

gend auf der östlichen Wiesenfläche auszuscheiden, um von der westlich angrenzenden Fläche möglichst wenig Boden der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Durch die partielle Arrondierung der östlichen Wiesenfläche von rund 1'000 m² würde eine Restfläche an der östlichen Parzellengrenze übrig bleiben, die weniger als 25 Aren umfassen würde und deutlich von der westlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche abgetrennt wäre. Es stellt sich daher die Frage, ob eine Unterstellung dieser Restfläche in den Geltungsbereich des bürgerlichen Bodenrechts noch zweckmässig ist.

c) Das BGBB verfolgt in erster Linie eigentums- und strukturpolitische Ziele; insbesondere sollen Familienbetriebe erhalten bleiben und ihre Struktur verbessert werden. Das landwirtschaftliche Gewerbe und der landwirtschaftliche Betrieb geniessen denn auch besonderen Schutz; das BGBB will ihre Existenz sichern, nicht aber unerwünschte Strukturen zementieren (BGE 125 III 175 E. 2 ff.). Wird demzufolge eine Abparzellierung nach Art. 60 Abs. 1 BGBB bewilligt, hat die Aufteilung aufgrund sinn- und zweckmässigen Überlegungen zu erfolgen.

Die deutlich von der übrigen landwirtschaftlichen Nutzfläche abgetrennte Restfläche würde im Hinblick auf den angestrebten Zweck der landwirtschaftlichen Bodennutzung kaum noch eine angemessene Wirkung entfalten. Strukturpolitisch besteht bei einer derart kleinen und unzweckmässigen Fläche keine Notwendigkeit, diese weiterhin im Geltungsbereich des BGBB zu belassen. Die Erhaltung für die Landwirtschaft erscheint deshalb nicht verhältnismässig.

d) Das Abparzellierungsgesuch, wonach die gesamte Fläche östlich des Wohnhauses und der Zufahrtsstrasse und südlich der Waldgrenze aus dem Geltungsbereich des BGBB ausgenommen werden soll, stellt insgesamt eine zweckmässigere Abparzellierungslösung dar. Dass die abzuparzellierende Fläche grösser ist als nach Praxis üblich, ist unter den besonderen Umständen des vorliegenden Falles hinzunehmen (*Christoph Bandli*, a.a.O., N 28 zu Art. 2 BGBB). Die ersuchte Abparzellierung ist demnach gemäss Art. 60 Abs. 1 lit. a BGBB i.V.m. Art. 60 Abs. 1 lit. d BGBB zu bewilligen.

Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden, 31.05.2011

1506

Nutzungsplanverfahren. Gesetzeswidrige Umfunktionierung einer Gewerbezone.

Aus den Erwägungen:

5. Gemäss der Naturgefahrenkarte ist der Uferbereich des einzuzonenden Areals sowie praktisch die gesamte Fläche der linksufrigen Parzelle Nr. XY

hochwassergefährdet. Wie der Gemeinderat eigens im Planungsbericht vom 16. Februar 2009 feststellt, ist die Parzelle Nr. XY daher nicht als Standort für neue Gewerbebetriebe geeignet (Ziffer 5.3.1.4). Auf dem Grundstück soll darum lediglich die bisherige Nutzung als Lager- und Aufbereitungsplatz für Kies und Baumaterialien erhalten bleiben. Um der bisherigen Nutzung im Areal ausreichenden Schutz vor dem Hochwasser zu bieten, sind mit der Zonenplanänderung sichernde Massnahmen vorgesehen. Einerseits wird der gesamte Uferbereich einer Grünzone nach Art. 28 Abs. 1 lit. a BauG zugewiesen. Andererseits wird die Parzelle Nr. XY der Quartierplanpflicht unterstellt und mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 23 Abs. 2 BauG belegt. Die Parzelle Nr. XY wird dementsprechend der Gewerbezone GE* zugewiesen, in der gemäss beigefügter Legende die Nutzung auf die Materiallagerung, die bestehende Brechanlage sowie die notwendigen baulichen Massnahmen zum Schutz des Ufergehölzes und für den Hochwasserschutz beschränkt ist.

a) In den Gewerbezonon sind Betriebe sowie dazugehörige Bauten und Anlagen zulässig, die ihre Umgebung nicht übermässig stören (Art. 23 Abs. 1 BauG). Im Rahmen der Nutzungsplanung können bestimmte Betriebsarten aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen ausgeschlossen werden (Abs. 23 Abs. 2 BauG). In der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Parzelle Nr. XY der Gewerbezone zugewiesen. Im Sinne von Art. 23 Abs. 2 BauG werden für die Parzelle jedoch sämtliche Gewerbearten ausgeschlossen; zugelassen werden nur Bauten und Anlagen für die Materiallagerung und zum Schutz vor Hochwasser sowie die bestehende Brechanlage für die Kiesgewinnung. Hierbei ist zu prüfen, ob die zugelassenen Nutzungsmöglichkeiten überhaupt in eine Gewerbezone gehören.

Über die Parzelle Nr. XY werden aus dem Fluss A. Gesteine gewonnen. Die Gesteine werden durch eine Brechanlage sortiert und gelagert. Diese Tätigkeit, insbesondere die Brechanlage, verursacht übermässig störende Emissionen. Die Kiesgewinnung stellt für das Gewerbe insofern keine typische Nutzung dar. Die Zuweisung der Parzelle Nr. XY in eine Gewerbezone, um die Kiesgewinnung und die Nutzung einer Brechanlage zu ermöglichen, ist daher ausgeschlossen. Fraglich ist auch, ob die Lagerung von Kies und Gestein überhaupt als Gewerbebetrieb qualifiziert werden kann. Jedenfalls vermag die blosser Nutzung eines Grundstücks für die Materiallagerung und für Bauten und Anlagen zum Schutz vor Hochwasser eine Einzonung in die Gewerbezone nicht zu rechtfertigen. Aufgrund der Hochwassergefährdung ist das Areal ohnehin grundsätzlich nicht zur gewerblichen Nutzung geeignet.

Mit der Einzonung der Parzelle Nr. XY wird letztlich eine Gewerbezone geschaffen, in der sämtliche Gewerbearten ausgeschlossen und dafür nur nicht gewerbetypische Nutzungen ermöglicht werden. Die Beschränkung der Gewerbezone geht damit bedeutend weiter, als in Art. 23 Abs. 2 BauG vorgesehen. Die Schaffung einer solchen Gewerbezone (GE*) ist nicht zweckmäs-

sig und widerspricht der gesetzlichen Zonenordnung. Die Einzonung der Parzelle Nr. XY kann demnach nicht gutgeheissen werden.

b) Immerhin bedeutet die Nicht-Einzonung der Parzelle Nr. XY in die Gewerbezone noch nicht, dass das Grundstück der Landwirtschaftszone erhalten bleiben muss. Für die Nutzung der Parzelle Nr. XY wäre insbesondere die Möglichkeit einer kantonalen Abbau- und Deponiezone nach Art. 11 BauG prüfenswert, umso mehr als das Areal gemäss der kantonalen Richtplanung zur Sicherstellung der Kiesversorgung im vorrangigen Interessengebiet liegt (vgl. kantonaler Richtplantext, Abschnitt E). Zuständig für die Ausscheidung einer solchen Zone ist das Departement Bau und Umwelt.

Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden, 20.12.2011