



Gemeinde Bühler: Teilzonenplan Scheienhaus; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Bühler vom 17. April 2014, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Scheienhaus Parz. Nrn. 185, 188, 626 durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Der in der Liegenschaft Parz. Nr. 188 ansässige Gewerbebetrieb hat auf Ende 2013 einen Neubau in der Lustmühle, Teufen bezogen. Bereits im Jahr 2012 wurden zwei Dachwohnungen in die Liegenschaft eingebaut. Die Grundeigentümerin beabsichtigt, nun auch den leer werdenden Gewerberaum zu Wohnzwecken umzunutzen. Zur Sicherstellung der zonenkonformen Nutzung ist eine Umzonung unerlässlich.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan wurde vom 6. September bis 7. Oktober 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ist eine Einsprache eingegangen. Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 16. Oktober 2013 konnte keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat hat die Einsprache mit Entscheid vom 12. November 2013 abgewiesen und gleichzeitig den Teilzonenplan erlassen. Gegen den Einspracheentscheid wurde beim Regierungsrat kein Rekurs angemeldet.
5. In der Abstimmung vom 6. April 2014 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Bühler dem Teilzonenplan Scheienhaus mit 322 JA zu 56 NEIN zugestimmt.
6. 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. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Mit der neu vorgesehenen Wohn- und Gewerbezone WG3 kann die künftige zonenkonforme Nutzung sichergestellt werden. Damit eine zweckmässige Zonenabgrenzung erreicht werden kann, beschränkt sich die vorgesehene Zonenplanänderung nicht nur auf Parzelle Nr. 188, sondern auf alle der Gewerbezone GE zugewiesenen Flächen.



3. Mit der vorgesehenen Umzonung geht eine weitere Gewerbefläche verloren. Es wird darauf hingewiesen, dass es sowohl im Interesse des Kantones als auch der Gemeinde sein muss, Gewerbeflächen langfristig zu erhalten. Nur so kann ein gewisser Handlungsspielraum bei der Ansiedlung künftiger Gewerbebetriebe sichergestellt werden. Der Gemeinde wird empfohlen, von künftigen Umzonungen von Gewerbeflächen abzusehen.

4. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Scheienhaus, Parz. Nrn. 185, 188, 626 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 des Baugesetzes, bGS 721.1).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Bühler (2 Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Versandt am 6. Juni 2014

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber