



Herisau, 1. September 2004

Gemeinde Bühler: Teilzonenplan Melsterbüel Parz. Nr. 144; Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei vom 19. Juli 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 9. August 1994) wurde östlich des bestehenden Industriebetriebes (Elbau AG) eine Bauzonenreserve festgelegt. Die Zonenabgrenzung der Industriezone hielt sich mehrheitlich an die Parzellengrenze der Stammliegenschaft. Der östlich angrenzende Teil der Parzelle Nr. 144, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet, verblieb in der Landwirtschaftszone. Im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens wurde 1995 der Waldrand im Bereich der Bauzone festgelegt.
3. Der heutige Industriebetrieb floriert und konnte in den letzten Jahren den Personalbestand laufend erhöhen. Dies bedingt, dass die Kapazitätsgrenze der Produktionsanlagen erreicht worden ist. Entsprechend ist vorgesehen, die Produktionshalle ostseitig zu erweitern. Zudem soll die neue Anlieferungszone im östlichen Bereich angeordnet werden. Da diese für Lastenzüge zu konzipieren ist, sind grössere Verkehrs- und Wendeflächen unumgänglich. In diesem Zusammenhang hat es sich gezeigt, dass es für eine optimale Betriebserweiterung notwendig ist, die Restfläche der Parzelle Nr. 144 ebenfalls nutzen zu können. Der Gemeinderat sagte dem Grundstücksverkauf zu und unterstützt das Einzonungsbegehren.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Der Teilzonenplan Melsterbüel Parz. Nr. 144 wurde am 22. April 2004 vom Gemeinderat erlassen.

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 die Baudirektion damit nichts entgegen.
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 der Baudirektion. 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. Die zwischen Industriezone, Wald und Umfahrungsstrasse gelegene Restfläche (402 m²), die neu der Industriezone I 16 zugewiesen wird, ist aus raumplanerischer Sicht unbedeutend. Mit der Umzonung kann eine Abgrenzung geschaffen werden, die auf die gegebene Situation abgestimmt ist. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Einzonung (ca. 402 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Da die betroffene Fläche unbedeutend ist, kann der geplanten Umzonung zugestimmt werden.
4. Gemäss Art. 7 der kantonalen Waldverordnung trifft das Oberforstamt auf Antrag der Gemeinde bei der Revision der Nutzungspläne die zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen erforderlichen Waldfeststellungen in Form eines Planes. Die im Teilzonenplan neu festgelegte Waldgrenze wurde vom Oberforstamt verifiziert und mit Entscheidung vom 30. August 2004 verfügt.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Melsterbüel Parz. Nrn. 144 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Bühler (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: **06. SEP. 2004**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat