



## Teilzonenplan Buechenmaad

Planungsbericht

# Impressum

**raum.manufaktur.ag**  
**Feldlistrasse 31A**  
**9000 St. Gallen**

071 555 03 10  
info@raummanufakturag.ch  
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung  
**Armin Meier**  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung  
**Ramon Meier**  
BSc FH in Raumplanung

4:3256:011:340:Ber\_TZP-Buechen-  
maad\_230921.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Verfahren	5
<b>2 Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1 Übersicht	6
2.2 Übergeordnete Grundlagen	6
2.3 Kommunale Grundlagen	7
2.4 Weitere Grundlagen	9
2.5 Projekt	11
2.6 Interessenabwägung	14
<b>3 Erläuterungen</b>	<b>20</b>
3.1 Zonenänderung	20
3.2 Waldfeststellung	20
3.3 Mehrwertabgabe	21
3.4 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision	21
<b>4 Verfahren</b>	<b>22</b>
4.1 Vorprüfung	22
4.2 Mitwirkung	23
<b>Beilage</b>	<b>24</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Sachverhalt

### 1.1.1 Planungsanlass

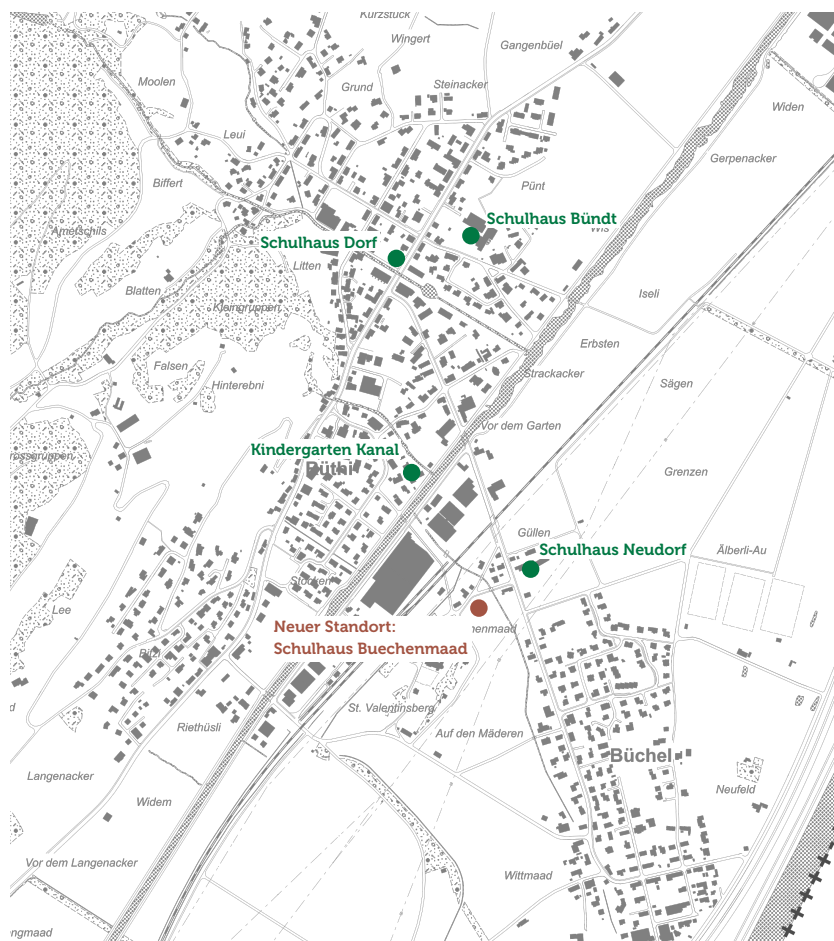
Die Gemeinde Rüthi verfügt heute an den Standorten Bündt und Neudorf über zwei Primarschulhäuser sowie am Standort Kanal über einen Kindergarten. Das Schulhaus Neudorf bietet ebenfalls Raum für eine Kindergartenklasse. Im ehemaligen Schulhaus Dorf befinden sich die Tagesstrukturen, die Schulsozialarbeit, der Jugendtreff und die Spielgruppe.

Da der Kindergarten Kanal sanierungsbedürftig ist und auch das Schulhaus Neudorf in den nächsten Jahren grundlegend saniert werden muss, setzte sich die Gemeinde Rüthi im Rahmen ihrer Schulraumplanung intensiv mit unterschiedlichen Sanierungs- und Erweiterungsvarianten auseinander. Diese Untersuchungen kamen zum Schluss, dass ein neues Schulhaus für die Kindergärten und die unteren Schulklassen (Basisstufe – Zyklus 1 gemäss Lehrplan 21) gebaut werden soll. Das Schulhaus Bündt wird künftig als Schulhaus für den 2. Zyklus (3. – 6. Klasse) genutzt.

Abb. 1 Übersicht Schulhäuser (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 28.04.2022)

Legende:

- Bestehende Standorte
- Neuer Standort



### 1.1.2 Planungsgebiet

Nach Konsolidierung der umfassenden Schulraumplanung und Machbarkeitsstudie sowie weiteren Abklärungen hat sich ein Neubau am Standort Buechenmaad als beste Lösung ergeben.

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Büchel und Rüthi am nordöstlichen Fuss des St.Valentinsbergs. Es umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 1282, die im Besitz der Politischen Gemeinde Rüthi ist. Das Grundstück wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Das Planungsgebiet soll von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in eine Grünzone Erholung umgezont werden.

Abb. 2 Planungsgebiet (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 28.04.2022)



## 1.2 Verfahren

Da die Gesamtrevision der Ortsplanung nach PBG noch nicht abgeschlossen ist, richtet sich das Verfahren nach Art. 175a PBG.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Übersicht

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

#### 2.1.1 Relevanz

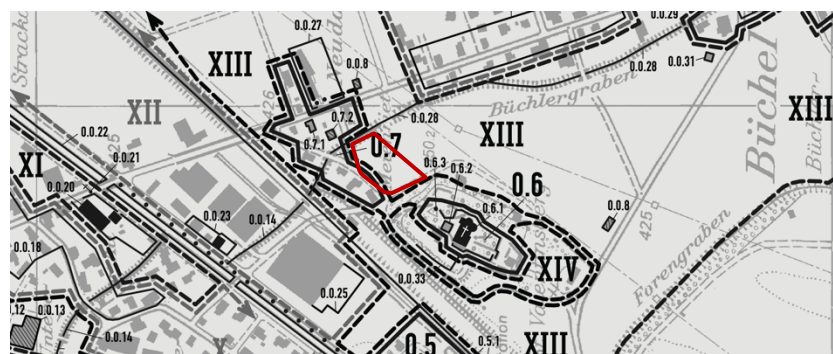
Themen	nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)		2.2.1
Kantonaler Richtplan		2.2.2
Kommunaler Richtplan		2.3.1
Kommunale Nutzungsplanung		2.3.2
Grunddienstbarkeiten	x	
Schutz / Inventare		2.3.3
Erschliessung öffentlicher Verkehr	x	
Erschliessung Individualverkehr	x	
Fruchtfolgeflächen		2.4.1
Wald	x	
Gewässerschutz		2.4.2
Naturgefahren		2.4.3
Belastete Standorte	x	
Lärm	x	
Nichtionisierende Strahlung		2.4.4
Störfallvorsorge	x	

### 2.2 Übergeordnete Grundlagen

#### 2.2.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Das Ortsbild des Dorfes Rüthi ist gemäss ISOS von nationaler Bedeutung. Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Kirchbezirk St. Valentin (0.6), welcher mit dem Erhaltungsziel A eingetragen ist. Das Planungsgebiet liegt in der Umgebungsrichtung XIII. Diese bezeichnet das Wies- und Kulturland im Gebiet Büchel – St. Valentin für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft als bedeutungsvoll. Es soll als Freifläche erhalten werden. Für zulässige Bauten gelten hohe Anforderungen.

Abb. 3 Ausschnitt aus ISOS Rüthi (unbestimmter Massstab)



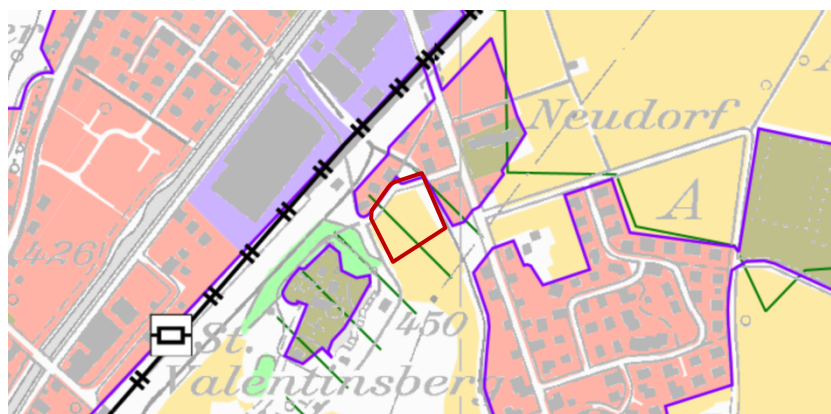
### 2.2.2 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons St.Gallen bezeichnet das Planungsgebiet als Landschaftsschutzgebiet und Fruchtfolgefleichen. Namentlich folgende Schutzziele werden für Landschaftsschutzgebiete definiert:

- Keine Beeinträchtigung der die Landschaft prägenden Elemente, wie Hecken und Feldgehölze, sowie von Geländeformen, Gewässern und ihrer natürlichen Entwicklung;
- Besonders sorgfältige Einpassung von Bauten und Anlagen;
- Vermeidung von stark in Erscheinung tretenden, den Landschaftscharakter verändernden Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen.

Abb. 4 Ausschnitt kantonalen Richtplan (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 28.04.2022)

- Legende:
- Siedlungsgebiet Wohnnutzung
  - Siedlungsgebiet Arbeitsnutzung
  - Siedlungsgebiet Sonstige Nutzung
  - Gemeinde mit definitivem Siedlungsgebiet
  - Fruchtfolgefleichen
  - Landschaftsschutzgebiete

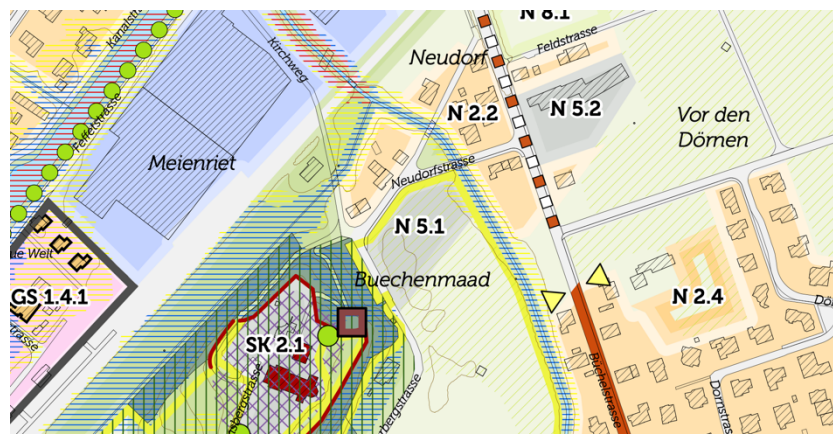


## 2.3 Kommunale Grundlagen

### 2.3.1 Kommunaler Richtplan

Im Entwurf des kommunalen Richtplans, welcher im Mai 2022 durch den Gemeinderat zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet wurde, ist das Planungsgebiet dem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen mit Umgebungsschutz zugewiesen (N 5.1).

Abb. 5 Ausschnitt Entwurf komm. Richtplan (unbestimmter Masstab, 21.04.2022)



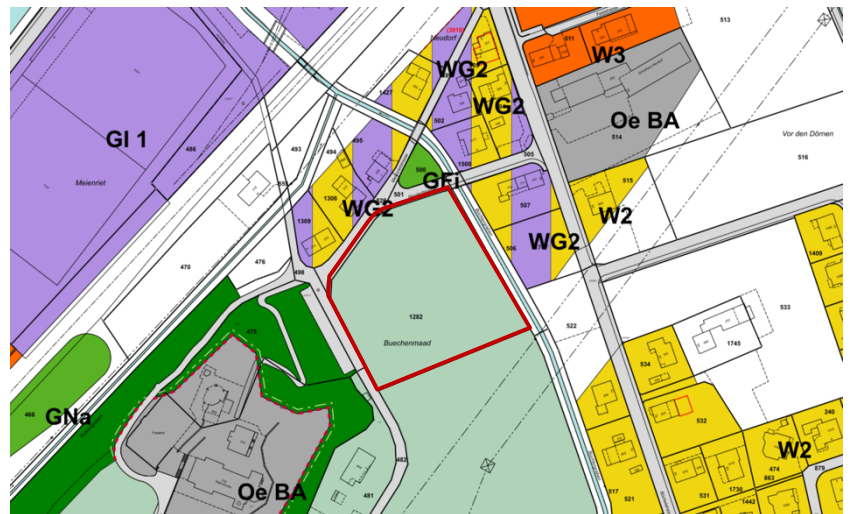
### 2.3.2 Zonenplan

Der Planungssperimeter, der sich auf der Parzelle Nr. 1282 befindet, ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Abb. 6 Auszug rechtskräftiger Zonenplan (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 28.04.2022)

Legende:

- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Gewerbe-Industriezone GI A
- Wohn-Gewerbezone WG2
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
- Grünzone GE, GF, GN
- Landwirtschaftszone L
- Übriges Gemeindegebiet ueG
- Hinweis Gewässer
- Hinweis Wald
- Hinweis Verkehrsfläche



### 2.3.3 Entwurf Schutzverordnung

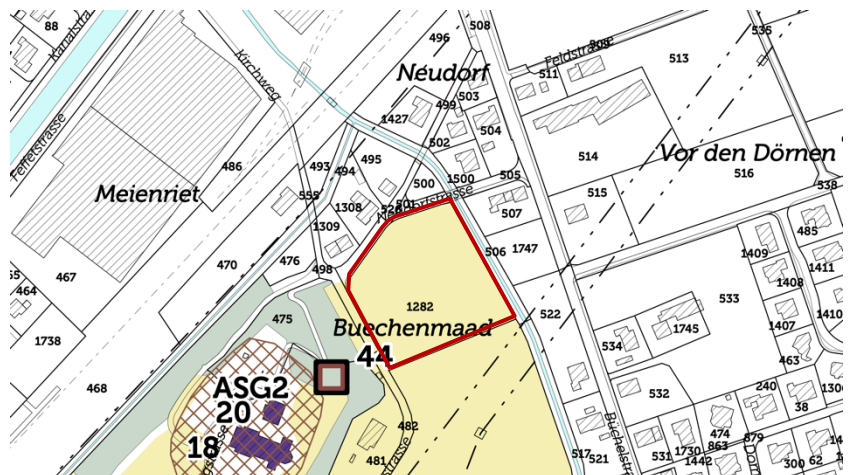
Der Entwurf der kommunalen Schutzverordnung, welche im Mai 2022 durch den Gemeinderat zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet wurde, sieht für das Planungsgebiet eine Umgebungsschutzzone vor.

Gemäss Entwurf des Schutzreglements sind die für den besonderen kulturellen Zeugniswert des Gebiets wesentliche Vegetation und massgeblichen Bauten zu bewahren. Neubauten sind nur bei einem entsprechenden, öffentlichen Interesse zulässig und haben hinsichtlich der Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung auf den besonderen Wert des Gebiets Rücksicht zu nehmen.

Abb. 7 Auszug Entwurf Schutzverordnung (unbestimmter Massstab, 21.04.2022)

Legende:

- US Umgebungsschutzgebiet
- KO Kulturobjekt Baute | Anlage, kantonal
- KO Kulturobjekt Baute | Anlage, kommunal
- ASG Archäologisches Schutzgebiet





### 2.3.4 Schulraumplanung

Die Gemeinde hat ab dem Jahr 2020 eine Schulraumplanung erarbeitet, die verschiedene Standorte für ein neues Basisstufenschulhaus untersuchte und bewertete. Schliesslich hat sich der Standort Buechenmaad als am Besten geeignet herausgestellt (vgl. Beilage B1). Zwei Machbarkeitsstudien haben die Eignung des Areals bestätigt. Der Standort Buechenmaad weist gegenüber den anderen Standorten namentlich folgende, wichtige Vorteile auf:



- Das Grundstück ist erhältlich (im Besitz der Politischen Gemeinde).
- Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Schulhausstandort Neudorf. Für den Turnbetrieb der Schule wird die Turnhalle des Standorts Neudorf weiterhin benötigt. Die Wegdistanz zur Turnhalle ist sehr gering und für die Kinder verkehrssicher zu bewältigen.
- Der Schulhausstandort Neudorf wird künftig als Tagesstruktur genutzt. Die Nähe zwischen Schulhaus Zyklus 1 und Tagesstruktur ist von Bedeutung.
- Es sind bestehende Parkplätze vorhanden, welche genutzt werden können und daher weniger Parkflächen auf dem Areal notwendig sind.

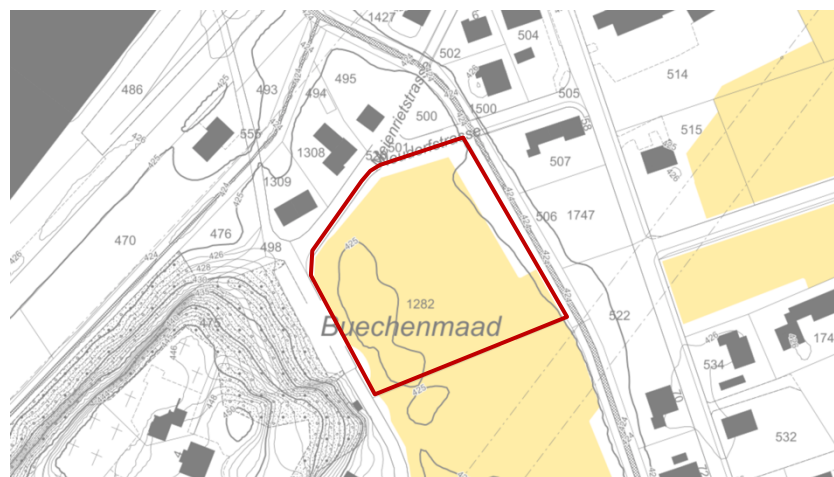
## 2.4 Weitere Grundlagen

### 2.4.1 Fruchtfolgeflächen

Das Planungsgebiet ist weitestgehend als Fruchtfolgefläche (FFF) ausgeschieden. Eine Bebauung von Fruchtfolgeflächen ist bei überwiegendem öffentlichem Interesse möglich. In Bezug auf diese Interessenabwägung kann auf Kap. 2.6 verwiesen werden.

Abb. 8 Sachplan FFF (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 03.06.2022)

- Legende:
-  Fruchtfolgeflächen
  -  Planungsperimeter



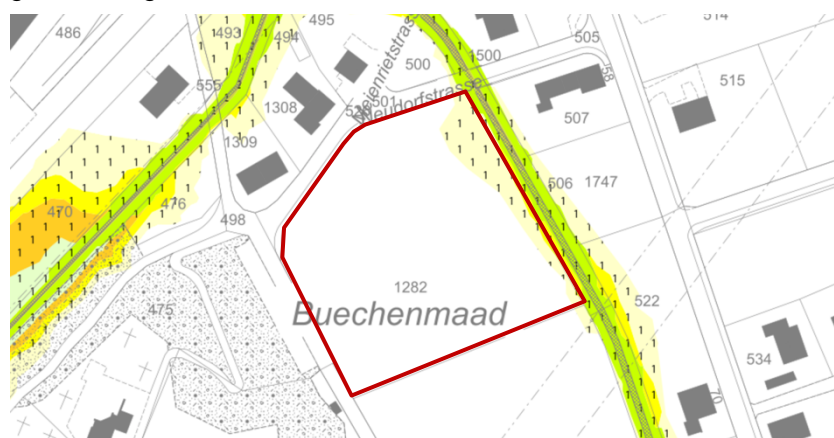
#### 2.4.2 Gewässerschutz

Der Planungsperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich Au. Quell- und Grundwasserfassungen sind nicht unmittelbar betroffen. Im Baubewilligungsverfahren gelten für Gebiete mit einer besonderen Gefährdung besondere Anforderungen gemäss Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV).

#### 2.4.3 Naturgefahren

Das Gebiet «Buechenmaad» ist im nordwestlichen Bereich neben dem Bach «Büchlergraben» von einer geringen Gefahr durch Hochwasser überlagert. Im nordwestlichsten Bereich der Einzonzung ist auch beim Szenario eines 300-jährigen Hochwassers mit einer maximalen Fliesstiefe von 25 cm bei einer maximalen Fließgeschwindigkeit von 1 m/s zu rechnen. Die Gefahr kann mit Objektschutzmassnahmen ohne Kostenrelevanz ganz beseitigt werden.

Abb. 9 Intensitätskarte Hochwasser (unbestimmter Massstab, geoportal.ch, 28.04.2022)



#### 2.4.4 Nichtionisierende Strahlung

Südlich des Planungsgebiets befindet sich eine Hochspannungsfreileitung. In der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) wird geregelt, dass für nach dem 1. Februar 2000 erstellte Anlagen oder eingezonte Parzellen an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) der Anlagegrenzwert (Vorsorgewert) von  $1 \mu\text{T}$  gilt. Dieser Wert kann ab einem Abstand von 70 m eingehalten werden.

## 2.5 Projekt

### 2.5.1 Machbarkeitsstudie

#### Hubert Bischoff Architekturbüro AG

Von Hubert Bischoff wurde im August 2023 eine zweite Variante der Projektstudie erarbeitet, welche ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Holzfassade vorsieht. Die Positionierung des Gebäudes wurde mit der Denkmalpflege abgesprochen und gutgeheissen. Mit der vorliegenden Variante werden die umliegenden Landschaftselemente bestmöglichst berücksichtigt.

Abb. 10 Machbarkeitsstudie, Situation, 15. August 2023

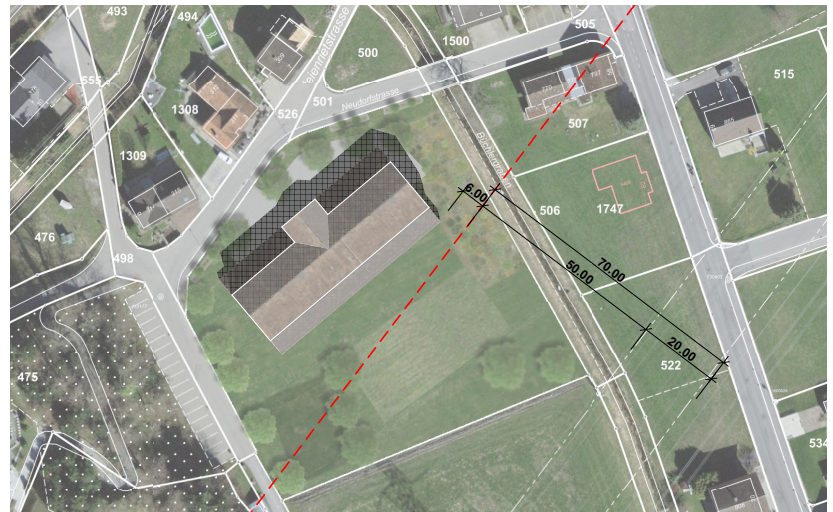


Abb. 11 Machbarkeitsstudie, Erdgeschoss (Hubert Bischoff Architekturbüro AG, 15. August 2023)

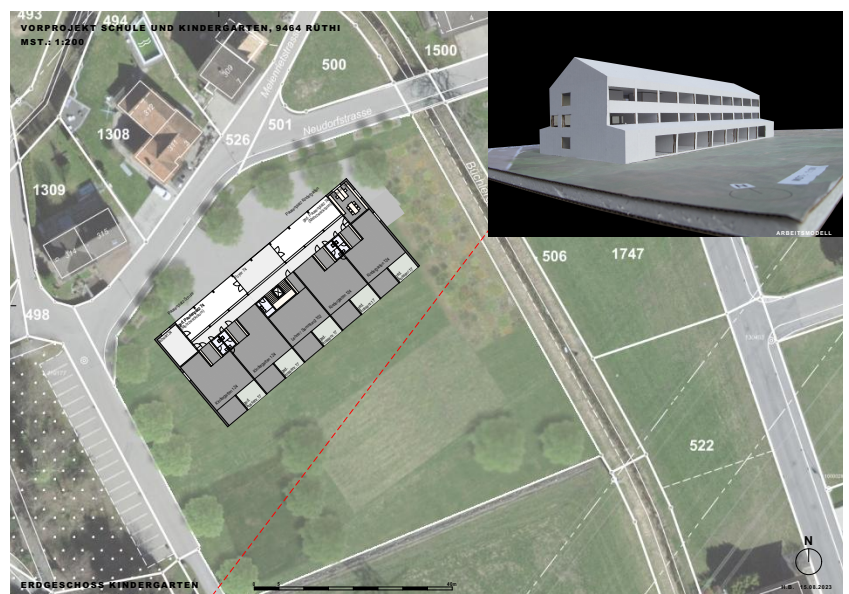
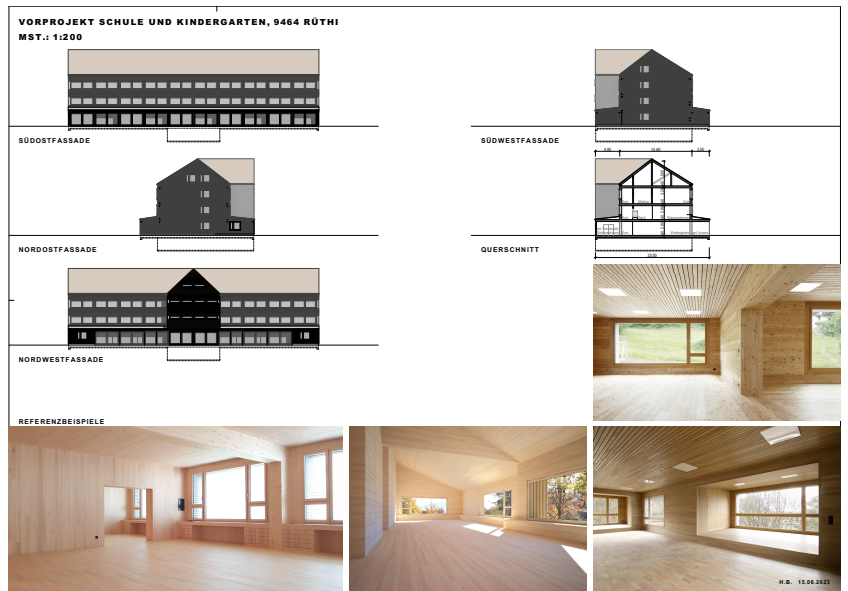


Abb. 12 Machbarkeitsstudie, 1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss (Hubert Bischoff Architekturbüro AG, 15. August 2023)





Abb. 13 Machbarkeitsstudie (Hubert Bischoff Architekturbüro AG, 15. August 2023)  
 Links: Südost-, Nordost-, Nordwestfassade  
 Rechts: Südwestfassade  
 unten: Referenzbeispiele



## 2.6 Interessenabwägung

### 2.6.1 Allgemeines

Gemäss Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) legen die Behörden, sofern ihnen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar. Gemäss Art. 3 RPV hat die Interessenabwägung in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind;
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen;
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

### 2.6.2 1. Stufe: Eignung gemäss ISOS

Die Parzelle liegt gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Umgebungszone VIII.

Die Kirche St.Valentin liegt erhöht auf einem Hügel und ist in Richtung Standort Buechenmaad durch eine Waldfläche abgegrenzt. Die Wiesfläche des Schulhausstandorts Buechenmaad ist aufgrund der räumlichen Abgrenzung für den besonderen kulturellen Zeugniswert der Kirche St.Valentin nicht von Bedeutung.

Die Umgebungsrichtung XIII im ISOS beschreibt, dass das Wies- und Kulturland im Gebiet Büchel – St.Valentin für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft von Bedeutung ist. Es soll als Freifläche erhalten werden. Für standortgebundene Bauten gelten strenge Gestaltungsvorschriften.

Abb. 14 Ausschnitt Google Streetview (google.ch, Oktober 2013)



Mit einigen Bedingungen für die Umsetzung wurde der Bau eines Schulhauses am Standort Buechenmaad als leichte Beeinträchtigung des ISOS beurteilt (siehe auch Vorprüfung vom 14. Juli 2023).

### 2.6.3 2. Stufe: Bewertung der Interessen

Abgesehen von den in Kapitel 2 aufgeführten Grundlagen, die es in der Projektentwicklung grundsätzlich zu berücksichtigen gilt, gibt es weitere öffentliche und private Interessen. Die Tabelle zeigt die Bewertung der relevanten Interessen.

Tab. 2 Qualitative Beurteilung Interessen

Legende: Wahrung der Interessen

eher positiv | positiv  
 neutral | nicht betroffen  
 eher negativ | negativ

Gesetz	Interesse (Planungsgrundsätze & Ziele nach RPG)	Bewertung
RPG 1	Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen	eher negativ
RPG 1	Die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken	eher positiv
RPG 1	Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen	positiv
RPG 1	Es sind räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten	neutral
RPG 1	Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben ist zu fördern	neutral
RPG 1	Eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung / Wirtschaft wird angestrebt	neutral
RPG 1	Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes ist zu sichern	neutral
RPG 1	Die Gesamtverteidigung ist zu gewährleisten	neutral
RPG 1	Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern	eher positiv
RPG 3	Der Landwirtschaft sind genügende Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten	eher negativ
RPG 3	Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen	eher positiv
RPG 3	See- und Flussufer sind freizuhalten und der Zugang / Begehung zu erleichtern	neutral
RPG 3	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten	neutral
RPG 3	Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können	neutral
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig zugeordnet	neutral
RPG 3	Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an ÖV-erschlossenen Orten geplant	eher positiv
RPG 3	Brachliegende und ungenügend genutzte Flächen in der Bauzone sind zu nutzen	neutral
RPG 3	Wohngebiete sind vor schädlichen / lästigen Einwirkungen zu verschonen	eher positiv
RPG 3	Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen	eher positiv
RPG 3	Günstige Voraussetzungen für Versorgung mit Gütern / Dienstleistungen sind zu sichern	neutral
RPG 3	Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten	eher positiv
RPG 3 <sup>1</sup>	Regionale Bedürfnisse sind zu berücksichtigen und störende Ungleichheiten abzubauen	neutral
RPG 3 <sup>1</sup>	Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen	eher positiv
RPG 3 <sup>1</sup>	Nachteilige Auswirkungen auf natürliche Lebensgrundlagen, Bevölkerung und Wirtschaft sind zu vermeiden oder gering zu halten	eher negativ

<sup>1</sup> Gilt für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen.

#### 2.6.4 Erläuterungen

Die relevanten Interessen und allfällige Massnahmen dazu sind nachfolgend beschrieben. Diese umfassen ebenfalls die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007).

##### **Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen**

Das Planungsgebiet bietet doch genügend Platz für die Bauaufgabe und sichert eine effiziente und flächensparende Bebauung. Der Bach «Büchlergraben» wird nicht tangiert. Der Gewässerraum wird eingehalten.

##### **Es sind kompakte Siedlungen zu schaffen**

Ein Schulbau für eine Zyklus 1 Stufe braucht mit den entsprechenden Ausenanlagen Platz, welcher innerhalb des Siedlungsgebiets resp. der Bauzone nicht vorhanden ist. Der Standort «Buechenmaad» ist in Bezug auf die Weglängen der Kinder zentral gelegen. Die bestehenden Anlagen werden ergänzt.

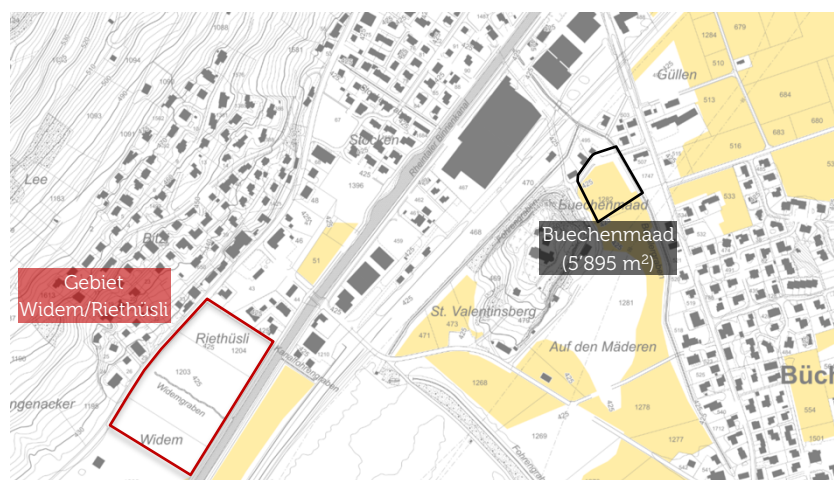
##### **Der gesellschaftliche Zusammenhalt ist zu fördern**

Für ein Dorf ist es wichtig, genügend attraktiven Raum für Kindergarten und Schule und auch für die Lehrerschaft anbieten zu können. Eine gute, im Dorf integrierte Schule, fördert den Zusammenhalt.

##### **Der Landwirtschaft sind genügend Flächen, insbesondere FFF, zu erhalten**

Eine Kompensation ist vorgesehen. Durch eine gute Positionierung der Baute wird möglichst wenig Landfläche tangiert. Die Fruchtfolgefläche soll kompensiert werden. Im Gebiet Widem/Riethüsli wird in Absprache mit der Ortsgemeinde eine Bodenaufwertung geprüft.

Abb. 15 Mögliche Kompensationen FFF (geoportal.ch, 23.11.2022)





#### **Siedlungen, Bauten und Anlagen sind in die Landschaft einzuordnen**

Gemäss der Beurteilung des Kantons im Rahmen der Vorprüfung wird der Eingriff in die Umgebung und Landschaft durch das neue Schulhaus als gering beurteilt. Die Positionierung des Gebäudes in der Machbarkeitsstudie wurde mit der Denkmalpflege abgesprochen.

#### **Wohn- und Arbeitsgebiete sind schwergewichtig an mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten zu planen**

Die Standortanalyse hat gezeigt, dass der Standort Buechenmaad ein grosses Einzugsgebiet hat (in 1 km Fussdistanz werden 1'475 Personen erreicht). Die Schulwege für die Kinder sind gut machbar und vor allem die Verbindung zur bestehenden Turnhalle ist ideal. Das Gebiet ist vom Bahnhof her in mittlerer Distanz zu erreichen. Die Bushaltestelle ist weiter entfernt.

#### **Wohngebiete sind vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu verschonen**

Vom künftigen Schulhaus ist mit gewissen «Lärmemissionen» zu rechnen (Aussenanlagen). Obwohl davon auszugehen ist, dass die Emissionen die Bevölkerung nicht erheblich stören, können diese bei einzelnen Nachbarn das Ruheempfinden stören. Die Baute liegt jedoch am Siedlungsrand und grenzen an Wohn-Gewerbebezonen. Mit der Lage am Siedlungsrand sind weniger Personen betroffen als an Standorten inmitten der Siedlung.

#### **Rad- und Fusswege sind zu erhalten und zu schaffen**

Die bestehenden Wegverbindungen werden erhalten bleiben. Das geplante Schulhaus ist an die bestehenden Strassen angebunden. Je nach Projekt werden neue Durchgänge geschaffen.

#### **Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten**








Bei der Ausarbeitung der Umgebung soll auf eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung geachtet werden. Die jetzige Fläche ist nicht bestockt. Beim Neubau kann mit einer entsprechenden Umgebungsgestaltung ein ökologischer Ausgleich erzielt werden. Mit Bestockungen und biodiversen Flächen kann gegenüber der heutigen Zone ein Mehrwert geschaffen werden. Der Fussabdruck der Baute ist minimiert und Freiflächen werden nicht unterbaut.

#### **Eine gute Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen ist sicherzustellen**

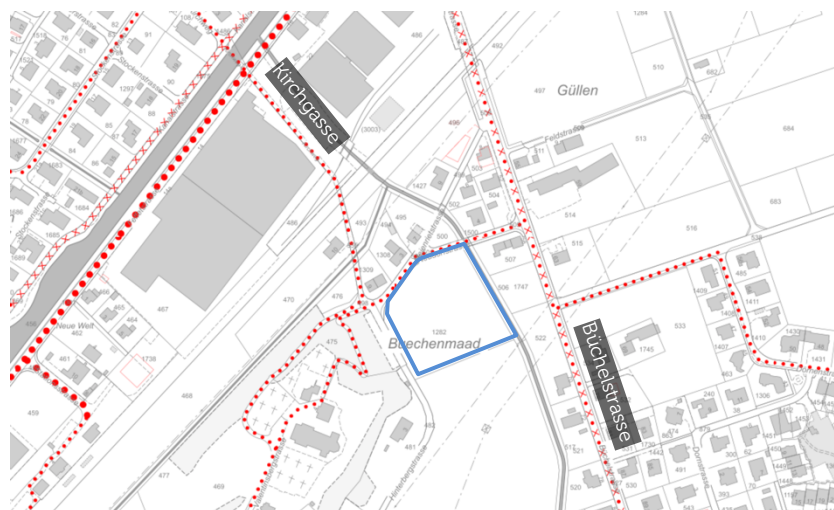
Das Planungsgebiet ist für den Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar. In Richtung Dorf Rüthi (Norden) besteht eine attraktive Fusswegverbindung

Abb. 16 Fuss-, Wander-, Radwege (unbestimmter  
Massstab, geoportal.ch, 05.05.2022)

Legende:

-  Fussweg
-  Wanderweg ohne Hartbelag
-  Wanderweg mit Hartbelag
-  Radweg
-  Fuss- und Radweg
-  Wanderweg ohne Hartbelag und Radweg
-  Wanderweg mit Hartbelag und Radweg

auf der Kirchgasse. In Richtung Dorf Büchel (Süden) verläuft entlang der Büchelstrasse ein Trottoir.



Die Distanz zur bestehenden Turnhalle ist sehr gut. Die geplante Schulraumerweiterung kann an die bestehenden Strassen angeschlossen werden. Es braucht keine separate Erschliessung und keine zusätzlichen Parkplätze.

#### **Nachteilige Auswirkungen auf natürliche Lebensgrundlagen, Bevölkerung und Wirtschaft sind zu vermeiden oder gering zu halten**

Durch die Ansiedlung der Zyklus 1 Stufe im Buechenmaad kann ein sachgerechter, zentralisierter Schul- und Bildungsstandort geschaffen werden. Der Standort kann an den Bestand anknüpfen. Mit kurzen Wegen ist der Standort gut mit der bestehenden Turnhalle verbunden. Dies hat gegenüber anderen Standorten wesentliche Vorteile. Es wird einerseits die Synergienutzung zwischen den einzelnen Bildungsstufen ermöglicht und andererseits eine optimale Nutzung der Ressource Boden sichergestellt.

#### **2.6.5 Fazit**

Interessen können einander widersprechen, daher sind sie gegeneinander abzuwägen. Oftmals ist es nicht möglich alle Interessen vollumfänglich zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung ist der Ermessensspielraum der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG und das Prinzip der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu wahren. Die Interessen wurden in Tab. 2 anhand relevanter Kriterien für die verschiedenen Varianten überprüft und qualitativ beurteilt.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung überwiegt das öffentliche Interesse an der Umzonung und der Realisierung des Bauprojektes

«Schulhaus Buechenmaad». Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Landwirtschaftswiese können durch verschiedene Massnahmen reduziert werden (Bsp.: gute Umgebungsgestaltung, Kompensation Fruchtfolgefläche).

## 3 Erläuterungen

### 3.1 Zonenänderung

Die nördlich des Abstands zur Hochspannungsfreileitung liegende Fläche der Parzelle Nr. 1282 soll für den Neubau eines Basisstufenschulhauses von der Landwirtschaftszone (L) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) und in die Grünzone Erholung (GEi) umgezont werden.

Das ganze Gebiet soll mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert werden. Ausserdem wird der Bereich innerhalb des NIS-Abstands mit einer Nutzungsbeschränkung «OMEN» belegt.

Tab. 3 Zonenänderungen

Parzelle Nr.	Zonenart		Fläche [m <sup>2</sup> ]
	rechtskräftig	neu	
1282	Landwirtschaftszone (L)	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	2'784
1282	Landwirtschaftszone (L)	Grünzone Erholung (GEi)	3'111

Abb. 17 Ausschnitt Teilzonenplan mit zusätzlichem Hinweis zum Abstand zur Hochspannungsfreileitung (unbestimmter Maststab)

Legende:

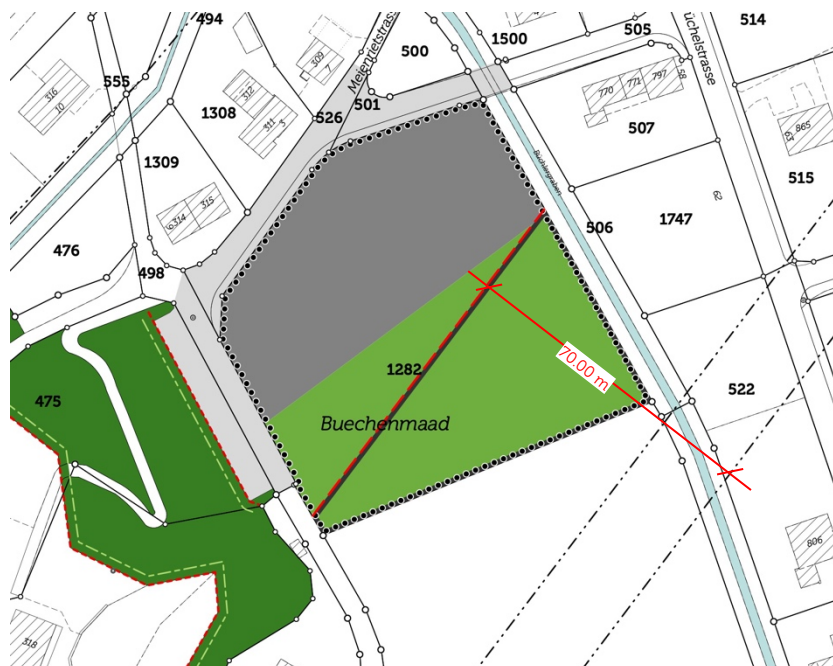
#### Zonenplanänderung

##### Bauzone

OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

##### Hinweise

Waldgrenze, provisorisch  
 Gewässer  
 Hochspannungsfreileitung



### 3.2 Waldfeststellung

Südwestlich der Einzonung grenzt eine Waldfläche an Verkehrsfläche, welche die Strasse und die öffentlichen Parkplätze umfasst. Zum Planungserimeter hin ist eine provisorische Waldgrenze eingetragen. Gemäss Ausführung des Kantonsforstamts St.Gallen kann von dieser Waldgrenze ausgegangen werden. Bei der Ausarbeitung des Projektes ist der Waldabstand von 15 m ab Stockgrenze einzuhalten.

Die Waldfeststellung im neu erstellten Plan Buechenmaad wird verfahrenstechnisch an die Teilzonenplanung gekoppelt.

### **3.3 Mehrwertabgabe**

Durch die Zuweisung eines Grundstücks von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entsteht kein abgabepflichtiger, planungsbedingter Mehrwert, da der Wert des Grundstücks in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aus der Sicht des Grundeigentümers den Realwert von Landwirtschaftsland nicht übersteigt (vgl. BGE 114 Ib 174 E 3b).

### **3.4 Abstimmung mit Ortsplanungsrevision**

Die Teilzonenplanänderung soll gegenüber der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen werden, um möglichst rasch eine Rechtssicherheit für die weitere Planung des Schulhauses zu erlangen. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist bereits im Entwurf des kommunalen Richtplans sowie des Zonenplans vorgesehen. Eine Präjudizierung der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung kann daher ausgeschlossen werden.

## 4 Verfahren

### 4.1 Vorprüfung

Der Teilzonenplan wurde durch die kantonale Genehmigungsbehörde vorgeprüft. Das Ergebnis der Vorprüfung wurde wie folgt berücksichtigt:

Tab. 4 Berücksichtigung der Vorprüfung

Verweis	Anmerkung	Umsetzung
1 Raumplanerische Interessenabwägung / Planungsbericht nach Art. 47 RPV	Im Planungsbericht empfehlen wir ein separates Kapitel zur Interessenabwägung nach Art. 3 RPG einzufügen (Zusammenfassung).	Die Vorgaben werden im Planungsbericht Kap. 2.6 umgesetzt.
2 Ortsbild- und Landschaftsschutz	Die Denkmalpflege erachtet den Standort für das neue Schulhaus unter folgenden Bedingungen als machbar: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Schulhaus als dreigeschossiger, ruhiger Baukörper in Holz und mit Ziegeldach gemäss Projekt Hubert Bischoff und Positionierung abgedreht nach Osten gemäss Variante 2.</li> <li>– Die Einzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird beschränkt auf den unmittelbaren Bereich der geplanten Hauptbaute.</li> <li>– Das Vorgelände des Schulhauses ist - wie von der Gemeinde dargelegt - als Wiesland zu gestalten (keine weiteren Bauten, feste Anlagen oder versiegelte Flächen). Es kann allenfalls einer Freihaltezone mit restriktiven Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen zugeteilt werden</li> <li>– Auf Geräteschuppen im Vorgelände des Neubaus ist zu verzichten..</li> </ul>	Die Vorgaben werden beim weiteren Planungsprozess umgesetzt und wurde mit der Denkmalpflege vorbesprochen.  Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen betrifft den benötigten Bereich der Hauptbaute.  Nebst der Hauptbaute sind keine weiteren Bauten vorgesehen. Es wird eine Grünzone Erholung ausgeschieden.
3. Sicherung der Projektqualitäten und der haushälterischen Bodennutzung	An eine neue Schulanlage am Fusse des St. Valentinsbergs sind hohe Anforderungen betreffend Einfügung in Ortsbild und Landschaft gestellt. Auch ist im Sinne von Art. 15 RPG und Art. 30 RPV eine haushälterische Bodennutzung nachzuweisen. Eine Einzonung ist daher zwingend mit einer Sondernutzungsplanpflicht nach Art. 7 Abs. 3 Bst. c PBG zu verbinden.	Die neue Bauzone wird mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.
3.8 Umweltschutzrechtliche Aspekte	Gemäss NISV beträgt Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte 1 µT. Gemäss Kapitel 2.4.4. des Planungsberichts wird der Anlagegrenzwert ab einem Abstand von 70 m unterschritten. Es ist zu klären, ab welcher Linienführung der Abstand gemeint ist.	Die Distanz zwischen Zonengrenze und Hochspannungsfreileitung wurde falsch vermassst. Diese wurde überarbeitet und gemäss Berechnung auf die südlich gelegene Leitung vermassst. Innerhalb dieses Bereiches sind keine Orte mit empfindlicher Nutzung zulässig.
3.9 Haushälterische Bodennutzung / Fruchtfolgefläche / konkreter Bedarf	Die vorgesehene Einzonung betrifft eine Gesamtfläche von 3'873. Der Sachplan FFF verpflichtet den Kt. St.Gallen, den Verbrauch von FFF zu kompensieren. Im Planungsbericht fehlt für die Beanspruchung von FFF eine Flächenbilanz mit einer Kartendarstellung sowie konkrete Kompensationsmassnahmen.	Die Ausführungen zu den Fruchtfolgeflächen wurde in Kap. 2.6.4 ausgeführt und mit Flächenangaben in einem Plan ergänzt.
3.12 Wald	Auf der westlich gelegenen Parzelle liegt Wald. Entsprechend ist zu klären, ob das Gebiet an Wald grenzt. Auf Titelblatt des Plans ist anzufügen, ob sich dort Wald befindet.	Gemäss Kantonsforstamt befindet sich Wald auf der westlich gelegenen Parzelle. Die Waldgrenze verläuft entlang der bestehenden Parkplätze. Eine Vermessung vor Ort ist nicht nötig. Es wird ein Waldfeststellungsplan erarbeitet.

## 4.2 Mitwirkung

Die Einzonung war Gegenstand der Mitwirkung über die Totalrevision der Ortsplanung. Es gingen keine Eingaben zum Areal ein.

## Beilage

### B1 Bewertungsmatrix

