

Baudirektion
9102 Herisau

Kasernenstrasse 17A
Telefon 071 353 65 51
Telefax 071 352 29 79
bd@bd.ar.ch
<http://www.appenzellerland.ch>



Herisau, 12. Januar 2005

Gemeinde Teufen: Teilzonenplan Battenhaus Grundstück Nr. 1206; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei vom 21. Dezember 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachge-sucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. Februar 1995) wurde ein Teil der Liegenschaft der Wohnzone W2a zugewiesen (3791m²). Die Restfläche des Grundstückes (4681 m²) wurde der Landwirtschaftszo-ne zugewiesen.
3. Mit der vorgesehenen Zonierung wird der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen. Bei gewissen Teilen der Parzelle die heute der Landwirtschaftszone zugewiesen sind, handelt es sich um gestaltete Rasenflächen, die eindeutig der bestehenden Wohnnutzung (Assek. Nr.1332) zuzuordnen sind. Dieser Bereich (2018 m²) wird der Grünzone (Zweckbestimmung „Erholung“) zugewiesen. Zur zweckmässigen Er-schliessung und Überbauung der im südöstlichen Bereich bestehenden, noch nicht überbauten Wohnzone W2a ist im Sinne einer Arrondierung die Einzonung einer längs angeordneten Fläche von 265 m² vorgesehen.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchge-führt.
6. Der Teilzonenplan Battenhaus Parz. Nr. 1206 wurde am 9. November 2004 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 17. November 2004 bis 16. Dezember 2004. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

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 ver-einfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angren-zenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Da die entspre-chenden Unterschriften nicht beigebracht worden sind, wurde das Planungsinstru-ment ordnungsgemäss aufgelegt.

3. 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.
4. Mit der vorgesehenen Zonenzuweisung und -abgrenzung wird ein sinnvoller und zweckmässiger Abschluss zwischen Bauzone und Nichtbauzone sichergestellt. Insbesondere wird damit der bestehenden Rasennutzung (bauzonenähnliche Gartenanlage) weitgehend Rechnung getragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit der Zuweisung zur Grünzone mit der Zweckbestimmung „Erholung“ nur noch Anlagen zulässig sind, die mit der Zweckbestimmung vereinbar sind.
Das der Ortsplanung der Gemeinde Teufen zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Umzonung nicht in Frage gestellt.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Battenhaus Grundstück Nr. 1206 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 600.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Teufen (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - 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: **17. JAN. 2005**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat