



Herisau, 24. Juni 2009 / Wb

Gemeinde Teufen

Teilzonenplan Bühlerstrasse, Parz. Nr. 76 und 80, geringfügige Änderung ; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Teufen vom 18. Mai 2009 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. Februar 1995) wurde aufgrund der damaligen Rutschungen im Zusammenhang mit dem Ersatz der Goldibachbrücke der südöstliche Teil des damaligen Grundstückes Parz. Nr. 80 ausgezont und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. In der Zwischenzeit ist ein Teil der Parzelle Nr. 80 der Parzelle Nr. 76 zugeschrieben worden, womit letztere nach Südosten hin arrondiert wurde. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 76 beabsichtigt einen Ersatzbau zu erstellen, da das bestehende Gebäude Assek. Nr. 92 aufgrund einer früheren Rutschung in einem sehr schlechten Zustand ist und nicht saniert werden kann. Es wird begründet, dass für die Realisierung eines Neubauprojektes mit regelkonformem Abstand zur Nachbarparzelle Nr. 80, die in der Bauzone zur Verfügung stehende Fläche nicht genügt und daher die Bauzone erweitert werden muss. Die vorgesehene Umzonung umfasst ca. 450m².
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Im Rahmen der Vorprüfung wurden verschiedene zusätzliche Nachweise verlangt.
4. Der Teilzonenplan Bühlerstrasse, Parz. Nrn. 76 / 80 wurde am 17. März 2009 vom Gemeinderat erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

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. 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. Die Goldibachbrücke liegt in einem Rutschgebiet. Bei deren Bau mussten im Bereich des Widerlagers Anker und Entwässerungen mit ständigem Abpumpen angebracht werden, um Geländeverschiebungen zu vermeiden. Das Gelände wird regelmässig auf Veränderungen hin beobachtet, um die Sicherheit der Brücke zu gewährleisten. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Tiefbauamt darauf hingewiesen, dass diese Massnahmen auf die Stabilität der Parzellen Nr. 76 und 80 Einfluss haben können, die jedoch nicht bekannt sind. Entsprechend wurde ein Nachweis der Hangstabilität auch bei Wegfall der getroffenen Massnahmen für die Goldibachbrücke verlangt. Mit Schreiben vom 28. Januar 2009 führt die Firma Geotest aus, dass die Massnahmen am rechten Widerlager der Goldibachbrücke (Anker, Entwässerung) das Brückenfundament stabilisieren und allfällige Schäden an Strasse und Brücke infolge des Rutschprozesses verhindern. Erwähnte Massnahmen haben aber keinen Einfluss auf die Gesamtstabilität der Rutschmasse. Entsprechend kann festgehalten werden, dass ein allfälliges Versagen der lokalen Sicherungsmassnahmen bei der Goldibachbrücke die Stabilität der Parzellen Nrn. 76 und 80 nicht beeinflusst.

4. Gemäss Ausführungen der Bauherrschaft wird die Zonenerweiterung ausschliesslich für die Ausnützung benötigt. Zudem sind die Zufahrtsrechte für die hinterliegenden Parzellen mit Dienstbarkeitsverträgen grundbuchrechtlich gesichert.

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Bühlerstrasse Parz. Nrn. 76 / 80 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen
 - Gemeinderat Teufen (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)



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: **24. Juni 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat