



23. September 2003
L.

Gemeinde Bühler: Teilzonenplan Bleicheli. Parz. Nrn. 82 / 83 ; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 21. Mai 2003 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 9. August 1994) wurde südlich des Rotbaches ein grösseres Gebiet der Zone WG3 zugeschieden und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Der Bereich der Grundwasserschutzzone S2 wurde der Grünzone zugewiesen. Östlich davon liegt das Altersheim der Gemeinde, das inklusive einer grösseren Bauzonenreserve der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen wurde. Die Grundwasserschutzzone überlagert einen Grossteil der Zone WG3 sowie einen kleinen Teil der öffentlichen Zone.

Der im Moos bestehende, dezentral gelegene Fussballplatz liegt gemäss kommunalem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Zudem tangiert er teilweise den Freihaltekorridor der geplanten Umfahrungsstrasse. Insbesondere diese Tatsache verunmöglicht die langfristige Sicherung des Sportplatzes an diesem Ort.

Gestützt auf diese Ausgangslage sieht sich die Gemeinde veranlasst, für den bezüglich seiner Infrastruktur nicht mehr zeitgemässen Sportplatz einen adäquaten, zentrumsnahen Alternativstandort zu suchen. Der nun vorgesehene Standort besticht durch die zentrumsnahe Lage und die unmittelbare Nähe zu bestehenden öffentlichen Einrichtungen.

3. Über die Zonenplanänderung wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
4. Der Teilzonenplan Bleicheli Parz. Nrn. 82 / 83 wurde am 20. Februar 2003 vom Gemeinderat erlassen.
5. Der Teilzonenplan Bleicheli Parz. Nrn. 82 / 83 lag vom 5. März 2003 bis am 3. April 2003 öffentlich auf. Während dieser Frist ist eine Einzeleinsprache eingegangen. Im Rahmen von Verhandlungen konnte ein schriftlicher Einspracherückzug erwirkt werden.
6. Am 18. Mai 2003 hat die Einwohnergemeinde Bühler der vorgesehenen Umzonung an der Urne zugestimmt.

B. Erwägungen

1. Die formellen Anforderungen gemäss Art. 47 ff EG zum RPG sind vorliegend erfüllt. Die zur Genehmigung vorgelegten Pläne sind jedoch nicht mit den notwendigen Unterschriften der Gemeindevertreter versehen.
2. Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG 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. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
3. Die Parzellen Nrn. 82 und 83 liegen teilweise in der Grundwasserschutzzone S3 zu den Grundwasserbrunnen Herrmoos der Wasserversorgung der Gemeinde Bühler. Im Bereich Göbsimühle grenzt das Planungsgebiet an die Schutzzone S2. Die vorgesehene Umzonung von der Wohngewerbezone WG3 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) wird begrüsst.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz kann den Anforderungen des Gewässerschutzes auch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung getragen werden, zumal vieles bereits vorbesprochen worden ist. Entsprechend ist es entgegen der in der Vorprüfung geäusserten Auffassung vertretbar, die Quartierplanpflicht gänzlich aufzuheben.

4. Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat somit nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Bleicheli Parz. Nr. 82 / 83 wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Zur Anbringung des Genehmigungsvermerkes sind der Baudirektion mindestens 3 Exemplare einzureichen, welche durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindevorsteher unterschrieben sind.
3. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.
4. 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. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Auszug an

Baudirektion
Sekretariat Baudirektion
Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Bühler (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Platschreiber:*

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'M. Müller', written in dark ink.

Versandt am 29. Sep. 2003