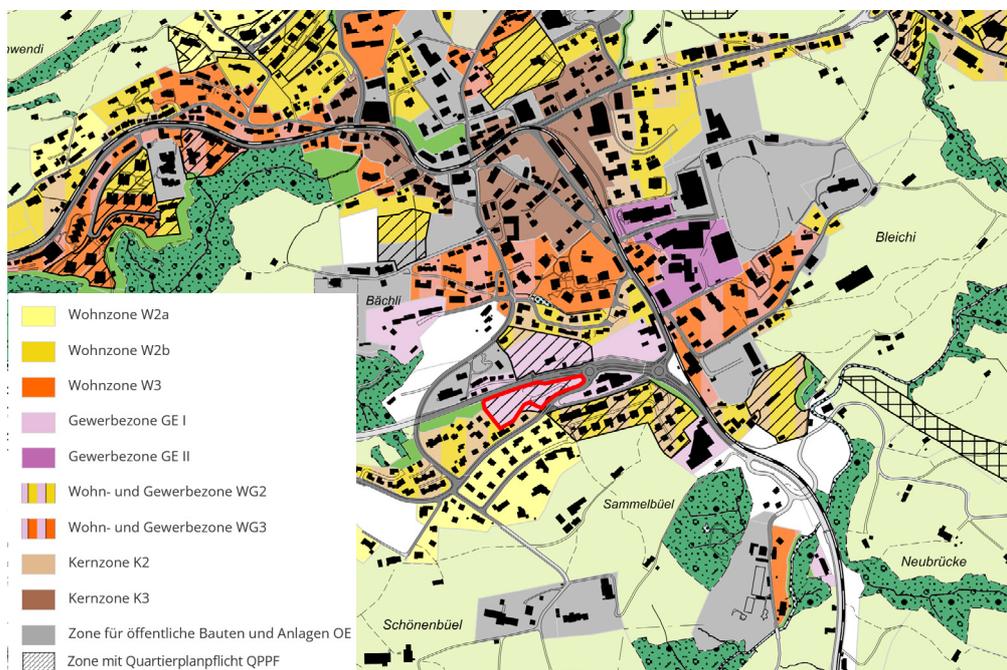
3.6 Kommunale Nutzungsplanung

3.6.1 Zonenplan Nutzung

Das Plangebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Gewerbezone GE I. Zusätzlich gilt für das komplette Grundstück Nr. 1842 und Grundstück Nr. 1843 die überlagernde Festlegung der Quartierplanpflicht. Das Plangebiet ist nördlich und südlich von Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VFib umgeben. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich weitere Gewerbebezonen, südlich und westlich befinden sich zweigeschossige Wohn- und Mischzonen.

Die an das Plangebiet angrenzende Parzelle Nr. 95 sowie die Parzelle Nrn. 1137, 1828 und 2095 (Strassenparzellen) liegen ebenfalls teilweise in der Gewerbezone GE I und sind auf diesen Teilflächen mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Überbauungsplans. Seitens Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 95 besteht kein Interesse am Miteinbezug des heute in der Gewerbezone GE I liegenden Teils der Parzelle in den vorliegenden Überbauungsplan. Eine sinnvolle Bebauung des Plangebiets mittels Überbauungsplan ist auch ohne Miteinbezug der Parzelle Nr. 95 möglich. Im Rahmen der Revision des Zonenplans Nutzung soll die Sondernutzungsplanpflicht auf den an das Plangebiet angrenzenden Parzellenteilen aufgehoben werden. Ausserdem sind die in der Gewerbezone GE I liegenden Teilflächen der Strassenparzellen der Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VFib zuzuweisen.

Zur Erreichung einer besseren Bebauung, bei welcher eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist, kann über einen Sondernutzungsplan von der Regelbauweise massvoll abgewichen werden. Die Geschossigkeit kann, bei Einhaltung der in Art. 41 Abs. 2 BauG formulierten Bedingungen, gegenüber den Regelbauvorschriften um maximal ein Geschoss erhöht werden. Ebenfalls kann bei entsprechender Qualität der Architektur die Ausnützung um 10 % erhöht werden. Da das Baureglement der Gemeinde Teufen für die Gewerbezone weder Vorgaben bezüglich Geschossigkeit noch bezüglich Nutzungsintensität macht, kann diesbezüglich auch keine Abweichung gegenüber der Regelbauweise gewährt werden. Entsprechend kommt die Bestimmung von Art. 41 Abs. 2 BauG nicht zur Anwendung, wonach Abweichungen von der Regelbauweise nur unter strengen Vorgaben gewährt werden dürfen.



Zonenplan
Nutzung
Plangebiet rot
umrandet
geoportal
(07/2022)

3.6.2 Zonenplan Schutz

Gemäss kommunalem Schutzzonenplan sind im Plangebiet und angrenzend am Plangebiet keine geschützten Kulturobjekte, Häusergruppen oder Ortsbildschutzgebiete vorhanden.

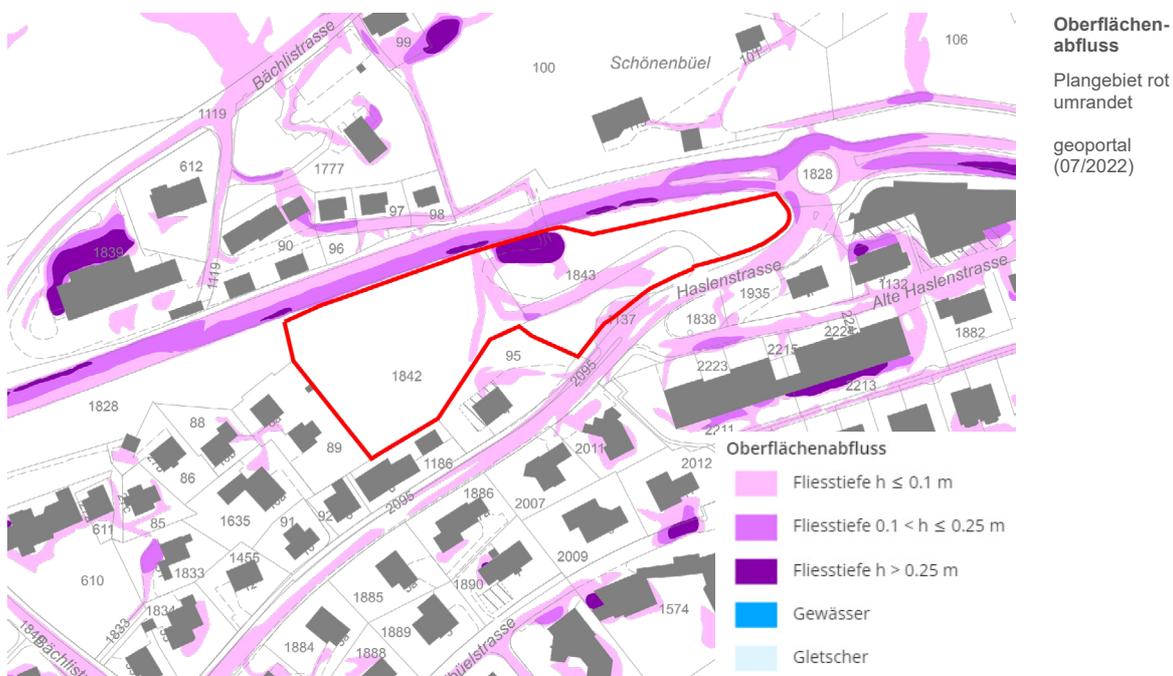
3.7 Baumemorandum

Im Teufner Baumemorandum gehört das Plangebiet zum Quartier rund um die Haslenstrasse. Das Gebiet zeichnet sich durch eine lockere, teilweise historische Bebauung aus. Die Bauten richten sich talwärts und stehen entsprechend dem Strassenverlauf parallel zur Strasse. Die Gebäude verfügen mehrheitlich über helle, verputzte Fassaden mit Holzanteil unterschiedlicher Gestaltung. Zudem sind Satteldächer mit hangparalleler oder einer Firstrichtung Richtung Falllinie vorherrschend. Die Ausgestaltung ist meist mit einer dunkelbraunen Ziegeleindeckung oder Blechdacheindeckung, vereinzelt auch mit Ziegeln in Rottönen.

4 Wichtige thematische Aspekte

4.1 Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfliessendes Regenwasser im Bereich der bestehenden Gebäude. Vor allem im nördlichen Bereich des Grundstücks Nr. 1843 (laut Richtprojekt Umgebungsbereich und Erschliessung Langsamverkehr) ist gemäss Gefährdungskarte mit starkem Abfluss zu rechnen. Mit der geplanten Bebauung fällt diese Gefährdung jedoch grösstenteils weg. Aufgrund der Einfärbung ist nicht von einem erhöhten Risiko auszugehen. Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür und damit auch keine zuständige Stelle. Trotzdem wird diese Planungsgrundlage in der weiteren Planung, sprich in der weiteren Projektentwicklung, mitberücksichtigt.



4.2 Gefahrenkarte

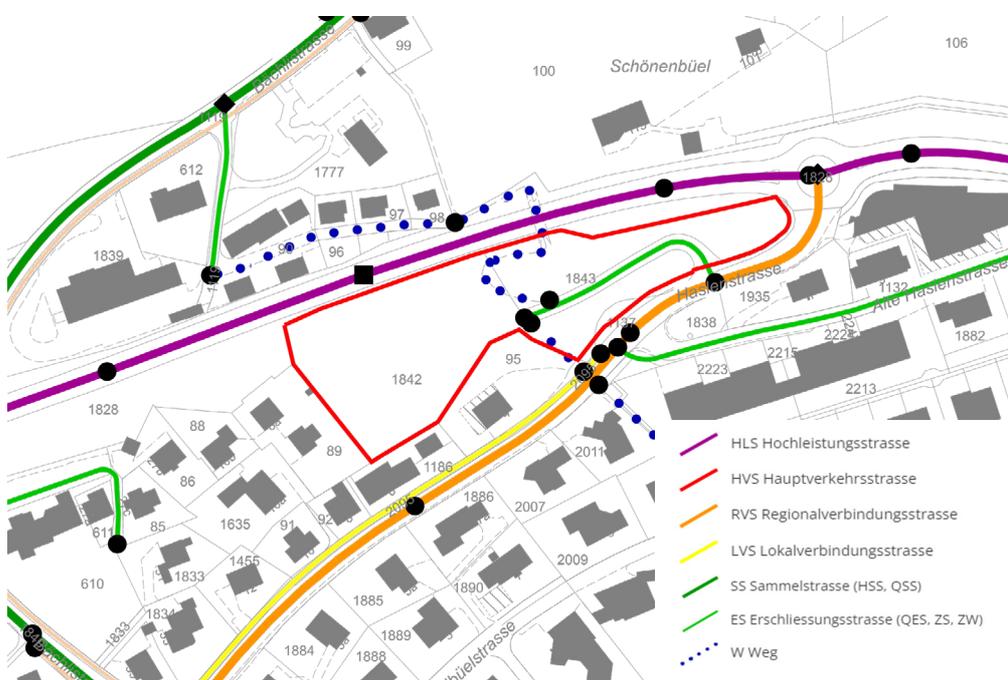
Gemäss Zonenplan Gefahren besteht im Plangebiet keine Gefährdung.

4.3 Strassenklassierung

Zum Plangebiet gelangt man mit dem motorisierten Individualverkehr von der Umfahrungsstrasse (HLS) via den Haslenkreisel über die Haslenstrasse (RVS). Eine direkte Verbindung für den Langsamverkehr führt vom Gebiet Sammelbüel auf Höhe Bushaltestelle über die Haslenstrasse und vom Gebiet Schönenbüel durch eine Unterführung der Umfahrungsstrasse

direkt zum Plangebiet. Für die Sicherung des Fusswegrechts des öffentlichen Weges über die Liegenschaft Nr. 1843 wird zwischen Gemeinde und Bauherrschaft ein Grundbucheintrag erstellt.

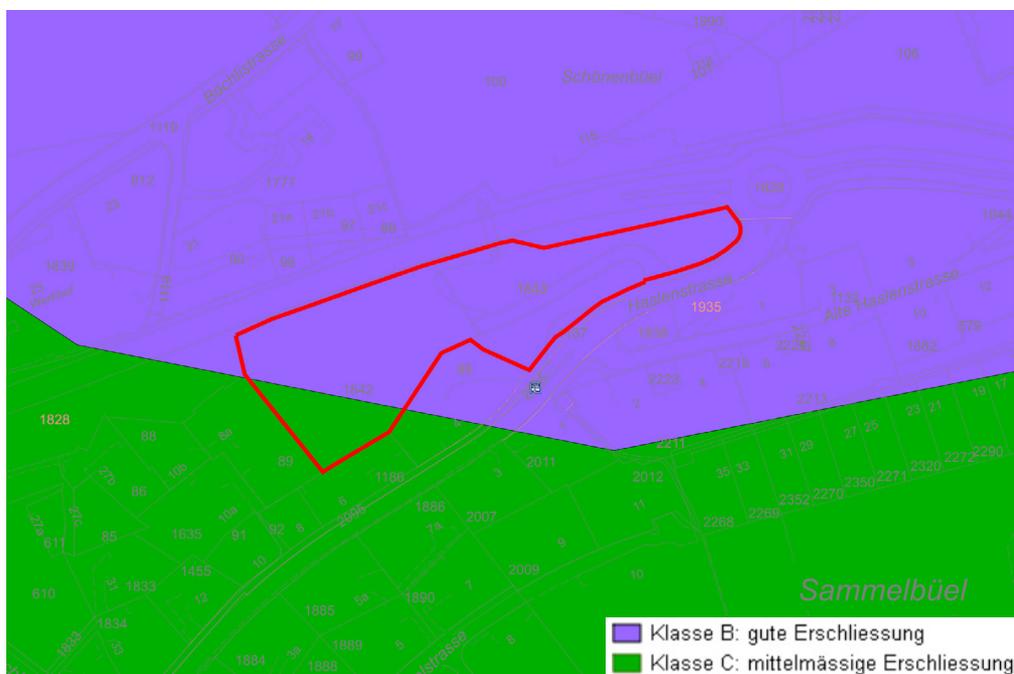
Für den motorisierten Individualverkehr wird die bestehende Erschliessungsstrasse zu einer zweispurigen Erschliessung erweitert. Für den Fussverkehr wie auch für Wandernde wird der Eingang auf Höhe Bushaltestelle Haslenstrasse durch eine Aufschüttung ebenerdig zum Gewerbebau geführt. Eine Treppe führt serpentin-artig auf die Erschliessungsstrasse. Auf der anderen Seite wird die Unterführung der Umfahrungsstrasse durch eine weitere Treppe und einen Lift erschlossen. Eine quartierübergreifende, landschaftsraumverbindende Fussgängertraverse wird gebildet.



4.4 ÖV-Erschliessung

Die Gemeinde Teufen ist verkehrstechnisch durch ein gut ausgebautes ÖV-Netz erschlossen. Das Plangebiet liegt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung grösstenteils in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr). In rund 400 m Luftlinie vom Plangebiet aus, liegt der Bahnhof Teufen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Schönenbüel, welche durch den Bus 191 bedient wird.

Am Bahnhof Teufen verkehrt die Buslinie 191 im Stundentakt via Haslen nach Appenzell. Zweimal stündlich beziehungsweise in Stosszeiten viermal stündlich verkehrt die Appenzellerbahn Richtung St.Gallen (-Trogn) und im Halbstundentakt nach Appenzell.



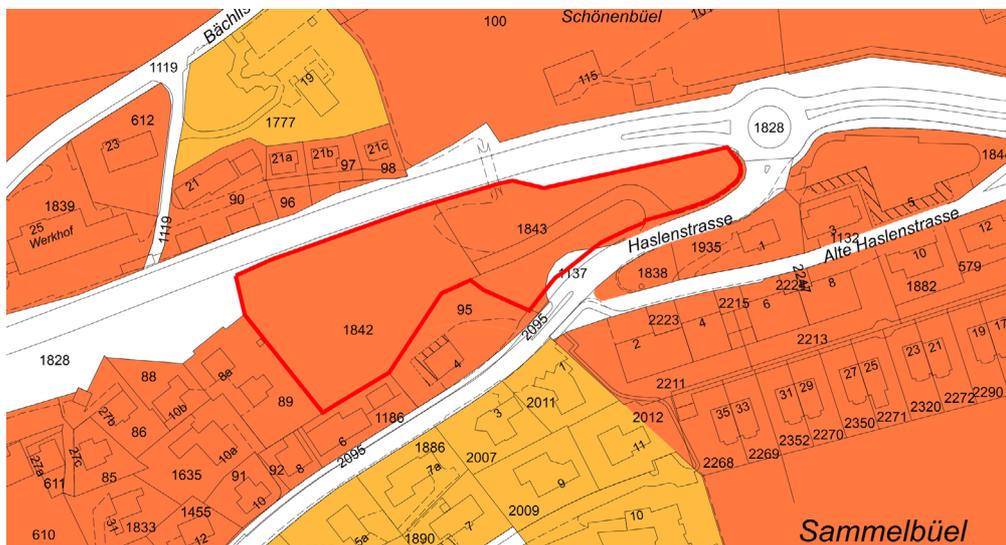
4.5 Fruchtfolgeflächen

Im Plangebiet und angrenzend ans Plangebiet sind keine Fruchtfolgeflächen verortet.

4.6 Altlasten

Im Plangebiet und angrenzend am Plangebiet sind gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Altlasten vorhanden. Sollte wider Erwarten während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach der Aushubrichtlinie (AHR) resp. den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600, abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

4.7 Lärmbelastung (siehe Anhang)



Lärmempfindlichkeitsstufen

Plangebiet rot umrandet

geoportal
(07/2022)



Strassenlärm

Plangebiet rot umrandet

geoportal
(08/2022)

Strassenlärm:

Gemäss Lärmempfindlichkeitsstufen der Lärmschutzverordnung (LSV) gilt im Plangebiet die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden oder wenn diese Werte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können. Das durch das Ingenieurbüro brauneroth AG erstellte Lärmgutachten zeigt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte für die Neubauten hinsichtlich des Strassenverkehrslärms sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden

können. Somit sind aus Sicht des Lärmschutzes hinsichtlich der Strassenlärmbelastung keine weitergehenden Massnahmen zu ergreifen.

Industrie- und Gewerbelärm:

Gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden:

- a. als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und
- b. dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Die Vollzugsbehörde gewährt Erleichterungen, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Die Lärmberechnungen der brauneroth AG zeigen auf, dass die massgebenden Planungswerte bei den ungünstigsten Immissionspunkten mit den eingesetzten Werten und unter Berücksichtigung der Massnahmen eingehalten werden können. Die Planungswerte sind auch mit einem Vorsorgezuschlag von +3dB eingehalten.

Massnahmen:

- Lüftungsöffnungen (Zuluft- / Abluftöffnung) dürfen an den Fassaden einen Schallleistungspegel von max. 60 dB(A) aufweisen.
- Haustechnische Anlagen (z.B. Kühler- oder Kältegeräte) müssen an den Fassaden einen möglichst hohen Abstand zum nächsten Wohngebäude und einen max. Schallleistungspegel von 65 dB(A) aufweisen.
- Haustechnische Anlagen auf dem Dach des Gewerbegebäudes dürfen als gesamtes einen max. Schallleistungspegel von 70 dB(A) aufweisen.
- Im Bereich der Tankstelle sind im Sinne der Vorsorge folgende Massnahmen erforderlich: Deckenuntersicht der Tankstelle mit absorbierenden Materialien ausstatten, südliche Rückwand komplett geschlossen
- Tiefgarage inkl. Anlieferung mit absorbierender Decke

Mehrverkehr:

Gemäss Art. 9 der Lärmschutzverordnung (LSV) wird folgendes zur Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen ausgesagt: Der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen darf nicht dazu führen, dass:

- a. durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder
- b. durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.

Die Berechnungen der brauneroth AG zeigen auf, dass mit dem zu erwartenden Mehrverkehr durch die geplante Überbauung «Haslenkreisel» bei den umliegenden Gebäuden die Immissionsgrenzwerte immer noch eingehalten werden. Somit wird die Anforderung gemäss Artikel 9 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten, welche besagt, dass der Betrieb einer neuen ortsfester Anlage, durch die im vorliegenden Falle Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage, nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen darf. In dieser Beurteilung wurde der gesamte prognostizierte Verkehr, welcher durch die Überbauung entsteht als Mehrverkehr berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass der Mehrverkehr geringer ausfallen wird, da ein Teil der zukünftigen Fahrten bereits in den aktuellen Verkehrszahlen berücksichtigt sind (im Sinne von auf dem Nachhauseweg etwas im Retail einkaufen oder das Fahrzeug bei der Tankstelle auftanken gehen).

4.8 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

In rund 200 m Luftlinie nördlich des Plangebiets befindet sich ein 3G, 4G und ein 5G Antennenstandort. Bei allen Standorten liegt die effektiv abgestrahlte Leistung (ERP) in der mittleren Kategorie im Bereich zwischen 100 und 1'000 W.

Die Gleisanlage der Appenzellerbahn befindet sich rund 200 m Luftlinie zum Plangebiet. Da die Appenzellerbahn mit Gleichstrom betrieben wird, stellen nicht ionisierende Strahlungen keine Störung für die Überbauung dar. Die NIS-Verordnung macht auch hierfür keine vorsorglichen Emissionsbegrenzungen. Daher sind keine grösseren Abstände oder weitere Schutzmassnahmen für die Überbauung erforderlich.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Hochspannungsleitungen vorhanden. Daher können auch hierbei erhöhte Strahlungswerte im Plangebiet ausgeschlossen werden.

5 Überbauungskonzept

Das Dorf Teufen ordnet sich um ein kleines Talbecken mit dem Stueleggwald und den Bächen Leuen- und Hörlibach an. Am Südhang nördlich des Kessels entlang der Hauptstrasse zieht sich das Zentrum von Teufen in die Länge. Südlich am gegenüberliegenden Nordhang des Kessels und oberhalb der Umfahrungsstrasse liegt das Sammelbüel Quartier. Der Eingang in diesen Teil von Teufen bildet die Haslenstrasse ab dem Haslenkreisel. Der Perimeter mit den Parzellen 1842 und 1843 fügt sich in das Knie mit dem Haslenkreisel als Gelenk und den beiden Schenkeln der Umfahrungsstrasse und der Haslenstrasse ein. Zwischen Kreisel und Bushaltestation an der Haslenstrasse findet die Zufahrt zu den Parzellen statt. Von Süden aus dem Sammelbüel Quartier schlängelt sich ein Wanderweg über die Haslenstrasse nach Norden über die Parzelle 1843 in eine Senke, von welcher man durch eine Unterführung unter der Umfahrungsstrasse in Richtung Teufener Zentrum gelangt. Das Gelände weist eine starke Steigung auf. Die beiden Parzellen dieser südlichen Siedlungsstruktur bilden zusammen mit den östlichen Parzellen entlang der Umfahrungsstrasse die Gewerbezone I (GE I). Weiter gegen Süden folgen Wohn- und Gewerbe (WG2) und schliesslich eine reine Wohnzone (W2a). Die beiden erschlossenen Parzellen sind heute komplett unbebaut.

5.1 Nutzung

Das vorliegende Richtprojekt schlägt einen reinen Gewerbebau mit einem möglichen Retailstandort sowie einer Tankstelle vor. Das Untergeschoss und das Erdgeschoss des östlichen Gebäudes sind der Parkierung gewidmet, während das erste Obergeschoss dem Verkauf dient. Im Erdgeschoss des kleineren Volumens kann die Tankstelle mit Verkauf angesiedelt sein. Das Dachgeschoss von beiden Gebäuden ist der gewerblichen Nutzung zugeteilt.



Modellfoto
Überbauungs-
konzept
maerz AG

5.2 Städtebauliche Setzung

Zwei langgezogene Volumina, ein grosses und ein kleineres, begleiten den Strassenraum der Teufener Umfahrungsstrasse zwischen der südlichen Einfahrt in das Dorf bis hin zum Haslenkreisel. Beide Gebäude legen sich möglichst selbstverständlich in die örtlich steile Topografie. Sie zeichnen sich durch ihre traufseitig die Strasse begleitenden Giebeldächer aus. Das grosse Verkaufsgebäude schliesst in der Höhe mit einem Doppelgiebel ab. Der Giebel der Tankstelle liegt in der Flucht des südlichen Giebels des anderen Gebäudes und tritt somit in Bezug zu letzterem. Stirnseitig erscheinen die beiden Gebäude als gestaffelte, ortsübliche Giebelhäuser. Dem grossen Volumen ist strassenseitig ein sockelartiger Anbau vorgelegt. Dieser bildet für das Dachgeschoss eine Terrasse und dehnt sich bis an die nördliche Sonderbaulinie Kantonsstrasse und die westlichen Grenzabstände aus. Der Anbau hebt sich gestalterisch vom restlichen Volumen ab. Die Südseite schliesst an die kleinere Siedlungsstruktur der WG2 Zone. Sie differenziert sich durch einen Versatz in der Fassadenmitte, um an den kleineren Massstab der Nachbarschaft anzuschliessen. Ebenfalls tritt das Gebäude auf dieser Seite nur zweigeschossig in Erscheinung, während es topografisch bedingt gegen Norden hin bis zu vier Geschosse aufweist. Das kleinere Gebäude nimmt thematisch ähnliche Gestaltungsansätze auf. So ist das Volumen gegen Süden ebenfalls in der Länge versetzt. Ein Vorbau ist hier auch vorhanden, wobei sich dieser gegen Süden ausdehnt. Das Gebäude ist durch das Obergeschoss überdacht, welches über rhythmische Scheiben in der Gebäudeflucht abgestützt ist, sodass eine Auskragung vermieden wird und das Volumen lesbar bleibt. Die parzelleninterne Strasse ist durch einen Sockel gefasst, der die unterschiedlichen Elemente des Ensembles zusammenbindet. Ein Personenlift teilt die Länge des Sockels und erschliesst vertikal die Zufahrt mit der Unterführung. Zwischen Lift und Gewerbebau schlängelt sich eine Treppe von der Unterführung hoch bis zur Bushaltestelle.



Visualisierung
Überbauungs-
konzept
maerz AG

5.3 Architektur

Die beiden Gebäude bilden ein Ensemble. Insofern ist die architektonische Gestaltung beider Volumina aufeinander abgestimmt. In der Grösse und der spezifischen Ausformulierung werden die beiden Bauten voneinander differenziert. Volumetrisch kann das östliche Gebäude in zwei Elemente unterteilt werden. Die Giebelbauten sind klar geschnittene Volumina, die horizontal gegliedert sind. Die Fenster in den Dachgeschossen rhythmisieren die Fassade, welche in den muralen Teilen durch horizontal versetzte Eternit Schindeln verkleidet ist. Als Kontrast dazu weist der Vorbau des grösseren Gebäudes eine starke vertikale Gliederung auf. Eine fast schon klassische Einteilung mit einer Kolossalordnung aus Beton fasst die Fassade mit den geschossübergreifenden Pilastern und den mit Holz verkleideten Füllungen, welche von der oberen Hälfte des Untergeschosses bis zur Brüstung der Terrasse reichen. Das Dach weist nur ein minimales Vordach im Bereich der Stirnseiten auf. Die Traufen werden durch Dachrinnen gefasst, welche wiederum den horizontalen Eindruck stärken. Der Betonsockel zieht sich um das Ensemble und bildet ein verbindendes Element um die beiden Gebäude. Dem Terrain geschuldete Versätze im Sockel verleihen der Anlage einen verspielten Charakter.



Ansicht Nord
Überbauungs-
konzept

maerz AG



Ansicht Ost
Überbauungs-
konzept

maerz AG

5.4 Erschliessung

Die Zufahrt auf die Parzelle findet kurz nach dem Haslenkreisel ab der Haslenstrasse statt. Eine zweispurige Erschliessung führt nördlich an der Tankstelle vorbei in das Erdgeschoss des Verkaufsgebäudes, wo sowohl Anlieferung wie auch ein Teil der Parkierung stattfindet. Kurz nach Einfahrt in das Gebäude ist an der Südfassade die gesamte Parkierung für Fahrräder vorgesehen. Im hinteren Bereich der Einstellhalle führt eine Rampe ins Untergeschoss, wo der Hauptanteil der Parkplätze angeordnet ist. Die Einstellhalle im Untergeschoss dehnt sich gegen Osten entlang der Erschliessungsstrasse aus und erhebt sich in einer geschwungenen Ausfahrt in der Nähe des Haslenkreisels zurück auf die Ebene der Parzelleneinfahrt.

Für den Fussverkehr wie auch für Wandernde ist der Eingang über die Parzelle auf Höhe der Bushaltestelle. Durch eine Aufschüttung kann ein Fussweg ebenerdig zum Gewerbebau geführt werden. Zwischen Gewerbebau und der Tankstelle führt eine Treppe serpentinartig auf die Ebene der Erschliessungstrasse. Vor den Besucherparkplätzen gelangt man unter der Arkade zum Tankstellenshop. Ein mittels Fahrbahnschwelle geschützter Fussgängerstreifen führt über die Strasse zum Aussichtsplateau, wo ein Lift zur Unterführung der Umfahrungsstrasse erschliesst. Ein quartierübergreifende, landschaftsraumverbindende Fussgängertraverse wird gebildet.



Erschliessungs-
situation
maerz AG

Der öffentliche Weg wird neu ab der Bushaltestelle zwischen den beiden Neubauten über eine Treppe auf das Niveau der Einstellhalle geführt. Ein Fussgängerstreifen geleitet über die Zufahrt auf ein Aussichtsplateau, ab welchem sowohl eine öffentliche Treppe wie auch ein öffentlicher Lift (1) zur Unterführung unter der Umfahrungsstrasse hindurchführt (Route hellblau, siehe Abbildung unten).

Der nicht rollstuhlgängige Teil der Route hellblau über die Treppe kann über die grüne Route umgangen werden. Fast ohne Gefälle gelangt eine rollstuhlgängige Person über den offenen Vorbereich vor dem Gewerbebau zum Lift (2) und erreicht so, ohne die Strasse zu queren den zweiten öffentlichen Lift, der zur Unterführung führt. Die vertikale Erschliessung vor dem Gewerbebau ist im Freien und jederzeit zugänglich. Über diesen kann auch die Querung über die Zufahrt umgangen werden (siehe nachfolgende Abbildung).

Die öffentliche Wegführung über das Plangebiet ist mittels Grunddienstbarkeit sicherzustellen.



Rollstuhlgängige Erschliessung
maerz AG

5.5 Parkierung

Der Grossteil der Autoabstellplätze ist unterirdisch vorgesehen. Oberirdisch sind 7 Besucherparkplätze projektiert. Für Velos sind im Erdgeschoss 70 Abstellplätze projektiert. Abstellplätze für Motorräder befinden sich im Untergeschoss. Davon sind 12 projektiert.



Parkierung Untergeschoss
maerz AG

Gemäss VSS-Norm 40 281 berechnet sich der Bedarf an Autoabstellplätzen wie folgt:

Pro 100 m² Verkaufsfläche sind 8 Parkfelder für Kunden bzw. 2 Parkfelder für das Personal zu erstellen. Für Dienstleistungsbetriebe sind pro 100 m² BGF 1 Parkfeld für Besucher und 2 Parkfelder für das Personal zu erstellen. Für das vorgesehene Richtprojekt sind damit 192 Autoabstellplätze zu erstellen.

Gemäss VSS-Norm kann die Anzahl zu erstellender Parkfelder aufgrund der ÖV-Erschliessungsgüte reduziert werden. Unter Berücksichtigung folgender Faktoren kann das Plangebiet dem Standort-Typ C zugeordnet werden:

- Durchschnittliche Anzahl verfügbare Verbindungen der Einwohnenden im Einzugsgebiet pro Stunde von bzw. zur Anlage: 1 bis 4 pro Stunde
 - Bahn verkehrt 4-mal pro Stunde
 - Busse verkehren 1-mal oder weniger pro Stunde
- Annahme Anteil Langsamverkehr: < 50 %
- Distanz zur ÖV-Haltestelle: ca. 600 m Gehdistanz
 - Die zumutbare Fussdistanz zur ÖV-Haltestelle liegt im Bereich von 300 bis 500 m.
 - Neben dem Plangebiet befindet sich zwar eine Bushaltestelle, der Bus verkehrt dort jedoch während der massgebenden Betriebszeit im Durchschnitt weniger als 1-mal pro Stunde.

Im Standort-Typ C kann das Parkfeldangebot auf 50 bis 80 % des berechneten Bedarfs reduziert werden. Dies entspricht im vorliegenden Fall 96 bis 154 Parkfeldern. Das Projekt sieht 148 Autoabstellplätze vor.

Bedarf Verkauf	1198	m2 VK Retail
	170	m2 VK Tankstelle
	1368	m2 VK Total
PP Kunden	8	PP pro 100 m2 VK
	109	PP Kunden
PP Personal	2	PP pro 100 m2 VK
	27	PP Personal
Total Verkauf	136	PP Verkauf

Bedarf Gewerbe	1445	m2 BGF Gewerbe
	385	m2 BGF Tankstelle
	1830	m2 BGF Total
PP Kunden	1	PP pro 100 m2 BGF
	18	PP Kunden

PP Personal	2	PP pro 100 m ² BGF
	37	PP Personal
Total Gewerbe	55	PP Gewerbe
Total Bedarf Verkauf + Gewerbe	191 PP	
Total Bedarf mit Reduktion	96 bis 154 PP	
Projektiert	148 PP	

Für Velos sind pro 100 m² Verkaufsfläche 3 Parkfelder für Kunden bzw. 2 Parkfelder für das Personal zu erstellen. Bei Dienstleistungsbetrieben sind es pro 100 m² BGF 1 Parkfeld für Besucher und 2 Parkfelder für das Personal.

Bedarf Verkauf		
VPP Kunden	3	VPP pro 100m ² VK
	41	VPP Kunden
VPP Personal	2	VPP pro 10 AP
	4	VPP Personal
Total Verkauf	45	VPP Verkauf

Bedarf Gewerbe		
Annahme: 83 Arbeitsplätze (AP)		
VPP Kunden	2	VPP pro 10 AP
	17	VPP Personal
VPP Personal	0.5	VPP pro 10 AP
	4	VPP Kunden
Total Gewerbe	21	VPP Gewerbe

Total Bedarf Verkauf + Gewerbe	66 VPP
Projektiert	70 VPP

Für Motorräder sind im Untergeschoss 12 Abstellplätze projektiert.

5.6 Verkehrserzeugung (siehe Anhang)

Die Wälli AG Ingenieure wurden damit beauftragt, die verkehrlichen Auswirkungen der Überbauung auf die umliegenden Strassen zu überprüfen. Durch die geplante Anzahl Parkfelder sowie die Nutzungen lässt sich die Verkehrserzeugung berechnen. Die Berechnung beruht auf Erfahrungswerten und einer ähnlichen Filiale desselben Retailers in Zuzwil. Im Folgenden wurde die Verkehrserzeugung der Überbauung für eine Abendspitzenstunde und für die Samstagmittagsspitze berechnet. Die Samstagmittagsspitze wird ebenfalls berechnet, da bei Retailern zu dieser Uhrzeit mit der grössten Anzahl Kunden zu rechnen ist.

Parkfelder			Fahrten pro Tag (Summe der Zu- und Wegfahrten)		Fahrten Abendspitzenstunde			
Nutzungsart	Aufteilung bei 147 Parkfeldern		Fahrten pro PF und Tag	Summe	Zufahrten pro PF	Wegfahrten pro PF	Summe Zufahrten	Summe Wegfahrten
Tankstelle	Personal	3	3.5	10.5	0.05	0.4	0.2	1.2
	Kunden	11	35	385	3.5	3.5	38.5	38.5
Gewerbe	Personal	26	3	78	0.1	0.5	2.6	13.0
	Kunden	7	3.5	24.5	0.4	0.4	2.8	2.8
Retail	Personal	20	3.5	70	0.4	0.05	8.0	1.0
	Kunden	80	8	640	0.7	0.7	56.0	56.0
				1'208			108	113

Berechnung Verkehrserzeugung zur Abendspitzenstunde

Wälli AG Ingenieur

Parkfelder			Fahrten pro Tag (Summe der Zu- und Wegfahrten)		Fahrten Samstagmittagsspitze			
Nutzungsart	Aufteilung bei 147 Parkfeldern		Fahrten pro PF und Tag	Summe	Zufahrten pro PF	Wegfahrten pro PF	Summe Zufahrten	Summe Wegfahrten
Tankstelle	Personal	3	3.5	10.5	0.05	0.05	0.2	0.2
	Kunden	11	35	385	2.5	2.5	27.5	27.5
Gewerbe	Personal	26	3	78	0.1	0.1	2.6	2.6
	Kunden	7	3.5	24.5	0.1	0.1	0.7	0.7
Retail	Personal	20	3.5	70	0.1	0.1	2.0	2.0
	Kunden	80	8	640	1.15	1.15	92.0	92.0
				1'208			125	125

Berechnung Verkehrserzeugung Samstagmittagsspitze

Wälli AG Ingenieur

Zur Abendspitzenstunde werden gemäss obiger Berechnungen 108 Zufahrten und 113 Wegfahrten erzeugt. Die Berechnung der Verkehrserzeugung für die Spitze am Samstagmittag ergibt je 125 Zu- und Wegfahrten. Die Berechnungen zeigen auf, dass die Leistungsfähigkeit des Haslenkreisels sowohl zur Abendspitze als auch zur Samstagmittagsspitze sehr gut ist resp. grosse Kapazitätsreserven vorhanden sind. Die kompletten Berechnungen sind dem Anhang zu entnehmen.

Die Untersuchungen durch Wälli AG Ingenieur zeigen auf, dass die Anzahl an Parkfeldern für die Überbauung ausreichend ist. Trotz einer Berechnung im Sinne eines Worst-Case-Szenarios (hohe Verkehrserzeugung und jeglicher Verkehr in Richtung Kreisel) ist die Leistungsfähigkeit des Haslenkreisels noch sehr gut und es kommt nur zu geringem Rückstau und kurzen Wartezeiten auf allen Ästen. Auch die neue Einmündung in die Haslenstrasse weist eine sehr gute Leistungsfähigkeit und ein Rückstau ist praktisch nicht vorhanden.

5.7 Umgebung

5.7.1 Übergeordnete offene Landschaft

Teufen und das weitere Umfeld sind umgeben von kleineren zungenartigen Waldabschnitten sowie vegetationsfreien, offenen, oft noch traditionell eingezäunten Weiden und Mähwiesen.

5.7.2 Siedlungsgebiet

Hier fallen, v.a. im Siedlungsgebiet älteren Datums schöne raumbildende Einzelbäume ins Auge. Bei den Heimetli sind westseitig platzierte, sogenannte Schutzbäume, meist Eschen die prägenden Einzelbäume.

5.7.3 Geplante Überbauung Haslenkreisel

Ein grosskroniger Einzelbaum am Verkehrsgelenk Haslenkreisel markiert den Auftakt der Überbauung. Im weiteren Baufeld bilden in die fließenden Wiesenflächen eingestreute Einzelbäume und Wildhecken Raumgrenzen zwischen Neubauten und Nachbargebäuden.



Umgebungsge- staltung

Alge Landschafts-
architekten

5.8 Baurecht

Die Regelbauweise gibt in der GE I Zone die maximale Gebäudehöhe von 11.0 m und die maximale Firsthöhe von 15.0 m vor. Im Weiteren ist ein Grenzabstand von 5.0 m vorgegeben. Gegen die Umfahrungsstrasse besteht eine Sonderbaulinie Kantonsstrasse. Diese ist zwischen den Parzellen Nrn. 1842 und 1843 unterbrochen und weist keinen zweckmässigen Abschluss auf. Mit dem heutigen Verlauf der Sonderbaulinie ist die geplante Bebauung sowie die geplante öffentliche Wegerschliessung im Bereich der Unterführung nicht möglich. Die Sonderbaulinie muss als Grundlage für den Überbauungsplan an die geplanten Bauten und Erschliessungsanlagen angepasst werden. Für die Änderung der Sonderbaulinie Kantonsstrasse ist ein separates, mit dem vorliegenden Überbauungsplan zu koordinierendes

Verfahren nötig (Baulinienplan nach Art. 63 Strassengesetz; bGS 731.11). Das Departement Bau und Volkswirtschaft ist für die Änderung der Sonderbaulinie zuständig. Der Eintrag der Grunddienstbarkeit bezüglich öffentlichem Fussweg ist eine formelle Voraussetzung für die Anpassung der Sonderbaulinie Kantonsstrasse.

5.9 Lärmschutz

Das Gebiet weist die Empfindlichkeitsstufe III auf. Das durch das Ingenieurbüro braunerth AG erstellte Lärmgutachten (siehe Anhang) zeigt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte für die Neubauten hinsichtlich des Strassenverkehrslärms sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können. Somit sind aus Sicht des Lärmschutzes hinsichtlich der Strassenlärmbelastung keine weitergehenden Massnahmen zu ergreifen.

6 Überbauungsplan

6.1 Bestandteile des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan setzt sich wie folgt zusammen:

- Überbauungsplan M 1:500 (verbindlich)
- Sonderbauvorschriften (SBV) (verbindlich)
- Planungsbericht (erläuternd)
- Beilagen / Projektdokumentation (wegleitend)



Ausschnitt Überbauungsplan
ERR Raumplaner AG

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich D
- Baubereich E
- Baubereich Vorbaute
- Baubereich Lift
- Baubereich Untergeschoss
- Hauptfirstrichtung
- max. Anzahl Vollgeschosse
- max. Gebäudehöhe
- max. Firsthöhe
- Erschliessungsbereich
- Zu- / Wegfahrt Perimeter
- Zu- / Wegfahrt Tiefgarage
- Parkplatz für Beschäftigte und Kunden
- Richtungspunkt Fussweg öffentlich
- Notzufahrt
- Grünbereich
- Baum neu
- Gehölz neu

Hinweise

- Baute bestehend, gemäss AV Daten
- Verkehrsfläche bestehend, gemäss AV Daten
- Sonderbaulinie Kantonsstrasse neu
- Sonderbaulinie Kantonsstrasse bestehend
- Sonderbaulinie Kantonsstrasse aufzuheben
- Höhenkurven bestehend, gemäss AV Daten
- 827.493 Höhenbezugspunkt in m ü. M.
- NP 831.57 Niveaupunkt in m ü. M.
- Verkehrsfläche Rückbau
- Sichtfelder

Koordinatenliste "Sonderbaulinie Kantonsstrasse neu"

Punkt	X - Koordinaten	Y - Koordinaten
1	2747'238.140	1'250'237.105
2	2747'259.155	1'250'247.152
3	2747'264.523	1'250'249.395
4	2747'266.822	1'250'245.705
5	2747'267.304	1'250'245.828

6.2 Perimeter

Der Perimeter des Überbauungsplans umfasst die mit der Quartierplanpflicht überlagerten Parzellen Nrn. 1842 und 1843. Von der im Zonenplan Nutzung ausgedehnten Sondernutzungsplanpflicht sind ebenfalls die Parzellen Nrn. 95, 2095 und 1137 betroffen. Im Rahmen der Revision des Zonenplan Nutzung soll die Sondernutzungsplanpflicht auf den genannten Parzellenteilen aufgehoben werden

6.3 Allgemeine Bestimmungen

Der Überbauungsplan setzt neu detaillierte Regelungen für den Perimeter Haslenkreisel fest. In Bereichen, wo der Überbauungsplan keine Aussagen trifft, gelten die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Teufen sowie das übergeordnete Recht.

Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) nennt den Geltungsbereich des Überbauungsplans und Art. 2 SBV seine verbindlichen (Überbauungsplan 1:500 und SBV) und begleitenden Bestandteile. Der Zweck des Überbauungsplans wird in Art. 3 SBV festgehalten. Im Gebiet Haslenkreisel soll eine qualitätsvolle, ins Dorfbild eingefügte und in die Topografie eingepasste Gewerbeüberbauung inkl. möglichem Retailstandort und Tankstelle, mit aussenräumlich hochwertiger Umgebungs- und Freiraumgestaltung, einer behindertengerechten, effizienten und öffentlichen Erschliessung sowie reduziertem Parkfeldbedarf realisiert werden.

6.4 Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen

Der Überbauungsplan sieht eine Unterteilung in insgesamt fünf Baubereiche vor. Die eingetragenen Baubereiche geben die Lage, Stellung, Form und maximal zulässige Ausdehnung der Bauten, abweichend zur grundsätzlich geltenden Regelbauweise, detailliert vor. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Vordächer sind nur innerhalb des Baubereichs Vorbaute zulässig. Ausserhalb der Baubereiche sind keine Neben-, Vor- und Anbauten zulässig. In den Baubereichen A bis E wird durchgängig behindertengerechtes Bauen angestrebt.

Die Baubereiche A-C dienen der Erstellung eines Gewerbegebäudes. Die Baubereiche D und E dienen der Erstellung einer Tankstelle im Erdgeschoss und Gewerbeflächen im Obergeschoss. Beide Gebäude nehmen ähnliche Gestaltungsansätze auf und integrieren sich damit schön in den Strassenraum der Teufener Umfahrungsstrasse.

In den Baubereichen A und D konnte für die Bauten gegenüber dem Beilageprojekt ein minimaler Spielraum gegeben werden. Für die restlichen Bauten war dies aufgrund des geltenden Grenzabstandes nicht möglich. Mit Ausnahme der Firsthöhe von Baubereich A wurde den Bauten gegenüber der First- und Gebäudehöhe gemäss Richtprojekt ein Spielraum zwischen 0.25 und 0.50 m gewährt.

Auch dem Lift wurde mit dem entsprechenden Baubereich ein Spielraum von 0.50 m gewährt. Die Erstellung und der Unterhalt des Liftes werden im Rahmen einer Dienstbarkeit geregelt.

Die im Plangebiet erstellten Bauten und Anlagen haben erhöhten Anforderungen zu genügen und sich vorzüglich ins Orts- und Landschaftsbild sowie in die Hanglage einzufügen, um

dadurch eine ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung zu ermöglichen. Die Bauten und Anlagen sind in sich einheitlich zu gestalten und entsprechend nach einem qualitativ überdurchschnittlichen Farb- und Materialkonzept zu erstellen.

Die Bauten der Baubereiche A, B und D sind ausschliesslich mit Giebeldächern zu erstellen. Flachdächer sind nur in den Baubereichen C und E zulässig. Die Giebeldächer haben den Firstrichtungen des Beilageprojekts zu entsprechen. Um die Volumen und Dächer nicht zu verunklären, dürfen technisch zwingende Dachaufbauten die fertige Dachoberkante nur um das aufgrund der technischen Anforderungen minimal benötigte Mass überragen. Anlagen für die Energieerzeugung sind zulässig und flächenbündig einzupassen. Die Dachfläche der Baubereiche A, B und D sollte eine, entsprechend den technischen Aufbauten und Indach-PV-Anlagen, homogene Gestaltung aufweisen.

Eine Etappierung der Überbauung ist möglich.

6.5 Umgebungsgestaltung

Der Grünbereich bildet die Fläche ausserhalb der Baubereiche und des Erschliessungsbereichs. Bei sorgfältiger Gestaltung und guter Einpassung können im Grünbereich eine Tiefgarage und Verbindung inkl. Tiefgaragenausgang, Stützmauern, Fusswege und Treppen erstellt werden. Im Grünbereich sind die Flächen möglichst versickerungsfähig auszuführen. Gemäss Flächenmatrix der Umgebungsgestaltung sind mindestens 400 m² des Grünbereichs mit Wildhecken zu bepflanzen. Dafür sollen einheimische Waldrandgehölze des schweizerischen Mittellandes verwendet werden. Der Grünbereich soll hauptsächlich als Magerwiese mit standortgerechtem Regiosaat behandelt werden.

Mit einem Umgebungsgestaltungsplan, der im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereicht werden muss, sind detaillierte Aussagen über die Übergänge der Bauten an das bestehende Terrain sowie detaillierte Aussagen über die Ausgestaltung der Bepflanzung der Umgebung zu machen.

Die Umgebungsflächen sind als naturnahe, artenreiche Wiesen zu gestalten. Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische Arten verwendet werden. Mindestens die Anzahl im Überbauungsplan festgelegten Bäume und Gehölze sind vorzusehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist der exakte Standort aufzuzeigen.

6.6 Erschliessungsbestimmungen

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs erfolgt von der Haslenstrasse über den im Plan bezeichneten Erschliessungsbereich. Der Erschliessungsbereich ist als Mischverkehrsfläche zu erstellen und soll zusätzlich die Zugänglichkeit für Notfahrzeuge gewährleisten. Wenig benutzte Erschliessungsflächen sind, wenn möglich versickerungsfähig auszuführen. Allgemein sollen befestigte Erschliessungsflächen im Planungsgebiet auf ein Minimum reduziert werden.

Die öffentlichen Fusswege innerhalb des Plangebiets sind den geltenden Normen entsprechend und behindertengerecht auszugestalten. Sie tragen zu einer zusammenhängenden Fusswegverbindung zum Dorfzentrum und Bahnhof bei (siehe Beilageplan S. 12, Richtprojekt).

Um hohe freiräumliche Qualitäten zu erhalten, wird der Grossteil der Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. für Motorräder und Fahrräder in der Tiefgarage angeordnet. Maximal 7 Autoabstellplätze können entlang des oberirdischen Erschliessungsbereichs angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ab der im Plan bezeichneten Stelle und ist gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Innerhalb der Tiefgarage ist die Möglichkeit zu schaffen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen baulichen Aufwand nachzurüsten. Dies bedingt mindestens die Verlegung von Flachbandkabel zu sämtlichen Autoabstellplätzen. Zusätzlich sollen mindestens zwei öffentlich zugängliche Autoabstellplätze mit Schnellladestationen eingerichtet werden. Für die öffentlich zugänglichen Autoabstellplätze ist in Absprache der Gemeinde eine Parkplatzbewirtschaftung zu installieren. Die Höhe der Parkierungsgebühren hat sich dabei an der Höhe der Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze innerhalb der Gemeinde zu orientieren.

Die Anzahl der Fahrradabstellplätze wird nach der VSS-Norm 640 065 ermittelt. Dies entspricht der Anzahl von 60-80 Fahrradabstellplätzen. Die Fahrradabstellplätze sind nahe der Gebäudeeingänge, witterungsgeschützt bereitzustellen.

Aufgrund der steilen Topografie ist die Wegführung im Plangebiet gut in den Hang zu integrieren und attraktiv zu gestalten. Die im Überbauungsplangebiet mit orangen Richtungspunkten bezeichnete und öffentliche Wegverbindung ist behindertengerecht zu gestalten.

Die Notzufahrt findet über den Erschliessungsbereich statt. Dabei ist in diesem Bereich dauerhaft eine 3.50 m breite und 4.00 m hohe Durchfahrt für Fahrzeuge von bis zu 18 t freizuhalten.

6.7 Allgemeines / Verschiedenes

Bei der Realisierung und beim Betrieb der Neubauten ist auf eine möglichst ökologisch ausgerichtete Energieversorgung zu achten. Sämtliche Neubauten sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Für die Stromerzeugung ist eine Indach-Photovoltaikanlage zu erstellen, welche mindestens 80 % der Giebeldächer ausstattet. Die Wärmeversorgung ist soweit möglich mittels Erdsonden-Wärmepumpen sicherzustellen. Die Details der Energieversorgung sind spätestens beim Einreichen des Baugesuchs in einem Energiekonzept aufzuzeigen.

Die Umgebungsflächen sind möglichst versickerungsfähig auszuführen, sodass sofern es der Untergrund zulässt die örtliche Versickerung von anfallendem Meteorwasser möglich ist. Andernfalls sind geeignete Retentionsmassnahmen vorzusehen. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Eine übermässige Beleuchtung innerhalb des Projektperimeters ist untersagt. Jegliche Leuchten sind für das Nachtruhefenster von 22:00 bis 06:00 Uhr auszusetzen. Die Tankstellenbeleuchtung darf auch ausserhalb der Nachtruhe, bedarfsgerecht gesteuert werden.

Für allfällige Verlegungen von Werkleitungen ist die Bauherrschaft zuständig.

6.8 Verhältnis zur Regelbauweise

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Baulandfläche, die aufgrund zukünftiger Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert ist (Art. 96 BauG). Gemäss Art. 41 BauG kann bei entsprechender Qualität mittels Sondernutzungsplan von den in der entsprechenden Nutzungszone geltenden Vorschriften bedingt abgewichen werden.

Die Abweichung des vorliegenden Überbauungsplans gegenüber der Regelbauweise zeigen sich wie folgt:

Bauzonendefinition gemäss kant. Baugesetz	Gewerbezone GE I (Art. 23 BauG)	Überbauungsplan Baubereiche				
		A	B	C	D	E
Gebäudehöhe max.	11.00 m	12.14 m (+1.14 m)	12.14 m (+1.14 m)	10.38 m	11.70 m (+0.70 m)	7.10 m
Firsthöhe max.	15.00 m	15.00 m	14.21 m	-	13.75 m	-
Grenzabstand	5.00 m	eingehalten				

Zusammenfassend sieht der Überbauungsplan gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen vor:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in den Baubereichen A, B und D um 1.14 m respektive 0.70 m.

Im Anhang sind die Abweichungen zusätzlich mit Plandarstellungen visualisiert.

Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen Abweichungen bei der Geschosshöhe und der Intensität der Nutzung nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind, die Grösse des Grundstückes die Abweichungen rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere ist auch in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachzuweisen. Obwohl Art. 41 Abs. 2 BauG aufgrund fehlender Festlegungen bezüglich Geschosshöhe und Nutzungsintensität für Gewerbezone im Baureglement für die vorliegende Planung eigentlich nicht zur Anwendung kommt, wird die mittels vorliegendem Überbauungsplan gewährte Abweichung von der Regelbauweise betreffend Erreichung der im Baugesetz geforderten Qualitätssteigerung beurteilt.

6.9 Qualitätssteigerung

Für die geforderte Qualität wurde das dem Überbauungsplan zugrunde liegende Richtprojekt in enger Zusammenarbeit mit dem Fachgremium Architektur- und Ortsbildberatung (FAOT) erarbeitet und an mehreren Lesungen in der Planungskommission behandelt. Die Qualitätssteigerung wird nachfolgend erläutert.

6.9.1 Wohnhygiene und ortsbauliche Gliederung

Die Überbauung befindet sich im Quartier Schönenbüel oberhalb der Umfahrungsstrasse innerhalb der ausgeschiedenen Gewerbezone. Im Westen grenzt es an die Wohn- und Gewerbezone. In diesem Konzept soll eine sich in den Übergang eingliedernde Überbauung realisiert werden.

Trotz der steilen örtlichen Topografie im Perimeter fügen sich die zwei langgezogenen Volumina selbstverständlich in die festgelegten Baufelder sowie in den Strassenraum ein. Stirnseitig erinnern die Gebäude mit ihrer Dachform an ortstypische Giebelhäuser und fügen sich damit gestalterisch in die direkte Umgebung.

Mit dem Überbauungsplan werden die Grundcharakteristiken des Gewerbebaus gesichert. Insbesondere mit der Festlegung der Grundfläche für die Hauptbauten wird die Setzung und die Grösse der Volumina verbindlich gesichert. Zusätzlich sichert der Überbauungsplan die Qualität der Aussenräume.

Die Erschliessung ist effizient gelöst und maximal 7 der Abstellplätze oberirdisch angeordnet. Nicht für den Erschliessungszweck benötigte Flächen sind versickerungsfähig zu gestalten und zu begrünen.

Der Grenzabstand wird von den Baubereichen A bis E eingehalten.

6.9.2 Architektonische Gestaltung

Im Überbauungsplan werden mit den Gestaltungsbestimmungen Anforderungen an die architektonische Qualität der Neubauten gestellt. Die Fassaden- und Dachgestaltung wird grossmehrheitlich vorgeschrieben. Insbesondere werden die Gliederung und das Material für die Fassaden vorgeschrieben.

Mit den Gestaltungsbestimmungen werden die ortstypischen Giebeldächer und die horizontal gegliederten Fassaden gesichert. Nur der nördliche Anbau des grossen Volumens weist zur Gewerbezone hin eine vertikale Gliederung auf. Mit dem südlichen Anbau an das grosse Volumen schliesst man an die feinere Siedlungsstruktur der WG2 Zone an.

6.9.3 Terraingestaltung

Im Überbauungsplan werden mit den Bestimmungen zur Terrain- und Umgebungsgestaltung die Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufs möglichst gesichert. Sie sind möglichst naturnah und in hoher ökologischer Qualität zu realisieren.

6.9.4 Flächensparende Erschliessung

Im Überbauungsplan werden die Erschliessungsflächen möglichst auf das notwendige Mass reduziert. Wenig benutzte Flächen sind grundsätzlich zu begrünen und versickerungsfähig auszuführen. Versiegelte Flächen werden auf das minimal notwendige Mass beschränkt. Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder werden hauptsächlich in der Tiefgarage angeordnet. Maximal 7 der Abstellplätze dürfen für Besuchende entlang des Erschliessungsbereichs platziert werden. Attraktive Abstellplätze für Fahrräder werden anfangs Tiefgarage, in der Nähe des Eingangs realisiert.

6.9.5 Biodiversität

Zur Förderung der Biodiversität sind die Umgebungsflächen als naturnahe, artenreiche Wiesen auszugestalten und extensiv zu bewirtschaften. Zudem dürfen für Pflanzungen ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Anzahl vorzunehmender Pflanzungen wird ebenfalls im Überbauungsplan vorgegeben. Um die Naturräume nicht unnötig zu durchschneiden, werden befestigte Flächen wie Fusswege und Erschliessungsflächen mittels dem Überbauungsplan aufs Minimum reduziert.

6.9.6 Nachhaltigkeit

Sämtliche Neubauten innerhalb der Baubereiche A bis E sind in nachhaltiger Bauweise zu erstellen. Das Projekt weist eine nachhaltige Wärmeherzeugung mittels Erdsonden und Dächer mit Photovoltaik-Anlagen auf. Zusätzlich werden in der Tiefgarage Vorbereitungen zur Realisierung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge getroffen.

7 Interessenabwägung

7.1 Verhältnis zur übergeordneten Gesetzgebung und Planung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht der Überbauungsplan Haslenkreisel in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zur kantonalen Gesetzgebung und Richtplanung, zum Agglomerationsprogramm, zum kommunalen Richtplan respektive weiteren übergeordneten Planungen und Bestimmungen.

7.2 Ermittlung der relevanten Interessen

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Interessen für die vorliegende Planung relevant sind:

Untersuchte Interessen	relevant
Haushälterische Bodennutzung / Siedlungsentwicklung nach Innen / Schaffung kompakter Siedlungen (Art. 1 RPG)	X
Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet (Art. 1 RPG)	
Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten (Art. 1 RPG)	X
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Art. 1 RPG)	
Schutz von Landschafts- und Ortsbildern sowie Natur- und Kulturdenkmälern (Art. 1 NHG) <ul style="list-style-type: none"> - Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) - Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) - kantonale/kommunale Schutzobjekte 	
Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihrer biologischen Vielfalt und ihrem natürlichen Lebensraum (Art. 1 NHG; Moorlandschaften, Hoch- und Flachmoore, Auen, Amphibienlaichgebiete)	
Erhaltung von Landwirtschaftsflächen, insb. Fruchtfolgeflächen (Art. 3 RPG)	
Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 RPG)	X
Freihaltung und öffentlicher Zugang See- und Flusssufer (Art. 3 RPG)	
Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 RPG)	
Erfüllung der Waldfunktion (Art. 3 RPG)	

ÖV-Erschliessung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 RPG)	X
Schonung der Wohngebiete vor schädlichen/lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG)	X
Erhalt und Schaffung von Rad- und Fusswegen (Art. 3 RPG)	X
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 RPG)	X
Sachgerechte Standorte für öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen (Art. 3 RPG)	X
Interessen der Anstösserinnen und Anstösser (Mehrbelastungen durch Mehrverkehr, Lärm etc.)	X
Interessen der Grundeigentümerschaft (Mehrausnützung, Eigentumsgarantie, Planbeständigkeit, Verhältnismässigkeit etc.)	X

7.3 Beurteilung und Abwägung der Interessen

Bei der vorliegenden Planung stehen sich grundsätzlich keine der oben untersuchten, öffentlichen Interessen entgegen. Die Planung berücksichtigt alle übergeordneten Grundsätze. Mit der Entstehung eines neuen Gewerbe- und Retailstandorts inkl. einer Tankstelle wird der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung getragen. Gleichzeitig leistet der Überbauungsplan einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Teufen. Mithilfe der Zusammenarbeit mit dem FAOT konnten in den Planungskommissionssitzungen die Interessen der Grundeigentümerschaft, ihre baureifen Parzellen zeitnah zu überbauen, mit einem Richtprojekt ermöglicht werden, dass sich angemessen in die umgebende Landschaft einpasst. Grünflächen und Bäume im Plangebiet wurden zusammen mit dem Planungsbüro Alge Landschaftsarchitekten bestmöglich integriert. Lärm- und verkehrstechnische Einwirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung sind mit den beiden Ingenieurbüros wälli AG und brauneroth AG abgeschätzt und mögliche Massnahmen erarbeitet worden. Das Richtprojekt realisiert zudem einen neuen, behindertengerechten Fussweg. Der neue Gewerbe- und Retailstandort ist gut gelegen. Der Bahnhof sowie das Dorfzentrum von Teufen sind zu Fuss in weniger als zehn Minuten, mit dem Fahrrad oder ÖV sogar in weniger als 5 Minuten erreichbar.

Auch die Massnahmen des Agglomerationsprogramms wurden in die Planung einbezogen. Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Innenentwicklungspotenzial an gut erschlossener Lage in Zentrumsnähe mit hoher Raumnutzerdichte baulich entwickelt. Ausserdem werden mit dem Überbauungsplan die Bauweise und Umgebungsgestaltung des Projekts rechtlich an ökologisch nachhaltige Grundsätze gebunden, womit auch die Massnahme bezüglich der Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt wird. Die Anzahl Parkplätze wird entsprechend der ÖV-Erschliessungsgüte reduziert und es wird eine genügende Anzahl ausreichend dimensionierter und witterungsgeschützter Veloabstellplätze nahe der Gebäudezugänge sichergestellt. Zudem wird eine Parkplatzbewirtschaftung vorgeschrieben, welche sich

an der Höhe der Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze innerhalb der Gemeinde orientiert, wodurch gemeindeintern gleiche Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit dem vorliegenden Richtprojekt werden jegliche Vorgaben auf kantonaler sowie kommunaler Ebene umgesetzt. Die Sondernutzungsplanpflicht wird erfüllt und eine qualitativ hochwertige Bebauung sichergestellt. Es wird eine neue, attraktive und direkte sowie dauerhaft zugängliche, öffentliche Fussverkehrsverbindung zwischen dem Gebiet Sammelbüel und dem Gebiet Schönenbüel geschaffen. Der Siedlungsentwicklung nach innen wird entsprochen, indem mit der Überbauung eine Gewerbezone haushälterisch überbaut wird und bestehendes Arbeitsgebiet intensiver genutzt wird.

Der vorliegenden Planung stehen allfällige private Interessen der Anstösser entgegen. Diese sind von einem Mehrverkehr und zusätzlichem Lärm durch die geplante Nutzung betroffen. Aufgrund der hohen Leistungsfähigkeit des Haslenkreisels und der neuen Einmündung in die Haslenstrasse ist gemäss Verkehrsgutachten auch bei schlechten Bedingungen kaum mit Verkehrsbehinderungen zu rechnen. Die durch die geplante Nutzung und den Mehrverkehr bei den benachbarten Gebäuden anfallenden Lärmimmissionen werden im technisch, betrieblich und wirtschaftlich möglichen Mass begrenzt. Die Immissionsgrenzwerte der benachbarten Nutzungszonen werden eingehalten. Die übergeordneten öffentlichen Interessen überwiegen im vorliegenden Fall die genannten allfälligen privaten Interessen der Anstösser.

7.4 Schlussfolgerung

Aufgrund der vorgehenden Ausführungen lassen sich für den Überbauungsplan Haslenkreisel folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Überbauungsplan entspricht der übergeordneten Gesetzgebung.
- Der Überbauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er ein gut erschlossenes Gebiet ortsgerecht überbaut.
- Der Überbauungsplan berücksichtigt weitere Vorgaben der Gemeinde Teufen, indem dieser:
 - ein Bebauungsmuster festlegt, das sich gut in die vorhandene Topografie einordnet,
 - eine die bauliche Tradition einbeziehende, zeitgemässe Bautypologie festlegt,
 - vielfältige Frei- und Grünräume schafft und aufwertet und
 - die befestigten Erschliessungsflächen auf ein Minimum reduziert.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs wird Rechnung getragen, indem der Überbauungsplan neue öffentliche Fusswege vorschreibt und diese behindertengerecht ausgestaltet.
- Das Verkehrsnetz wird geschont, indem eine reduzierte Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge realisiert werden kann.
- Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachengerecht über den jeweiligen Planungsstand informiert.

Die Abweichungen der Regelbauweise sind in Anbetracht der hohen architektonischen, freiräumlichen und ortsbaulichen Qualität und dem öffentlichen Interesse gerechtfertigt.

8 Verfahren

Für den Überbauungsplan Haslenkreisel ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG durchzuführen.

8.1 Kantonale Vorprüfung

Der Überbauungsplan Haslenkreisel wurde gemäss Art. 45 BauG dem Amt für Raum und Wald des Kantons Appenzell Ausserrhoden (ARW) zur Vorprüfung zugestellt.

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2023 nimmt das ARW zur vorliegenden Planung Stellung. Für die vorliegende Planung wurde unter Berücksichtigung des formulierten Anpassungsbedarfs und unter Berücksichtigung der inhaltlichen und verfahrenstechnischen Koordination mit dem Baulinienplan Sonderbaulinie Kantonsstrasse ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt. Der Eintrag der Grunddienstbarkeit bezüglich öffentlichem Fussweg ist eine formelle Voraussetzung für die Anpassung der Sonderbaulinie Kantonsstrasse und somit für die Genehmigung des vorliegenden Überbauungsplans. Die Rückmeldungen aus der Vorprüfung sind in die Unterlagen des vorliegenden Überbauungsplan eingeflossen.

8.2 Information und Mitwirkung

Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung wurde für den Überbauungsplan Haslenkreisel eine öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 4 RPG und Art. 6 BauG durchgeführt. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 30. April 2024 bis am 29. Mai 2024. Die Planungsunterlagen wurden auf der öffentlichen E-Mitwirkungsplattform der Gemeinde Teufen aufgeschaltet. Zusätzlich wurde am 29. April 2024 eine Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt. Über die Möglichkeit zur Mitwirkung wurde in der «Tüüfner Poscht» informiert. Die Anstösser wurden zusätzlich schriftlich informiert. Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit innerhalb der angesetzten Frist eine Stellungnahme einzureichen.

Während der Frist haben sieben interessierte Parteien Stellungnahmen eingereicht. Die Eingaben wurden von der Planungskommission an der Sitzung vom 11. Juni 2024 ein erstes Mal behandelt. Anschliessend wurden die eingegangenen Rückmeldungen in Form eines Mitwirkungsberichts thematisch sortiert, zusammengefasst und beantwortet. Der Mitwirkungsbericht wurde von der Planungskommission an der Sitzung vom 20. August 2024 beraten und zu Händen des Gemeinderats verabschiedet. Der Gemeinderat stimmte an seiner Sitzung vom 24. September 2024 der Beantwortung der Eingaben gemäss Mitwirkungsbericht zu und verabschiedete diesen zum Versand an die Parteien, die an der Mitwirkung teilgenommen haben. Aufgrund der Mitwirkungeingaben ergaben sich redaktionelle Anpassungen an den Unterlagen der vorliegenden Planung.

8.3 Öffentliche Auflage

Nach der kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsprozess wird der Überbauungsplan koordiniert mit dem Baulinienplan Sonderbaulinie Kantonsstrasse gemäss Art. 46 BauG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

8.4 Erlass

Nach allfälligem Einspracheverfahren gemäss Art. 47 BauG wird der Überbauungsplan gemäss Art. 48 BauG durch den Gemeinderat erlassen und dem fakultativen Referendum unterstellt.

8.5 Genehmigung

Der Überbauungsplan Haslenkreisel wird gemäss Art. 49 BauG durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt und tritt gemäss Art. 50 BauG nach Eintritt der Rechtskraft des Genehmigungsentscheids in Kraft.

Anhang

- Darstellungen Abweichungen von der Regelbauweise
 - Nachweis Einhaltung Abstände, Situationsplan 1:750, ERR Raumplaner AG, 12.04.2024
 - Abweichungen Gebäude-/Firsthöhe, Ansicht Ost 1:200, maerz AG, 29.04.2024
- Lärmgutachten Strassenlärm, brauneroth AG, 30.06.2023
- Beurteilung Industrie- und Gewerbelärm, brauneroth AG, 07.07.2023
- Beurteilung Mehrverkehr Strasse, brauneroth AG, 07.07.2023
- Technischer Bericht, Verkehrliche Untersuchungen, Wälli AG, 28.06.2023
- Schleppkurvenplan, Übersicht 1:500, Wälli AG, 07.07.2023
- Schleppkurvenplan, Situation 1 1:200, Wälli AG, 07.07.2023
- Schleppkurvenplan, Situation 2 1:200, Wälli AG, 07.07.2023
- Beurteilungsbericht FAOT, 08.09.2023