



Gemeinde Bühler: Ortsplanungsrevision; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 4. Juli 1994 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 15. Februar 1994 ersucht der Gemeinderat Bühler um die Genehmigung der neu erarbeiteten Planungsinstrumente.

Sachlage

1. Die Stimmbürgerschaft von Bühler hat am 9. Dezember 1979 ein neues Baureglement angenommen, das am 22. April 1980 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. Der damals ebenfalls unterbreitete Zonenplan ist aber verworfen worden. Eine zweite Ablehnung des Zonenplans erfolgte am 29. November 1981. Es gilt somit heute noch der 1967 genehmigte Zonenplan.
2. Die Gemeinde Bühler betraute im Jahre 1987 das Raumplanungsbüro Spaargaren und Partner AG, Rapperswil, mit der Durchführung der Ortsplanungsrevision. Als Planungsbehörde amtete der Gemeinderat.
3. Der Entwurf der vollständig überarbeiteten Ortsplanung wurde gemäss Art. 47 des EG zum RPG (bGS 721.1) der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. In dem durch das Planungsamt am 11. Januar 1988 eingeleiteten amtsinternen Mitberichtsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:
 - Baukommission Gais
 - St. Gallisch-Appenzellischer Naturschutzbund
 - Landwirtschaftssekretariat
 - Oberforstamt
 - Volkswirtschaftsdirektion
 - Kantonales Tiefbauamt
 - Heimatschutz Appenzell A.Rh.
 - Rechtsdienst der Baudirektion
 - Amt für Umweltschutz

In einem umfassenden Bericht vom 25. Juli 1989 nahm das Planungsamt zu den eingereichten Unterlagen Stellung.

4. Die beiden Richtpläne sind am 15. Oktober 1990 vom Gemeinderat erlassen worden. Die öffentliche Auflage der beiden Zonenpläne und der Zonenvorschriften des Baureglements erfolgte vom 20. November 1990 bis zum 19. Dezember 1990. Während dieser Zeit sind fünf Einsprachen eingegangen, welche der Gemeinderat mit Entscheid vom 19. Juli 1991 erledigte. Gegen drei Einspracheentscheide wurde beim Regierungsrat Rekurs erhoben, über welche dieser am 8. und am 14. September 1993 entschied. Am 28. November 1993 haben die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Bühler den beiden Zonenplänen und dem Baureglement mit 340 Ja gegen 156 Nein zugestimmt.
5. Dem zur Genehmigung eingereichten Gesuch sind folgende Unterlagen beigelegt:
 - 3 Expl. Zonenplan M 1:2'000
 - 3 Expl. Landwirtschaftszonenplan M 1:5'000
 - 3 Expl. Gemeinderichtplan M. 1:2'000 (Bereich Siedlungsgebiet)
 - 3 Expl. Gemeinderichtplan M 1:5'000 (ausserhalb Siedlungsgebiet)
 - 2 Expl. Übersicht über den Stand der Erschliessung M 1:2'000
 - 2 Expl. Tabelle zur Übersicht über den Stand der Erschliessung
 - 3 Expl. Baureglement, Format A4
 - 3 Expl. Bericht zur Ortsplanung, 1987 - 1993

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 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 Pläne sind der Bevölkerung im September 1987 an einer öffentlichen Orientierungsversammlung vorgestellt und der öffentlichen Diskussion unterstellt worden. Über die bereinigten Pläne wurde vor dem Auflageverfahren im August 1990 eine Volksdiskussion durchgeführt. Information und Mitwirkung sind im Sinne des Raumplanungsgesetzes gewährleistet worden.
- 1.2 Die weiteren formellen Voraussetzungen für eine Planegenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG sind erfüllt.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG 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 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 werden Angaben über die Mitwirkung der Bevölkerung und über das Verhältnis der Ortsplanung zum kantonalen Richtplan gemacht. Die übrigen Angaben sind nicht ausdrücklich gemacht worden, lassen sich aber indirekt den übrigen Aussagen entnehmen.

c) Lärmschutz

- Die Gemeinde Bühler hat die Lärm-Empfindlichkeitsstufen in den Artikeln 5, 11 und 15 des Baureglements festgelegt. Teilen von Bauzonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann nach Art. 43 Abs. 2 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) die

nächst höhere Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. In den an der Staatsstrasse liegenden Wohnzonen im Gebiet Böhl-Steig hat der Gemeinderat Bühler einen Teilzonenplan zur Festlegung einer Lärm-Vorbelastung erlassen, welcher ebenfalls zur Genehmigung eingereicht wurde.

- Nach Art. 29 LSV dürfen neue Bauzonen für Gebiete mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Im Rahmen der Vorprüfung ist auf diese Bestimmungen, insbesondere in bezug auf das Gebiet Au - Tell - Melsterbühl (Strassen- und Schiesslärm), wo neue Gewerbebeziehungsweise Wohn- und Gewerbezone ausgeschieden wurden, aufmerksam gemacht worden. In der Zwischenzeit ist die Schiessanlage saniert worden. Die definitive Beurteilung der Lärmimmissionen in den benachbarten Gebieten steht noch aus.

Der Nachweis, wie die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können, kann im Sondernutzungsplanverfahren erbracht werden. Für die Gemeinde ergibt sich durch dieses Vorgehen der Vorteil, dass die Genehmigung der Bauzone gleichzeitig mit der Genehmigung des Gesamtzonenplans erfolgt. Die Grundstücke können aber bis zum erbrachten Nachweis nicht weiter überbaut werden. Für die noch weitgehend unüberbauten Grundstücke muss die Einhaltung des Planungswerts verlangt werden.

d) Grundwasserschutz

- Im Rahmen der Vorprüfung ist auf den Konflikt der Ortsplanung mit der provisorischen Grundwasserschutzzone im Gebiet Herrmoos hingewiesen worden. Dieser ist in der Zwischenzeit insofern gelöst worden, als die Schutzzone definitiv ausgeschieden und im Bereich der Zonen S1 und S2 der Grünzone zugewiesen worden ist .
- Die provisorischen Grundwasserschutzzonen gemäss Karte der Gewässerschutzbereiche sowie die definitiven Grundwasserschutzzonen sind im Gemeinderichtplan aufgeführt. Art. 6 der Verordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (bGS 814.111) verlangt die Ausscheidung von Schutzzonen. Es ist Sache der Fassungseigentümer, die Grundlagen zu beschaffen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, die Ausscheidung der noch nicht festgelegten Grundwasserschutzzonen für die öffentlichen Wasserfassungen voranzutreiben.

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 obere Bauzonendimensionierungsgrenze (Wohn- und Mischzonen) für Bühler mit 1'750 Einwohnern angegeben. Im Planungsbericht zur Ortsplanung wird die Kapazität des Zonenplanes mit 1'892 Einwohnern ausgewiesen (1993: 1'713 Einwohner total, abzüglich 250 Einwohner ausserhalb Bauzone, ergibt 1'463 Einwohner innerhalb Bauzone; Kapazität der unüberbauten Wohn- und Mischzonen: 429 Einwohner).

In den im Ortsplanungsbericht enthaltenen Berechnungen wird von einer 100-prozentigen Erhältlichkeit ausgegangen. In vielen Fällen wird aber Bauland aus spekulativen Gründen oder zur Sicherstellung der Bedürfnisse kommender Generationen gehortet. Dies kann in einem Umfang von schätzungsweise 30% der unüberbauten Bauzonen der Fall sein. Wird der Wert von 429 zusätzlichen Einwohnern auf diese Weise korrigiert, so verbleiben noch 300 Einwohner. Die Gesamtkapazität von 1'763 entspricht damit der Zielvorgabe des kantonalen Richtplans.

b) Ausscheidung von Gewerbe- und Industriezone

Laut kantonalem Richtplan, Koordinationsblatt Nr. O.S.2 sind in Bühler 2.5 bis 3.5 ha neue Industrie- bzw. Gewerbezone auszuscheiden. Gemäss Planungsbericht (S. 15) weist der neue Zonenplan unüberbaute Gewerbe- und Industriezone mit einer Fläche von 1.65 ha auf. Die kantonale Vorgabe kann deshalb nicht im gewünschten Masse eingehalten werden. Die Gemeinde hat einen Ermessensspielraum in ihrer Planung. Zur Ausscheidung neuer Gewerbe- oder Industriezone ist eine genaue Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten erforderlich, weshalb in der Genehmigung die diesbezüglichen Festlegungen nicht abgeändert werden sollen. Die Schaffung weiterer Gewerbe- oder Industriezone würde aber begrüsst.

c) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Im Richtplan, Übersicht Nr. 1, sind in den oberen (nördlich des Dorfes gelegenen) Gebieten landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiete ausgeschieden. Gemäss Koordinationsblatt O.S.6 ist im Rahmen der Nutzungsplanung

für die betroffenen Gebiete die Umzonung in eine Nichtbauzone zu prüfen bzw. sicherzustellen, dass deren Überbauung das Landschaftsbild möglichst wenig belastet. Soweit die Gebiete in die Bauzone einbezogen worden sind, ist für sie eine Quartierplanpflicht festgelegt worden. Damit wird dem kantonalen Anliegen Rechnung getragen.

d) Umfahrungsstrasse

- Die im kantonalen Richtplan ursprünglich bezeichnete Linienführung für eine Umfahrungsstrasse ist im Gebiet Nohblacke durch den Regierungsrat 1988 abgeändert worden. Die vorgeschlagene Lösung bewirkt, dass die Strasse mit Hilfe eines etwa 200 m langen Tunnels vom heutigen Siedlungsgebiet wegrückt. Die neue Ortsplanung beruht auf der geänderten Linienführung.
- Im Gebiet Moos - Edelgrub wird eine isolierte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden, in der sich auf gemeindeeigenem Boden ein Fussballplatz befindet. Der Fussballplatz liegt teilweise auf dem Trasse der geplanten Umfahrungsstrasse, wo gemäss dem bestehenden Zonenplan aber noch Übriges Gemeindegebiet ausgeschieden ist. Das Trasse der Umfahrungsstrasse ist im kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis bezeichnet (Koordinationsblatt Nr. 9.V.1) und muss in der Ortsplanung berücksichtigt werden. Die Gemeinde Bühler hat die Umfahrungsstrasse selber in ihren Richtplan aufgenommen, ohne aber den Konflikt mit dem Fussballplatz zu lösen.

Die geplante Bauzone ist Teil einer bisher viel umfassenderen Bauzone (Industriezone im Norden, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Süden der geplanten Umfahrungsstrasse). Mit der Zerschneidung durch den Korridor der geplanten Umfahrungsstrasse ergibt sich aber keine zweckmässig abgegrenzte Bauzone mehr. Das fragliche Gebiet ist deshalb als Ganzes aus der Bauzone zu entlassen. Die Änderung betrifft sowohl den Zonen- als auch den Richtplan.

Das umgebende Gebiet ist im vorliegenden Zonenplan, soweit nicht die Umfahrungsstrasse betroffen ist, der Landwirtschaftszone (Zonenplan) beziehungsweise dem Landwirtschaftsgebiet (Richtplan) zugewiesen. Nördlich der Umfahrungsstrasse ist landwirtschaftliches Vorranggebiet ausgeschieden. Es erscheint zweckmässig, das aus der Bauzone entlassene Gebiet den angrenzenden Zonen zuzuweisen.

2.3 Verhältnis zur kantonalen Schutzzonenplanung

a) Naturobjekte

Im Gebiet Halten ist die Bauzone gegen Norden ausgedehnt und mit einer Quartierplanpflicht belegt worden. Im Randbereich, auf der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 317 und 318, befindet sich eine im kantonalen Schutzzonenplan geschützte Hecke. Sie ragt teilweise in die Bauzone, wo sie jedoch im Zonenplan nicht ausdrücklich als Schutzobjekt bezeichnet ist. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Hecke im Sinne der Einheit der Materie auch dort geschützt ist, wo sie in die Bauzone hineinragt.

Die neue Bauzone im Gebiet Halten umfasst zwei weitere im Schutzzonenplan geschützte Hecken (Grundstück Nr. 317). Die südliche dieser beiden Hecken ist im Zonenplan aufgeführt, die nördliche nicht. Die im Zonenplan bezeichnete Hecke fällt nun in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Gemäss Art. 12 EG zum RPG berührt der kantonale Schutzzonenplan, soweit Naturobjekte und Naturschutzgebiete betroffen sind, einzig die Gebiete ausserhalb der Bauzonen. Die durch die Gemeinde bezeichnete Hecke ist aus dem kantonalen Schutzzonenplan zu entlassen. Über die noch nicht im Zonenplan bezeichnete Hecke und das weitere Vorgehen wird die Genehmigungsbehörde im Rahmen der Genehmigung des Sondernutzungsplanes befinden. Sie verbleibt weiterhin unter dem Schutz des Kantons. Die Gemeinde wird prüfen, ob diese Hecke im Sondernutzungsplanverfahren geschützt werden soll.

Da es sich bei der Entlassung aus dem kantonalen Schutzzonenplan um eine Ablösung durch kommunales Recht handelt, der Zonenplan öffentlich aufgelegt ist und sich für den betroffenen Grundeigentümer nichts ändert, kann auf ein separates Verfahren verzichtet werden. Die Änderung ist somit zusammen mit der Genehmigung des Zonenplanes ebenfalls zu genehmigen.

b) Landschaftsschutzzonen

Die im Richtplan aufgeführten Landschaftsschutzzonen stimmen in ihren Abgrenzungen nicht massgenau mit denjenigen im kantonalen Schutzzonenplan überein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegungen im kantonalen Schutzzonenplan den kommunalen Plänen vorgehen.

Zudem hat die Gemeinde in ihrem Gemeinderichtplan 1:5'000 eine weitere Landschaftsschutzzone im Gebiet Dachsböhl (Steigbach) ausgeschieden. Aufgrund der Bestimmungen in Art. 6, 12-18 und 37 EG zum RPG bleibt die Ausscheidung von Schutzzonen ausserhalb der Bauzonen dem

Kanton vorbehalten. Eine zusätzlich durch die Gemeinde ausgeschiedene Landschaftsschutzzone kann deshalb nicht genehmigt werden. Auf Gesuch hin wird die Aufnahme oder Entlassung von Schutzgegenständen in den oder aus dem kantonalen Schutzzonenplan aber geprüft.

2.4 Gemeinderichtplan

Gemäss Art. 21 Abs. 3 und 4 des 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. Sie sind deshalb in die vorliegende Prüfung und Genehmigung einzuschliessen.

a) Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan, Uebersicht Nr. 1 und Koordinationsblatt O.L.5 festgelegt. Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wurden die Fruchtfolgeflächen übernommen.

b) Fuss- und Wanderwege

Das in Ausführung von Art. 37quater Bundesverfassung (BV; SR 101) erlassene Bundesgesetz enthält die Grundsatzgesetzgebung 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 Bundesgesetz 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 demnächst dem Erlassverfahren. Unabhängig vom Gemeinderichtplan gilt dannzumal der vom Regierungsrat zu genehmigende Wanderwegplan.

2.5 Zonenplan

a) Zonenausscheidung

- Mit dem neuen Zonenplan erhält die Gemeinde Bühler erstmals eine Landwirtschaftszone. Darin sind auch landwirtschaftliche Vorranggebiete bezeichnet.

- Die Bauzonenfläche liegt, wie unter Punkt 2.2 a) beschrieben, an der oberen Grenze des im kantonalen Richtplan vorgesehenen Rahmens.
- Die Fläche für Industrie- und Gewerbebezonen vermag die Vorgaben des kantonalen Richtplans nicht zu erfüllen (vgl. Punkt 2.2 b). In Zukunft ist diesem Problem weiterhin Beachtung zu schenken.
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Moos - Edelgrub (Fussballplatz) kann wegen der im kantonalen Richtplan vorgesehenen Umfahrungsstrasse nicht genehmigt werden.

b) Überlagerung

Die im Gebiet Au - Tell - Melsterbühl ausgeschiedenen neuen Gewerbe- beziehungsweise Wohn- und Gewerbebezonen werden mit einer Quartierplanpflicht gemäss der unter Punkt 2.1 c) angeführten Erwägungen belegt. Der Quartier- oder Gestaltungsplan dient zum Nachweis, wie die Lärm-Grenzwerte eingehalten werden können.

c) 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 und sind daher bis Ende 1996 nachzuholen. 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.

d) Kulturobjekte

Der ursprüngliche Entwurf des Zonenplanes von 1990 enthielt noch weit mehr Kulturobjekte als der jetzige. In Zusammenarbeit mit dem Heimatschutz Appenzell A.Rh. und der kantonalen Kommission für Denkmalpflege hat die Gemeinde Bühler erneut einen Vorschlag erarbeitet, mit welchem weitere schützenswerte Kulturobjekte innerhalb der Bauzone unter Schutz gestellt werden sollen.

Die im vorliegenden Zonenplan bezeichneten Kulturobjekte umfassen nicht alle schützenswerten Bauten. Nach Art. 2 Abs. 1 Buchstabe c EG zum RPG sind die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden verpflichtet, dafür zu sorgen,

dass schützenswerte Kulturobjekte erhalten bleiben. Es darf daher erwartet werden, dass die Arbeiten der Gemeinde Bühler zu einem Schutz von weiteren Kulturobjekten führen wird.

e) Art. 61 EG zum RPG unterstehende Wohnzonen

Aufgrund von Art. 61 EG zum RPG hat die Gemeinde Bühler Gebiete im Zonenplan bezeichnet, die als bisherige Nichtbauzonen neu einer Wohnzone zugewiesen werden. Das Gesetz verlangt eine Überbauung innerhalb von 10 Jahren, ansonsten das Land als nicht eingezont gilt. Gemäss Abs. 5 ist die Bauverpflichtung im Grundbuch anzumerken.

2.6 Baureglement

Im Vorprüfungsbericht ist darauf hingewiesen worden, dass Bestimmungen aus dem EG zum RPG, die ins Baureglement übernommen werden, vollständig und korrekt zu übernehmen seien und als solche gekennzeichnet werden müssen (unter besonderem Hinweis auf die Zonenbestimmungen in Art. 6 ff. des Baureglementsentwurfs). Im zur Genehmigung eingereichten Baureglement sind verschiedene Bestimmungen aus dem EG zum RPG enthalten, die weder korrekt übernommen noch als übergeordnete Bestimmungen gekennzeichnet worden sind. In gewissen Fällen führt dies zu Konflikten zwischen dem kantonalen und dem kommunalen Recht.

Um diese Unklarheiten zu beseitigen, ist es am sinnvollsten, die zusätzlichen kommunalen Bestimmungen, die keine neuen Rechtsgrundlagen schaffen, zu streichen. Der Gemeinde erwächst dadurch kein Nachteil, da die Bestimmungen im übergeordneten kantonalen Recht geregelt sind. Von der Streichung sind folgende Artikel oder Absätze betroffen:

Art. 6, Kernzone

Die gewählte Formulierung entspricht weitgehend der Regelung in Art. 26 Abs. 1 und 2 EG zum RPG. Es werden aber andere Begriffe verwendet.

Art. 7 Abs. 1, Wohnzonen

Die gewählte Formulierung übernimmt die Bestimmung aus Art. 27 EG zum RPG, formuliert sie aber um und braucht andere Worte.

Art. 8 Abs. 1, Wohn- und Gewerbebezonen

Die Bestimmung entspricht fast wörtlich derjenigen in Art. 28 EG zum RPG, ist aber anders formuliert.

Art. 9 Abs. 1 und 2, Gewerbezone

Die Bestimmungen lehnen sich ebenfalls stark am kantonalen Gesetzestext in Art. 29 Abs. 1 und 2 EG zum RPG an, ohne diesen aber wörtlich zu übernehmen.

Art. 10 Abs. 1, Industriezonen

Die Bestimmung übernimmt in gekürzter Version die Gesetzesbestimmung von Art. 30 EG zum RPG.

Art. 11 Abs. 1, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Bestimmung formuliert diejenige in Art. 32 Abs. 1 EG zum RPG leicht um. Im übrigen ist der Zonenzweck der einzelnen Bauzonen für öffentliche Bauten und Anlagen im Richtplan beschrieben.

Art. 12 Abs. 1, Grünzonen

Die Bestimmung stellt eine Zusammenfassung von Art. 34 Abs. 1 und 2 EG zum RPG dar.

Art. 21, Waldabstand

Die Bestimmung ist in Art. 78 Abs. 1 und 2 EG zum RPG genauer geregelt.

Art. 22, Gewässerabstand

Die Gemeinde übernimmt die Subsidiärregelung aus Art. 79 EG zum RPG, wo der Gewässerabstand aber genauer geregelt ist. Sie verzichtet auf die Festlegung eines grösseren Abstandes. Damit wird die kommunale Bestimmung überflüssig.

Art. 42, Einstellungsverfügung und Ersatzvornahme

Der Artikel übernimmt in leicht gekürzter und umformulierter Form die Bestimmungen des Art. 89 EG zum RPG. Der zusätzliche Verweis auf Art. 92 EG zum RPG (Strafbestimmungen) ist überflüssig.

Art. 43 Abs. 1, 2, 3, und 5, Zuständigkeit bei Sondernutzungsplänen

Das Verfahren zum Erlass von Sondernutzungsplänen ist in Art. 47 ff. EG zum RPG ausführlich geregelt. Die Bestimmungen in Art. 43 des Baureglements fassen sie zusammen. Sie beziehen sich aber auf mehr als nur die genannten Artikel 39 und 50 EG zum RPG.

- In Art. 5 und 11 werden für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen je die beiden Lärm-Empfindlichkeitsstufen II und III festgelegt. Die Anwendung ergibt sich aus Art. 11 Abs. 4. Zum besseren Verständnis wäre in Art. 5 und ~~11~~ eine Fussnote angebracht, die auf Art. 11 Abs. 4 verweist.¹⁵
- In Art. 15 wird mit Fussnote 2 die Bedeutung der Empfindlichkeitsstufe erklärt. Die Erklärung bezieht sich aber auf die Emissionsseite und wird so dem Zweck der Empfindlichkeitsstufe als Immissionsschutz nicht gerecht. Die Bedeutung der Empfindlichkeitsstufe ergibt sich aus der eidgenössischen Lärmschutzverordnung. Die Fussnote soll deshalb gestrichen werden.

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 (bGS 721.1), folgende Anträge:

1. Der Zonenplan 1:2'000 und der Landwirtschaftszonenplan 1:5'000 seien zu genehmigen. Davon ausgenommen sei die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Moos-Edelgrub (gemäss Punkt 2.2.d) der Erwägungen). Diese sei ausserhalb dem Bereich der geplanten Umfahrungsstrasse der Landwirtschaftszone zuzuweisen, welche nördlich der Umfahrungsstrasse mit landwirtschaftlichem Vorranggebiet überlagert ist. Der Bereich der geplanten Umfahrungsstrasse sei dem Übrigen Gemeindegebiet zuzuweisen.
2. Die neu ausgeschiedenen Gewerbezone und die Wohn- und Gewerbezone im Gebiet Au - Tell - Melsterbühl seien mit einer Quartierplanpflicht zu belegen.
3. Für die im Zonenplan als "Art. 61 EG zum RPG unterstehende Wohnzonen" bezeichneten Bauzonen sei die Bauverpflichtung im Grundbuch anzumerken.
4. Die erforderlichen Waldrandfeststellungen seien nach dem Merkblatt "Räumliches Festlegen von Waldgrenzen" bis spätestens Ende 1996 vorzunehmen.

5. Das Baureglement sei mit Ausnahme von Art. 6, Art. 7 Abs. 1, Art. 8 Abs. 1, Art. 9 Abs. 1 und 2, Art. 10 Abs. 1, Art. 11 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1 und 2, Art. 15 Fussnote 2, Art. 21, Art. 42 sowie Art. 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 zu genehmigen.
6. Zu Art. 5 und zu Art. 15 des Baureglements, jeweils bei der Festlegung der Empfindlichkeitsstufe (LSV) der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sei eine Fussnote "siehe Artikel 11 Absatz 4" anzubringen.
7. Der Gemeinderichtplan sei unter folgenden Bedingungen zu genehmigen:
 - Das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen beim Gebiet Moos - Edelgrub sei gemäss der Zonenplanänderung zu streichen und dem Landwirtschaftsgebiet beziehungsweise dem Korridor für die geplante Hauptverkehrsstrasse zuzuweisen.
 - 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.
 - Das in Abweichung vom kantonalen Schutzzonenplan ausgeschiedene Landschaftsschutzgebiet Dachsböhl (Steigbach) sei zu streichen.
8. Die mit dem Zonenplan 1:2'000 geschützte Hecke im Gebiet Halten sei aus dem kantonalen Schutzzonenplan zu entlassen.
9. Für die Genehmigung sei keine Gebühr zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

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

- *) mit allen Beilagen
- **) mit allen Beilagen ausgenommen der Übersicht über den Stand der Erschliessung (Plan und Tabelle)

Herrn Rechtsanwalt Dr. Hans Altherr, Niedern
117, 9043 Trogen *
Herrn Rechtsanwalt Dr. A. Auer, Marktplatz 4
9004 St. Gallen *
Herrn Rechtsanwalt Dr. H.P. Geiser, Hinter-
lauben 12, 9000 St. Gallen *

- *) Nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung von Bühler kann gegen den Rekursentscheid des Regierungsrates vom 14. September 1993 innert dreissig Tagen staatsrechtliche Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht in Lausanne erhoben werden (vgl. BGE vom 2. Juli 1986 in ZBl 89/1988 S. 121 ff. i.S. Herisau).

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am 12. AUG. 1994