



Herisau, 20. Januar 2015

Gemeinde Bühler

Teilzonenplan Edelgrueb, Parz. Nrn. 148, 678, 679, 680 und 681; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2015 ersucht der Gemeinderat Bühler um die Genehmigung des Teilzonenplans Edelgrueb durch das Departement Bau und Umwelt (neu: Departement Bau und Volkswirtschaft).
2. Im Gebiet Edelgrueb werden mit der Umzonung der Wohnzone W3 in die Wohn- und Gewerbezone WG 3 die planerischen Voraussetzungen für die gestiegene Nachfrage nach gewerblicher Nutzung geschaffen. Von der Umzonung betroffen sind die Parzellen Nrn. 679, 680 und 681 mit einer Gesamtfläche von 1448 m².
3. Mit dem Teilzonenplan wird gleichzeitig die Zonenabgrenzung zwischen der Kernzone K3 und der Wohnzone W3 bereinigt. Die Kernzone K3 wird an die Parzellengrenze der Parzellen Nrn. 678 und 148 angepasst, was eine Vergrösserung der Kernzone K3 um 135 m² auf Kosten der Wohnzone W3 bedeutet.
4. 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 rechtmässig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössern. In der Gemeinde Bühler ist die Bauzone seit dem 1. Mai 2014 um 300 m² reduziert worden (TZPL Obere Au Parz. Nr. 226). Mit vorliegender Planung wird die Bauzonengrösse nicht verändert. Die Einwohnerkapazität der Gemeinde Bühler nimmt mit der Umzonung um sechs Einwohner ab. Gleichzeitig kann durch die Erweiterung gewerblich nutzbarer Fläche die Anzahl Beschäftigter erhöht werden.
6. Am 14. September 2015 nahm das Departement Bau und Volkswirtschaft im Rahmen der Vorprüfung Stellung zur geplanten Zonenplanänderung. Der Gemeinde konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Die Anregungen aus der Vorprüfung wurden übernommen.
7. Der Gemeinderat Bühler hat den Teilzonenplan am 19. Oktober 2015 erlassen.



8. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt. Aufgrund der grossen Anzahl betroffener Grundeigentümer wurde die Planung öffentlich aufgelegt und die entsprechenden Anstösser angeschrieben. Während der öffentlichen Auflage vom 30. Oktober 2015 bis 30. November 2015 sind keine Einsprachen eingegangen.

9. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft 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 nach Art. 45ff 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. Mit den Umzonungen von der Wonzone W3 in die Kernzone K3 und in die Wohn- und Gewerbezone WG3 kann einerseits die gesteigerte Nachfrage nach gewerblicher Nutzung befriedigt werden, andererseits wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angeglichen. Damit gehören sämtliche bestehenden Gebäudeteile derselben Bauzone an. Die Umzonungen können planerisch unterstützt werden.
4. Die weiteren Rahmenbedingungen, insbesondere des Gewässerschutzes und des Wasserbaus sind bei der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts frühzeitig zu berücksichtigen.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Edelgrueb Parz. Nr. 148, 678, 679, 680, 681 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bühler (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)



- Kantonales Amt für Raum und Wald, Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

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: **21. JAN. 2016**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl