



31. Oktober 2000

L.

Gemeinde Bühler: Teilzonen- und Baulinienplan Halten; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 13. Oktober 2000 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 5. Oktober 2000 ersucht der Gemeinderat Bühler um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Bühler durch den Regierungsrat am 9. August 1994 wurden die Parzellen Nr. 106 und 107 dem übrigen Baugebiet zugewiesen. Diese Zuweisung erfolgte insbesondere aufgrund des Widerstandes der Grundeigentümer. Zwischenzeitlich ist ein Erbgang erfolgt. Für das fragliche, relativ dorfnahe Gebiet bestehen Überbauungsabsichten. Gleichzeitig wird eine flächengleiche Rückzonung in einem abgelegeneren Ortsteil vorgenommen.
2. Mit dem Baulinienplan Halten wird die Strassenerschliessung der hinterliegenden Parzelle Nr. 105 sichergestellt.
3. Die Zonenplanänderung und der Baulinienplan wurden zur Vorprüfung eingereicht.
4. Der Teilzonenplan und der Baulinienplan Halten wurden am 8. Mai 2000 vom Gemeinderat erlassen.
5. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. Mai 2000 bis zum 26. Juni 2000. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.
6. Am 24. September 2000 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Bühler dem Teilzonenplan Halten mit 320 JA gegen 134 NEIN zugestimmt.

Erwägungen

1. *Formelles*

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht damit der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

2. *Materielles*

- 2.1 Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.
- 2.2 Aus Sicht der Gemeinde wird die von den Grundeigentümern initiierte Umzonung unterstützt, zumal dadurch die bauliche Entwicklung in einem relativ zentrumsnahen Gebiet in der Gemeinde vorangetrieben wird. Gleichzeitig wird ein landschaftlich und erschliessungsmässig heikleres Gebiet mittel- bis langfristig vor Überbauung bewahrt
- 2.3 Die neue Einzonung umfasst total 6904 m² (5940 m² W2, 964 m² WG2 für einen bestehenden, aber in der Entwicklung eingeschränkten Schreinereibetrieb). Die Rückzonung im Gebiet Halten Ost ist gleichgross. Der flächenmässige Abtausch ist zu begrüssen; er erscheint sinnvoll und zweckmässig. Eine eigentliche Vergrösserung der Bauzonenfläche findet nicht statt.
- 2.4 Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Einzonung wurde festgestellt, dass die Erschliessung der westlich der neuen Einzonung gelegenen, rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone nicht sichergestellt ist. Der heutige Zufahrtsweg ist aufgrund seiner Steilheit und der engen Verhältnisse als nicht hinreichende Erschliessung für die ganze Parzelle zu bezeichnen. Entsprechend wird mit dem Baulinienplan gleichzeitig die Strassenerschliessung der hinterliegenden Parzelle Nr. 105 sichergestellt.
- 2.5 Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat somit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan Halten sei zu genehmigen.
2. Der Baulinienplan Halten (Parz. Nrn. 106 / 107) sei zu genehmigen.
3. Für die Genehmigung sei keine Gebühr erheben.

Der Regierungsrat **beschliesst:**

Den Anträgen der Baudirektion wird zugestimmt.

Amtsblatt.

Rechtsmittel

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Bühler **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am

GES 2 Nov. 2000