



Herisau, 18. November 2013

Gemeinde Reute **Teilzonenplan Taube; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 24. Oktober 2013 ersucht der Gemeinderat Reute um die Genehmigung des Teilzonenplans Taube durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die neue Eigentümerin der Parzelle Nr. 129, die Wenk AG Hoch- und Tiefbau, beabsichtigt auf besagter Parzelle ein Mehrfamilienhaus zu realisieren. Damit die gesetzlich notwendigen Strassenabstände eingehalten werden können, ist es nötig, den Ersatzneubau nach Norden verschoben zu realisieren. Dazu soll die Teilparzelle Nr. 129 ebenfalls der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen werden. Die Neueinzonung umfasst eine Fläche von 562 m². Zusätzlich soll der Bereich der Hausecke des bestehenden Gebäudes Assek. Nr. 173, welcher in das Trottoir ragt, in das Übrige Gemeindegebiet ÜG umgezont werden.
3. Am 20. September 2013 nahm das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zum vorliegenden Teilzonenplan. Im Wesentlichen wurde empfohlen, den Bereich der heutigen Hausecke, die in das Trottoir ragt, in das Übrige Gemeindegebiet umzuzonen. Der Gemeinde wurde ein Antrag auf Bewilligung durch das Departement Bau und Umwelt in Aussicht gestellt.
4. Da die Einzonung eine relativ kleine Fläche von 330 m² der Landschaftsschutzzone tangiert, kann auf die formelle Anpassung des Schutzzonenplans verzichtet werden. Das Planungsamt nimmt die technische Anpassung des Schutzzonenplans vor.
5. Der Gemeinderat Reute hat den Teilzonenplan Taube am 26. September 2013 erlassen.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt. Die direkt betroffene Grundeigentümerin sowie die Anstösser haben sich mittels Unterschrift auf dem Teilzonenplan mit der Änderung einverstanden erklärt.



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 den 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 BauG sind erfüllt.
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 (in der Regel höchstens 3000 m²) betroffen ist.
3. Mit der Einzonung der Teilparzelle folgt die Bauzonengrenze der Parzellengrenze, womit ein Mehrfamilienhaus realisiert werden kann. Die Revitalisierung des zurzeit leer stehenden Gebäudes ist von öffentlichem Interesse.
4. Mit der vorliegenden Umzonung von 562 m² kann der Neubau von zeitgemässen Wohnungen an attraktiver Lage unterstützt werden. Entsprechend ist die Umzonung mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar.
5. Die Umzonung des in das Trottoir ragenden Bereichs des bestehenden Gebäudes in das Übrige Gemeindegebiet ÜG ist zweckmässig.
6. Der heutige Bauzonenanrand ist durch reichlich Gehölz und Bäume im Osten und Norden landschaftlich gut eingebettet. Als Kompensation für die Verkleinerung der Landschaftsschutzzone wird die Gemeinde aufgefordert im Rahmen des späteren Baubewilligungsverfahrens für den nördlichen und östlichen Bauzonenanrand eine geeignete Bepflanzung und eine gute Einpassung in das bestehende Terrain sicherzustellen.
7. Die technische Anpassung der Landschaftsschutzzone wird durch das Planungsamt vorgenommen.
8. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Taube wird genehmigt.
2. Die Gemeinde wird angewiesen, im späteren Baubewilligungsverfahren für den nördlichen und östlichen Bauzonenanrand eine geeignete Bepflanzung und eine gute Einpassung in das bestehende Terrain sicherzustellen.



3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Reute (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: 22. NOV. 2013

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat