



26. September 1995
L.

Gemeinde Bühler: Teilzonenplan untere Brunnen; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 19. September 1995 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 10. Mai 1995 ersucht der Gemeinderat Bühler um die Genehmigung des Teilzonenplanes untere Brunnen.

Sachlage

1. Die Garage Ebnetter AG, Bühler, beabsichtigt, ihre bestehende Autoreparaturwerkstätte zu erweitern. Die Betriebserweiterung betrifft teilweise Land, welches nicht eingezont ist.
2. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll eine im übrigen Gemeindegebiet gelegene Fläche von 400 m² der Bauzone (Gewerbezone) zugewiesen werden.
3. Der Teilzonenplan untere Brunnen wurde am 27. März 1995 vom Gemeinderat erlassen.
4. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt. Während der öffentlichen Planauflage vom 4. April bis 5. Mai 1995 sind keine Einsprachen eingegangen.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Nach Art. 47 EG zum RPG (bGS 721.1) sind Nutzungspläne der Baudirektion vor der öffentlichen Auflage zur Vorprüfung einzureichen. Im vorliegenden Fall erfolgt die Vorprüfung ausnahmsweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.
- 1.2 Nach Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage und ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundei-

gentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichen Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind vorliegend gegeben, weshalb zurecht auf eine Abstimmung verzichtet werden durfte.

- 1.3 Da aufgrund der Vorprüfung keine Beanstandungen anzubringen sind, steht formell einer Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

2. Materielles

- 2.1 Gemäss Art. 50 Abs. 3 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. Die nachfolgende Prüfung erfolgt auf dieser Grundlage.
- 2.2 Nachdem in verschiedenen Gemeinden neue, rechtsgültige Planungsinstrumente vorliegen, wurde das Problem der Teilzonenpläne durch die Baudirektion neu beurteilt. Davon ausgehend, dass diese Ortsplanungen den künftigen Bedürfnissen Rechnung tragen, ist es aus Gründen der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nur selten möglich, schon kurze Zeit nach der Genehmigung der Ortsplanung einen Teilzonenplan zu erlassen. Art. 51 EG zum RPG verlangt, dass die Änderung von Planungsinstrumenten geprüft werden soll, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint. Gerade bei neuen Planungsinstrumenten, welche im Grundsatz während 10 bis 15 Jahren Gültigkeit haben, ist es angezeigt, diese Bedingungen für eine Anpassung eng zu fassen. Wenn schon kurze Zeit nach Inkrafttreten eines Zonenplanes Teilzonenpläne erlassen werden, besteht die Gefahr, dass die Nutzungsplanung an Rechtssicherheit verliert. Diese mangelnde Kontinuität kann die auf die künftige Entwicklung einer Gemeinde ausgerichtete Planung im Kern gefährden. Zudem besteht auch die Gefahr, dass letztendlich die Glaubwürdigkeit von Raumplanung und planender Behörde tangiert werden können, indem jeder Grundeigentümer mit Recht davon ausgehen könnte, dass die in einem demokratischen Verfahren erarbeitete Planung einer Gemeinde ohnehin gemäss den Interessen Einzelner wieder verändert werden kann.

- 2.3 Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Bühler wurde vom Regierungsrat am 9. August 1994 genehmigt. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan sollen 400 m² Land eingezont werden, um die Entwicklungs- und Erschliessungsmöglichkeiten eines bestehenden ortsansässigen Gewerbebetriebes zu verbessern.

Es ist schwierig, im Rahmen einer Gesamtrevision, eine jedem Einzelfall gerecht werdende Zonenabgrenzung vorzunehmen. Konkrete Bedürfnisse ergeben sich oft erst aufgrund eines konkreten Projektes. Mit der vorliegenden Einzonung soll vor allem eine sinnvolle Erschliessung ermöglicht werden. Es geht grundsätzlich nicht darum, die Bauzonenkapazität zu erweitern. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird nicht in Frage gestellt. Die betroffene Fläche ist zudem gering. Der geplanten Einzonung kann, unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse, zugestimmt werden.

- 2.4 Die Einzonung liegt innerhalb des für die geplante Umfahrungsstrasse freizuhaltenden Korridors. Der Strassenkorridor ist auch Bestandteil des kantonalen Richtplanes (Koordinationsblatt Nr. 9.V.1). Um langfristige Optionen offenzuhalten, ist alles zu unterlassen, was den künftigen Bau einer Umfahrungsstrasse Bühler verunmöglicht. Der freizuhaltende Strassenraum basiert nicht auf einem konkreten Strassenprojekt. Nach Rücksprache mit dem kantonalen Tiefbauamt wird eine künftige Umfahrungsstrasse durch die Einzonung nicht verunmöglicht. Der Teilzonenplan steht damit nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Einer Genehmigung steht auch unter diesem Gesichtspunkt nichts entgegen.
- 2.6 Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die materiellen Anforderungen gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG erfüllt sind. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

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 Teilzonenplan untere Brunnen, Bühler, vom 27. März 1995 sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Bühler **

Beilagen

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

***) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am

-2. Okt. 1955