



Gemeinde Gais; Teilzonenplan Bahnhofplatz; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 14. März 2022 ersucht die Gemeinde Gais um die Genehmigung des Teilzonenplans Bahnhofplatz und des Baulinienplans Bahnhofplatz Gais. Der Baulinienplan Bahnhofplatz Gais wird durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in einem separaten Verfahren genehmigt.
2. Die Gemeinde Gais beabsichtigt, einen Teil der ehemaligen Gleisanlage auf der Parzelle Nr. 45 von der Verkehrsfläche im Baugebiet (VFiB) in die Kernzone (K) umzuzonen. Damit sollen die planerischen Rahmenbedingungen für die Bebauung des westlichen Teils des Bahnhofplatzes geschaffen werden. Es ist ein Neubau für eine Klinik geplant. Der vorliegende Teilzonenplan Bahnhofplatz umfasst eine Fläche von 869 m².
3. Das Departement Bau und Volkswirtschaft hat den Entwurf des Teilzonenplans Bahnhofplatz zweimal überprüft. Mit Bericht vom 27. September 2021 wurde der Teilzonenplan Bahnhofplatz vorbehältlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt.
4. Der Teilzonenplan Bahnhofplatz wurde zwischen dem 9. Oktober 2021 und dem 25. Oktober 2021 zur Mitwirkung bekannt gemacht. Zum Teilzonenplan Bahnhofplatz sowie dem Baulinienplan Bahnhofplatz Gais wurden gesamthaft fünf schriftliche Eingaben eingereicht.
5. Der Gemeinderat Gais verabschiedete den Teilzonenplan Bahnhofplatz am 1. Dezember 2021 zuhanden der öffentlichen Auflage. Der Teilzonenplan Bahnhofplatz lag vom 4. Dezember 2021 bis 10. Januar 2022 öffentlich auf. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache gegen den Teilzonenplan Bahnhofplatz ein. Die Einsprache wurde basierend auf einer Einspracheverhandlung zurückgezogen.
6. Der Gemeinderat Gais erliess den Teilzonenplan Bahnhofplatz am 17. Februar 2022.
7. Das fakultative Referendum wurde während der vom 19. Februar 2022 bis 11. März 2022 laufenden Frist nicht ergriffen.



B. Erwägungen

1. Formelles

a) 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.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Der kantonale Richtplan, Kapitel S.1.2, richtungsweisende Festlegung 3.2, regelt, dass die Gemeinden das Siedlungsgebiet räumlich anders anordnen können, wenn die Eignung der Bauzone und die Zweckmässigkeit der raumplanerischen Anordnung gleichwertig oder besser als die Ausgangslage sind. Die mit dem Teilzonenplan Bahnhofplatz geplante Umzonung erfolgt am gleichen Ort. Die geplante Umzonung ermöglicht durch die Verbreiterung der bebaubaren Fläche eine ortsbaulich bessere Überbauung der Liegenschaft Nr. 45. Dadurch wird auch eine verdichtete Bebauung der bestehenden Bauzone ermöglicht. Die bessere Überbaubarkeit der Fläche wurde mit einer Studie nachgewiesen. Der Teilzonenplan Bahnhofplatz erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans.

b) Der kommunale Richtplan der Gemeinde Gais hält für den Bahnhofplatz fest, dass sich Neubauten sowohl funktional in das Ortsgefüge als auch gestalterisch in das Ortsbild einzuordnen haben. Für die Entwicklung des Bahnhofareals wurde ein separater Richtplan Bahnhof Gais erarbeitet. Der Richtplan Bahnhof Gais wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 17. April 2018 genehmigt. Im Richtplan Bahnhof Gais wird ein Sondernutzungsplan für die Entwicklung des Bahnhofgebiets eingefordert. Diese behördenverbindliche Festlegung bezieht sich jedoch spezifisch auf die Entwicklung sowie die Sicherung der Erschliessung des Gebiets Bahnhof Süd. Die Liegenschaft Nr. 45 wurde entsprechend auch nicht mit einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 35 BauG überlagert. Aus kantonaler Sicht ist die planerische Sicherung der Erschliessung des Entwicklungsgebiets Bahnhof Süd im aktuellen Planungsstand von Bedeutung. Mit dem Baulinienplan Bahnhofplatz Gais wird dieses Interesse berücksichtigt. Der Teilzonenplan Bahnhofplatz erfüllt die Anforderungen des kommunalen Richtplans.

c) Die Gemeinde Gais und die Eigentümer des Bahnhofareals haben eine Machbarkeitsstudie zur Arealentwicklung des Bahnhofs Gais erarbeitet. Die Studie zeigt u.a. die Grundsätze zur angestrebten Nutzung und der Erschliessung. Ebenfalls wird aufgezeigt, dass die Gebiete nördlich und südlich des Bahnhofs unabhängig voneinander entwickelt werden können. Die Bebauung des Bahnhofplatzes nördlich des Bahnhofs wird kurzfristig möglich, da die Gleise nördlich des Bahnhofs nicht mehr durch die Appenzellerbahnen genutzt werden. Durch die dadurch angestrebte Bebauung wird der planerischen Absicht des kommunalen Richtplans und dem spezifischen Richtplan Bahnhof entsprochen.

d) Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Teilzonenplan Bahnhofplatz mit den übergeordneten Planungen vereinbar ist. Die übergeordnete Planung enthält keine weiteren Festlegungen, die dem Teilzonenplan Bahnhofplatz entgegenstehen.



3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Mit der geplanten Umzonung gemäss Teilzonenplan Bahnhofplatz wird die einwohnerrelevante Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) vergrössert. Die Einwohner- und Beschäftigtenkapazität nimmt basierend auf der Bauzonen-dimensionierung um 5 Personen zu. Die bestehende Auslastung der WMK beträgt gemäss Berechnung 101 %. Die Umzonung von 869 m² von der Verkehrsfläche im Baugebiet (VFib) in die kapazitätsrelevante Kernzone (K) hat keinen Einfluss auf die Auslastung der Bauzone. Die Auslastung der WMK verbleibt auch mit dem revidierten Zonenplan bei 101 %. Die Anforderungen von Art. 15 Abs. 1 RPG werden erfüllt.

b) Art. 15 Abs. 4 RPG legt fest, dass Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Die vom Teilzonenplan Bahnhofplatz betroffene Liegenschaft Nr. 45 ist bereits erschlossen und Kulturland wird durch die vorliegende Planung nicht zerstückelt. Die Verfügbarkeit der Liegenschaft Nr. 45 ist mit einer Entwicklungsvereinbarung vertraglich gesichert. Mit dem Teilzonenplan Bahnhofplatz wird die Voraussetzung geschaffen, dass eine zentral gelegene, gut mit dem öV erschlossene nicht überbaubare Bauzone bebaubar wird. Bahnhofareale sind für eine Innenentwicklung prädestiniert. Der notwendige Kaufrechtsvertrag wurde zwischen den Parteien unterzeichnet. Die Anforderungen von Art. 15 Abs. 4 RPG sind erfüllt.

c) Gemäss Art. 20 Abs. 1 BauG können Ortsteile als Kernzonen bezeichnet werden, die bestehende oder neu zu schaffende Zentrumsfunktion aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben. Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig (vgl. Art. 20 Abs. 2 BauG). Der gesamte Bereich des Bahnhofplatzes ist der Kernzone (K) zugewiesen. Es ist deshalb zweckmässig, dass die Fläche von 869 m² ebenfalls der Kernzone (K) zugewiesen wird, da die Gesamtfläche gemeinsam geplant wird und auch in Bezug auf das Ortsbild analog zu beurteilen ist. Die Zuweisung der Verkehrsflächen im Baugebiet (VFib) im Bereich des Bahnhofs wird gesamtheitlich im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Gais vorgenommen. Aufgrund der laufenden Entwicklung des Bahnhofgebiets ist es sachgerecht, wenn die potenziellen Verkehrsflächen im Baugebiet (VFib) vorerst der Kernzone (K) zugewiesen werden. Die geplante Zonenzuweisung erweist sich sowohl unter Berücksichtigung der Konzeption des Nutzungsplans als auch der konkreten Nutzungsabsicht als zweckmässig. Der Teilzonenplan Bahnhofplatz ist auch im Hinblick auf die laufende Ortsplanungsrevision der Gemeinde Gais als untergeordnet einzustufen. Es werden keine konzeptionellen Änderungen vorgezeichnet. Die materielle Beurteilung der Zonenkonformität von künftigen Bauten und Anlagen liegt in der Kompetenz der Baubewilligungskommission der Gemeinde Gais.

d) Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Für die Bebauung des westlichen Bereichs liegt ein Kaufrechtsvertrag vor. Das Baubewilligungsverfahren für den Klinikneubau ist in Erarbeitung.

e) Die Zonenplanänderung erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Bahnhofplatz kann erteilt werden.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Bahnhofplatz wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr in der Höhe von Fr. 3'000.00 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 Gemeinderat Gais (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 Departement Bau und Volkswirtschaft
 Baukoordinationsdienst (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (je 1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 GIS-Fachstelle

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 27. Mai 2022