



Herisau, 30. Oktober 2019

Gemeinde Bühler; Quartierplan Nöggel; Genehmigung

A. Sachverhalt

1. Mit Beschluss vom 12. Januar 2016 verabschiedete der Gemeinderat Bühler den Quartierplan Nöggel zur öffentlichen Auflage.
2. Während der öffentlichen Auflage, welche vom 22. Januar bis 22. Februar 2016 dauerte, erhoben Theodor Bruderer-Nef, Jacqueline Bruderer, Roland und Alice Bär-Keller und Hermann Streule, alle vertreten durch Rechtsanwalt Piergiorgio Giuliani, Einsprache gegen den Quartierplan Nöggel.
3. Mit Entscheid vom 12. Dezember 2016 wies der Gemeinderat Bühler die Einsprache von Theodor Bruderer-Nef, Jacqueline Bruderer, Roland und Alice Bär-Keller und Hermann Streule im Sinne der Erwägungen ab, soweit diese öffentlich-rechtliche Aspekte zum Gegenstand hatte, erliess den Quartierplan Nöggel und unterbreitete diesen dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung.
4. Gegen diesen Entscheid erhoben Theodor Bruderer-Nef, Jacqueline Bruderer, Roland und Alice Bär-Keller und Hermann Streule (im Folgenden: Rekurrenten) mit Eingabe vom 29. Dezember 2016 Rekurs beim Departement Bau und Volkswirtschaft.
5. Mit Schreiben vom 19. April 2017 sistierte das Departement Bau und Volkswirtschaft das Rekursverfahren bis auf weiteres mit der Begründung, dass für die Erschliessung der geplanten Überbauung die bestehende Strasse verbreitert werden müsse und dass zudem Massnahmen zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes notwendig seien.
6. Während der öffentlichen Auflage des Strassenprojektes und des Kanalisationsprojekts, welche vom 19. Januar bis 7. Februar 2018 dauerte, gingen beim Gemeinderat Bühler mehrere Einsprachen ein. Je mit Baugesuchs- und Einspracheentscheiden vom 4. Dezember 2018 wurden die baurechtlichen Bewilligungen für den Ausbau der Erschliessungsstrasse Edelgrueb und den Abbruch der bestehenden Leitungen resp. den Neubau von Schmutz- und Regenabwasserleitungen im Sinne der Erwägungen unter Auflagen erteilt und die Einsprachen abgewiesen, soweit sie öffentlich-rechtlicher Natur waren und darauf eingetreten werden konnte.



7. Während der öffentlichen Auflage des Wasserbauprojekts Mempfelbach, welche ebenfalls vom 19. Januar bis 7. Februar 2018 dauerte, gingen beim Departement Bau und Volkswirtschaft mehrere Einsprachen ein. Mit Einspracheentscheid vom 10. Dezember 2018 wies das Departement Bau und Volkswirtschaft die Einsprachen im Sinne der Erwägungen ab, soweit darauf eingetreten werden konnte.
8. Mit Schreiben vom 16. Januar 2019 informierte der Gemeinderat Bühler das Departement Bau und Volkswirtschaft darüber, dass die Bau- und Einspracheentscheide betreffend das Strassenprojekt und das Kanalisationsprojekt in Rechtskraft erwachsen seien.
9. Mit Schreiben vom 23. Januar 2019 hob das Departement Bau und Volkswirtschaft die Sistierung des Rekursverfahrens auf und eröffnete den zweiten Schriftenwechsel. Die Rekurrenten wurden zur Stellungnahme bis zum 15. Februar 2019 eingeladen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.
2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der vorliegende Quartierplan lag öffentlich auf. Der Rekurs der Rekurrenten wird vom Departement Bau und Volkswirtschaft mit separatem Beschluss abgewiesen.
3. Mit dem Quartierplan Nöggel soll im ebenen, gut besonnten, zentrumsnahen Wohngebiet eine qualitätsvolle, verdichtete Wohnüberbauung ermöglicht werden.
4. Mit Vorprüfungsbericht vom 8. Juni 2015 nahm das damalige Planungsamt (heute: Abteilung Raumentwicklung) Stellung zum Quartierplan Nöggel. Infolge des Vorprüfungsberichts wurden insbesondere die Erschliessung verbindlich festgelegt und die gestalterischen Vorgaben in den Sonderbauvorschriften festgesetzt. Zusätzlich wurde die Gefahrenkarte angepasst, welche als Grundlage für die Formulierung der Hochwasserschutzmassnahmen dient. Für das Vorhaben konnte mit zweitem Vorprüfungsbericht vom 9. Dezember 2015 im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Art. 123 Abs. 4 BauG in der per 1. Januar 2019 in Kraft getretenen Fassung des Baugesetzes legt fest, dass die altrechtlichen Quartier- und Gestaltungspläne als Überbauungspläne nach Art. 39 BauG gelten. Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. a BauG darf mittels Überbauungsplan bei der Geschoszahl höchstens um ein Vollgeschoss und bei der Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Mit dem Quartierplan Nöggel werden gegenüber der Regelbauweise in der Wohnzone W3 eine Mehrausnützung von 10 % und ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Zudem weicht die Firsthöhe um +0.5 m gegenüber der Regelbauweise ab, nicht aber die Gebäudehöhe. Die Voraussetzungen zur Gewährung der Abweichungen wurden in Form von Festsetzungen der Qualitäten aus den Beilageplänen hinsichtlich architektonischer Gestaltung, Wohnhygiene und Eingliederung in den Sonderbauvorschriften erfüllt. Mit den gestalterischen Vorgaben wird gewährleistet, dass sich die Überbauung gut in die Umgebung einfügt.



6. Die Genehmigung für den Quartierplan Nöggel kann erteilt werden.

C. Entscheid

1. Der Quartierplan Nöggel wird genehmigt.
2. Für die Bearbeitung wird eine Gebühr von Fr. 3'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Gemeinderat Bühler (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Theodor Bruderer-Nef, Edelgrueb 5, 9055 Bühler (A-Post Plus) (Entscheid ohne Planunterlagen)
 - Jacqueline Bruderer, Edelgrueb 7, 9055 Bühler (A-Post Plus) (Entscheid ohne Planunterlagen)
 - Roland und Alice Bär, Edelgrueb 8, 9055 Bühler (A-Post Plus) (Entscheid ohne Planunterlagen)
 - Hermann Streule, Dorfstrasse 103, 9055 Bühler (A-Post Plus) (Entscheid ohne Planunterlagen)
 - RA Dr. iur. Kurt Steiner, St. Jakobpark, Postfach 536, 9004 St. Gallen (A-Post Plus) (Entscheid ohne Planunterlagen)
 - 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 Regeln über den Fristenstillstand finden keine Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine kurze 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: **06. NOV. 2019**

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto, Regierungsrat

Ø BBä

5000.2017-0006