



Herisau, 12. März 2015

Gemeinde Bühler

Teilzonenplan Obere Au Parz. Nr. 226 und Quartierplan Obere Au; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Bühler vom 26. Februar 2015 wird um die Genehmigung der oben- genannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Vom Vorhaben betroffen ist die Gewerbezone GE*. GE* ist eine Gewerbezone mit Nutzungsbeschränkung gestützt auf Art. 23 Abs. 2 Baugesetz: in der bezeichneten Gewerbezone dürfen keine publikumsintensiven Einrichtungen erstellt werden. Die GE* auf dem noch unbebauten Grundstück Nr. 601 soll zu Lasten des Übri- gen Gemeindegebiets ÜG auf dem Grundstück Nr. 226 um eine Fläche von 175 m² vergrössert werden. Gleichzeitig soll im östlichen Bereich von Grundstück Nr. 226 eine Fläche von 450 m² von der Gewerbezone GE* ins ÜG ausgezont werden. Die Bauzonengrenze an diesem Ort verläuft neu entlang der Parzellengrenze. Mit der westlichen Vergrösserung der Bauzone wird eine bessere Bebaubarkeit von Grundstück Nr. 601 ange- strebt. Der Quartierplan soll der Sicherung der Erschliessung und Bebauung des Grundstücks Nr. 601 dienen.
3. Die Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Der überarbeitete Quartierplan wurde dem Planungsamt zu einer zweiten Durchsicht eingereicht.
4. Der Teilzonenplan und der Quartierplan Obere Au wurden vom Gemeinderat Bühler am 12. Januar 2015 erlassen. Die Pläne wurden vom 16. Januar bis 16. Februar 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.
5. Die Genehmigung von Zonenplänen und Sondernutzungsplänen wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen (Art. 49 Abs. 2 Baugesetz, bGS 721.1).



B. Erwägungen zum Teilzonenplan

1. Der rechtskräftige Zonenplan Bühler wurde vom Regierungsrat Appenzell Ausserrhoden am 19. Februar 2013 genehmigt. Obwohl die Anforderung nach Planbeständigkeit grundsätzlich gegen den Erlass eines Teilzonenplans innert dieser kurzen Frist sprechen würde, kann der geringfügigen Umzonung zugestimmt werden. Sie ist in ihrem Charakter als Bereinigung des 2013 genehmigten Zonenplans aufzufassen, ohne dass an diesem eine konzeptionelle Änderung vorgenommen wird.
2. Mit der Einzonung im Umfang von 150 m² und der Auszonung von 450 m² ergibt sich in der Bilanz eine Verringerung der Bauzonenfläche um 300 m². Nach Art. 38a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wird verlangt, dass bis zur Genehmigung der an die Anforderungen der Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG angepassten kantonalen Richtpläne im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert wird. Diese Bedingung wird vorliegend erfüllt.
3. Im 2013 genehmigten kommunalen Richtplan wurde im Objektblatt L 2.1 als Zwischenergebnis festgehalten, dass ein Antrag, die Fruchtfolgefläche im kantonalen Richtplan vom Gebiet „Obere Au“ ins Gebiet „Schwantlen“ zu verlegen, kurzfristig in die Wege zu leiten sei (vgl. Planungsbericht Kap. 3.2.1). Der Antrag um Anpassung des kantonalen Richtplans wurde dem Regierungsrat am 23. Oktober 2014 eingereicht. Die Richtplananpassung wurde daraufhin in die zur Zeit laufende Richtplanrevision aufgenommen, womit das Geschäft für die Gemeinde als erledigt zu bezeichnen ist.
4. Für den Erlass des Teilzonenplanes wurde das vereinfachte Verfahren nach Art. 52 Baugesetz gewählt. Dies ist insofern zulässig, als es sich um eine geringfügige Zonenplananpassung handelt. Dadurch untersteht der Plan weder dem fakultativen noch dem obligatorischen Referendum, und für die Genehmigung ist anstelle des Regierungsrats das Departement Bau und Umwelt zuständig.
5. Der Teilzonenplan Obere Au Parz. Nr. 226 vermag die an ihn gestellten Anforderungen zu erfüllen und kann in der vorliegenden Form genehmigt werden.

C. Erwägungen zum Quartierplan

1. Mit dem Quartierplan werden die Voraussetzungen zur Erschliessung und Bebauung von Grundstück Nr. 601 geschaffen, wobei die Art der Bebauung nicht festgelegt, sondern nur im beiliegenden Richtprojekt aufgezeigt wird. Der sehr offen gestaltete Quartierplan erlaubt dabei grundsätzlich auch die Erstellung eines vom Richtprojekt abweichenden Projekts.
2. Durch den im Zonenplan festgelegten Verzicht auf publikumsintensive Einrichtungen hält sich der Verkehr zum Gewerbegebiet Obere Au in Grenzen. Die vom Tiefbauamt in der Vorprüfung vorgebrachten Bedenken bezüglich Überlastung des Einlenkers in die Kantonsstrasse führen deshalb nicht dazu, dass der Quartierplan zurückzuweisen wäre. Bei einer Nutzungsänderung, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen führt, behält sich das Tiefbauamt aber vor, von der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 234, Austrasse, Verbesserungen einzufordern, wenn die verkehrliche Situation dies erfordert.



3. Plan und Sonderbauvorschriften sowie der Bericht wurden unter Beachtung der im Rahmen der zwei Vorprüfungen gestellten Änderungsvorschläge bereinigt. Der Erlass des Quartierplans erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 45 ff. Baugesetz (Erlass durch den Gemeinderat, öffentliche Auflage, Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt).

4. Der Quartierplan Obere Au entspricht insgesamt den an ihn gestellten Anforderungen und kann in der vorliegenden Form genehmigt werden.

D. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Obere Au Parz. Nr. 226 wird genehmigt.
2. Der Quartierplan Obere Au wird genehmigt.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.00 erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bühler (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: **17. MRZ. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat