



Herisau, 13. November 2013

**Gemeinde Teufen
Teilzonenplan Niederteufen Parz. Nr. 381, 382, 1405; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2013 ersucht der Gemeinderat Teufen um die Genehmigung des Teilzonenplans Niederteufen Parz. Nrn. 381, 382, 1405 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Das Planungsgebiet befindet sich in Niederteufen südlich der Schulanlage Rotes Schulhaus zwischen der Haupt- und der Rütiholzstrasse. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Teufen, der am 22. Februar 1995 durch den Regierungsrat genehmigt worden ist, befinden sich die zur Umzonung vorgesehenen Flächen in der Wohn- und Gewerbezone WG2 und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE. Die Zonenabgrenzung verläuft im rechtskräftigen Zonenplan nicht den Parzellengrenzen entlang. Dadurch entsteht eine nicht nachvollziehbare Zonenabgrenzung. Mit vorliegendem Teilzonenplan soll dies korrigiert werden. Die von der Umzonung betroffene Fläche beträgt 388m².
3. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan Niederteufen Parz. Nrn. 381, 382, 1405 wurde vom Gemeinderat am 17. September 2013 erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Während der öffentlichen Auflage vom 27. September – 25. Oktober 2013 sind keine Einsprachen eingegangen.



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. Mit der neu vorgesehenen Zonenplanarrondierung wird die Zonierung auf die Parzellierung abgestimmt. Dadurch kann eine zweckmässige Zonenabgrenzung erreicht werden. Das der Ortsplanung der Gemeinde Teufen zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Umzonung nicht in Frage gestellt. Die Einzonung tangiert die Einwohnerkapazität nur unwesentlich.
3. 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 (in der Regel höchstens 3000 m²) betroffen ist. 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.
4. Das der Ortsplanung der Gemeinde Teufen zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Umzonung nicht in Frage gestellt.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Niederteufen Parz. Nrn. 381, 382, 1405 wird genehmigt.
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)
 - Gemeinderat Teufen (restliche Exemplare 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).

Mitteilung im Amtsblatt



Versandt am: **18. NOV. 2013**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat