



Herisau, 3. Juli 2006

**Gemeinde Teufen
Teilzonenplan Gremm, Parz. Nr. 30; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Teufen vom 20. Juni 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Die Einwohnergemeinde Teufen veranstaltete Ende des Jahres 2004 einen offenen Projektwettbewerb für die Realisierung eines Alterszentrums. Sieger des Wettbewerbes wurde das Projekt „sara“ der Architekten Jaeggi Meier aus Zürich. Der Planungssperimeter umfasste die gesamte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Gremm sowie einen kleinen Teil der Wohnzone W2b im südlichen Bereich. Ein gewisses Optimierungspotential wurde bei der Konzeption der verlangten Aussenanlage für demente Menschen geortet. Dieser Makel sollte sich aus Sicht des Preisgerichtes problemlos innerhalb des Planungssperimeters (= innerhalb der Bauzone) lösen lassen. In der Detailprojektierung hat sich nun gezeigt, dass die notwendige, grosszügig konzipierte Aussenanlage mehr Fläche beansprucht als ursprünglich vorgesehen war. Die zusätzlich beanspruchte Fläche liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Mit vorliegendem Teilzonenplan soll die beanspruchte Fläche neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.
3. Der Teilzonenplan wurde nachträglich einer informellen Vorprüfung unterzogen.
4. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
7. Der Teilzonenplan Gremm Parz. Nr. 30 wurde am 16. Mai 2006 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 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 Departements 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 Einzonung (ca. 1170 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Die Einzonung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) beeinflusst die Grösse der Zonenplankapazität nicht.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Gremm Parz. Nr. 30 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.
3. 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).



Appenzell Ausserrhoden

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 05. JULI 2006

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat