



Herisau, 12. Dezember 2006

Gemeinde Teufen
Teilzonenplan Im Holz, Parz. Nr. 1398; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Teufen vom 30. November 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 31. Oktober 1995) wurden die Parzellen Nr. 1398 mit bestehendem Wohnhaus Assek. Nr. 1614 der Wohnzone W2b zugewiesen. Südlich grenzt ein Wald mit einer festgelegten Waldgrenze an die erwähnte Parzelle. Im Abstand von 12 m wurde eine Grünzone mit Waldabstandslinie festgelegt. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1398 beabsichtigen eine Doppelgarage zu erstellen. Aufgrund verschiedener Standortvarianten wurde ein Standort gewählt, der einen Teil der heute gültigen Grünzone samt Waldabstandslinie beansprucht. Der vorgesehene Standort ermöglicht die Realisierung eines einfachen, vom Hauptbau losgelösten Garagenbaus, der sich optimal in die Umgebung einpasst. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Zonenplanänderung unabdingbar.
3. Der zur Genehmigung eingereichte Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass auf die vorgesehene Verschiebung der Waldabstandslinie zu verzichten ist. Das Beibehalten der Waldabstandslinie bewirkt, dass für jedermann ersichtlich ist, dass in diesem Bereich vorbehältlich der Zustimmung des Oberforstamtes ausschliesslich unbewohnbare Bauten erstellt werden dürfen. Die Realisierung der Garagenbaute wird dadurch nicht in Frage gestellt. Zudem wurde verlangt, dass die Zonenplanänderung so auf das Garagenprojekt abzustimmen ist, dass der Garagenbau vollumfänglich in der Bauzone zu liegen kommt.
4. Der Teilzonenplan Im Holz Parz. Nr. 1398 wurde am 8. August 2006 vom Gemeinderat erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im Verfahren für geringfügige Änderungen gemäss Art. 52 BauG ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Da die notwendigen Unterschriften nicht beigebracht werden konnten, wurde das Planungsinstrument öffentlich aufgelegt.



7. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 16. August 2006 bis 14. September 2006. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe hat die Eigentümerin von Parz. Nr. 1428 eine Einsprache eingereicht. Es wurde geltend gemacht, dass die Zonenplanänderung dem vom Regierungsrat genehmigten, behördenverbindlichen Richtplan widerspreche und die Plansicherheit nicht gewährleistet sei. Weiter wurde die Einsprache jedoch nicht konkretisiert. Zudem wurde auf Wunsch der Einsprecherin ausdrücklich auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung verzichtet. Mit Entscheid vom 1. November 2006 hat der Gemeinderat die Einsprache vollumfänglich abgewiesen. Der Entscheid des Gemeinderates Teufen ist in Rechtskraft erwachsen.

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. 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. Der Teilzonenplan wurde im Sinne der Vorprüfung angepasst. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Einzonung (ca. 85 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Die von der Umzonung betroffene Fläche beeinflusst die Grösse der Zonenplankapazität nicht relevant. Auffallend ist jedoch, dass auf den ursprünglich vorgesehenen Miteinbezug der kleinen Teilfläche (ca. 10 m²) der Parzelle Nr. 1428 verzichtet wird, was sich negativ auf die zweckmässige Zonenabgrenzung auswirkt. Aufgrund der örtlichen Situation kann die Zonenabgrenzung jedoch toleriert werden.

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

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Im Holz Parz. Nr. 1398 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.000 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



Appenzell Ausserrhoden

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: 15. DEZ. 2006

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat