



Herisau, 10. Mai 2005

Gemeinde Teufen: Teilzonenplan Bleiche Parz. Nr. 63 / 64; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 19. April 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Teufen am 22. Februar 1995 wurde das Schulhaus Assek. Nr. 78, Parzelle Nr. 64 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) zugewiesen.
3. Zwischenzeitlich wurde die Nutzung des Gebäudes als Schulhaus aufgegeben. Das Gebäude wurde einem privaten Grundeigentümer veräussert. Entsprechend soll die fragliche Parzelle analog den angrenzenden Grundstücken auf der Südseite der Zeughausstrasse der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen werden. Von der Umzonung ist auch ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 63 (ca. 60 m² Erschliessungsstrasse) betroffen. Ursprünglich war vorgesehen, auch diese Fläche neu der Wohn- und Gewerbezone WG2 zuzuweisen.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan Bleiche Parz. Nr. 63 / 64 wurde am 11. Januar 2005 vom Gemeinderat erlassen.
6. Das Vorhaben wurde im Verfahren für geringfügige Änderungen gemäss Art. 52 BauG ohne Volksabstimmung durchgeführt.
7. Da die notwendigen Unterschriften nicht beigebracht werden konnten, wurde das Planungsinstrument öffentlich aufgelegt.
8. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 27. Oktober 2004 bis 26. November 2004. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage hat die Eigentümerin von Parz. 63 eine Einsprache eingereicht. Es wurde beantragt, die von der Umzonung betroffene Privatstrasse sei entweder in der jetzigen Zone (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE) zu belassen oder sie sei in die Landwirtschaftszone umzuzonen. Der Gemeinderat hat die Einsprache bezüglich der öffentlichen aufgelegten Zuteilung zur Wohn- und Gewerbezone WG2 geschützt und die von der Einsprache betroffene Strassenfläche neu dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen.

9. Gegen diesen Entscheid erhob die Einsprecherin mit Eingabe vom 20. Januar 2005 bei der Baudirektion Rekurs. Mit Schreiben vom 2. Februar 2005 forderte die Baudirektion die Rekurentin auf, innert 10 Tagen einen Kostenvorschuss von Fr. 250.- zu leisten und eine rechtsgenügend unterzeichnete Rekurseingabe bzw. eine Vollmacht der übrigen Erbgemeinschaftsmitglieder nachzureichen. Gleichzeitig wurde darauf aufmerksam gemacht, dass nach unbenütztem Ablauf der Frist auf den Rekurs nicht eingetreten werden könnte.
Da innert gesetzter Frist weder der Kostenvorschuss geleistet noch eine rechtsgenügend unterzeichnete Rekurseingabe bzw. Vollmacht nachgereicht wurde, ist die Baudirektion mit Entscheid vom 23. Februar 2005 auf den Rekurs nicht eingetreten.

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. 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. 400 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Mit der Umzonung wird die Zonenplankapazität nicht beeinflusst, da die Liegenschaft bereits heute vollständig überbaut ist. Die neu vorgesehene Zuweisung der mit einem Hartbelag versehenen Erschliessungsfläche von ca. 60 m² zum Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) ist zweckmässig und sachgerecht.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Bleiche Parz. Nr. 63 / 64 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. MAI 2005**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat