



22. Oktober 1996
L.

Gemeinde Gais: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 27. September 1996 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 28. Februar 1996 ersucht der Gemeinderat Gais um die Genehmigung seiner neu erarbeiteten Planungsinstrumente durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Im Frühling 1989 übertrug der Gemeinderat Gais dem Planungsbüro Eigenmann, St. Gallen, die Durchführung der Revision der Ortsplanung. Er bestellte gleichzeitig eine Ortsplanungskommission zur Beratung und Entscheidvorbereitung für den Gemeinderat.
2. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäss Art. 47 EG zum RPG (bGS 721.1) der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Zum Mitberichtsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
 - St. Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
 - Volkswirtschaftsdirektion
 - Direktion für Landwirtschaft und Forstwesen
 - Amt für Umweltschutz
 - Baudirektion (Direktionssekretariat)
 - Kantonaes Tiefbauamt
 - Koordinationsstelle 7A
 - Heimatschutz Appenzell A.Rh.
 - Appenzeller Bahnen

In einem umfassenden Bericht vom 16. August 1993 nahm das Planungsamt zu den eingereichten Unterlagen Stellung.

3. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 18. Januar 1995 bis 17. Februar 1995. Während dieser Zeit sind fünf Einsprachen eingegangen. Sämtliche Einsprachen konnten gütlich erledigt werden. Am 22. Oktober 1995 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Gais der Revision der Zonenpläne und dem Baureglement mit 647 JA gegen 159 NEIN, bei einer Stimmbeteiligung von 45 % zugestimmt.

4. In der Zwischenzeit mussten der durch den Gemeinderat am 4. November 1994 genehmigte Richtplan sowie der Planungsbericht dem aktuellen Realisierungsstand angepasst und in weiteren Exemplaren ausgefertigt werden.
5. Dem zur Genehmigung eingereichten Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt:
 - 3 Expl. Baureglement, dat. 22. Oktober 1995 (inkl. Zonenpläne verkleinert)
 - 1 Expl. Zonenplan, Teil Dorf M 1:2'000, dat. 22. Oktober 1995 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Zonenplan, Teil Strahlholz M 1:2'000, dat. 22. Oktober 1995 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Zonenplan, Teil Starkenmühle M 1:2'000, dat. 22. Oktober 1995 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000, dat. 22. Oktober 1995 (gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Gemeinderichtplan, ganzes Gemeindegebiet, M 1:5'000, dat. 4. November 1994, gerollt, Originalplan)
 - 1 Expl. Gemeinderichtplan, Ausschnitt Dorf, M 1:2'000, dat. 4. November 1994 (gerollt, Originalplan)
 - 3 Expl. Bericht zum Gemeinderichtplan
 - 3 Expl. Planungsbericht
6. Bei der Vorbereitung des Genehmigungsantrages durch das Planungsamt sind inhaltliche Probleme und Fragen aufgetaucht. Mit Schreiben vom 23. April 1996 wurde die Gemeinde deshalb vor der Antragstellung an den Regierungsrat aufgefordert, zu den erwähnten Fragen Stellung zu nehmen. Einerseits ging es dabei um die Bauzonenzuweisung im Gebiet Mühlpas (Gewerbezone), andererseits um Unstimmigkeiten in verschiedenen Plangrundlagen. Bei den letzteren war insbesondere nicht klar, welche Planinhalte dem tatsächlichen Willen der Planungsbehörde entsprechen; nur aufgrund eines klar nachvollziehbaren Willens der Gemeinde ist eine Zweck- und Rechtmässigkeitsprüfung der Planungsinstrumente durch den Kanton möglich. Die entsprechende Stellungnahme wurde von der Gemeinde mit Schreiben vom 24. Mai 1996 eingereicht.
7. In Kenntnis des Schreibens vom 23. April 1996 wurde die Gemeinde Gais mit Schreiben vom 27. Juni 1996 auf gewisse formelle Unzulänglichkeiten in den Plangrundlagen hingewiesen, die einer Genehmigung entgegenstehen. Es war dabei unvermeidlich, gewisse Sachverhalte, die der Gemeinde Gais bereits mit Schreiben vom 23. April 1996 zu inhaltlichen Stellungnahme unterbreitet wurde, aus formeller Sicht nochmals vorzubringen. Mit Schreiben vom 20. August 1996 wurden die entsprechend angepassten und korrigierten Plangrundlagen von der Gemeinde erneut zur Genehmigung eingereicht.
8. Mit den beiden Stellungnahmen der Gemeinde Gais vom 24. Mai 1996 und 20. August 1996 und den vorgenommen formellen Plankorrekturen konnten die aufgetretenen Probleme grundsätzlich gelöst werden.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Dem Antrag der Gemeinde, für die regierungsrätliche Genehmigung nur einen Plansatz bereitzustellen und die fehlenden zwei Plansätze nachträglich zur Unterzeichnung einreichen zu können, kann im Hinblick auf allfällig notwendige Korrekturen und einer Aufwandminimierung entsprochen werden.
- 1.2 Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) verpflichtet die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung zu unterrichten und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die eingereichten Eingaben wurden von der Ortsplanungskommission in einem Problemkatalog zusammengefasst, der eine Übersicht über die im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung stehenden Probleme der Gemeinde Gais gibt. Dieser Problemkatalog war eine wichtige Grundlage der im Rahmen des Ortsplanungskonzeptes erarbeiteten Ziele und Massnahmen, die der öffentlichen Diskussion unterstellt wurden. Über die bereinigten Pläne wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung vor dem Auflageverfahren eine umfassende Volksdiskussion durchgeführt. Information und Mitwirkung sind im Sinne des Raumplanungsgesetzes gewährleistet worden.
- 1.3 Die weiteren formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

Sofern nachfolgend keine Bemerkungen gemacht werden, entsprechen die eingereichten Unterlagen den an sie gestellten Anforderungen. In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können. Es sind aber auch 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.

2.1 Übergeordnete Gesetzgebung

a) Interessenabwägungen nach Raumplanungsverordnung

Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Gemeinde legt einen Planungsbericht vor, in welchem die Planungsziele und Ergebnisse beschrieben sind.

b) Bericht nach Raumplanungsverordnung

Gemäss Art. 26 RPV erstattet die Gemeinde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt sowie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Im Planungsbericht ist dieser Anforderung ein eigenes Kapitel gewidmet.

c) Lärmschutz

Die Ausscheidung neuer Bauzonen und die Erschliessung bestehender Bauzonen darf nach der Lärmschutzverordnung nur erfolgen, wenn die Planungswerte eingehalten sind, oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Bei einer Neueinzonung muss somit nachgewiesen werden, dass die betreffenden Werte eingehalten sind, bzw. eingehalten werden können. Da die zu treffenden Massnahmen meistens erst im Rahmen eines Sondernutzungsplanes verbindlich festgelegt werden können, genügt für eine Einzonung der Nachweis, dass Art. 29 LSV erfüllt werden kann. Zusätzlich besteht jedoch die Auflage der Erstellung eines die notwendigen Massnahmen enthaltenden Sondernutzungsplanes.

Die nochmalige Überprüfung der Plangrundlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat ergeben, dass mit den vorgesehenen Massnahmen die planerischen Voraussetzungen für die Einhaltung der Planungswerte bei Neueinzonungen und bei bestehenden, jedoch nicht erschlossenen Bauzonen, grundsätzlich erfüllbar sind. Im Gebiet Zweibrücken kann in der neuen Bauzone Oe der Planungswert auch bei einer Bezeichnung als lärmvorbelastetes Gebiet (ES III) nicht eingehalten werden. Da in diesem Bereich nicht mit der Erstellung von lärmempfindlichen Räumen gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV gerechnet werden muss (es existiert eine Parkieranlage), und es für reine Anlagen keine Festsetzung von Empfindlichkeitsstufen braucht, ist diese Einzonung vertretbar. Die Forderung, wonach im Richtplan für dieses Gebiet die Bezeichnung "Parkieranlage" anzubringen ist, wurde erfüllt.

Anlässlich der Vorprüfung wurde festgestellt, dass im Gebiet Mühlpass (GE) der Planungswert ebenfalls überschritten wird. Es wurde verlangt, dass aufgezeigt wird, mit welchen Massnahmen der geforderte Planungswert eingehalten werden kann. Mit einer Quartierplanpflicht ist der Weg aufgezeichnet, auf welchem dem Anliegen des Lärmschutzes Rechnung getragen werden soll.

d) Grundwasserschutz

Die provisorischen Grundwasserschutzzonen gemäss Karte der Gewässerschutzbereiche sind im Gemeinderichtplan aufgeführt. Anlässlich der Vorprüfung wurde verlangt, den kommunalen Richtplan mit der vom Regierungsrat definitiv ausgeschiedenen Grundwasserschutzzone Ruppen zu ergänzen. Die verlangte Ergänzung wurde vorgenommen.

Im Gebiet Zwislen, Gaiserau, Zung, unterer Rhän und Atzgras wurden die definitiven Grundwasserschutzzonen Gaiserau als Hinweis in den Zonenplan aufgenommen.

Ein ungelöster Konflikt besteht nach wie vor zwischen der im kantonalen Richtplan vorgesehenen Umfahrungsstrasse und den Grundwasserschutzzonen in der Gaiserau. Der Abstand der Linienführung zum Grundwasserbrunnen beträgt nur 15 m, der Abstand zur Schutzzone S1 ca. 7 m. In der Schutzzone S2 sind neue Strassen nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Gemeinde hat richtigerweise den Konflikt im kommunalen Richtplan dargelegt, indem die Fassungen und die Schutzzone S1 der Grundwasserbrunnen Gaiserau eingezeichnet wurden.

Ein weiterer nach wie vor ungelöster Konflikt betrifft die Appenzeller Bahnen. Obwohl die Bahnlinie den Fassungsbereich S1 tangiert und eine Vergrösserung des Kurvenradius direkt über die Fassung führen würde, sind im Gemeinderichtplan keine langfristigen neuen Lösungsansätze aufgeführt. In Grundwasserschutzzonen sind Bahnlinien grundsätzlich verboten. Ausnahmen können nur dann bewilligt werden, wenn keine anderen Möglichkeiten bestehen. Obwohl der Gemeinde das öffentliche Interesse an einem gut funktionierenden Bahnbetrieb wichtig ist, wird das Interesse an der Erhaltung der Grundwassernutzung im Gebiet Gaiserau als höherrangig eingestuft, was auch mit der Ausscheidung von rechtskräftigen Schutzzonen verdeutlicht wird. Da im Gebiet der vorgesehenen Kurvenverlängerung neu eine rechtskräftige Grundwasserschutzzone besteht, wurden im Nutzungsplan keine weiteren Massnahmen getroffen. Im Gemeinderichtplan wird das Ausbauvorhaben weiterhin als Zwischenergebnis aufgeführt. Auf eine Berücksichtigung im Zonenplan wurde verzichtet, weil kein konkretes Projekt vorliegt, auf dessen Grundlage eine Abgrenzung der Bauzone vorgenommen werden könnte.

Die Gemeinde wurde im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens aufgefordert, zusätzlich zu den definitiv ausgeschiedenen Schutzzonen die Gebiete Weissen-Oberboden, Schluch, Lienzern, Gschwend und Strahlholz als provisorische Grundwasserschutzzonen im Gemeinderichtplan aufzuführen. Die erwähnten Gebiete wurden nicht oder nur teilweise bezeichnet. Der Gemeinderichtplan ist entsprechend zu ergänzen.

2.2 Verhältnis zum kantonalen Richtplan

a) Bauzonendimensionierung

Gemäss Art. 15 RPG darf nur Land als Bauzone ausgeschieden werden, das sich für die Überbauung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Im Koordinationsblatt Nr. O.S.1 des kantonalen Richtplanes ist die Bauzonendimensionierungsgrenze (Wohn- und Mischzonen) für Gais mit maximal 2'150 Einwohnern angegeben. Im Bericht zum Gemeinderichtplan wird die Kapazität des Zonenplanes mit 2'740 Einwohnern ausgewiesen. Bereits 1990 lebten in Gais innerhalb der Bauzone 1'880 Einwohner oder 70 % der Gesamtbevölkerung (Quelle: Volkszählung 1990, Hektarraster). 1995 betrug diese Zahl bereits ca. 2'100.

Die in den letzten Jahren überdurchschnittlich starke Bevölkerungszunahme hat bewirkt, dass bereits Ende des Jahres 1990 das Einwohnerziel gemäss kantonalem Richtplan für das Jahr 2000 überschritten wurde. In Gais hat somit in den letzten Jahren ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum stattgefunden, als vorauszusehen war.

In der Beurteilung ist deshalb davon auszugehen, dass sich der Zielhorizont des kantonalen Richtplanes auf das Jahr 2000, derjenige der Ortsplanung auf das Jahr 2010 bezieht. Die Richtplanvorgabe ist der tatsächlichen Entwicklung anzupassen und zu aktualisieren.

Gemäss neuer Hochrechnung im Zusammenhang mit der laufenden Überarbeitung des kantonalen Richtplanes kann für Gais von einer Bevölkerung von ca. 2'550 Einwohnern innerhalb der Bauzone im Jahre 2010 ausgegangen werden.

Zwischen 1989 und 1996 konnte im Kanton Appenzell A.Rh. eine jährliche Bevölkerungszunahme von 1.3 % registriert werden. Bei einem Bevölkerungsstand innerhalb der Bauzone von ca. 2'100 Einwohnern im Jahre 1995 und unter der Annahme eines überdurchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 1.5 % pro Jahr, ergibt die Fortschreibung für Gais einen Bevölkerungsstand von ca. 2'570 Einwohnern innerhalb der Bauzone für das Jahr 2010. Die Kapazitätsberechnung des vorliegenden Zonenplanes weist ein Fassungsvermögen von 2'740 Einwohnern innerhalb der Bauzone aus. Da die Einwohnerziele des neuen kantonalen Richtplanes noch nicht gesichert sind, kann vorliegender Zonierung zugestimmt werden, obwohl das ausgewiesene Fassungsvermögen des Zonenplanes wahrscheinlich zu gross ist.

Diese Massnahme lässt sich insbesondere dadurch rechtfertigen, dass mit vorliegender neuen Zonenplanung keine zusätzlichen unbebauten Wohnzonen eingezont wurden. Zudem kann festgestellt werden, dass kaum grössere, unbebaute Flächen am Siedlungsrand liegen, welche ausgezont werden könnten. Mit der Genehmigung des Zonenplanes wird kein Präjudiz für die Planungen anderer Gemeinden geschaffen.

Aufgrund dieser Sachlage kann von Genehmigungsvorbehalten abgesehen werden, sofern sich nicht einzelne Bauzonen auch aus anderer Sicht als problematisch erweisen sollten. Aufgrund der hohen Kapazität des Zonenplanes besteht für allfällige Neueinzonungen mit Teilzonenplänen jedoch keinerlei Spielraum.

Aufgrund der Differenz der Zielhorizonte zwischen kantonalem Richtplan und Ortsplanung wird die Richtplanvorgabe korrigiert. In Berücksichtigung eines Anteils an nicht erhältlichem Bauland entspricht die Grösse des Zonenplanes den gesetzlichen Anforderungen.

b) Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone

Laut kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt Nr. O.S.2 sind in Gais 1.5 bis 2 ha neue Industrie- bzw. Gewerbezone auszuscheiden. Gemäss Planungsbericht (S. 18) wird dieses Plansoll mit 2.74 ha mehr als erfüllt. Mit der neu beabsichtigten Einzonung von 1.5 ha im Gebiet Mühlpass wird ein vorgegebener Siedlungstrenngürtel (Koordinationsblatt O.S.4) verletzt. Bereits im Vorprüfungsverfahren äusserte sich das Planungsamt skeptisch bezüglich erwähnter Einzonung (Vorprüfungsberichtes vom 16. August 1993: Seite 2). Mit erwähntem Schreiben wurde die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass für die Realisierung der Einzonung Mühlpass ein Richtplanänderungsantrag gestellt und von der Gemeinde eine Interessensabwägung durchgeführt werden müsste. Da eine Interessensabwägung nicht vorlag, wurde die Gemeinde mit Schreiben vom 23. April 1996 nachträglich aufgefordert, zu dieser Thematik Stellung zu nehmen. Dem Antwortschreiben der Gemeinde Gais vom 24. Mai 1996 kann entnommen werden, dass der Standort für eine neue Gewerbezone aus kommunaler Gesamtsicht ideal sei. Insbesondere wird bezüglich Erreich-

barkeit und Erschliessung im Gebiet Mühlpass auf einige Vorteile hingewiesen: Der Standort liege an der Strecke Bühler-Gais an bester Verkehrslage. Zudem könnten lästige Einwirkungen auf das Dorf vermieden werden (Lärm, Verkehr, etc.). Im weiteren seien die Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes erhältlich. Das Gebiet liege an einem Ort, wo früher traditionell gebaut wurde. Diverse kleinere Gewerbegebiete bestünden bereits entlang dem Rotbach zwischen Bühler und Gais. Die neue Einzonung setze also nur eine Jahrzehnte lange Entwicklung fort. Mit der neuen Gewerbezone werde keine neue isolierte Bauzone geschaffen, sondern eine bestehende Bauzone erweitert. Ein weiterer Punkt, der aus Sicht der Gemeinde eine Einzonung rechtfertige, liege darin, dass die Erschliessung des Gebietes unproblematisch sei. Zudem handle es sich um eine landschaftlich wenig empfindliche Geländekammer, die nur beschränkt aus relativ geringer Distanz einsehbar und bereits mit einer Hochspannungsleitung beeinträchtigt sei.

Die Begründung der Gemeinde zur fragwürdigen Neueinzonung im Gebiet Mühlpass enthält verschiedene problematische Punkte. Rechtlich gesehen, liegt das Gebiet Mühlpass unzweideutig innerhalb des durch den Richtplan verbindlich festgesetzten Siedlungstrenngürtel. Eine Neueinzonung ist dort grundsätzlich nicht zulässig, bzw. könnte erst aufgrund einer neuerlichen Interessenabwägung in einem Richtplanänderungsverfahren allenfalls zugelassen werden. Materiell ist die Neueinzonung nicht vollumfänglich erforderlich, weil die vom Richtplan verlangte Ausscheidung von mindestens 1.5 ha Industrie- und Gewerbezone auch ohne Mühlpass annähernd erreicht wird. Das neu einzuzonende Gebiet befindet sich jenseits des Rotbachs in einer bewegten Topographie und ist vollständig unerschlossen. Es ist mit überdurchschnittlich hohen Erschliessungskosten zu rechnen, denen keine entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten gegenüberstehen, da die Parzellenform und die Topographie für eine Überbauung ungünstig sind. Heute und in Zukunft werden kostengünstige Lösungen im Bereich der Siedlungsstruktur je länger je mehr für unseren Wirtschaftsstandort zur Überlebensfrage. Ein unbedachtes Akzeptieren unwirtschaftlicher Lösungen ist deshalb nicht verantwortbar. Im weiteren liegt der Mühlpass am Eingangstor zum Gebiet Gäbris - Hirschberg, einer touristisch bedeutsamen und sensiblen Landschaftskammer, die zu den touristischen und natur- wie landschaftsschützerischen Kapitalien des Kantons gehört. Der Mühlpass ist sowohl von der Strasse wie von der Bahn her gut einsehbar. Eine industrielle Überbauung käme einer Abwertung wichtiger volkswirtschaftlicher Kapitalien gleich. Schliesslich ist zu erwähnen, dass uns keinerlei Bauabsichten bekannt sind.

c) Ausscheidung von Kurzonen

Laut kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt Nr. O.S.3 ist in der Gemeinde Gais die Ausscheidung von Kurzonen zu prüfen. Diesem Anliegen wurde mit der Kurzonenausscheidung in den Bereichen der Klinik und der Liegenschaft Wiesental Rechnung getragen.

d) Siedlungstrenngürtel (Festsetzung)

Im Richtplan, Übersicht Nr. 1, sind in den Gebieten Weid und Mühlpass Siedlungstrenngürtel vorgesehen (Festsetzung). Gemäss Koordinationsblatt O.S.4 ist im Rahmen der Nutzungsplanung für die betroffenen Gebiete die Umzonung in eine Nichtbauzone zu prüfen. Im Bereich der Trenngürtel sollen keine neuen Bauzonen mehr ausgeschieden werden. Die Nichtbeachtung des Siedlungstrenngürtels Mühlpass wurde bereits erwähnt.

d) Umbau Bahnhofausfahrt

Die geplante Kurvenerweiterung der Appenzellerbahnen ist nach wie vor Bestandteil des kantonalen Richtplanes. Gegenüber der Vorprüfung wurde der kommunale Richtplan entsprechend ergänzt (vgl. Koordinationsblatt 10.V.2).

Konflikte sind vor allem mit der Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen entstanden. Nachdem im fraglichen Gebiet der vorgesehenen Kurvenerweiterung eine rechtskräftige Grundwasserschutzzone besteht, wurden im Nutzungsplan keine weiteren Massnahmen ergriffen. Im Gemeinderichtplan wird das Ausbauvorhaben wie in der Vorprüfung gewünscht als Zwischenergebnis aufgeführt (vgl. Kapitel 2.1.d).

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Die geringfügige Bereinigung der Bauzonenausdehnung im Gebiet Zwislen (Süd) geht zu Lasten der Landschaftsschutzzone. Da die betroffene Fläche bereits weitgehend überbaut ist, wird die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes nicht zusätzlich gestört. Aufgrund der Interessenabwägung kann das fragliche Gebiet aus dem Schutzzonenplan entlassen werden.

Da es sich bei der Entlassung aus dem kantonalen Schutzzonenplan um eine Ablösung durch kommunales Recht handelt, der Zonenplan öffentlich aufgelegt ist, kann auf ein separates Verfahren verzichtet werden.

In der Ortsmitte wird im Bereich Schwantlern ein Gebiet einer Nichtbauzone zugewiesen. Gemäss kantonalem Schutzzonenplan sind Teile dieses zur Auszonung vorgesehenen Gebietes mit einer Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung überlagert. Erwähntes Gebiet ist im kommunalen Richtplan als Bauentwicklungsgebiet ausgeschieden. Es besteht die Absicht, bei einer späteren Einzonung mittels eines Sondernutzungsplanes die besondere Bauweise unter Berücksichtigung der nahen Lage zum geschützten Ortsbild sicherzustellen. Trotz der Umteilung in die Nichtbauzone bleibt die überlagernde Nutzung jedoch gleich; somit ist kein Handlungsbedarf ersichtlich, zumal die Zuständigkeit nach wie vor beim Kanton liegt.

Im Gebiet Rotenwies hat die Gemeinde im kommunalen Richtplan eine geschützte Baugruppe bezeichnet (Festsetzung). Gemäss kantonalem Schutzzonenplan ist diese Baugruppe jedoch nicht geschützt. Gemäss Stellungnahme der Gemeinde Gais basiert diese Bezeichnung auf einem früheren Entwurf für den kantonalen Schutzzonenplan. Gemäss Stellungnahme ist die Gemeinde an einer Unterschutzstellung nicht interessiert. Auf die Einleitung des Verfahrens zur Aufnahme des erwähnten Gebietes in den Schutzzonenplan kann deshalb verzichtet werden. Der Richtplan der Gemeinde ist entsprechend zu korrigieren.

Im kommunalen Richtplan sind die kantonal geschützten Objekte als Information aufgeführt. Die im Richtplan aufgeführten Natur- und Landschaftsschutzzonen stimmen in ihren Abgrenzungen nicht massgenau mit denjenigen im Schutzzonenplan überein. Eine Überprüfung hat ergeben, dass insbesondere der geschützte Weiler Ballmoos, sowie das Kulturobjekt 10.30 (westlich Ballmoos) nicht übernommen wurde. Im weiteren stimmen zahlreiche Abgrenzungen von Naturschutzzonen nicht mit den Vorgaben im kantonalen Schutzzonenplan überein oder wurden nicht aufgeführt (östlich Bilchen, nördlich Schlipf, südwestlich Ballmoos). Einige Naturobjekte werden zudem nicht ortsgenau übernommen. Der Vollständigkeit halber sind erwähnte Mängel im Richtplan zu korrigieren resp. nachzutragen. Es wird darauf

hingewiesen, dass die Festlegungen im kantonalen Schutzzonenplan den kommunalen Plänen vorgehen.

2.4 Gemeinderichtplan

Gemäss Art. 21 Abs. 3 und 4 EG zum RPG werden Gemeinderichtpläne vom Gemeinderat erlassen und sind dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Gemeinderichtpläne sind bei der Planung für die Behörden verbindlich. Die Gemeinderichtpläne und der zugehörige Bericht sind deshalb in die vorliegende Prüfung und Genehmigung einzuschliessen.

a) Fuss- und Wanderwege (vgl. 2.3 Bericht zum Gemeinderichtplan)

Mit Beschluss vom 7. Mai 1996 hat der Regierungsrat die Richtplankarten Wanderwegnetz und die Richtpläne Fusswegnetz aller Gemeinden genehmigt. Die bis anhin gültige Übergangsregelung betreffend die Fuss- und Wanderwegnetze wird damit abgelöst. Für den Vollzug des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (SR 704) sowie der kantonalen Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege (bGS 731.31) gelten ab sofort die genehmigten Richtpläne. Diese Pläne gehen der kommunalen Richtplanung vor.

Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass das im kommunalen Richtplan dargestellte Wanderwegnetz nicht oder nur ansatzweise mit dem kantonalen Wanderwegplan übereinstimmt.

Im Richtplan bezeichnete landwirtschaftliche Haupterschliessungsstrassen, die mit einem Wanderweg zusammenfallen und nicht bereits mit einem Hartbelag nach altem Recht versehen worden sind, können nicht ohne Einwilligung der Volkswirtschaftsdirektion mit einem Hartbelag versehen werden.

c) übriges Gemeindegebiet (ohne bestimmte Nutzung)

In den Gebieten Grüt, Schwantlern, Au, Rotenwies und Klimastation sind übrige Gemeindegebiete ausgeschieden. Der künftige Nutzungszweck ist jedoch noch nicht definitiv festgelegt worden. Mit Nutzungshinweisen im Bericht zum Gemeinderichtplan (N1, N2, N3, N4, N5/N6) wird die künftig erwünschte Nutzung aufgezeigt.

2.5 Zonenplan

Umfang der Bauzonen

Siehe Erläuterungen unter Punkt 2.2 lit. a «Bauzonendimensionierung». Die Reduktion des Baugebietes gegenüber dem Bebauungsplan 1982 resultiert mehrheitlich aus der Ausscheidung von Grünzonen entlang den Wäldern. Nennenswerte Auszonungen wurden zudem in den Gebieten Wuhr, Au und Schwantlern vorgenommen. Die im Bericht zur Ortsplanung (Kapitel 4.3) aufgeführte Zusammenstellung der wichtigsten Änderungen weist die neue Einzonung im Gebiet Starkenmühle (IE) nicht aus. Zu dieser isolierten Bauzone ist folgendes zu bemerken: Das Gebiet umfasst einen bestehenden, grossen Reitstall mit Aussenplätzen, sowie ein über-regional bekanntes Ausflugsrestaurant, das sehr gut erschlossen ist. Zugleich handelt es sich um den Ausgangspunkt des Langlaufzentrums Gais. Um künftige Betriebserweiterungen zu ermöglichen, wurde das Gebiet der Intensiverholungszone zugeschieden.

2.6 Baureglement

Das eingereichte Baureglement entspricht abgesehen von der folgenden Ausnahme formell den Anforderungen gemäss Art. 22 EG zum RPG. Es hält somit der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung stand.

Art. 37 Abs. 4, Aussenempfangsanlagen

Nach Art. 82 Abs. 1 EG zum RPG bedürfen Anlagen "mit planungsrechtlichen oder baupolizeilichen Auswirkungen" einer Baubewilligung. Art. 2 und 3 der Bauverordnung (BauV, bGs 721.11) umschreiben und konkretisieren die Baubewilligungspflicht weiter, behalten aber in Art. 4 BauV die nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben ausdrücklich vor. So sind Einfriedungen und Terrainveränderungen bis zu 1.2 m Höhe und nicht leuchtende Eigenreklamen bis zu einer Fläche von 0.5 m² generell und an Kulturobjekten und in Ortsbilder von nationaler Bedeutung bis zu einer Fläche von 0.25 m² von einem Baubewilligungsverfahren ausgenommen (Art. 4 lit. c - f BauV). Aussenempfangsanlagen unterscheiden sich hinsichtlich der planungsrechtlichen und baupolizeilichen Auswirkungen nicht von den erwähnten Ausnahmetatbeständen. Die tatsächliche Gleichstellung mit diesen verlangt darum auch nach einer rechtlichen Gleichbehandlung und damit nach einem Absehen von der Bewilligungspflicht (vgl. RRB vom 2. Februar 1994). Zudem wird gemäss eines Schreibens der Baudirektion vom 5. September 1994 ausserhalb von Ortsbildern von nationaler Bedeutung sowie von geschützten Weilern und soweit keine Kulturobjekte betroffen sind, die Erstellung von Parabolspiegeln mit einem Durchmesser bis 60 cm von der Baubewilligungspflicht befreit, wenn die Antennen an den Fassaden (nicht auf dem Dach) und in Fassadenfarbe angebracht sind. Der zur Genehmigung eingereichte Absatz 4 des erwähnten Artikels geht jedoch davon aus, dass Aussenempfangsanlagen in jedem Fall einer Bewilligung bedürfen und steht somit im Widerspruch zu den oben erwähnten Ausführungen.

Die weiteren, im Rahmen der Vorprüfung zwingend verlangten Änderungen sind berücksichtigt worden.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Zonenplan Dorf (M 1:2'000) sei zu genehmigen.
2. Der Zonenplan Strahlholz (M 1:2'000) sei zu genehmigen. Vorläufig von der Genehmigung auszunehmen sei die Neueinzonung Mühlpass.
3. Der Zonenplan Starkenmühle (M 1:2'000) sei zu genehmigen.
4. Der Landwirtschaftszonenplan (M 1:5'000) sei zu genehmigen.
5. Das Baureglement vom 14. November 1995 sei mit Ausnahme von Art. 37. Abs. 4 zu genehmigen. Abs. 4 sei ersatzlos zu streichen.
6. Der Gemeinderichtplan mit Bericht vom 20. September 1994 sei unter folgenden Bedingungen zu genehmigen:
 - Die im kantonalen Schutzzonenplan eingetragenen "Naturschutzzonen östlich Bilchen, nördlich Schlipf und südwestlich Ballmoos" sind im kommunalen Richtplan zu ergänzen.

- Die im kantonalen Schutzzonenplan eingetragene "Baugruppe Ballmoos" sei im kommunalen Richtplan zu ergänzen.
 - Das im kantonalen Schutzzonenplan eingetragene "Kulturobjekt " 10.30 sei im kommunalen Richtplan zu ergänzen.
 - Fuss- und Wanderwege unterstehen dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (SR 704) und der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (bGS 731.31). Massgebend sind deshalb die nach diesen Verfahren erlassenen Pläne.
 - In den Gebieten Weissen-Oberboden, Schluch, Linzern, Gschwend und Strahlholz seien die provisorischen Grundwasserschutzzonen aufzuführen.
7. Die Gemeinde sei anzuweisen, die Zonenpläne und die Gemeinderichtpläne gemäss diesem Entscheid in je drei Exemplaren für den Genehmigungsvermerk vorzulegen. Mindestens zwei Exemplare seien als Originalplansatz (Heliographien, koloriert) zu liefern.
8. Folgendes Objekt sei aus dem kantonalen Schutzzonenplan zu entlassen:
- Landschaftsschutzzone im Gebiet südlich Zwislen, soweit sie von der Bauzone erfasst ist.
9. Die Gemeinde sei zu ersuchen, bis Ende Dezember 1996 eine revidierte Übersicht über den Stand der Erschliessung mit Tabelle zu erstellen und in zweifacher Ausführung (Originalpläne) der Baudirektion einzureichen. Die verschiedenen Anpassungen sind zusammen mit den noch fehlenden Plansätzen dem Planungsamt vorgängig zur Kontrolle zu unterbreiten.
10. Die Baudirektion sei einzuladen, alle für die Beurteilung der Neueinzonung Mühlpass erheblichen Fakten, einschliesslich der Stellungnahme der Grundeigentümer zu erheben, gestützt darauf eine Gesamtwertung vorzunehmen und diese dem Regierungsrat zur abschliessenden Entscheidung zu unterbreiten.
11. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 ZSB **
 Amt für Umweltschutz
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Gais**

*) mit allen Beilagen:

**) Dokumente mit Genehmigungsvermerk folgen später

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

Versandt am 25. OKT. 1996

