



Herisau, 24. September 2014

## **Gemeinde Bühler** **Quartierplan Kohli; Genehmigung**

### **A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Bühler vom 4. September 2014 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.

2. Das Gebiet Kohli befindet sich im Süden der Gemeinde Bühler an einer nordostexponierten Hanglage. Der Bahnhof und die Einkaufsmöglichkeiten sind in Fussdistanz erreichbar. Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand und grenzt im Norden an den Rotbach. Im Osten bildet der Kellenbach eine weitere natürliche Begrenzung des Planungsgebietes. Gemäss Teilzonenplan Kohli, genehmigt mit Entscheid vom Regierungsrat vom 28. Juni 2007, wurde das Planungsgebiet der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen und gleichzeitig mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die Gemeinde sah mit der Einzonung die Chance, die Bauaktivität positiv zu beeinflussen und die Entwicklung der Gemeinde zu unterstützen. Mit der überlagernden Quartierplanpflicht soll neben der Bebauung und der Erschliessung auch den Anliegen des Umweltschutzes und des Gewässerschutzes Rechnung getragen werden. Die Parzellen nördlich des Rotbaches sind der Industriezone I resp. der Grünzone GRiS (Grundwasserschutz Herrmoos) zugewiesen. Ost-, west- und südseitig grenzt das Planungsgebiet an die Landwirtschaftszone. Im Rahmen der mit Entscheid vom 19. Februar 2013 genehmigten Ortsplanungsrevision wurden die Hecke zwischen dem Rotbach und dem Planungsgebiet sowie der Mammutbaum im südwestlichen Bereich des Quartierplanperimeters geschützt.

3. Für die Bebauung des Planungsgebietes wurden im Vorfeld mehrere Varianten ausgearbeitet. Das vorliegende Projekt entspricht jener Variante, die als Bestlösung für diesen Standort beurteilt wird. Das Überbauungskonzept besteht aus fünf einheitlichen, dreigeschossigen Punktbauten für Wohn- und Gewerbenutzung sowie einem Feuerwehrdepot. Das Konzept lässt sich in zwei Bauetappen realisieren. Die Bauten werden in Rücksicht auf den natürlichen Terrainverlauf so in die Hangsituation gesetzt, dass möglichst geringe Terrainveränderungen notwendig sind und der Hang nahezu ungehindert zwischen den Häusern durchfliessen kann. Zur Sicherung der bestmöglichen Ausblicke und Besonnung sind die Häuser höhenmässig gestaffelt, versetzt und gedreht angeordnet. Die Häuser stufen sich zur Talseite hin ab. Dadurch können grosszügige Dachterrassen



sen realisiert werden. Mit dem Ausbilden von Flachdächern und der abgestimmten Ausrichtung der Bauten kann die Besonnung verbessert werden.

4. Mit dem Quartierplan Kohli wird die rechtliche Grundlage für die Realisierung des von Roland Gnaiger erarbeiteten Überbauungsprojektes geschaffen. Gleichzeitig wird die Erschliessung der bislang nicht überbauten Bauzonenfläche sichergestellt und die Erschliessung der hinterliegenden Liegenschaften gesichert.

5. Der zur Genehmigung eingereichte Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

6. Der Quartierplan wurde vom Gemeinderat am 15. Januar 2014 / resp. 12. Mai erlassen.

7. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Kohli erfolgte vom 24. Januar bis 24. Februar 2014. Gegen den Quartierplan sind zwei Einsprachen eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte mit einer Einsprecherin eine Einigung gefunden werden. Gestützt darauf wurde die Einsprache mit Email vom 6. Juni 2014 schriftlich zurückgezogen.

8. Der Gemeinderat trat mit Entscheid vom 14. Mai 2014 nicht auf die zweite Einsprache ein. Gegen diesen Entscheid erhob der Einsprecher Alfred Meier (im Folgenden: Rekurrent) mit Schreiben vom 3. Juni 2014 beim Departement Bau und Umwelt Rekurs u.a. mit dem Antrag, den Entscheid aufzuheben.

9. Mit Schreiben vom 27. Juni 2014 und 4. Juli 2014 nahmen das Planungsamt und der Gemeinderat Bühler zum Rekurs Stellung, mit dem Antrag, diesen abzuweisen.

10. Mit Schreiben vom 30. August 2014 zog der Rekurrent den Rekurs zurück.

### **B. Erwägungen**

1. Der Rekurs kann aufgrund des Rückzugs abgeschrieben werden. Praxisgemäss wird bei diesem Ausgang des Verfahrens auf die Erhebung von Staatsgebühren (Art. 22 Abs. 4 des Gesetzes über die Verwaltungspflege; VRPG; bGS 143.1) sowie die Zusprechung von Parteientschädigungen verzichtet. Der geleistete Kostenvorschuss wird dem Rekurrenten nach Rechtskraft dieses Entscheides zurückerstattet.

2. 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.

3. Das dem Quartierplan zu Grunde liegende Überbauungskonzept ist sowohl in der örtlichen Lage mittels Baubereichen als auch bezüglich Höhenausdehnung planungsrechtlich klar fixiert. Das dem Sondernutzungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept wurde nach einem intensiven Variantenstudium als richtig empfunden und soll bezüglich der Anordnung der Bauten so umgesetzt werden. Da das Projekt nicht bis in die Detailschärfe vorliegt, kann es nicht im Rahmen eines Gestaltungsplanes verbindlich festgelegt werden. Gegenüber der ersten Vorprüfung wurden die Baubereiche noch einmal geringfügig vergrössert.



4. Gemäss Art. 41 BauV sind im Rahmen des Sondernutzungsplanes Abweichungen von den in der betroffenen Zone geltenden Bauvorschriften möglich. Insbesondere darf die Geschosszahl in der Regel höchstens um 1 Vollgeschoss von der Nutzungsplanung abweichen. Zudem kann eine Mehrausnützung von bis zu 10% gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Beide Abweichungen dürfen nur gewährt werden, wenn die Anordnung und Gliederung der Bauten in der Planung enthalten sind und die Grösse des Grundstückes die Abweichungen von der Regelbauordnung rechtfertigt und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigt werden. Das Gewähren einer Mehrausnützung ist nicht vorgesehen. Gemäss Regelbauvorschriften sind in der Wohn- und Gewerbezone WG3 maximal drei talseitig sichtbare Geschosse zulässig. Aufgrund der angepassten planlichen Festlegung, in welchem Bereich das Sockelgeschoss sichtbar sein darf, gilt das Sockelgeschoss nicht mehr als talseitig sichtbares Geschoss. Unter Berücksichtigung, dass das unechte Attikageschoss, das nicht der Definition gemäss Art. 4 BauV entsprechen kann, als Vollgeschoss gilt, ist im Baubereich B bezüglich Geschossigkeit von einer Abweichung von +1 auszugehen. Zudem ist in allen Baubereichen talseitig ein zusätzlich sichtbares Geschoss vorgesehen. Aufgrund der vorgesehenen Einstellhalle mit Überhöhe weicht die Gebäudehöhe im Baubereich B um 3.2m von den Regelbauvorschriften ab. Dies ist jedoch vertretbar. Der gemäss Regelbauvorschriften vorgesehene Gebäudeabstand von 13.0m wird zwischen den Baubereichen A-B um 3.3m, zwischen C-D um 1.5 und zwischen D-E um 1.7 m unterschritten. Diese Unterschreitung ist vertretbar.

5. Gemäss Gefahrenzonenplan und Gefahrenkarte existieren im Quartierplangebiet verschiedene Hochwasser- und Rutschungsgefahren, die im Quartierplan unter den Hinweisen aufgeführt sind. Die Ausführung von baulichen Massnahmen in einer Zone mit erheblicher Gefährdung ist im Normalfall nicht möglich. Mit der Bestimmung gemäss Art. 12 Sonderbauvorschriften werden trotzdem partielle Bereiche von Neubauten im Baubereich E in der Gefahrenzone 1 zugelassen. Gemäss telefonischer Besprechung mit dem kantonalen Tiefbauamt (Abteilung Wasserbau) vom 7. Januar 2014 wird die Standortgebundenheit gestützt auf eine Besprechung vom 9. November 2012 für den Baubereich E positiv beurteilt. Die südliche Zonengrenze ist aufgrund der im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Trasseesicherung der Umfahrungstrasse gegeben und kann nicht weiter nach Süden verschoben werden. Dadurch ist eine minimale Beanspruchung der Gefahrenzone 1 unter Einhaltung entsprechender Auflagen ausnahmsweise möglich.

6. Der Gewässerraum ist vollumfänglich zu respektieren. Die Lage des Baubereichs A wurde so angepasst, dass der ausgewiesene Gewässerraum vollumfänglich berücksichtigt wird. Gemäss telefonischer Besprechung mit dem kantonalen Tiefbauamt (Abteilung Wasserbau) kann die bestehende Erschliessungsstrasse auf dem bestehenden Trasse saniert werden. Notwendige Böschungsarbeiten sind im Bereich des Freihaltebereiches (Gewässerraum) zwingend mit Stützmauern auszubilden. Art. 9 Sonderbauvorschriften und der Planungsbericht wurden entsprechend angepasst.

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



## C. Beschluss

1. Der Rekurs wird infolge Rückzugs abgeschrieben.
2. Auf die Erhebung von Staatsgebühren wird verzichtet. Der Kostenvorschuss von Fr. 500.-- wird Alfred Meier nach Rechtskraft dieses Entscheides zurückerstattet.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Der Quartierplan Kohli wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
5. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
6. 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)
  - Alfred Meier, Weid 33, 9055 Bühler
  - Rechnungswesen

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 beizulegen.

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **29. SEP. 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat