



22. Februar 1995
L.

Gemeinde Teufen: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 8. Februar 1995 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 16. Dezember 1994 ersucht der Gemeinderat Teufen um die Genehmigung seiner neu erarbeiteten Planungsinstrumente.

Sachlage

1. Im Frühling 1986 unterzeichnete der Gemeinderat Teufen einen Vertrag mit dem Planungsbüro Eigenmann, St.Gallen, und übertrug ihm die Durchführung der Revision der Ortsplanung. Er bestellte gleichzeitig eine Ortsplanungskommission zur Beratung und Entscheidvorbereitung.
2. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäss Art. 47 des EG z RPG (bGS 721.1) der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Zum amtsinternen Mitberichtsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
 - St. Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
 - Volkswirtschaftsdirektion
 - Direktion für Landwirtschaft und Forstwesen
 - Amt für Umweltschutz
 - Kantonales Tiefbauamt
 - Koordinationsstelle 7A
 - Kriegsmaterialverwaltung
 - Heimatschutz Appenzell A. Rh.

In einem umfassenden Bericht vom 24. September 1990 nahm das Planungsamt zu den eingereichten Unterlagen Stellung. Zudem wurde mit Schreiben vom 4. Dezember 1990 eine nachträgliche Vorprüfung der Bauzonendimensionierung und der Kapazitätsberechnung vorgenommen.

3. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 4. Februar 1991 bis am 5. März 1991. Während dieser Zeit sind rund 50 Einsprachen eingegangen. Die meisten Einsprachen sind vom Gemeinderat als berechtigt beurteilt und somit ganz oder teilweise gutgeheissen worden. Dies hatte verschiedene Detailkorrekturen am Zonenplan zur Folge, welche erneut dem Rechtsmittelverfahren unterstellt wurden. Gegen die ablehnenden Einspracheentscheide haben 13 Einsprecher Rekurs an den Regierungsrat erhoben. Im Rahmen des Rekursverfahrens wurde dem Begehren von drei Rekurrenten Rechnung getragen. Drei Rekurse konnten auf gutlichem Weg bereinigt werden. Die anderen sieben Rekurse wurden abgewiesen. Am 4. Dezember 1994 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Teufen der Revision der Zonenpläne und dem Baureglement mit 1488 JA gegen 385 NEIN zugestimmt.
4. Dem zur Genehmigung eingereichten Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt:
 - 3 Expl. Baureglement
 - 1 Expl. Zonenplan M 1:2'000 (gefaltet, Originalplan)
 - 1 Expl. Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000 (gefaltet, Originalplan)
 - 1 Expl. Gemeinderichtplan, Ausserhalb des Siedlungsgebiet M 1:5'000 (gefaltet, Originalplan)
 - 1 Expl. Gemeinderichtplan, Siedlungsgebiet, M 1:2'000 (gefaltet, Originalplan)
 - 3 Expl. Bericht zum Gemeinderichtplan
 - 3 Expl. Planungsbericht

Da mit der Plangenehmigung häufig auch Plankorrekturen verbunden sind, wurde vom Gemeinderat vorläufig nur ein Exemplar der Pläne eingereicht. Nach Genehmigung werden die weiteren erforderlichen Exemplare nachgereicht.

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 (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 von der Ortsplanungskommission im Ortsplanungskonzept erarbeiteten Ziele und Massnahmen wurden der öffentlichen

Diskussion unterstellt. 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 des EG z RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG z 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 solche 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 der RPV (SR 700.1) 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 dürfen nach der Lärmschutzverordnung nur erfolgen, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder wenn diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

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 erfüllt sind. Auf die ursprünglich vorgesehene Gewerbezone im Bereich Neubrücke wurde verzichtet. Die anlässlich der Vorprüfung gemachten Bedingungen erübrigen sich. Im Bereich Eggli (QP 9, G14) wurde die zwischen der Umfahrung und der Wohnzone gelegene Grünzone verbreitert. Zudem werden im Rahmen des Quartierplanes allenfalls nötige Schutzmassnahmen gegen den Verkehrslärm der Umfahrungrasse getroffen. Mit diesen Massnahmen wird der Planungswert eingehalten.

Gemäss Vorprüfungsbericht des am 15. Juni 1993 genehmigten Quartierplanes Sammelbühl (QP16) gilt dieses Gebiet als erschlossene Bauzone. In erschlossenen Bauzonen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte massgebend. Im vorliegenden Fall werden diese Werte eingehalten.

Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Lärmvorbelastung wurde der Wohnzonenanteil im Egglirank und im Gebiet Lortanne/Vorderhaus nördlich entlang der Staatsstrasse als lärmvorbelastete Gebiete bezeichnet.

Mit der Einzonung des Gebietes Schwanen wird ein weitgehend überbautes Gebiet eingezont. Es handelt sich nicht um eine Einzonung im Sinne von Art. 29 LSV. Der geforderte Immissionsgrenzwert kann eingehalten werden. Auf eine spezielle Bezeichnung dieses Gebietes auf Stufe Nutzungsplanung kann verzichtet werden.

Mit der Einzonung des Gebietes Jonenwatt wird ein weiteres weitgehend überbautes Gebiet eingezont. Doch werden hier im Bereich der Staatsstrasse die Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten. Daraus ergeben sich massive Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die im Einzelfall aufgrund detaillierter Lärmmessungen festzulegen sind. Auf Stufe Nutzungsplanung ist dieses Gebiet zwingend mit einer besonderen überlagernden Signatur zu versehen (Legende: aus Lärmschutzgründen nur

beschränkt überbaubar).

d) Grundwasserschutz

Die provisorischen Grundwasserschutzzonen gemäss Karte der Gewässerschutzbereiche sind im Gemeinderichtplan aufgeführt. Die Gemeinde Teufen beabsichtigte ursprünglich, die Fassungen Schützenberg/Buchwald, die den Dorfbrunnen speisen, zu schützen. Diese Fassungen sind nicht Bestandteil der Karte der Gewässerschutzbereiche. Anlässlich der Vorprüfung wurde verlangt, den kommunalen Richtplan mit der erwähnten Grundwasserschutzzone zu ergänzen. Aufgrund von hydrogeologischen Untersuchungen erachtet die Gemeinde diese Schutzzone jedoch aufgrund der Wasserqualität als unzweckmässig und verzichtet auf die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone. Sollen die Quellen nicht geschützt werden, darf das Dorfbrunnenwasser nicht mehr länger als Trinkwasser verwendet werden.

In der Zwischenzeit wurden mit Entscheid der Umwelt- und Gewässerschuttkommission die Gebiete um vier Quellfassungen im Bereich "Battenhaus/Schwantlen" aus dem provisorischen Grundwasserschutz entlassen. Im Rahmen der Zonenplanung konnte der Nutzungskonflikt im Gebiet Battenhaus zwischen Bauzone und Grundwasserschutz bereinigt werden. Das Verfahren zur Unterschutzstellung ist hängig. Die übrigen Grundwasserschutzzonen liegen ausserhalb der Bauzonen. Ihre Ausscheidung ist noch nicht in allen Fällen in Angriff genommen worden. Es ist Sache der Fassungseigentümer, die Grundlagen zu beschaffen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dafür besorgt zu sein, dass die Ausscheidung der Grundwasserschutzzonen für die öffentlichen Wasserfassungen vorangetrieben wird.

2.2 Verhältnis zum kantonalen Richtplan

a) Bauzonendimensionierung

Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) 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 Teufen mit 4'800 Einwohnern angegeben. Im Planungsbericht wird die Kapazität des Zonenplanes mit 5056 Einwohnern ausgewiesen. Im Vorprüfungsbericht ist auf die grosse Kapazitätsreserve hingewiesen und verlangt worden, dass eine differenzier-

tere Berechnung, die auch die Erhältlichkeit berücksichtigt, anzustellen sei. Mit der im Planungsbericht enthaltenen Berechnung wurde diesem Anliegen entgegengekommen.

In der Beurteilung ist davon auszugehen, dass sich der Zielhorizont des kantonalen Richtplanes auf das Jahr 2000, derjenige der Ortsplanung auf das Jahr 2009 bezieht. Die Richtplanvorgabe ist deshalb der tatsächlichen Entwicklung anzupassen und zu aktualisieren. Die Hochrechnung auf den neuen Zielhorizont des Jahres 2009 ergibt eine Dimensionierungsgrenze bei 5000 Einwohnern. Mit dieser ist die Zonenplankapazität um 56 Einwohner überschritten.

Das Problem der fehlenden Verfügbarkeit von Bauland ist quantifiziert worden. In vielen Fällen besteht in den Bauzonen keine oder nur eine geringe Bereitschaft, das Bauland zu verkaufen oder selbst zu überbauen. Es kann sowohl aus spekulativen Gründen als auch zur Sicherstellung der Bedürfnisse kommender Generationen gehortet werden. Die kurz- und mittelfristige Verfügbarkeit ist damit vielfach nicht gegeben. Um ein bestimmtes Bevölkerungsziel zu erreichen, muss deshalb eine leichte Überkapazität vorhanden sein. Wenn das, wie vorliegend, in der Grössenordnung von 1.1 % der Sollkapazität liegt, ist dies nicht zu beanstanden.

Aufgrund der Differenz der Zielhorizonte zwischen kantonalem Richtplan und Ortsplanung wird die Richtplanvorgabe korrigiert. In Berücksichtigung eines Anteils an nicht erhaltlichem 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 Teufen 3 bis 4 ha Industrie- bzw. Gewerbezone auszuscheiden. Gemäss Planungsbericht (S. 20) weist der neue Zonenplan Gewerbezone mit einer unüberbauten Fläche von 7.9 ha auf. Diese Zahl darf nicht überbewertet werden, dürfte doch nur ein kleiner Teil tatsächlich verfügbar sein; sei es aus mangelnder Erhältlichkeit (z.B. Schlatt), nur beschränkter Eignung (Restfläche südlich Umfahrungsstrasse im Sammelbühl), hoher Erschliessungsaufwendungen (Ebni), oder weil es sich um Reserveflächen von bestehenden Betrieben handelt. Wenn die ausgewiesenen Flächen die Richtplanvorgabe überschreiten, ist das insofern nicht als negativ zu werten, als andere Gemeinden die Vorgaben für diese Zonen nicht erreichen und gesamthaft eher zuwenig Industrie- oder Gewerbezone bereitgestellt werden können.

c) Ausscheidung von Kurzonen

Laut kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt Nr. O.S.3 ist in der Gemeinde Teufen die Ausscheidung von Kurzonen zu prüfen. Diesem Anliegen wurde mit der zweckmässigen Kurzonenausscheidung in den Bereichen der Berit-Klinik und der Klinik Hilsdorf Rechnung getragen.

d) Siedlungstrenngürtel

Im Richtplan, Übersicht Nr. 1, sind in den Gebieten Rütiberg und Neubrugg - Au Siedlungstrenngürtel vorgesehen (Festsetzung). Gemäss Koordinationsblatt O.S.4 ist im Rahmen der Nutzungsplanung für die betroffenen Gebiete die Aus- oder Umzonung in Nichtbauzone zu prüfen. Im Bereich zwischen den Trenngürteln sollten keine neuen Bauzonen mehr ausgeschieden werden. Die Erweiterung von bestehenden Bauzonen kann jedoch im Einzelfall geprüft werden. Die Siedlungstrenngürtel werden in vorliegender Planung vollumfänglich berücksichtigt.

e) Unerwünschte Siedlungsentwicklung

Die im kantonalen Richtplan, Übersicht Nr. 1, als Zwischenergebnis bezeichnete unerwünschte Siedlungsentwicklung in den Gebieten "Lütiswis" und "Rüti" wird respektiert.

f) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Im Richtplan, Übersicht Nr. 1, sind in den Gebieten Hag, Stein, Schwendi, Bünt/Schlipf und Landhaus/Lortanne landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete ausgeschieden. Gemäss Koordinationsblatt O.S.6 ist im Rahmen der Nutzungsplanung für die betroffenen Gebiete die Umzonung in Nichtbauzone zu prüfen und sicherzustellen, dass deren Überbauung das Landschaftsbild möglichst wenig belastet. Im Gebiet Bündt/Schlipf erfolgte im obersten, nicht bereits bebauten Hangbereich eine Umzonung in Nichtbauzone. Aufgrund der zentralen Lage und der Tatsache, dass dieses Gebiet von bestehenden Bauten weitgehend umschlossen ist, muss auf eine vollständige Auszonung verzichtet werden. Der möglichst gute Schutz des Landschaftsbild ist mit der vorgesehenen Quartierplanpflicht sicherzustellen. In einem grossen Teil des Gebietes Landhaus/Lortanne erfolgte eine Umzonung in Nichtbauzone. Für die in der Bauzone liegenden Gebiete Hag/ Stein sowie Schwendi (Blatten) bestehen bereits rechtskräftige Quartierpläne, die nach Genehmigung der neuen Plangrundlagen in Kraft bleiben. Für die übrigen, teilweise unüberbauten Gebiete im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet sieht der Zonenplan beson-

dere Massnahmen vor (differenzierte Nutzungsausscheidung [Grünzone] und Quartierplanpflicht).

g) Siedlungsbegrenzungslinien (Zwischenergebnis)

Im Richtplan, Übersicht Nr. 1, sind in den Gebieten Hätschen, Büel, Stocken und Sammelbühl Siedlungsbegrenzungslinien vorgesehen (vgl. Koordinationsblatt 8.S.1). Diese Siedlungsbegrenzungen werden im vorliegenden Planung respektiert.

h) Fruchtfolgeflächen (Festsetzungen)

Die im kantonalen Richtplan als Festsetzung bezeichneten Fruchtfolgeflächen (vgl. Koordinationsblatt O.L.5) wurden respektiert. Lediglich im Gebiet Gmünden wurde ein Teil der vorgesehenen Fruchtfolgefläche zugunsten der kantonalen Strafanstalt eingezont.

i) Fruchtfolgeflächen (Zwischenergebnisse)

Bei der im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis bezeichneten Fruchtfolgefläche (vgl. Koordinationsblatt O.L.6) im Gebiet Scheibe wurde auf die Aufnahme als Fruchtfolgefläche verzichtet und erwähntes Gebiet mit dem Ziel der Ermöglichung einer allfälligen gewerblichen Nutzung dem übrigen Gemeindegebiet zugeschrieben. Die im Planungsbericht vorgenommene Interessensabwägung rechtfertigt diese Massnahme.

Mit dem zusätzlichen Ausscheiden von grossflächigen Landwirtschaftszonen und Vorranggebieten bleibt das gut geeignete Kulturland weitgehend erhalten.

k) Ortsumfahrung (Zwischenergebnis)

Das Trasse für die Ortsumfahrung ist, soweit nötig, rechtlich gesichert (vgl. Koordinationsblatt 8.V.1)

l) Tunnelierung AB

Trotz ablehnendem Umfrageergebnis der Bevölkerung Teufens wird an der Tunnelierung festgehalten (vgl. Koordinationsblatt 8.V.2)

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

Die geringfügige Bereinigung der Bauzonenausdehnung im Gebiet südlich Wellenrüti geht zu Lasten der Landschaftsschutzzone. Die Bereinigung erscheint zweckmässig. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes wird dadurch nicht einschneidend beeinträchtigt. Dem Landschaftsschutz kann weiterhin Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Interessenabwägung kann das Gebiet aus dem Schutzzonenplan entlassen werden.

Der Weiher im Gebiet Heid ist gemäss kantonalem Schutzzonenplan als Naturobjekt (Objekt Nr. 8 d) ausgeschieden. Mit der Ausscheidung einer Grünzone in diesem Bereich kommt dieses Objekt damit in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde zu liegen. Die kommunalen Vorschriften sind in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorschriften (Art. 16 EG z RPG; bGS 721.1). Gemäss Art. 12 EG z RPG (bGS 721.1) berührt der kantonale Schutzzonenplan, soweit die Naturobjekte und Naturschutzgebiete betroffen sind, einzig die Gebiete ausserhalb Bauzonen. Da das Schutzobjekt vom kommunalen Zonenplan erfasst wird, ist es aus dem kantonalen Schutzzonenplan zu entlassen.

Durch die Zonenausscheidung im Bereich Neu-Brugg/Schwimmbad kommt die gemäss kantonalem Schutzzonenplan als Kulturobjekt (Objekt Nr. 8.13) ausgeschiedene ehemalige Spinnerei in der Bauzone zu liegen. Die Zuständigkeit für den Schutz des erwähnten Objektes ändert sich. Im kommunalen Richtplan Siedlungsgebiet ist das Objekt als kommunales Kulturobjekt festgesetzt. Die kommunalen Vorschriften sind in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorschriften (Art. 16 EG z RPG; bGS 721.1). Da das Schutzobjekt vom kommunalen Zonenplan erfasst wird, ist es aus dem kantonalen Schutzzonenplan zu entlassen.

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

Im Gebiet Büel/Oberboden sowie im Gebiet östlich Heid wurden zum Schutz des Landschaftsbildes Rückzonungen vorgenommen. Diese Gebiete sind neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Gemeinde hat in beiden Fällen im kommunalen Richtplan eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Es handelt sich in beiden Fällen um die Neuaufnahme von einem Objekt in den kantonalen Schutzzonenplan. Gemäss Art. 18 EG z RPG werden Schutzzonenpläne von der Baudirektion in Zusammenarbeit mit den Gemeinden erarbeitet. Zudem müssen Schutzzonenpläne während 30 Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die Baudirektion ist anzuweisen, das Verfahren zur Aufnahme der erwähnten Gebiete in den Schutzzonenplan in Angriff zu nehmen.

Durch die teilweise Auszonung des Gebietes Landhaus kommen die seitens der Gemeinde als besonders wertvollen eingestufteten Bauten des Bauernhofes Lortanne (Menet) in der Landwirtschaftszone zu liegen. Die Gemeinde beantragt dem Kanton, erwähnte Objekte neu in den Schutzzonenplan aufzunehmen. Auf Wunsch der Gemeinde ist die Baudirektion anzuweisen, das Verfahren zur Aufnahme der

erwähnten Objekte (Wohnhaus und freistehende Scheune) in den Schutzzonenplan in Angriff zu nehmen.

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. Insbesondere wird die Landschaftsschutzzone im Gebiet Kloster Wonnenstein nicht aufgeführt. Der Vollständigkeit halber ist der erwähnte Schutzgegenstand im Richtplan 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 des EG z RPG (bGS 721.1) 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) Fruchtfolgeflächen (vgl. 1.4 Bericht zum Gemeinderichtplan)

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan, Uebersicht Nr. 1 und Koordinationsblatt O.L.5 festgelegt. Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wurden die Fruchtfolgeflächen übernommen. Lediglich im Gebiet Gmünden wurde ein Teil der vorgesehenen Fruchtfolgefläche zugunsten der kantonalen Strafanstalt eingezont.

b) Fuss- und Wanderwege (vgl. 3.8 Bericht zum Gemeinderichtplan)

Das in Ausführung von Art. 37quater Bundesverfassung (BV; SR 101) erlassene Bundesgesetz enthält die Grundsatzzesetzgebung über die Fuss- und Wanderwege. Es überlässt den Kantonen einen grossen Teil der damit verbundenen Aufgaben und verpflichtet sie unter anderem, die Fuss- und Wanderwege in Plänen festzuhalten. Gestützt auf die Übergangsbestimmung von Art. 16 des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (FWG; SR 704) hat der Regierungsrat die in der Richtplanung (15. Juni 1987; Uebersicht Nr. 2) dargestellten Wanderwege als vorläufiges Wanderwegnetz bezeichnet (RRB Nr. 220 vom 5. Juni 1988). Dieser Plan geht der kommunalen Richtplanung vor. Der definitive Wanderwegplan ist fertiggestellt und untersteht dem Erlassverfahren.

Im Richtplan bezeichnete landwirtschaftliche Haupteerschliessungsstrassen, 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) Uebrigcs Gemeindegebiet (ohne bestimmte Nutzung)

In den Gebieten Steinerstrasse, Bächlistrasse und Neubrugg/Bühlerstrasse sind übrige Gemeindegebiete ausgeschieden. Der künftige Nutzungszweck ist jedoch noch nicht definitiv festgelegt worden. Mit Nutzungshinweisen (N6, N14, N17, N19) wird die künftig erwünschte Nutzung aufgezeigt.

Mit der Ausscheidung des Weilers Wetti (N20) als übriges Gemeindegebiet soll deutlich gemacht werden, dass es sich um einen Weiler mit mehrheitlich nicht-landwirtschaftlicher Nutzung handelt.

d) Quartierplanpflicht Weirden/Lustmühle (QP1)

Mit der Quartierplanpflicht Weirden/Lustmühle wird die Abschirmung des Verkehrslärms (Gewerberiegel) beabsichtigt. Der Planungswert kann eingehalten werden.

e) Quartierplanpflicht Bächli/Ebni (QP14)

Mit der Quartierplanpflicht Bächli/Ebni wird den Belangen des Lärmschutzes Rechnung getragen.

f) Quartierplanpflicht Schönenbühl (QP15)

Mit der Quartierplanpflicht Schönenbühl wird den Belangen des Lärmschutzes Rechnung getragen. Aufgrund der hohen Lärmbelastung ist dieses Gebiet nur beschränkt nutzbar. Zur Einhaltung des Planungswertes dürfen entlang der Umfahrungsstrasse nur lärmunempfindliche Räume angeordnet werden.

g) Quartierplan Sammelbühl (QP16)

Der rechtskräftige Quartierplan erfüllt die Belange des Lärmschutzes.

2.5 Zonenplan

a) Lärmschutz

Im Vorprüfungsbericht ist auf verschiedene Anforderungen in bezug auf die Lärmschutzverordnung hingewiesen worden, die in der Überarbeitung nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz grösstenteils berücksichtigt wurden. Es wird auf das Kapitel 2.1 c) in diesen Erwägungen sowie auf den "Nachweis der Einhaltung der Lärmgrenzwerte" 1990 und ergänzende Ausführungen des Amtes für Umweltschutz vom 15.10.1990 verwiesen.

b) Waldfeststellungen

Seit kurzem ist das neue Waldgesetz in Kraft. Als wichtige Neuerung wird darin innerhalb des Baugebietes vom dynamischen Waldbegriff abgewichen. Mit einer speziellen Waldfeststellung gegenüber den Bauzonen soll somit erreicht werden, dass sich der Waldrand rechtlich nicht mehr verändert. Die Waldfeststellungen fehlen im vorliegenden Zonenplan. Das notwendige Verfahren wurde jedoch bereits eingeleitet. Zur Zeit liegen die Feststellungen der Waldgrenzen öffentlich auf (18.1.1995 - 16.2.1995). Das Verfahren sollte nach Möglichkeit bis Ende 1995 abgeschlossen werden. Es wird diesbezüglich auf das Merkblatt "Räumliches Festlegen von Waldgrenzen" Nr. 3.2.6. vom Oktober 1993, Rev. 24.1.1994, des Handbuches für Bau- und Planungsbehörden, Teil A: Planungen, verwiesen.

2.6 Baureglement

Art. 7 Sondernutzungspläne, Absätze 3, 4 und 5

Der Gemeinderat ist nur dann ermächtigt ist, Massnahmen zu verfügen, wenn dazu eine Rechtsgrundlage vorhanden ist. Eine solche fehlt jedoch, um ein Gesamtprojekt zwingend verlangen zu können. Dies ist nur im gegenseitigen Einvernehmen zwischen Gemeinde und Grundeigentümer möglich. Aus dem Bereich der Sondernutzungspläne können nur Baulinienpläne und Quartierpläne verlangt werden. Der Gestaltungsplan hingegen bedarf der schriftlichen Zustimmung von mindestens zwei Dritteln der betroffenen Grundeigentümer, denen auch mindestens zwei Drittel der einzubeziehenden Fläche gehören.

Im Vorprüfungsverfahren ist die Gemeinde darauf hingewiesen worden. Der betreffende Artikel wird unverändert zur Genehmigung eingereicht.

Das eingereichte Baureglement entspricht mit oben genannter Ausnahme formell den Anforderungen gemäss Art. 22 EG z RPG. Es hält somit der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung stand.

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 z RPG (bGS 721.1), folgende Anträge:

1. Der Zonenplan 1:2'000 sei unter folgender Bedingung zu genehmigen:
 - Das Gebiet Jonenwatt ist mit einer speziellen Signatur zu überlagern und als "Aus Lärmschutzgründen nur beschränkt überbaubar" zu bezeichnen.
2. Der Landwirtschaftszonenplan 1:5'000 sei zu genehmigen.
3. Das Baureglement vom 27. September 1994 sei mit Ausnahme von Art. 7. Abs. 3, 4 und 5 zu genehmigen.
4. Der Gemeinderichtplan mit Bericht vom 20. September 1994 sei unter folgenden Bedingungen zu genehmigen:
 - Die im kantonalen Schutzzonenplan eingetragene "Landschaftsschutzzone", Wonnenstein, ist 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.
5. 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 (Helio-graphien, koloriert) zu liefern.
6. Folgende Objekte seien aus dem kantonalen Schutzzonenplan zu entlassen:
 - Landschaftsschutzzone im Gebiet südlich Wellenrüti, soweit sie von der Bauzone (inkl. Grünzone) erfasst ist.
 - Naturobjekt Nr. 8 d (Weiher Heid)
 - Kulturobjekt Nr. 8.13 (ehemalige Spinnerei, Assek. Nr. 709)

7. Die Baudirektion sei anzuweisen, das Verfahren für die Aufnahme in die Landschaftsschutzzone des kantonalen Schutzzonenplan in folgenden Gebieten einzuleiten:
 - Gebiet Büel/Oberboden (Teile der Parzellen Nrn. 2045, 2046, 2066)
 - Gebiet östlich Heid (Parz. Nr. 1793)
8. Die Baudirektion sei anzuweisen, das Verfahren für die Aufnahme als Kulturobjekt in den kantonalen Schutzzonenplan bei folgendem Objekt einzuleiten:
 - Bauernhof "Menet" Lortanne (Wohnhaus und freistehende Scheune)
9. Die Gemeinde sei zu ersuchen, bis Ende Mai 1995 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. Für die Genehmigung sei keine Gebühr zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

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

*) mit allen Beilagen:
**) Dokumente mit Genehmigungsvermerk folgen
später

Auszug an Fräulein Helen Ruhl, Sammelbühl, Teufen*
 Frau Helen Lehmann, Egglistrasse 17, Teufen*
 Herrn Rechtsanwalt Dr. Hans Altherr, Niedern
 117, Trogen*
 Herrn Rechtsanwalt Dr. Andreas Auer, Marktplatz
 4, St.Gallen, 3 Expl.*
 Herrn Rechtsanwalt Dr. Hubert Bühlmann, Museum-
 strasse 35, St.Gallen*

Auszug an Herrn Rechtsanwalt Dr. Hans Brunner, Hinter-
 lauben 12, St.Gallen*
 Herrn Rechtsanwalt lic. iur. Heinrich Eggen-
 berger, Niedern 117, Trogen*
 Herrn Rechtsanwalt lic. iur. Daniel Ehrenzeller,
 Engelgasse, Teufen*
 Herrn Rechtsanwalt Dr. Hanspeter Geiser, Hinter-
 lauben 12, St.Gallen*
 Herrn Rechtsanwalt Dr. Adrian Rüesch, Marktplatz
 4, St.Gallen*
 RD, 2 Expl.

- * Nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung von Teufen kann gegen die Rekursentscheide des Regierungsrates innert dreissig Tagen Beschwerde an das Verwaltungsgericht erhoben werden (Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, VwGerG, bGS 143.6; vgl. BGE vom 2. Juli 1986 in ZBl 89/1988 S. 121 ff. i.S. Herisau)

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am