



RRB-2019-387

Gemeinde Gais; Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 15. Februar 2019 beantragte der Gemeinderat Gais die Genehmigung der Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren). Mit Schreiben vom 25. März 2019 wies das Departement Bau und Volkswirtschaft die Genehmigungsunterlagen zur Überarbeitung an den Gemeinderat Gais zurück. Am 1. April 2019 gingen die überarbeiteten Genehmigungsunterlagen beim Departement Bau und Volkswirtschaft ein.
2. Die Gemeinde Gais startete die vorliegende Teilrevision vor rund zehn Jahren. Eine erste öffentliche Auflage fand vom 23. November 2012 bis zum 24. Dezember 2012 statt. Während der Einsprachefrist gingen diverse Einsprachen ein, welche zu Anpassungen an den Plänen führten.
3. Aufgrund der jahrelangen Verfahrensdauer wurde die vorliegende Teilrevision insgesamt vier Mal vorgeprüft. Die jeweiligen Forderungen aus den Vorprüfungsberichten wurden umgesetzt. Der letzte Vorprüfungsbericht datiert vom 7. März 2017. An der darauf folgenden Besprechung des Vorprüfungsberichts am 29. Mai 2017 konnten letzte Differenzen bereinigt werden.
4. Während der zweiten öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision, welche vom 2. Februar 2018 bis zum 5. März 2018 dauerte, reichte [REDACTED] Einsprache beim Gemeinderat Gais ein.
5. Mit Beschluss vom 25. Mai 2018 erliess der Gemeinderat Gais die vorliegende Teilrevision, 2. öffentliche Planaufgabe, ohne Änderung und wies die Einsprache [REDACTED] im Sinne seiner Erwägungen ab, soweit darauf eingetreten wurde.
6. Mit Eingabe vom 18. Juni 2018 [REDACTED] beim Regierungsrat Rekurs gegen diesen Entscheid.
7. In der Abstimmung vom 10. Februar 2019 stimmten die Stimmberechtigten der Gemeinde Gais der vorliegenden Teilrevision mit 673 Ja-Stimmen zu 110 Nein-Stimmen zu.



B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Änderungen an Nutzungsplänen dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Die vorliegende Teilrevision lag öffentlich auf. Der Rekurs von [REDACTED] wurde vom Regierungsrat mit separatem Beschluss abgewiesen (RRB-2019-386). Das Stimmvolk nahm die Teilrevision an.

3. Die Richtplanung der Gemeinde Gais im Bereich Nutzung wurde am 28. Februar 2012 durch den Regierungsrat genehmigt. Die vorliegende Teilrevision hat zum Ziel, den Zonenplan an die Vorgaben des kommunalen Richtplans anzupassen.

4. Per 1. Mai 2014 trat das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) mit zugehöriger Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Darin werden inhaltliche Anforderungen im Bereich Siedlung konkretisiert. In quantitativer Hinsicht wird die maximale Bauzonendimensionierung auf den 15-Jahresbedarf festgelegt und das Siedlungsgebiet auf 25 Jahre ausgerichtet. Qualitativ legt das Raumplanungsgesetz den Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 8a und 15 RPG). Die Kantone wurden verpflichtet, ihre Richtpläne innert fünf Jahren seit Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes zu überarbeiten.

5. Per 1. Januar 2019 trat der überarbeitete kantonale Richtplan in Kraft. Darin ist festgehalten, dass die Gemeinde Gais über angemessen grosse Bauzonenreserven verfügt. Die Gemeinde Gais muss ihr Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan nicht reduzieren.

6. Im kantonalen Richtplan ist festgesetzt, dass die Gemeinden innert fünf Jahren ab Inkraftsetzung desselben ihren kommunalen Richtplan mit einer Innenentwicklungsstrategie ergänzen müssen. Bevor die Innenentwicklungsstrategie der Gemeinde Gais nicht genehmigt ist, sind weitreichende Ein-, Um- oder Auszonungen nicht möglich. Ohne die verlangte Anpassung des kommunalen Richtplans und dessen Übertrag in die Nutzungsplanung ist nicht prüfbar, ob es sich bei grösseren Ein-, Um- oder Auszonungen um eine raumplanerisch sinnvolle Massnahme handelt. Die vorliegende Teilrevision wurde daher inhaltlich redimensioniert. Die vorliegende Teilrevision beschränkt sich grundsätzlich auf die Anpassung der Intensiverholungszone sowie der Grünflächen an das geltende Baugesetz (Art. 19, 27 und 28 BauG), die Ausscheidung der Verkehrsflächen (Art. 19 und 30 BauG) und die Ausscheidung der Naturgefahren nach Art. 36 BauG und Art. 6 des Baureglements der Gemeinde Gais.

7. Vereinzelt werden kleinere, lokale Umzonungen vorgenommen, die jedoch im Sinne einer Verdichtungsmassnahme nicht an die Einwohnerkapazität angerechnet werden (Umzonung von 1'670 m² von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3) oder die Einwohnerkapazität der Gemeinde Gais verringern (Umzonung von 1'180 m² von der Kernzone K in die Wohnzone W2 bzw. von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W1). Die Bauzonengrösse verringert sich mit der Teilrevision um 82 m² (Auszonung aus der Wohnzone W2), die ein-



Appenzell Ausserrhoden

wohnerkapazitätsrelevante Bauzonengrösse nimmt mit der Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Grünzone Gri F um 493 m² ab.

8. Der Zonenplan Schutz wird mit zwei zusätzlichen, kommunal bedeutsamen Kulturobjekten ergänzt. Die Gebäude Assek. Nrn. 56 und 57 (Riesern) und Assek. Nr. 201 (Zung) werden neu in den kommunalen Schutz-zonenplan aufgenommen. Das Gebäude Assek. Nr. 251 (Gansbach) hingegen wird aus dem kommunalen Schutz entlassen. Ebenfalls in den kommunalen Schutzzonenplan aufgenommen wird die Allee auf der Parz. Nr. 136 als „Hecken, Feld- und Ufergehölz“.

9. Die Genehmigung für die Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren) kann erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Die Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren) wird genehmigt.
2. Für die Bearbeitung wird eine Gebühr von Fr. 6'000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen erhoben werden. Die Regeln über den Fristenstillstand gemäss Art. 7 VRPG gelangen nicht zur Anwendung (Art. 110 Abs. 3 BauG). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an

_____))

Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft

Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)

- Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Gemeinderat Gais (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 13. September 2019