



Herisau, 25. März 2015

Gemeinde Teufen

Teilzonenplan Scheibe Parz. Nr. 1162 (Einzonung) und Parz. Nrn. 1116, 2098, 2148 (Auszonung); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 6. März 2015 ersucht der Gemeinderat Teufen um die Genehmigung des Teilzonenplans Scheibe Parz. Nr. 1162 (Einzonung), Parz. Nrn. 1116, 2098, 2148 (Auszonung) durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Das Gebiet Scheibe liegt am Dorfrand von Teufen. Im Zusammenhang mit dem Quartierplan Scheibe ist für die Realisierung des normengerechten Ausbaus des Einlenkers der bestehenden Zufahrtsstrasse eine Fläche von 43.8m² von der Nachbarparzelle Nr. 1162 notwendig. Erwähnte Parzelle ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll die benötigte Fläche vom Übrigen Gemeindegebiet ÜG entsprechend der Bauzone (Wohn- und Gewerbezone WG 2) zugewiesen werden. Gleichzeitig wird auf den Parzellen Nrn. 1116, 2098 und 2148 eine Fläche von 51.7m² von der Bauzone neu der Landwirtschaftszone L resp. der Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone VFaB zugewiesen.
3. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan wurde am 18. März 2014, resp. 3. März 2015 erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

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. Die vorgesehene Einzonung ist für die normengerechte Ausbildung des bestehenden Einlenkers in die Kantonsstrasse unabdingbar. Gemäss Übergangsbestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) darf die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone bis zur Genehmigung des kantonalen Richtplanes durch den Bund nicht vergrössert werden. So sind Neueinzonungen nur möglich, wenn gleichzeitig mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird. Die entsprechend notwendige Kompensation der vorgesehenen Einzonung erfolgt auf den Parzellen Nrn. 1116, 2098 und 2148, wo insgesamt 45.2m² Wohn- und Gewerbezone WG2 neu der Landwirtschaftszone und 6.5m² Verkehrsfläche innerhalb Bauzone VFIB neu der Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone VFaB zugewiesen werden. Mit dieser Kompensationsauszonung kann sichergestellt werden, dass sich die Bauzone gesamthaft nicht vergrössert.

3. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn die von der Änderung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit der Änderung einverstanden erklärt haben. Die erforderlichen Unterschriften liegen vor.

4. 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.

5. Die Umzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Mit den vorgesehenen Ein- und Auszonungen ist keine Vergrösserung der Bauzonenfläche verbunden.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Scheibe Parz. Nr. 1162 (Einzonung) und Parz. Nrn. 1116, 2098, 2148 (Auszonung) wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Teufen (2 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: **26. MRZ. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat