



Herisau, 4. Juni 2004

Gemeinde Teufen: Teilzonenplan Bächli Parz. Nrn. 181 / 2154; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 11. Mai 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Teufen am 22. Februar 1995 wurde die Parzelle Nr. 2154 und die Parzelle Nr. 181 der Gewerbezone GE1 zugewiesen. Die bisher auf der Liegenschaft 2154 betriebene Zimmerei wird aufgrund von Einsprachen gegen einen betriebsnotwendigen Neubau in die Nachbargemeinde verlegt. Entsprechend entfällt die bislang rein gewerbliche Nutzung.
3. Das Grundstück Parz. Nr. 2154 grenzt direkt an das Zivilschutzzentrum des Kantons Appenzell A.Rh. Sowohl die Gemeinde als auch der Kanton haben das öffentliche Interesse am Areal eingehend geprüft. Die Prüfung führte in beiden Fällen zu einem negativen Ergebnis.
4. Bei dieser Ausgangslage und in Anbetracht, dass in der Umgebung des fraglichen Areals hauptsächlich Wohnnutzungen vorherrschen (Wohn- und Gewerbezone WG3), ist ein Beibehalt der Gewerbezone nicht mehr gerechtfertigt. Entsprechend ist vorgesehen, die Parzelle Nr. 2154 und die kleine östlich angrenzende Parzelle Nr. 181 neu der Wohn- und Gewerbezone WG3 zuzuweisen.
5. Der zur Genehmigung eingereichte Teilzonenplan wurde im Sinne einer Vorprüfung zusätzlich einem internen Mitberichtsverfahren unterzogen.
6. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
7. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
8. Der Teilzonenplan Bächli Parz. Nrn. 181 / 2154 wurde am 11. Mai 2004 vom Gemeinderat 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 die Baudirektion 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. 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 der Baudirektion. 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. 2650 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Die Umzonung beeinflusst aufgrund der geringen Grösse die Zonenplankapazität nicht massgeblich. Zudem kann mit der Umzonung das latent vorhandene Lärmproblem gelöst werden. Der geplanten Einzonung kann zugestimmt werden.
4. Südlich der umzuzonenden Grundstücke verläuft unter der Strasse ein eingedoltes Gewässer. Gemäss kantonalem Richtplan ist das zur Umzonung vorgesehene Areal mit einem Gefahrenhinweis Hochwasser überlagert. Entsprechend wird darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen, welche auf das Gefahrenpotential einen Einfluss haben, nur bewilligt werden können, wenn durch detaillierte Untersuchungen (z.B. Gefahrenkarte) der Nachweis erbracht wird, dass die neuen Bauten und Anlagen nicht gefährdet sind oder durch bauliche Massnahmen geschützt werden.
5. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die dem vorliegenden Teilzonenplan zugrunde liegenden Grundstücksgrenzen nicht mit den im GIS verwendeten Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Aus planungsrechtlicher Sicht ändert sich dadurch an der Zweckmässigkeit des vorliegenden Teilzonenplanes jedoch nichts.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Bächli Parz. Nrn.181 / 2154 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Teufen (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: **08. JUNI 2004**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat