



Projekt Nr. 2.063.1.019.00

18. Oktober 2017

Aufhebung Baulinienplan Halten (Parz. Nr. 106 / 107)

Planungsbericht

Stand Auflage

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG

Kasernenstrasse 39

9102 Herisau

Telefon +41(0)71 353 00 80

Fax +41(0)71 353 00 81

herisau@err.ch

www.err.ch

Projektleitung: Christoph Lang

Sachbearbeitung: Simon Lutz

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Situation	4
1.2	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Planungsverfahren	5
3	Randbedingungen	5
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	5
3.2	Richtplanung	6
3.2.1	Kantonale Richtplanung.....	6
3.2.2	Kommunale Richtplanung.....	6
3.3	Kommunale Nutzungsplanung	7
3.3.1	Nutzung und Schutz	7
3.3.2	Gefahren.....	7
4	Wichtige thematische Aspekte	8
4.1	Erschliessung.....	8
4.2	Weitere Aspekte.....	8
5	Aufhebung Baulinienplan Halten	9
6	Interessenabwägung	9
7	Information und Mitwirkung	10
8	Kantonale Vorprüfung	10
9	Rechtsverfahren	11
10	Genehmigung	11

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Trogenerstrasse, hinter der Schreinerei J. Widmer AG. Der Baulinienplan Halten (Genehmigung Regierungsrat: 31.10.2000) erstreckte sich zum Zeitpunkt der Genehmigung entsprechend dem Teilzonenplan Halten (Genehmigung Regierungsrat: 31.10.2000) über die Parzellen Nr. 106 und 107.



Situation

geoportal.ch (Rot:
Umgrenzung des
Baulinienplans), Zugriff:
15.06.2017

Vom Perimeter des Baulinienplans Halten sind heute die Parzellen Nr. 106, Nr. 107 sowie ein Teil der Parzellen Nr. 109, Nr. 666, Nr. 686 und Nr. 669 betroffen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der Einzonung der Parzelle Nr. 106 musste die Erschliessung der bereits eingezonten Parzelle Nr. 105 sichergestellt werden. Daher wurde zum Teilzonenplan auch ein Baulinienplan ausgearbeitet, welcher sich mit den Festlegungen (Umgrenzung Planungsgebiet) auf die Parzellen Nr. 106 und 107 beschränkt. Auf der bereits eingezonten Parzelle Nr. 105 wurden keine Festlegungen gemacht, die Erschliessung und der Wendepplatz sind als Hinweis (Planungsabsicht) dargestellt.

Nach dem Beschluss der Ortsplanungskommission (siehe Revision Ortsplanung – Planungsbericht, dat. 30.11.2012), das Gebiet Halten aufgrund der schwierigen Erschliessbarkeit und der schützenswürdigen Landschaftskammer von einer künftigen Bebauung freizuhalten, wurde die Parzelle Nr. 105 in die Landwirtschaftszone L ausgezont. Der oben erwähnte Baulinienplan wurde jedoch belassen und vorerst nicht aufgehoben, da noch keine Nutzungsabsichten für die Parzelle Nr. 106 bestanden.

Nun hat der Eigentümer der Parzelle Nr. 106 die Absicht geäussert, eine Bebauung anzugehen. Die dazu notwendige Erschliessung wird intern geregelt. Die Zufahrt ab der Eggstrasse erfolgt

über die eigene Parzelle beziehungsweise ist auf den nördlichen Parzellen privatrechtlich sichergestellt.

Da die Planungskommission an der Sitzung vom 09.03.2017 aufgrund des ortsplanerischen Konzepts bestätigt hat, dass im Gebiet Halten keine Bauentwicklung über die bestehende Bauzone erfolgen soll, kann der Baulinienplan nun aufgehoben werden. Die Entwicklung von Bühler soll sich auf den Bestand resp. die im Richtplan vorgesehenen Gebiete konzentrieren.

2 Planungsverfahren

Der Ablauf zur planungsrechtlichen Umsetzung für die Aufhebung des Baulinienplans Halten (Parz. Nr. 106 / 107) sieht folgende Schritte vor:

- Vorprüfung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft
- Information der Bevölkerung und der Anwohner
- Öffentliche Auflage
- Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft

3 Randbedingungen

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Nach Art. 1 RPG¹ sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine häusliche Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedlung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden geschont werden. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen sollen getroffen werden.

Für ungenügende oder ungenutzte Flächen in Bauzonen sollen Massnahmen getroffen werden, um die Siedlungsfläche zu verdichten. Mit der Aufhebung des Baulinienplans Halten (Parz. Nr. 106 / 107) wird diesem Umstand Rechnung getragen.

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) SR 700

3.2 Richtplanung

3.2.1 Kantonale Richtplanung

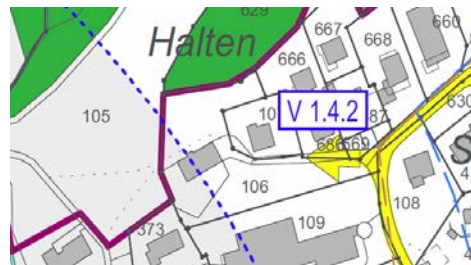
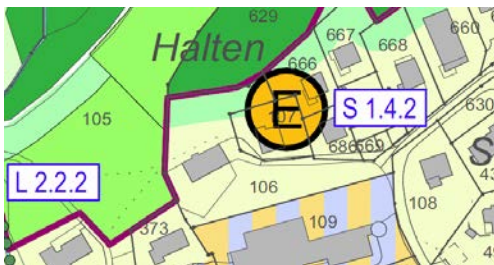
Entsprechend dem rechtsgültigen Kantonalen Richtplan (Stand 01.05.2012) sind die Parzellen Nr. 106 und 107 als Bauentwicklungsgebiet gekennzeichnet. Mit dem Teilzonenplan Halten (Genehmigung Regierungsrat: 31.10.2000) und der Einzonung dieser Flächen als Wohnzone W2, wurde die Voraussetzung für eine künftige Bebauung geschaffen.



Ausschnitt Kantonaler Richtplan

Geoportal.ch, Zugriff: 19.06.2017

3.2.2 Kommunale Richtplanung



Ausschnitt Kommunaler Richtplan (S+L und V+I)

ERR, Stand: 09.07.2012

Ausgangslage	Richtplaninhalt
	Wohngebiet mittlere Dichte
	Grüngelände
	Erschliessungs- und Bebauungsstudie

Erschliessungsstrasse / Erschliessungsrichtung

Ausschnitt kommunaler Richtplan S + L

Ausschnitt kommunaler Richtplan V + I

Im rechtsgültigen Kommunalen Richtplan (Genehmigung durch Regierungsrat: 19.02.2013, in Kraft seit 01.04.2013) ist das Planungsgebiet als Wohngebiet mittlerer Dichte gekennzeichnet. Für die Entwicklung soll eine Erschliessungs- und Bebauungsstudie gemacht werden. Dies wird durch den Grundeigentümer im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gewährleistet.

3.3 Kommunale Nutzungsplanung

3.3.1 Nutzung und Schutz

Im Zonenplan (Stand 09.08.1994 mit Nachführungen bis 20.01.2016) entsprechen die Nutzungen auf Parzelle Nr. 106 und 107 der Wohnzone W2 und der Grünzone GRiF. Die Parzelle Nr. 105 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.

In der östlichen Ecke der Parzelle Nr. 106 befindet sich ein geschütztes kommunales Naturobjekt. Der Schutz wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision bestätigt (Naturinventar dat. 05.09.2011).

Der Baulinienplan macht zum Schutzobjekt beziehungsweise zum Schutzzumfang keine Aussagen. Eine Aufhebung des Baulinienplans hat keine negativen Folgen auf das Schutzobjekt. Der Schutzzumfang beziehungsweise die Sicherstellung des Schutzobjekts wird im Baugesuchsverfahren zur Überbauung und Erschliessung der Parzelle Nr. 106 berücksichtigt werden (Grundlage für das Baugesuch).



Ausschnitt Zonenplan –
Nutzung und Schutz

Geoportal.ch, Zugriff:
19.06.2017

3.3.2 Gefahren

Das Planungsgebiet ist gemäss Zonenplan Gefahren der mittleren und geringen Gefährdung durch Rutschung zugewiesen. Durch Objektschutzmassnahmen im Rahmen des Baugesuchverfahrens kann dieser Gefährdung begegnet werden.



Ausschnitt Zonenplan –
Gefahren

Geoportal.ch, Zugriff:
19.06.2017

4 Wichtige thematische Aspekte

4.1 Erschliessung

Die Eggstrasse ist eine Flurgenossenschaftsstrasse gemäss Art. 167 ff. ZGB. Die öffentliche Widmung nach Strassengesetz wird zurzeit angegangen (Beschluss der Flurgenossenschaftsversammlung liegt vor, Statuten müssen noch von Gemeinderat und Regierungsrat genehmigt werden). Die Groberschliessung bis zum Baugrundstück ist entsprechend vorhanden.

Die bestehende Zufahrt ab der Eggstrasse zum Baugrundstück Parzelle Nr. 106 führt über den eigenen Boden beziehungsweise ist auf den nördlichen Parzellen privatrechtlich gesichert. Die Erschliessung ist somit sichergestellt.

Die ursprüngliche Idee des Baulinienplans war es, die Erschliessung der hinterliegenden Parzelle Nr. 105 zu sichern. Aufgrund der Auszonung dieser Parzelle und der Bauabsichten auf der Parzelle Nr. 106 wird dieser entsprechend hinfällig (siehe weitergehende Erläuterungen im Kapitel 5)

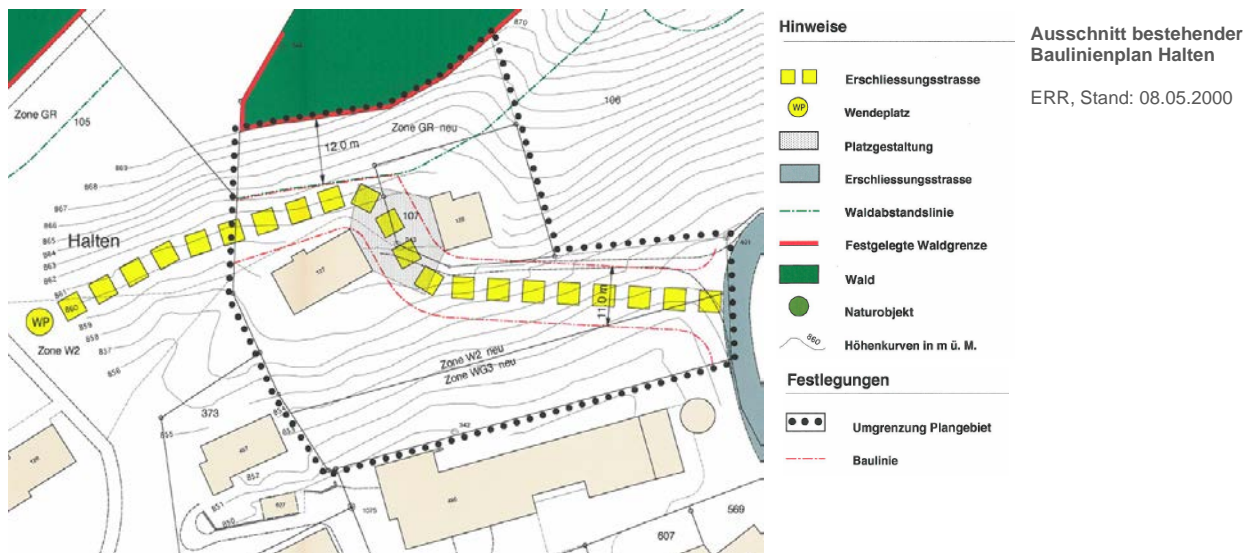
Die nördlichen Parzellen werden direkt ab der Eggstrasse erschlossen (Tiefgarage und interne (Fussweg-)Erschliessung). Es besteht somit keine Beziehung zum Baulinienplan Halten.

4.2 Weitere Aspekte

Folgende thematischen Aspekte sind für die vorliegende Planung nicht von Relevanz:

- Gewässerschutz: Gewässerschutzbereich Au (Berücksichtigung in Bewilligungsverfahren)
- Gewässernetz und Gewässerraum: keine Gewässer
- Öffentlicher Verkehr – Güteklassen: bestehende Bauzone
- Kataster der belasteten Standorte: keine Belastung
- Lärm: dritte Baureihe / bestehende Bauzone
- Nicht ionisierende Strahlung: keine Quellen in unmittelbarer Umgebung

5 Aufhebung Baulinienplan Halten



Mit der Revision der Ortsplanung (siehe Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision, Seite 28) und der Umzonung von Parzelle Nr. 105 in Landwirtschaftszone L, bestehen keine Absichten mehr, diese Parzelle in absehbarer Zeit einer Bebauung zuzuführen. Genau zu diesem Zweck wurde ursprünglich – begleitend zum Teilzonenplan Halten (Genehmigung Regierungsrat: 31.10.2000) – der Baulinienplan Halten (Genehmigung Regierungsrat: 31.10.2000) erlassen. Damit sollte vorab ein Korridor zur künftigen verkehrlichen Erschliessung der Parzelle Nr. 105 gesichert werden.

Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 106 plant den unbebauten Parzellenteil zu überbauen. Dieses Vorhaben kann jedoch aufgrund des vorhandenen Baulinienplans nicht umgesetzt werden. Infolge der nicht mehr beabsichtigten Siedlungserweiterung auf der Parzelle Nr. 105, wurde vom Eigentümer entsprechendes Interesse an der Aufhebung des Baulinienplans bekundet, von der Planungskommission beraten, gutgeheissen und verabschiedet. Zur Nutzbarmachung und Entwicklung des bestehenden Baugebiets (innere Verdichtung / Entwicklung) soll der Baulinienplan Halten entsprechend aufgehoben werden. Die Feinerschliessung ab der Eggstrasse (siehe Kapitel 4.1) ist gewährleistet und muss im Rahmen des Baugesuchverfahrens detailliert aufgezeigt werden.

6 Interessenabwägung

Die Aufhebung des Baulinienplans Halten steht - wie vorhergehend erläutert - in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zur kantonalen Richtplanung, respektive zur kommunalen Richt- und Zonenplanung.

7 Information und Mitwirkung

Die Gemeinde wird die Anstösser und Bevölkerung zeit- und sachgerecht informieren. Insbesondere wird an der öffentlichen Veranstaltung vom 07.11.2017 über die bevorstehende öffentliche Planaufgabe informiert.

8 Kantonale Vorprüfung

Die Aufhebung des Baulinienplans Halten (Parz. Nr. 106 / 107) wurde dem Departement Bau und Volkswirtschaft am 24.07.2017 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 18.09.2017 nimmt die Abteilung Raumentwicklung zur Planung Stellung. Eine Genehmigung für die Aufhebung des Baulinienplans Halten kann in Aussicht gestellt werden.

Auf die vorgebrachten Änderungen und Hinweise wird wie folgt reagiert:

Kapitel Vorprüfungsbericht	Umsetzungsergebnis
Schutzvorschriften	Der Planungsbericht wurde entsprechend angepasst (Kapitel 3.3.1)
Grundsätzliche Überlegungen zur Erschliessung	Die Überlegungen des Amtes für Raumentwicklung wurden im neuen Kapitel 4.1 und einer Ergänzung der Kapitel 1.2 und 5 abgehandelt. Die rechtliche Sicherung der Zufahrt zur Parzelle Nr. 106 ist vorhanden. Ob eine Parzellenmutation angegangen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Diese hat aber aufgrund der rechtlich gesicherten Zufahrt auf die Aufhebung des Baulinienplans keinen Einfluss.
Verfahren	Irrtümlicherweise geht der Vorprüfungsbericht vom vereinfachten Verfahren aus. Aufgrund der Vorabklärung kann ein Sondernutzungsplan, der nach dem ordentlichen Verfahren erlassen wurde nicht im vereinfachten Verfahren aufgehoben werden. Es ist also das ordentliche Verfahren durchzuführen.

9 Rechtsverfahren

Für die Aufhebung des Baulinienplans Halten (Parz. Nr. 106 / 107) ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45ff BauG durchzuführen.

Nach der Verabschiedung des Gemeinderates findet die öffentliche Planaufgabe voraussichtlich im November 2017 (30 Tage) statt.

10 Genehmigung

Die Aufhebung des Baulinienplans Halten (Parz. Nr. 106 / 107) tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft.

Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft am: