



Herisau, 22. Oktober 2007

**Gemeinde Teufen
Teilzonenplan und Quartierplan Weiriden; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Teufen vom 27. September 2007 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet (ca. 9800 m²) umfasst die bislang nicht überbaute Parzelle Nr. 698, die gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gewerbezone GE I zugewiesen ist. Im weiteren ist die Parzelle Nr. 2451 Bestandteil des Quartierplanperimeters. Während der westliche Teil der erwähnten Parzelle auch der Gewerbezone GE I zugewiesen ist, ist der östliche Teil dem ÜG zugewiesen (Verkehrsfläche). Im weiteren ist ein kleiner Teil der Parzellen Nr. 1863 (ÜG – Verkehrsfläche) im Quartierplanperimeter integriert. Das Planungsgebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan grösstenteils mit einer Quartierplanpflicht überlagert.
3. Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, welcher mit Entscheid vom 9. September 2005 vom Departement Bau und Umwelt genehmigt worden ist. Dem erwähnten Gestaltungsplan lag ein Projekt für ein Automuseum zugrunde, welches durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelt wurde. Erwähntes Projekt wird jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Die heutige revidierte Projektidee sieht die Realisierung eines Gewerbebaues mit einem Ausstellungs- und einem Schauraum für Personenwagen mit angegliederter Büronutzung vor. Die geänderte Ausgangslage bewirkt, dass der projektbezogene Gestaltungsplan aufgehoben und durch einen neuen Quartierplan ersetzt werden soll.
4. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die öffentliche Auflage der Planungsinstrumente erfolgte vom 15. August 2007 bis 13. September 2007. Es sind keine Einsprachen eingegangen.
6. Der Teilzonenplan Weiriden und der Quartierplan Weiriden wurden vom Gemeinderat am 10. Juli 2007 erlassen.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Die Gemeinde Teufen hat auf das Beibringen der Unterschriften verzichtet und das Planungsinstrument entsprechend der öffentlichen Planaufgabe unterzogen. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departementes Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

3. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Umzonung (ca. 190 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Mit der Einzonung soll die Möglichkeit geschaffen werden, entlang der Umfahrungsstrasse Anlagen (z.B. Parkplätze und Erschliessungsstrassen) zu erstellen. Der geplanten Einzonung kann zugestimmt werden.

4. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Anpassungen am Quartierplaninhalt, an den Sonderbauvorschriften und am Planungsbericht wurden berücksichtigt. Die vorliegenden Planungsinstrumente schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Bebauung des Gewerbegebietes.

5. Im Rahmen des Quartierplanes kann gegenüber den Regelbauvorschriften im überlagerten Bereich mit spezieller Höheregelung die Firsthöhe um 0.5 m überschritten werden. Im weiteren kann der Gebäudeabstand um 2.0 m reduziert werden, sofern die feuerpolizeilichen und arbeitshygienischen Anforderungen eingehalten werden können.

6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Weiden und des Quartierplanes Weiden erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Weiden wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Weiden wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.



4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Teufen (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Rechnungswesen

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).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 25. OKT. 2007

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat