

Baudirektion
9102 Herisau

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



Herisau, 11. August 2004

Gemeinde Teufen: Teilzonenplan Gremm Parz. Nr. 209; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Protokollauszug des Gemeinderates vom 6. Juli 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. 209 der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
3. Mit dem Umzug des Behinderten-Wohnheimes „Eben-Ezer“ in den Neubau im Gebiet Schönenbühl (derzeit im Bau) wird das Gebäude frei und soll verkauft werden. Entsprechend soll die Parzelle neu der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen werden.
4. Der Teilzonenplan wurde nicht dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Der Teilzonenplan Gremm Parz. Nr. 209 wurde am 6. Juli 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. 1750 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. Da die betroffene Fläche unbedeutend ist, kann der geplanten Umzonung zugestimmt werden.
4. Die Überlagerung des Grundstückes mit der Ortsbildschutzzone bleibt unverändert bestehen.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Gremm Parz. Nrn. 209 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.- 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: **11. AUG. 2004**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat