



Herisau, 22. Juni 2022

Gemeinde Teufen; Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibrugg; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 1. April 2022 ersucht die Gemeinde Teufen um die Genehmigung des Teilzonenplans Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 sowie des Überbauungsplans Sammelbüel-Goldibrugg durch das Departement Bau und Volkswirtschaft. Die eingereichten Genehmigungsunterlagen wurden am 10. Mai 2022 durch die Gemeinde Teufen vervollständigt.

2. Der Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und der Überbauungsplan Sammelbüel bezwecken die häusliche Bebauung und Erschliessung der Parz. Nrn. 81 und 1676. Basis der vorliegenden Planungsunterlagen ist das Siegerprojekt aus einem Studienauftrag mit sieben Projektbeiträgen.

Die hauptsächlich von der Planung betroffenen Parz. Nrn. 81 und 1676 sind im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Teufen als Wohn- und Gewerbezone WG2 festgelegt und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Aufgrund der geplanten Erschliessung für den Fussverkehr aus Richtung Norden sind zusätzlich auch Teilbereiche der Parz. Nrn. 70 und 71 vom Perimeter des Überbauungsplans Sammelbüel-Goldibrugg erfasst. Die in diesem Rahmen betroffenen Parz. Nrn. 70 und 71 sind im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Teufen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE zugewiesen. Die Gemeinde Teufen beabsichtigt, zwecks Sicherstellung einer ausreichenden Erschliessung im Bereich der Parz. Nrn. 2604 und 518, eine Gesamtfläche von 19 m² vom Übrigen Gemeindegebiet ÜG in die Wohn- und Gewerbezone WG2 einzuzonen. Damit sollen die planerischen und technischen Rahmenbedingungen für die Erschliessung der Parz. Nrn. 81 und 1676 für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen werden. Die Bodenrechtskommission hat für die Abparzellierung von 19 m² ab den Parz. Nrn. 2604 (15 m²) und 518 (4 m²) samt Vereinigung dieser Flächen mit der Parz. Nr. 1676 eine Bewilligung in Aussicht gestellt.

3. Das Amt für Raum und Wald hat den Entwurf des Überbauungsplans Sammelbüel am 21. Dezember 2020 vorgeprüft und vorbehaltlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde ein mit dem Überbauungsplan Sammelbüel koordiniertes Teilzonenplanverfahren für die Einzonung von 19 m² in die Wohn- und Gewerbezone WG2 verlangt. Die Vorprüfung des Teilzonenplans Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 erfolgte in Anbetracht des Sachverhalts in informeller Form.

4. Der Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und der Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibrugg wurden zwischen dem 21. Mai 2021 und 21. Juni 2021 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Im Rahmen der Mitwirkung wurden drei schriftliche Eingaben eingereicht.



5. Der Gemeinderat Teufen verabschiedete den Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und den Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibugg am 17. August 2021 zuhanden der öffentlichen Auflage. Die Planung lag vom 6. September 2021 bis 5. Oktober 2021 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen gegen den Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibugg ein. Die Einsprachen konnten basierend auf Einspracheverhandlungen ohne Auswirkungen auf die Planung bereinigt werden. Die Einsprachen wurden zurückgezogen.

6. Am 25. Januar 2022 erliess der Gemeinderat Teufen den Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und den Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibugg.

7. Das fakultative Referendum wurde während der vom 8. Februar 2022 bis 8. März 2022 laufenden Frist nicht ergriffen.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

b) Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen nach Art. 52 Abs. 2 BauG der Genehmigung des Departements Bau und Volkswirtschaft. Änderungen an Nutzungsplänen gelten gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG als geringfügig, wenn mit der Planung keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden, damit keine Änderungen des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und davon eine kleine Fläche betroffen ist. Eine Verletzung des öffentlichen oder nachbarlichen Interesses liegt nicht vor. Die Konzeption der Nutzungsplanung wird mit der geplanten Einzonung ebenfalls nicht verändert. Der Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 umfasst eine Fläche von 19 m² und betrifft Restflächen, deren Einzonung zur Sicherstellung einer technischen zweckmässigen Erschliessung ohnehin notwendig ist, damit die Entwicklung der rechtmässigen Bauzone im Gebiet Sammelbüel sichergestellt werden kann.

c) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG resp. Art. 52 BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee

Die Gemeinde Teufen ist Bestandteil des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee. Darin wird sie als Ort mit lokaler Zentrumsfunktion und schneller ÖV-Verbindung an den Agglomerationskern und weitere regionale Zentren charakterisiert. Im Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee werden verschiedene Massnahmen (u.a. Gestaltung Siedlungsrand, Siedlungsdichten, Aufwertung Fuss- und Veloverkehr, Mobilitätsmanagement) im Einflussbereich der Gebietsentwicklung formuliert. Nebst der ohnehin zweckmässigen Entwick-



lung einer grösseren Wohnüberbauung in einer Gemeinde mit lokaler Zentrumsfunktion werden mit dem Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und dem Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg diverse Massnahmen im Sinne des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee umgesetzt. Nebst einer neuen, sicheren Fusswegverbindung vom Ortskern der Gemeinde Teufen durch das Planungsgebiet zum Freibad werden im Rahmen der Planung vor allem auch Massnahmen zur Eindämmung des Verkehrsaufkommens mittels Mobilitätskonzept umgesetzt. Die im Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee geforderten Siedlungsdichten werden erfüllt. Basierend auf dem Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg kann schätzungsweise von einem Wachstum von rund 150 bis 200 Einwohnern auf einer Fläche von rund 1,1 ha. ausgegangen werden. Der Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und der Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg sind mit den festgelegten Massnahmen im Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee vereinbar.

b) Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan von Appenzell Ausserrhoden legt fest, dass die bestehenden Bauzonenreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen nach den heutigen Annahmen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten für den Zeithorizont von 15 Jahren bis 2030 insgesamt ausreichen. Gemäss kantonalem Richtplan muss die Gemeinde Teufen ihre einwohnerrelevante Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzonen) nicht reduzieren (Kantonaler Richtplan, Kapitel S. Siedlung, Teil S.1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3 Richtungsweisende Festlegungen, Ziffern 3.1 und 3.2).

Der kantonale Richtplan, Kapitel S.1.2, richtungsweisende Festlegung 3.3, regelt, dass neue Bauzonen mindestens über eine ÖV-Erschliessung in der Güteklasse D verfügen müssen. In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer der räumlichen Situation entsprechenden, verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen. Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Das Quartier Sammelbüel gewährleistet die ÖV-Güteklasse C. Es liegt ein qualitatives Bebauungskonzept vor. Die Einzonung von 19 m² ist aus Gründen der Erschliessung nötig, um die angestrebte Innenentwicklung umzusetzen.

Die Entwicklung einer rechtskräftigen Bauzone am Siedlungsrand steht nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Die Einzonung von 19 m² erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans ebenfalls. Die geplante Gebietsentwicklung Sammelbüel festigt die Bedeutung der Gemeinde Teufen als Wohnstandort.

c) Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Teufen aus dem Jahr 1995 hält für das vorliegende Planungsgebiet eine Sondernutzungsplanpflicht mit dem Ziel einer zweckmässigen Erschliessung und optimaler Bebauung in das schwierige Gelände fest. Im Entwurf des überarbeiteten kommunalen Richtplans wird das Quartier Sammelbüel der Strategie "Überbauen im Rahmen eines Sondernutzungsplans mit hoher Siedlungsqualität" zugewiesen. Mit dem Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und dem Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg werden diese kommunalen Vorgaben umgesetzt.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Generelle Vereinbarkeit der Planungen mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes

Bund, Kantone und Gemeinden haben gemäss Art. 1 und Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. Zudem sollen die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die Wohn- und Arbeitsgebiete untereinander zweckmässig angeordnet und mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen werden. Zusammen mit den umliegenden Gemeinden soll eine sinnvolle und geordnete Entwicklung der Siedlung gefördert werden.

Mit dem Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 und dem vorliegenden Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibugg wird eine verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Siedlungsqualität und guter Anbindung an das Zentrum mit attraktiver ÖV-Verbindung geschaffen. Die angestrebte Entwicklung mit dem Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 steht im Einklang mit den Bestimmungen von Art. 1 und Art. 3 RPG.

b) Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Mit der geplanten Einzonung gemäss Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 wird die einwohnerrelevante Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) um 19 m² vergrössert. Sowohl auf die Einwohner- und Beschäftigtenkapazität als auch auf die Auslastung hat die geplante Einzonung keine Auswirkungen. Gemäss Art. 1 Abs. 4 der kantonalen Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) werden Verkehrsflächen, die der inneren Erschliessung eines Baugrundstücks dienen, nicht zur anrechenbaren Landfläche gerechnet. Die Anforderungen von Art. 15 Abs. 1 RPG werden erfüllt. Die Einzonung ist zudem von untergeordneter Bedeutung für die Ortsplanung. Es werden keine konzeptionellen Änderungen der Ortsplanung vorgezeichnet, welche die künftige Planung vorbestimmen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Teufen den Bedarfsnachweis ihrer Bauzone im Sinne von Art. 15 Abs. 1 RPG rückwirkend per 1. Mai 2014 (Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes) aufzuzeigen.

Art. 15 Abs. 4 RPG legt fest, dass Land neu einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Die vom Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 betroffenen Parz. Nrn. 2604 und 518 sind bereits erschlossen und Kulturland wird durch die vorliegende Planung nicht zerstückelt. Die Verfügbarkeit der Einzonungsfläche von 19 m² ist grundbuchlich gesichert. Die Bodenrechtskommission hat der Zerstückelung ebenfalls zugestimmt. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 wird die Voraussetzung geschaffen, dass eine bereits eingezonte, zentrumsnah gelegene Fläche optimal erschlossen und im ortsbaulich vertäglichen Mass verdichtet bebaut werden kann. Die Anforderungen von Art. 15 Abs. 4 RPG sind erfüllt.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 BauG sind in Wohn- und Gewerbezone Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe zulässig. Die geplante Zonenzuweisung erweist sich sowohl unter Berücksichtigung der Konzeption des Nutzungsplans als auch der Nutzungsabsicht als zweckmässig. Die materielle Beurteilung der Zonenkonformität von künftigen Bauten und Anlagen liegt in der Kompetenz der Baubewilligungskommission der Gemeinde Teu-

fen. Nachdem die Parzelle Nr. 1676 der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist, ist es zweckmässig, die zu arrondierenden Kleinstflächen ebenfalls der Wohn- und Gewerbezone zuzuweisen.

Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Das Baubewilligungsverfahren ist vorbereitet. Die öffentliche Auflage erfolgt sobald die Genehmigung des Teilzonenplans Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 sowie des Überbauungsplans Sammelbüel-Goldibruugg vorliegt. Gemäss Art. 56b BauG unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat Teufen hat gestützt auf Art. 56f BauG nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Teilzonenplans Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

Der Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den vorliegenden Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 kann erteilt werden.

c) Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg

Gemäss Art. 39 BauG regelt der Überbauungsplan die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften können u.a. die Bauweise (offen, geschlossen), die Anordnung und Gliederung der Bauten, die Grösse und Abstände der Bauten, die Firstrichtung und Dachform, die Materialwahl und Fassadengestaltung, Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und die Nutzungsintensität geregelt werden.

Gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Zudem darf mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen Abweichungen bei der Geschosshöhe und bei 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 und in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie auf die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eine wesentliche Qualitätssteigerung nachgewiesen ist. Vergleichsmassstab für die wesentliche Qualitätssteigerung sind Projekte, die die Gestaltungsanforderungen gemäss Regelbauweise erfüllen. Bereits die Regelbauweise gemäss Baugesetz verlangt mindestens eine Einpassung von Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

Die primär vom Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg betroffenen Parz. Nrn. 81 und 1676 sind der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Der Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg sieht eine reine Wohnnutzung vor und widerspricht der bestehenden Zonierung deshalb nicht. Der Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg schafft eine gegenüber der Regelbauweise erhöhte Intensität der Nutzung im Umfang von 10 %. Die im Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibruugg festgelegten maximalen Gebäude- und Firsthöhen ermöglichen gegenüber der Regelbauweise ein zusätzliches Vollgeschoss. Die Vorgaben von Art. 41 Abs. 1 BauG sind erfüllt. Spezifische Sonderbauvorschriften sichern die qualitativen Anforderungen gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG. Konkrete Baufelder garantieren die ortsbaulich zweckmässige Anordnung der Bauten. Spezifische Sonderbauvorschriften sichern qualitative Vorgaben zur Materialwahl sowie der Dach- und Fassadengestaltung. Die Sonderbauvorschriften regeln zudem den Umgang mit den besonderen Terrainverhältnissen. Die Erschliessungs- und



Parkierflächen werden basierend auf einem Mobilitätskonzept in den Sonderbauvorschriften auf das notwendige Minimum reduziert. Die Sonderbauvorschriften gewährleisten eine zweckmässige Einfügung der geplanten Überbauung in die natürliche und gebaute Umgebung. Die Planung berücksichtigt das kommunal geschützte Zeughaus (Parz. Nr. 70) vorzüglich. Seine bedeutende Stellung und Permanenz bleibt auch in Anbetracht der künftigen Entwicklung gewahrt. Der gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG geforderte qualitative Mehrwert des Projekts gegenüber der Regelbauweise wird mit Visualisierungen, einem Modell und Beschreibungen zum Projekt und den geplanten Gestaltungselementen aufgezeigt. Der Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibrugge berücksichtigt schon rein topografisch bedingt und aufgrund der Exposition des Geländes die Interessen der Nachbarn.

Der Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibrugge erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den vorliegenden Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibrugge kann erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Sammelbüel Parz. Nr. 518, 1676, 2604 wird genehmigt.
2. Der Überbauungsplan Sammelbüel-Goldibrugge wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Teufen (je 2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - GIS-Fachstelle
 - Grundstückschätzungsbehörde
 - Rechnungswesen
 - Amtsblatt

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die 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]).

Versandt am:

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto, Landammann

5000.2020-0807