



Gemeinde Bühler, Ortsplanungsrevision; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 14. Januar 2013 wird um die Genehmigung der Revision der Ortsplanung Bühler durch den Regierungsrat nachgesucht. Sie besteht aus dem Baureglement, dem Teilzonenplan Baugebiet, dem Nachtrag zum Zonenplan (Zuweisung der bestehenden Kernzonen, Zweckbestimmung Grünzonen, Verkehrsflächen), dem Zonenplan Gefahren Baugebiet, Gemeinderichtplan Siedlung / Landschaft, dem Gemeinderichtplan Verkehr / Infrastruktur, dem Gemeinderichtplan Fusswegnetz, dem Gemeinderichtplan Bericht mit Richtplanbeschlüssen und dem Planungsbericht.

2. Die letzte Ortsplanung der Gemeinde Bühler wurde anfangs der 90er Jahre erarbeitet und am 9. August 1994 vom Regierungsrat genehmigt. Zwischenzeitlich wurde der Zonenplan mittels 14 Teilzonenplänen angepasst. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die Planungsinstrumente überarbeitet und aktualisiert und gleichzeitig an die neue Baugesetzgebung angepasst. In den letzten Jahren wurden Bauzonenreserven grösstenteils aufgebraucht (Steig). Innerhalb des Siedlungsgebietes bestehen noch Baulücken, die aber aufgrund fehlender Erhältlichkeit oder der schwierigen Erschliessung nicht überbaubar sind. Vielfach bestehen auch keine Bauabsichten. Im Rahmen der Ortsplanungsüberarbeitung hat die Gemeinde deshalb verschiedene Grundeigentümer, die über unüberbautes Bauland verfügen, über dessen Erhältlichkeit respektive über entsprechende Landabtauschmöglichkeiten angefragt. Aufgrund dieser Befragung können verschiedene Rückzonen vorgenommen werden. Ziel des Gemeinderates Bühler ist es, die Bevölkerungszahl mittels erhaltlichem Bauland zu stabilisieren, respektive ein Wachstum von ca. 0.75% pro Jahr zu erreichen. Zudem sollen mit den vorliegenden Änderungen dem geänderten Baugesetz und der kantonalen Richtplanung Rechnung getragen werden.

3. Am 9. Mai 2011 hat das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung zur vorliegenden Revision Stellung genommen. Gestützt darauf wurden die Planungsinstrumente überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht.

4. Der Gemeinderat Bühler hat die Revision der Ortsplanung Bühler am 23. April 2012, resp. 9. Juli 2012 erlassen.

5. Die erste öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 30. April bis 29. Mai 2012. Während dieser Zeit sind drei Einsprachen und zwei Anträge eingegangen. Die Anträge wurden mit den Antragsstellern bilateral besprochen und entsprechend schriftlich beantwortet. Zu den Einsprachen wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Bezüglich der Einsprache der „Fabrik am Rotbach“ konnte an der Einspracheverhandlung vom 19. Juni 2012



eine Einigung erzielt werden. Für die daraus resultierende Umzonung von der Industriezone I2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 wurde eine zweite öffentliche Planaufgabe durchgeführt. Die beiden anderen Einsprachen wurden abgewiesen. Eine beim Regierungsrat vorsorglich eingereichte Rekursanmeldung wurde aufgrund einer nachträglich erzielten gütlichen Einigung wieder zurückgezogen.

6. Die zweite öffentliche Auflage der Planänderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage erfolgte vom 13. Juli 2012 bis 13. August 2012. Dazu sind keine Einsprachen eingegangen.

7. In der Abstimmung vom 25. November 2012 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Bühler der Revision der Ortsplanung deutlich zugestimmt.

8. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Baureglemente und 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. Gemäss Art. 43 bedarf der kommunale Richtplan der Genehmigung des Regierungsrates.

B. Erwägungen

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

2. Sofern nachstehend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Bemerkungen enthalten, welche aufgrund offener Fragen, die sich aus der Vorprüfung ergeben haben, speziell einer Erwähnung bedürfen oder wo allgemein ein Hinweis als notwendig erscheint.

3. Allgemeines

a) Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die vorliegende Revision wurde auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung hin überprüft. Vorliegende Revision steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

b) Kapazität

Die Kapazitätsberechnung wurde unter Berücksichtigung der vom Departement Bau und Umwelt vorgegebenen Kennwerten vorgenommen. Der Kapazitätsberechnung kann entnommen werden, dass das von der Gemeinde festgelegte Planungsziel (1816 Einwohner; Bevölkerungswachstum 0.75% pro Jahr) um 67 Einwohner unterschritten wird, womit der Bedarfsnachweis erbracht ist. Voraussetzung ist, dass für sämtliche neu auszuweisenden Bauzonen die Erhältlichkeit und die Verfügbarkeit nachgewiesen sind. Die entsprechenden Nachweise liegen vor.

4. Kantonale Richtplanung

Die beabsichtigte, langfristige Siedlungsentwicklung im Gebiet Steig steht im Widerspruch zur im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinie. Entsprechend ist vorgesehen, dem Departement Bau und



Umwelt eine entsprechende Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie zu beantragen (vgl. Richtplanbeschluss S 1.3.1; Zwischenergebnis). Bereits mit dem kantonalen Richtplan 1987 wurden mit Siedlungsbegrenzungslinien empfindliche Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Vereinnahmung durch die Bauzone geschützt. Die Gemeinde hat ihre nun rechtskräftige Ortsplanung mit Erfolg darauf ausgerichtet. Mit der Änderung der Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Steig soll gemäss Ansicht der Gemeinde auf eine zweckmässigere Zonenabgrenzung hingewirkt werden. Im Übrigen werden die im kantonalen Richtplan aufgeführten Planungs- und Koordinationsmassnahmen berücksichtigt.

5. Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan

Schutzgegenstände gemäss kantonalem Schutzzonenplan sind nicht berührt.

6. Teilrevision Gemeinderichtplan mit Bericht

6.1 Teil Siedlung / Landschaft

a) Arealentwicklung

Aufgrund einer möglichen neuen Trasseeführung der Ortsumfahrung inklusive der Bahnlinie ergeben sich möglicherweise neue Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Scheienhaus. Entsprechend wurde die Arealentwicklung im Gebiet Scheienhaus im Bericht zum Gemeinderichtplan als Vororientierung (Richtplanbeschluss S6.1.7) aufgeführt. An der gleichzeitigen räumlichen Bezeichnung in der Richtplankarte hält die Gemeinde fest.

b) Kulturschutz

Die Erarbeitung des neuen Ortsbildinventars erfolgte in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege. Entsprechend wurde der Richtplantext angepasst.

An der beabsichtigten Erweiterung der Ortsbildschutzzone im Bereich der Arealentwicklung Hinterdorf hält die Gemeinde trotz der im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Bedenken weiterhin fest.

c) Fruchtfolgeflächen

Mit vorliegender Revision können gegenüber heute quantitativ mehr Fruchtfolgeflächen gesichert werden.

d) Ufergehölze

Ufergehölze sind gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz grundsätzlich geschützt und somit zu erhalten. Dennoch hält die Gemeinde an der Bezeichnung eines Teils der Ufergehölze als geschützte Objekte fest. Der Planungsbericht wurde mit dem Hinweis ergänzt, dass alle Ufergehölze grundsätzlich geschützt sind.

6.2 Teil Verkehr / Infrastruktur

a) Verkehrssicherheit / Verkehrsberuhigung (V5.1.3)

Die Gemeinde strebt auf dem Abschnitt Obere Au bis Scheienhaus eine Geschwindigkeitsreduktion auf der Kantonsstrasse an. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass das weitere Vorgehen zwingend mit dem kantonalen Tiefbauamt koordiniert und abgesprochen werden muss. Entsprechend wurde der Richtplanbeschluss ergänzt:

b) öffentliche Parkieranlagen

Es wird begrüsst, dass die Prüfung der Realisierung von Park & Ride Parkplätzen bei der Haltestelle Steigbach als Vororientierung in den kommunalen Richtplan aufgenommen wird.



c) neue Erschliessungsstrassen

Eine zwingende Zustimmung zu separaten, neuen Erschliessungsstrassen ab den Kantonsstrassen kann mit der Genehmigung der vorliegenden Planungsinstrumente nicht abgeleitet werden.

d) Kantonsstrasse Nr. 47 Bühler – Trogen

Die Gemeinde hält am Richtplanbeschluss (Zwischenergebnis) fest, für die Sicherheit des Langsamverkehrs Massnahmen zu prüfen, obwohl für den Abschnitt Ortsende (Egg) – untere Rüti ein rechtskräftiges Ausbauprojekt besteht, das in Absprache mit der Gemeinde Bühler keine separaten Flächen für den Langsamverkehr vorsieht.

e) Grundwasser

Mit dem Richtplanbeschluss I2.1.1 (Festsetzung) zeigt die Gemeinde den Handlungsbedarf bezüglich der Überprüfung der Grundwasserschutzzone Herrmoos auf. Vor allem das Schutzzonenreglement enthält noch Bestimmungen, welche nicht mehr der aktuellen Gesetzgebung entsprechen.

Zudem wurde der Richtplanbeschluss S1.6.2 dahingehend ergänzt, dass bei der Erarbeitung eines Sondernutzungsplanes auch die Anliegen des Grundwasserschutzes entsprechend berücksichtigt werden müssen.

7. Baureglement

Das Baureglement wurde im Sinne der Vorprüfung angepasst.

8. Nachtrag zum Zonenplan (Zweckbezeichnung der bestehenden Kernzonen, Zweckbezeichnung der Grünzonen, Verkehrsflächen)

a) Grünzonen / Zweckbestimmung der Grünzonen

An der Darstellung der neuen Grünzonen und der neu formulierten Zweckbestimmungen der bestehenden Grünzonen in zwei verschiedenen Plänen wird festgehalten. Nach Abschluss der Ortsplanungsrevision ist sicherzustellen, dass alle Grünzonen erfasst und in einem einzigen Plan dargestellt sind.

b) Verkehrsflächen

Gemäss Art. 30 BauG sind Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkierungsflächen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen als Verkehrsflächen zu bezeichnen, sofern sie als separate Grundstücke ausgeschieden sind. Im Rahmen der Vorprüfung wurde der Gemeinde empfohlen, die vorgenommene Ausscheidung in Anwendung eines pragmatischen Ansatzes noch einmal zu überprüfen. Die Gemeinde Bühler verzichtet auf eine Neuüberprüfung der ausgeschiedenen Verkehrsflächen. Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Ausscheidung im Nachzug der Strassenklassierung gemäss Strassengesetz angegangen werden könnte. Dadurch würden die klassierten Strassen und die Verkehrsflächen gemäss Baugesetz übereinstimmen.

8. Zonenplan Gefahren

Der Zonenplan Gefahren wurde in Rücksprache mit dem kantonalen Tiefbauamt (Abteilung Wasserbau) überarbeitet und entsprechend generalisiert. Kleinstflächen wurden einer benachbarten Gefährdung zugewiesen. Im Weiteren wurde der Zonenplan Gefahren sowie der Planungsbericht im Sinne des Vorprüfungsberichtes ergänzt.



9. Teilzonenplan Baugebiet

a) Wald

Im Gebiet Egg wurde wie verlangt eine ergänzenden Waldfeststellung vorgenommen.

b) Neueinzonung Nöggel

Wie verlangt, wird das zur Einzonung vorgesehene Gebiet mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Im Zusammenhang mit dem zu erarbeitenden Quartierplan kann auch der eingedolte Mempfelbach berücksichtigt werden.

c) Umzonung Fabrik am Rotbach

Anlässlich des Einspracheaugenscheines konnte mit beigebrachten Untergeschossaufnahmen dargelegt werden, dass sich die Untergeschosse nicht auf Bachniveau befinden und ein Aufenthalt von Personen ohne grössere, bewilligungspflichtige bauliche Veränderungen nicht möglich ist. Dadurch konnte der Reduktion des Gebäudes der Fabrik am Rotbach von der erheblichen (roten) in die mittlere (blaue) Gefahrenstufe zugestimmt werden. Entsprechend ist damit auch die vorgesehene Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG3 sinnvoll und zweckmässig. Dadurch kann die bestehende, heutige Nutzung legalisiert werden.

d) Ein- resp. Auszonung im Gebiet Melsterböhl / Au

Der erwähnte Gewerbe- und Industriestandort Melsterböhl / Au soll gestärkt werden. Der Rückzonungsantrag der Grundeigentümer von Parzelle Nr. 226 widerspricht dieser Strategie. Das Gebiet wird weiterhin als richtiger Standort empfunden und entsprechend im kommunalen Richtplan als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Entsprechend wird das Gebiet neu dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Durch die Auszonung wird der bestehende, durch das Departement Bau und Umwelt am 20. März 2008 genehmigte Quartierplan hinfällig. Entsprechend ist der Quartierplan formell aufzuheben. Die Aufhebung des Quartierplanes bedarf einer Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt.

Gleichzeitig wird im Einverständnis der Grundeigentümer die Parzelle Nr. 601 neu der Gewerbezone zugewiesen.

10. Erschliessungsprogramm

Mit der Einführung des kantonalen Baugesetzes (BauG, bGS 721.1) wurden die Gemeinden gemäss Art. 59 verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten, welches die zeitliche Abfolge der Erstellung aller für die Bauzonenerschliessung notwendigen Anlagen aufzeigt.

Gemäss Art. 59 Baugesetz (BauG, bGS 721.1) ist das Erschliessungsprogramm behördenverbindlich und im Verfahren des Gemeinderichtplanes zu erlassen.

Die Gemeinde Bühler hat das Erschliessungsprogramm erarbeitet und zur Vorprüfung eingereicht. Auf den Vorprüfungsbericht vom 30. Mai 2012 wird verwiesen. Erwähntes Erschliessungsprogramm liegt noch nicht zur Genehmigung vor.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Gemeinderichtplan Verkehr / Infrastruktur wird genehmigt (Art. 43 Baugesetz).
2. Der Gemeinderichtplan Siedlung / Landschaft wird genehmigt (Art. 43 Baugesetz).
3. Der Gemeinderichtplan Fusswegnetz wird genehmigt (Art. 43 Baugesetz).
4. Der Gemeinderichtplan Bericht mit Richtplanbeschlüssen wird genehmigt (Art. 43 Baugesetz).
5. Der Teilzonenplan Baugebiet (Ein-, Um- und Auszonungen) wird genehmigt (Art 49 Baugesetz).
6. Der Nachtrag zum Zonenplan (Zonenzuweisung der bestehenden Kernzone, Zweckbestimmung der Grünzonen, Verkehrsflächen) wird genehmigt (Art 49 Baugesetz).
7. Der Zonenplan Gefahren Baugebiet wird genehmigt (Art. 49 Baugesetz).
8. Die Gesamtrevision Baureglement wird genehmigt (Art 49. Baugesetz).
9. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege, VRPG, bGS 143.1).

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Bühler (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Versandt am 22. Februar 2013

Roger Nobs, Ratschreiber