



Gemeinde Teufen: Teilzonenplan Scheibe Parz. Nrn. 1162, 496; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 26. Februar 2008 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Abbruch und Neubau des Ladengeschäfts Migros an der Speicherstrasse wurde ein Standort für einen provisorischen Ersatzbau gesucht. Der zweckmässigste Standort wurde im Gebiet Scheibe, auf Parz. Nrn. 1162 und 496 gefunden. Dieser liegt nach Zonenplan der Gemeinde Teufen im übrigen Gemeindegebiet (ÜG), dessen Zweck nach Gemeinderichtplan ein Bauentwicklungsgebiet Gewerbe ist. Abklärungen beim Rechtsdienst des Departementes Bau und Umwelt haben ergeben, dass das beabsichtigte Provisorium ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungsfähig ist.
3. Mit der geplanten Umzonung ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Ladenprovisoriums geschaffen. Der Grundeigentümer der beiden Parzellen stellt das Gebiet zeitlich begrenzt zur Verfügung. Seine Bedingung dafür ist, dass das Gebiet nach Fertigstellung des Migros-Neubaus wieder dem ÜG zugewiesen wird. Die vorgesehene befristete Umzonung betrifft eine Fläche von 6'667 m².
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan Scheibe Parz. Nr. 1162, 496 wurde am 13. Dezember 2007 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 24. Oktober 2007 bis 22. November 2007. Einsprachen sind keine eingegangen.
7. Der Teilzonenplan wurde am 24. Februar 2008 von der Einwohnergemeinde Teufen an der Urne angenommen.
8. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Die Umzonung in die Gewerbezone GE I umfasst die Parzelle Nr. 1162 und einen Teil der Parzelle Nr. 496, nicht aber die östlich angrenzende Strassenfläche auf diesen Parzellen. Damit wird implizit ausgesagt, dass das östliche Strässchen nicht zur Erschliessung des Ladenprovisoriums benötigt bzw. zu diesem Zweck nicht ausgebaut werden muss.
3. Mit einer Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer, der Bauherrschaft sowie der Gemeinde Teufen werden der Abbruch der provisorischen Bauten und Anlagen, die sachgerechte Entsorgung der Abbruchteile einschliesslich des Fundaments und der in den Boden eingebrachten Fremdstoffe sowie die Aspekte des Lärmschutzes geregelt. Zudem liegen Unterlagen der Baueingabe bei.
4. Der Zonenplan ist mit einer Bestimmung versehen, welche die automatische Rückzonung ins Übrige Gemeindegebiet (ÜG) nach 3 Jahren ab Inkrafttreten des Teilzonenplans beinhaltet, wobei der Gemeinderat die Frist um maximal 2 Jahre verlängern kann.
5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Scheibe Parz. Nrn. 1162, 496 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1200.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt.



Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Teufen (restl. Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am