



Herisau, 10. Juni 2005 / Wb

Gemeinde Bühler
Teilzonenplan Bleicheli Parz. Nrn. 79 / 80; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 25. April 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.

2. Mit der Genehmigung der Ortsplanung Bühler am 9. August 1994 wurde ein Teil der Parzelle Nr. 80 sowie die Parzellen Nrn. 78, 79 und 605 der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Der grössere Teil der Parzelle Nr. 80 wurde der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die südwestliche Zonenabgrenzung bezog sich auf eine Linienführung der geplanten Umfahrungsstrasse, die jedoch später nicht mehr weiterverfolgt wurde. Stattdessen wurde der Korridor für die mögliche Umfahrungsstrasse weiter südlich verlegt und im Zonenplan entsprechend berücksichtigt (übriges Gemeindegebiet). Parallel zur Ortsplanungsrevision wurden Bebauungsabsichten im Gebiet Bleicheli verfolgt. Es war beabsichtigt, die bestehenden Altliegenschaften durch eine Mehrfamilienhausüberbauung zu ersetzen. Letztlich beschränkte sich die Überbauung auf den östlichen Teil der Parzelle Nr. 78. Auf Basis des rechtskräftigen Quartierplanes Bleicheli, der mit Entscheid vom 14. Januar 1992 vom Regierungsrat genehmigt wurde, wurden zwei Mehrfamilienhäuser erstellt. Der Perimeter des erwähnten rechtskräftigen Quartierplans umfasst die gesamte Parzelle Nr. 78 sowie die Parzelle Nr. 79. Der Bauzonenstreifen inklusive der überlagerten Quartierplanpflicht auf Parzelle Nr. 80 wurde nicht in den rechtskräftigen Quartierplan integriert. Dadurch entstand eine planungsrechtlich wie ortsbaulich wenig befriedigende Ausgangslage.

3. Die Grundeigentümer befassten sich seit einiger Zeit mit der Bebauung des Bauzonenstreifens inklusive der Parzelle Nr. 79. Ende 2003 wurde der kommunalen Baubehörde ein Baugesuch eingereicht, dass die Erstellung eines Einfamilienhauses im nördlichen Teil vorsah. Aufgrund des fehlenden Quartierplanes wurde das Gesuch jedoch zurückgewiesen. Gleichzeitig hat die Baubehörde die Rahmenbedingungen für eine Überbauung definiert. Insbesondere wurde ein Überbauungs- und Erschliessungsnachweis für die gesamte unüberbaute Bauzone resp. die Prüfung einer dichteren Bebauung mit besserer Ausnützung verlangt. Aus Sicht der Gemeinde wurde die Ergänzung des bestehenden Quartierplanes favorisiert. Die Bauherrschaft jedoch hielt grundsätzlich an ihrem Bauvorhaben fest, zeigt sich jedoch bereit, den hinterliegenden Bauzonenteil, der auf-



grund der Topographie nur schwierig zu erschliessen und zu bebauen ist, auszuzonen. Da die Ergänzung des bestehenden Quartierplanes sodann keinen Sinn mehr macht, drängt sich die Aufhebung der Quartierplanpflicht im fraglichen Gebiet auf.

4. Das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone S3 zu den Grundwasserbrunnen Herrmoos.
5. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
7. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
8. Der Teilzonenplan Bleicheli Parz. Nr. Nrn. 79 / 80 wurde am 27. Januar 2005 vom Gemeinderat erlassen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen 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 zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt. 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. Ortsplanerisch erscheint die Rückzonung um 555 m² vertretbar, auch wenn sich dadurch eine eher zufällige Zonenabgrenzung ergibt. Unter Berücksichtigung jedoch, dass die Grundeigentümer an ihren Bauabsichten im nördlichen Teil festhalten, ist die vorgesehene Auszonung folgerichtig. Entsprechend ist auch die Aufhebung der Quartierplanpflicht im fraglichen Gebiet sachgerecht. Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird die vorgesehene Auszonung ausdrücklich begrüsst.
4. Das der Ortsplanung der Gemeinde Bühler zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Auszonung nicht in Frage gestellt.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Bleicheli Parz. Nr. 79 / 80 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bühler (restliche 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: **15. JUNI 2005**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler