



Gemeinde Bühler: Teilzonenplan Kohli (Parz. Nr. 158) / Halten; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 29. März 2007 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Gemäss dem mit Entscheid des Regierungsrates vom 9. August 1994 genehmigten Zonenplan der Gemeinde Bühler, befindet sich die Parzelle Nr. 158 in der Landwirtschaftszone. Ein Drittel der Parzellenfläche liegt in der Grundwasserschutzzone S3. Am südlichen Rand grenzt das Grundstück an den offengehaltenen Korridor der geplanten Umfahrungsstrasse (Tunnelbereich). Auf der Westseite befindet sich ein Waldstück, dessen Waldgrenze auf einer Länge von 20 m ab dem Rotbach bereits rechtlich festgelegt ist. Die Einzonung der Parzelle Nr. 158 war bereits anlässlich der letzten Revision der Ortsplanung diskutiert worden. Aufgrund ausreichender Zonenplankapazitäten wurde gegen den Willen der Grundeigentümer jedoch von einer Einzonung abgesehen. Nach wie vor besteht von der Grundeigentümerseite die Absicht, die relativ dorf- und zentrumsnahe Parzelle für eine kostengünstige, familienfreundliche Überbauung zur Verfügung zu stellen.
3. Diese Absicht wurde bereits im Frühjahr 2002 in einem Teilzonenplan konkretisiert. Erwählter Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen und anschliessend öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache (Eschler AG) zur Einzonung im Gebiet Kohli eingegangen. Anlässlich der am 3. Juli 2003 durchgeführten Einspracheverhandlung mit den beteiligten Parteien konnte keine Einigung und kein Rückzug der Einsprache erzielt werden.
4. Aufgrund der gravierenden Überschwemmungsereignisse am Rotbach im Jahre 2002 zeichnete sich ab, dass für den Rotbach ein Hochwasserschutzprojekt zu erarbeiten ist, welches Anpassungen der Zonierung entlang des Rotbaches nach sich zieht. Aufgrund dieser Ausgangslage verzichtete der Gemeinderat auf einen Einspracheentscheid in eingangs erwähnter Angelegenheit und sistierte das Verfahren mit Entscheid des Gemeinderates vom 4. Mai 2006. Gegen diesen Entscheid wurde von der Eigentümerin der Parzelle Nr. 158 (J. Hägele) Rekurs beim Regierungsrat erhoben.
5. Im Frühling 2006 hat die Eschler AG bei der Baubewilligungsbehörde Bühler ein Baugesuch für die Sanierung der Halle Süd-Ost eingereicht. Im Rahmen des Auflageverfahrens hat die Eigentümerin der Nachbarparzelle Nr. 158 (J. Hägele) Einsprache erhoben. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.
6. Gegen das im Mai 2006 aufgelegte Bauprojekt zur Rotbachsanierung hat die Grundeigentümerin von Parz. Nr. 158 (J. Hägele) Einsprache erhoben.



7. Da sich die beteiligten Parteien in drei Verfahren gegenseitig blockieren und im Rahmen der verschiedenen Gespräche ein Einigungswille signalisiert wurde, hat auf Initiative der Gemeinde Bühler am 28. Juni 2006 ausserhalb sämtlicher Rechtsverfahren eine Einigungsverhandlung mit allen Verfahrensbeteiligten und Vertretern des Kantones stattgefunden. Anlässlich dieser Besprechung konnte eine Lösung für den Teilzonenplan Kohli-Halten diskutiert und festgehalten werden, welcher die divergierenden Interessen bestmöglich berücksichtigt.

8. Entsprechend wurde das vorliegende Planungsinstrument im Sinne der erwähnten Besprechung überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.

9. Der überarbeitete Teilzonenplan zeichnet sich gegenüber der ersten Vorprüfungsversion durch folgende Änderungen aus:

- Zone WG3 anstelle W2 (Lärmempfindlichkeitsstufe ES III anstelle ES II);
- Vergrösserung der Grünzone entlang des Rotbaches mit Bezug auf die neuen Gewässerränder resp. das Hochwasserschutzprojekt;
- Zuweisung der nicht permanent wasserführenden Gewässerfläche zur Grünzone;
- Berücksichtigung der Strassen und Brücken Anpassungen (Bereich Brücke in Zone ÜG, Strassenbereich Zone WG3 mit Anschluss an östliche Bauzone);
- Anpassung des Waldabstandsbereiches;
- Reduktion der Gewässerabstandsfläche gegenüber dem Kellenbach von 6.0 m auf 5.0 m;
- Zweckzuweisung der Grünzonen auf Basis des neuen Baugesetzes.

10. Die im Rahmen des ersten Vorprüfungsberichts verlangten Änderungen wurden berücksichtigt.

11. Der Teilzonenplan Kohli (Parz. Nr. 158) / Halten wurde am 29. März 2007 vom Gemeinderat erlassen.

12. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 6. Oktober 2007 bis 6. November 2007. Während dieser Zeit sind zwei privatrechtliche Einsprachen eingegangen, die aufgrund von Verhandlungen zurückgezogen wurden.

13. Der Teilzonenplan wurde am 11. März 2007 von der Einwohnergemeinde Bühler an der Urne angenommen.

14. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Im Sinne der Waldgesetzgebung sind die Waldränder entlang und innerhalb der Bauzone räumlich festzulegen. Das Waldstück entlang dem Rotbach grenzt an die neue Bauzone. Ein Teil des Waldrandes wurde bereits rechtskräftig festgelegt. Aufgrund der Praxis, dass die Waldgrenzen 20 m in die Nichtbauzone hinein festgelegt



werden, wurde vorliegend ein Waldfeststellungsverfahren im Sinne einer kleineren Ergänzung durchgeführt. Im Beisein des Oberförsters wurde die Waldsituation vor Ort beurteilt und der Waldrand neu festgelegt.

3. Im Rahmen des zu erarbeitenden Sondernutzungsplanes ist gemäss den beiden Vorprüfungsberichten den Anliegen des Gewässerschutzes und des Lärmschutzes Rechnung zu tragen.

4. Die entlang des Kellenbaches vorgesehene Grünzone ist sachgerecht. Die vorgesehene Reduktion des Gewässerabstandes von 6.0 m auf 5.0 m erfolgte in Rücksprache mit dem kantonalen Tiefbauamt (Abteilung Wasserbau). Mit der vorgesehenen Neugestaltung des Einlaufes in den Rotbach wird der Kellenbach als Rückzugsgebiet für Bachlebewesen aufgewertet.

5. Für die Einzonung im Gebiet Kohli findet sich keine Aussage im kommunalen Richtplan. Entsprechend ist davon auszugehen, dass die Gemeinde in diesem Bereich keine weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen hat. Unter Berücksichtigung, dass zwar gewisse Baulandreserven vorhanden sind, bei der Erhältlichkeit des Baulandes resp. dem Bauwillen der Grundeigentümer jedoch grössere Probleme bestehen, erscheint die bauliche Entwicklung im Kohli denkbar, zumal die neu vorgesehene Bauzone sowohl nördlich als auch östlich an bereits bestehende Bauzone anstösst. Dennoch soll darauf hingewiesen werden, dass sich die Einzonung aufgrund ihrer Nordostexposition aus wohngygienischer Sicht (eingeschränkte Besonnung) als nicht vorteilhaft erweist. Es stellt sich künftig die Frage, ob eine weitergehende bauliche Entwicklung südlich des Rotbaches anzustreben ist. Der Gemeinde wird empfohlen, diese Frage im Rahmen einer ortsplanerischen Gesamtansicht umfassend zu prüfen.

6. Gemäss beiliegendem Planungsbericht umfasst die neue Einzonung total ca. 7570 m² WG3 sowie rund 2300 m² Grünzone. Die Rückzonungsfläche im Gebiet Halten beträgt 9080 m². Der flächenmässige Abtausch wird begrüsst und erscheint im vorliegenden Fall sinnvoll und zweckmässig.

7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Kohli (Parz. Nr. 158) / Halten wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1200.00 erhoben

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt.



Appenzell Ausserrhoden

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Bühler (restl. Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am **29. Juni 2007**