



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzell A.Rh.

18. Januar 1994
L.

Gemeinde Bühler: Quartierplan Mempfel; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 22. Dezember 1993 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 15. Oktober 1993 ersucht der Gemeinderat Bühler um die Genehmigung des Quartierplanes Mempfel.

Sachlage

1. Der Quartierplan ist am 6. November 1992 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht worden. Nach Durchführung des Mitberichtverfahrens hat dieses der Baubehörde Bühler den Vorprüfungsbericht mit Datum vom 21. Januar 1993 zugestellt.
2. Am 17. Februar 1993 fand auf Ersuchen der Gemeinde und ihres Planers eine gemeinsame Besprechung im Gelände statt. Dort wurden die im Vorprüfungsbericht gerügten Punkte besprochen und zu einer Lösung geführt (Bachverlegung, Lage des Baubereichs "Hauptbauten").
3. Der Gemeinderat hat den Plan am 11. Mai 1993 erlassen. Die öffentliche Auflage fand vom 18. Mai bis zum 19. Juni 1993 statt.
4. Gemäss dem Schreiben des Gemeinderates Bühler sind während der Auflagefrist eine Einsprache und eine Eingabe eingegangen. Die Einsprache ist vorbehaltlos zurückgezogen worden. Die Eingabe ist im Plan berücksichtigt worden.

Erwägungen

1. Im kantonalen Richtplan werden für das Gebiet keine Vorgaben gemacht. Das Planungsgebiet berührt auch keine kantonalen Schutzzonen oder -objekte.
2. Die Gemeinde Bühler hat ihre Ortsplanung revidiert. Die Vorprüfung erfolgte im Sommer 1989. Die Einwohnerschaft hat die neuen Planungsinstrumente am 28. November 1993 angenommen; die regierungsrätliche Genehmigung steht noch aus.

Im neuen Gemeinderichtplan (1:2000) ist die im Quartierplan bezeichnete Erschliessungsstrasse auch schon vorgesehen. Weitergehende Vorgaben sind der kommunalen Richtplanung für dieses Gebiet nicht zu entnehmen.

3. Nach geltendem Zonenplan liegt das Plangebiet in der Wohnzone für 1- und 2-Familienhäuser. Gemäss neuem Zonenplan wird es zur Hauptsache der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeordnet, mit einer Ausnützungsziffer von 0,6, während der Waldabstandsbereich von 12m Breite der Grünzone zugewiesen wird.

Der Quartierplan ist auf die Zonenordnung des neuen Zonenplans ausgelegt, werden im bezeichneten Baubereich doch drei Vollgeschosse zugelassen. Die Ausnützungsziffer hingegen wird nicht explizit festgelegt; es gilt gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften das jeweils rechtskräftige Baureglement.

4. Die Festlegungen betreffend die Verlegung des Baches entsprechen der am Augenschein vom 17. Februar 1993 getroffenen Uebereinkunft. Damit wird der Bach soweit als möglich geöffnet. Der eingedolte Bereich wird entgegen der ursprünglichen Absicht nun nicht überbaut.
5. Gemäss Art. 10 des eidg. Waldgesetzes ist in jenen Bereichen, wo Bauzonen an den Wald grenzen, beim Erlass von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung anzuordnen. Das Oberforstamt hat im Verlaufe des Vorprüfungsverfahrens dem Planungsamt mit Brief vom 13. Januar 1993 schriftlich bestätigt, dass "die Eintragung des nach Südosten exponierten Waldrandes auf der Parzelle 456 (...) den tatsächlichen Verhältnissen" entspreche. Hingegen wurde die Gemeinde mit dem Vorprüfungsbericht nicht ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass der Waldrand noch definitiv festgelegt werden müsse.

In Anbetracht dieser Sachlage und dessen, dass mit dem Erlass des gesamten Zonenplans ohnehin demnächst für das ganze Baugebiet die Waldrandfestlegung gemacht werden

muss, kann auf eine rechtliche Festlegung des Waldrandes zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden.

5. Für die Vorprüfung und Prüfung von Sondernutzungsplänen wird im Genehmigungsverfahren eine Gebühr nach Aufwand und Bedeutung des Sondernutzungsplanes erhoben.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) folgenden Antrag:

1. Der Quartierplan Mempfel sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 600.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt (Ziffer 1).

Auszug an: Baudirektion
Sekretariat Baudirektion
Zentralstelle für Baugesuche *
Kantonales Planungsamt *
Gemeinderat Bühler **

- *) 1 Expl. Quartierplan mit Genehmigungsvermerk
sowie Vorprojektstudie und Erläuterungen
- **) 1 Expl. Quartierplan mit Genehmigungsvermerk
sowie Vorprojektstudie und Erläuterungen;
Rechnung

Versandt am
25. JAN. 1994

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

