



Herisau, 23. Juli 2010 / Wb

Gemeinde Bühler Teilzonenplan Nöggel, Parz. Nr. 151; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Bühler vom 28. Juni 2010 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.

2. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 151 beabsichtigt, auf der mitten im Dorf gelegenen Parzelle eine Überbauung mit Alterswohnungen zu realisieren. Dazu soll das bestehende Gebäude Assek. Nr. 187 abgebrochen und mit ähnlichem Ausmass neu aufgebaut und auf dem südlichen Parzellenteil ein zusätzliches Gebäude erstellt werden. Die bestehende Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 151 und 150 (Bahnübergang) soll in Absprache mit den Appenzellerbahnen aufgehoben und durch eine neue Erschliessung von Osten über die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE ersetzt werden. Dadurch kann die heute unübersichtliche Situation bei der Einfahrt in die Staatsstrasse gelöst und auf teure Sicherungsmassnahmen verzichtet werden. Die neue Erschliessungsstrasse dient insbesondere auch der Nachbarparzelle Nr. 150. Sie muss auf das bestehende Terrain abgesenkt werden, sodass die bestehende Auffüllung wieder zurückgebaut werden kann. Die Konkretisierung und Erarbeitung des Erschliessungskonzeptes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Appenzellerbahnen.

3. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Bühler, der mit Entscheid vom 9. August 1994 vom Regierungsrat genehmigt wurde, ist die Parzelle Nr. 151 der Kernzone K sowie der Wohnzone W3 zugeordnet. Das östlich angrenzende Bahnhofareal liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Kernzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind zudem als Ortsbildschutzzone (Zonenüberlagerung) ausgeschieden. Die südlich angrenzende Grünzone dient dem Schutz der ausgeschiedenen Grundwasserschutzzonen S1 und S2 (Grundwasserschutzzone Herrmoos). Zudem ist die Parzelle Nr. 151 mit der Grundwasserschutzzone S3 überlagert. Westlich der Parzelle Nr. 151 ist das Gebäude Assek. Nr. 186 auf Parzelle Nr. 150 als geschütztes Kulturobjekt ausgewiesen.

4. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

5. Der Teilzonenplan wurde am 26. März 2010 erlassen.



6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
7. Da auf das Einholen der Anstösserunterschriften verzichtet wurde, wurde das Planungsinstrument öffentlich aufgelegt.
8. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 17. Mai 2010 bis 15. Juni 2010. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage sind keine Einsprachen eingegangen.

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. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrunde liegende 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. Zur Ermöglichung der geplanten Kernzonenüberbauung soll das fragliche Gebiet gänzlich innerhalb der Kernzone zu liegen kommen. Dadurch gelten für die geplante Überbauung die gleichen Baubestimmungen. Konsequenterweise wird gleichzeitig auch die Ortsbildschutzzone auf die neu ausgeschiedene Kernzone ausgedehnt. Die neue Zonengrenze zwischen der Kernzone K und der Wohn- und Gewerbezone WG3 wird in einem Abstand von 4.0m von der Südfassade des neu geplanten Gebäudes geführt. Die Restfläche zwischen der neuen Kernzone K und der bestehenden Wohn- und Gewerbezone WG3 mit dem bestehenden Gewerbebetrieb in der Wohnzone W3 zu belassen, ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Aus ortsplanerischen und immissionstechnischen Gründen ist eine Umzonung dieser Teilfläche in die Wohn- und Gewerbezone WG3 naheliegend. Dadurch kann dem bestehenden Gewerbebetrieb ein gewisser Spielraum ermöglicht werden. Das ortsplanerische Konzept wird durch die vorgesehene Umzonung nicht tangiert.
4. Die geplante Zonenplanänderung betrifft diejenige Fläche der Parzelle Nr. 151, welche in der Grundwasserschutzzone S3 liegt. Seitens des Grundwasserschutzes kann der vorgesehenen Zonenplanänderung grundsätzlich zugestimmt werden. Entscheidend für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser wird das konkrete Bauvorhaben sein. Da sich der Teilzonenplan auf ein konkretes Projekt bezieht, ist die Frage nach der Realisierbarkeit der Überbauung mit Alterswohnungen in Bezug auf den Grundwasserschutz bereits jetzt zu stellen. Einbauten ins Grundwasser sind in der Schutzzone S3 nicht zulässig. Konkret sind Einbauten, welche das Speichervolumen resp. den Durchflussquerschnitt des Grundwassers verringern, nicht zulässig. Um dies zuverlässig beurteilen zu können, muss der maximale Grundwasserspiegel bekannt sein. Für die Beurteilung der Machbarkeit resp. die Dimensionierung von Tiefbauten werden hydrogeologische Abklärungen nötig sein. Dabei geht es insbesondere um die Ermittlung der grundwasserführenden Lockerge-



steine, deren Mächtigkeit sowie die erwähnte Lage des Grundwasserspiegels. Gestützt darauf müssen die Beurteilungen gemäss Gewässerschutzverordnung vorgenommen werden. Im Rahmen einer Anfrage der Gemeinde Bühler wurden die inhaltlichen Rahmenbedingungen (Erschliessung und Wohnüberbauung) bereits einmal formuliert. Es wird empfohlen die notwendigen Abklärungen frühzeitig durchzuführen.

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Nöggel, Parz. Nr. 151 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Bühler (restliche Exemplare 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: **28. JULI 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat