



Herisau, 13. Februar 2006 / Wb

**Gemeinde Teufen
Teilzonenplan Rütiberg Parz. Nrn. 1498 / 1537 / 1583; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Protokollauszug des Gemeinderates Teufen vom 10. Januar 2006 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Die Grundeigentümerin der Liegenschaft Parz. Nr. 1498 beabsichtigt, ihre Villa Assek. Nr. 1616 zu verkaufen und für sich nordwestlich davon ein kleines Wohnhaus zu realisieren. Der vorgesehene Standort des Wohnhauses liegt in der Landwirtschaftszone. Da verschiedene Varianten wie zum Beispiel die Einzonung der Parzelle Nr. 1582 vom Übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W2a resp. ein Parzellenteilkauf (Parz. Nr. 1582) zur Arrondierung der „Stöckliparzelle“ gescheitert sind, soll nun ein Teil der Parzelle Nr. 1583 in die Wohnzone W2a eingezont werden.
3. Im Rahmen eines umfangreichen Umbauprojekts von 1975 wurde unter anderem ein freistehender Garagenkomplex mit Geräteraum (Assek. Nr. 2272) sowie eine umfangreiche Gartengestaltung realisiert.
4. Anlässlich der Zonenplanrevision wurden Teile der Liegenschaft von der Bauzone in die Landwirtschaftszone umgezont. Dadurch kamen neu die Gartenanlage und die Garagenbaute in die Landwirtschaftszone zu liegen. Sowohl die Gartenanlage als auch der Garagenbau sind jedoch räumlich eng mit der in der Bauzone liegenden Villa verbunden und sollen entsprechend einer Grünzone zugewiesen werden.
5. Im Rahmen des 1. Vorprüfungsberichtes vom 16. März 2005 wurde insbesondere die unzweckmässige Zonenabgrenzung des Teilzonenplanes Rütiberg bemängelt. Dem erwähnten Vorprüfungsbericht wurde ein Abgrenzungsvorschlag beigelegt. Aufgrund der ersten Vorprüfung wurde der erwähnte Teilzonenplan in Rücksprache mit dem Planungsamt überarbeitet. In Abweichung des erwähnten Abgrenzungsvorschlages ist neu eine geänderte, leicht grössere Zonenabgrenzung vorgesehen. Gleichzeitig wurde die bis heute teilweise in der Landwirtschaftszone gelegene Garagenbaute Parz. Nr. 1537, Assek. Nr. 1772 neu vollumfänglich der Wohnzone W2a zugewiesen.
6. Der Planungsbericht geht von einer betroffenen Fläche von ca. 3000 m² aus.



7. Der überarbeitete Teilzonenplan wurde zwei Mal dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
8. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkt betroffener Grundeigentümer liegt vor. Die Unterschriften liegen in je einem Exemplar im Original bei. Entsprechend sind jedem Exemplar fünf A4 Kopien mit verschiedenen Unterschriften beigelegt. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
9. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
10. Der Teilzonenplan Rütiberg Parz. Nr. 1498 / 1537 / 1583 wurde am 10. Januar 2006 vom Gemeinderat erlassen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind nicht vollumfänglich erfüllt. Insbesondere kann die Form der vorliegenden Unterschriften so nicht befriedigen. Grundsätzlich muss verlangt werden, dass alle Pläne mit den Originalunterschriften versehen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass künftig nur noch Pläne genehmigt werden können, die vollständig mit Originalunterschriften versehen sind.
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. Mit der gegenüber dem Abgrenzungsvorschlag des Planungsamtes vom 16. März 2005 geänderten Zonenabgrenzung sind zusätzlich neu ca. 120 m² Wohnzone W2a und ca. 140 m² neu Grünzone im Baugebiet (GRi) verbunden. Zudem soll neu beim Garagengebäude Assek. Nr. 1772 ca. 80 m² nicht mehr der Grünzone im Baugebiet (GRi) sondern der Wohnzone W2a zugewiesen werden. Entsprechend betrifft die vorgesehene Zonenplanänderung total ca. 3000 m² (ca. 1900 m² Grünzone GRi und 1100 m² Wohnzone W2a). Die vorliegende Zonenabgrenzung erweist sich als zweckmässig.
4. Gemäss kantonalem Richtplan ist im fraglichen Gebiet ein Siedlungstrenngürtel festgesetzt. Mit dem Siedlungstrenngürtel sollen die Ortsteile Niederteufen und Lustmühle im Bereich des Rütiberges räumlich getrennt werden. Die geringfügige Ausdehnung der Bauzone im südlichen Bereich des Siedlungstrenngürtels widerspricht der Funktion des Trenngürtels in Abwägung der Interessen nur in untergeordneter Weise, zumal der Siedlungstrenngürtel so festgelegt wurde, dass in einer zusätzlichen Bautiefe eine bauliche Entwicklung noch stattfinden kann.
5. Das der Ortsplanung der Gemeinde Teufen zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Einzonung nicht in Frage gestellt.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Rütiberg Parz. Nr. 1498 / 1537 / 1583 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 700.00 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).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 15. FEB. 2006

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat