



Herisau, 19. März 2015

Gemeinde Reute; Teilzonenplan Schachen Parz. Nr. 538; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 26. Februar 2015 ersucht der Gemeinderat Reute um die Genehmigung des Teilzonenplans Schachen Parz. Nr. 538 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen OE gelegene Parzelle mit einer Fläche von 929 m² wurde von der Neuapostolischen Kirche, welche das Gebäude Assek. Nr. 406 bis im August 2014 als Gemeinschaftszentrum nutzte, an den Landwirt Walter Loppacher verkauft. Dessen Betriebszentrum befindet sich unmittelbar angrenzend an die umzuzonende Parz. Nr. 538. Die bestehende Infrastruktur auf der Parz. Nr. 538 soll in das landwirtschaftliche Gewerbe des Besitzers miteinbezogen werden. Damit die private Nutzung im Rahmen der landwirtschaftlichen Tätigkeit möglich ist, soll die Parz. Nr. 538 in die Landwirtschaftszone L umgezont werden.
3. Aufgrund der per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte RPG-Revision sind die Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne anzupassen. Gemäss Art. 38a RPG dürfen sie bis zur Genehmigung dieser Anpassung die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössern. In der Gemeinde Reute sind seit dem 1. Mai 2014 noch keine Bauzonenveränderungen vorgenommen worden. Mit vorliegender Planung wird die Bauzone um 929 m² reduziert.
4. Am 6. Februar 2015 nahm das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zur geplanten Umzonung. Der Gemeinde konnte eine solche in Aussicht gestellt werden.
5. Der Gemeinderat Reute hat den Teilzonenplan Schachen Parz. Nr. 538 am 16. Februar 2015 erlassen.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt. Von den betroffenen und anstossenden Grundeigentümern wurde die schriftliche Zustimmung eingeholt.
7. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) wird die Genehmigung für einen Zonenplan erteilt, wenn der Plan die gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff des Baugesetzes sind erfüllt.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die 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 zugrunde liegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche (in der Regel höchstens 3000 m²) betroffen ist.
3. Das in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE gelegene Grundstück Parz. Nr. 538 mit einer Fläche von 929 m² wird von der öffentlichen Hand nicht benötigt. Das umliegende Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone L und wird vom Eigentümer der Parz. Nr. 538 bewirtschaftet. Der Einbezug der Parzelle in das landwirtschaftliche Gewerbe kann planerisch unterstützt werden.
4. Die Umnutzung des Gebäudes Assek. Nr. 406 ist im Rahmen der für Landwirtschaftszonen geltenden Bestimmungen möglich. Sämtliche Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig. Vor der Umnutzung des Gebäudes ist zwingend ein Baugesuch einzureichen.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schachen Parz. Nr. 538 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Reute (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE
 - 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: **24. MRZ. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat