



Herisau, 31. Mai 2021

Gemeinde Gais; Waldfeststellung und Teilzonenplan Mühlweg; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 5. März 2021 ersucht die Gemeinde Gais um die Genehmigung der Waldfeststellung und des Teilzonenplans Mühlweg. Grundlage der Planung bildet eine den tatsächlichen Verhältnissen angepasste Waldfeststellung auf den Parzellen Nrn. 462 und 464. Die Verfahren der beiden Instrumente wurden koordiniert und in einem Plan zusammengefasst.
2. Die in der Wohnzone W2 und der Wohn- und Gewerbezone WG2 liegende Parzelle Nr. 464 soll im Rahmen einer Arealentwicklung überbaut werden. Im Zuge der Planungsarbeiten wurde festgestellt, dass zwischen dem physischen Zonenplan und der digitalen Darstellung im Geoportal sowie den tatsächlichen Gegebenheiten eine Diskrepanz bezüglich der Waldgrenze vorliegt. Die heute als Wald ausgeschiedene Fläche ist im Bereich der Parzellen Nrn. 462 und 464 wohl aufgrund eines Fehlers bei der digitalen Flächenerfassung zu gross ausgeschieden. Die Waldfeststellung und der Teilzonenplan Mühlweg bereinigen diesen planerischen Missstand. Die mit dem Erlass der neuen Waldgrenze nicht mehr als Wald geltende Fläche von rund 15 m² auf der Parzelle Nr. 464 wird entsprechend ihrer Umgebungsfläche der WG2 zugewiesen. Die von dieser Einzonung betroffene Fläche ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Gleichzeitig wird eine Fläche von 660 m² auf der Parzelle Nr. 462, welche heute bereits landwirtschaftlich genutzt wird, vom Wald der Landwirtschaftszone zugewiesen.
3. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Waldfeststellung und den Teilzonenplan Mühlweg mit Berichten vom 21. März 2019 und 4. Dezember 2019 vorgeprüft. Die in den Vorprüfungen geforderten inhaltlichen Anpassungen wurden vorgenommen.
4. Das Vorhaben wurde als geringfügige Änderung nach Art. 52 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) ohne fakultatives Referendum durchgeführt.
5. Am 16. Dezember 2020 verabschiedete der Gemeinderat Gais die Waldfeststellung und den Teilzonenplan Mühlweg zu Handen der öffentlichen Auflage. Diese fand vom 15. Januar 2021 bis 15. Februar 2021 statt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.
6. Mit Beschluss vom 19. Februar 2021 erliess das Amt für Raum und Wald die Waldfeststellung.
7. Mit Beschluss vom 22. Februar 2021 erliess der Gemeinderat Gais den Teilzonenplan Mühlweg.



B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG werden geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt. Die Genehmigung wird gemäss Art. 51 Abs. 2 i.V.m. Art. 49 Abs. 2 BauG erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

b) Gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG gelten Änderungen an Nutzungsplänen als geringfügig, wenn damit keine wesentlichen öffentlichen und nachbarschaftlichen Interessen verletzt werden, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Die Zonenplanänderung betrifft ausschliesslich die Liegenschaften Parzellen Nrn. 462 und 464 mit keinerlei raumwirksamen Einwirkungen auf Dritte. Es wird eine Gesamtfläche von 675 m² einer anderen Nutzung zugeordnet. Davon werden 15 m² neu der WG2 zugewiesen. 660 m² werden der nicht einwohnerrelevanten Landwirtschaftszone zugewiesen. Die vorgesehenen Änderungen entsprechen den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen. Die Zonenplanänderung ist flächenmässig in Bezug auf die Bauzone als klein zu beurteilen. Die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung sind erfüllt.

c) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Die Waldfeststellung und der Teilzonenplan Mühlweg lagen koordiniert in einem Plan öffentlich auf. Einsprachen gingen keine ein.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Am 1. Mai 2014 traten die Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) und der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die in Art. 38a RPG verlangte Anpassung des kantonalen Richtplans wurde vom Bundesrat im Herbst 2018 genehmigt und ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten.

b) Der nachgeführte kantonale Richtplan von Appenzell Ausserrhoden legt fest, dass die bestehenden Bauzonenreserven der Wohn-, Misch- und Kernzonen nach den heutigen Annahmen für das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung und der Beschäftigten für den Zeithorizont von 15 Jahren bis 2030 insgesamt ausreichen. Unter bestimmten Bedingungen sind flächengleiche Kompensationen von Wohn-, Misch- und Kernzonen innerhalb der gleichen Gemeinde möglich (vgl. Richtplan, Teil S. Siedlung, Kapitel 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3 Richtungsweisende Festlegungen, Punkt 3.4).

c) Der kantonale Richtplan weist die Gemeinde Gais als Mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion aus. Siedlungsgebietsreduktionen müssen in Gais nicht vorgenommen werden. Die von der Zonenplanänderung betroffene Fläche beträgt im vorliegenden Fall 675 m². Davon werden neu 660 m² von Wald in die Landwirtschaftszone zugewiesen und 15 m² von Wald in eine WG2 eingezont. Aufgrund der geringen Vergrösserung der Bauzone um 15 m², die keinen relevanten Einfluss auf die Einwohnerkapazität bzw. den 15-Jahresbedarf gemäss Art. 15 RPG hat, kann vorliegend von einer Einzonung einer Minimalstfläche ausgegangen werden. Auf eine flächengleiche Kompensation kann zum heutigen Zeitpunkt somit verzichtet werden. Die einwohnerrelevante Fläche von 15 m² ist für den Bedarfsnachweis bei künftigen Planungen jedoch zu berücksichtigen.



d) Für sämtliche Einzonungen gilt (vgl. Richtplan, Teil S. Siedlung, Kapitel 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen, Ziffer 3 Richtungsweisende Festlegungen, Punkt 3.3), dass neue Bauzonen mindestens über eine Erschliessungsgüte D für den Öffentlichen Verkehr (ÖV) verfügen müssen. Es ist der Nachweis einer qualitätsorientierten und verdichteten Bauweise zu erbringen.

e) Die von der Einzonung betroffene Fläche weist eine ÖV-Erschliessungsgüte C auf. Aufgrund der kleinen Fläche von 15 m², die mit dem Teilzonenplan Mühlweg der Bauzone zugewiesen wird, kann die Einzonung ohne vorgängige Anpassung des kommunalen Richtplans samt Innenentwicklungsstrategie erfolgen. Durch die Einzonung wird primär die Nutzbarkeit der Parzelle Nr. 464 verbessert. Eine Änderung des dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts geht damit nicht einher, da die betroffene Fläche bereits heute fast vollumfänglich von einer WG2 umschlossen ist. Die Waldfeststellung und der Teilzonenplan Mühlweg präjudizieren die Revision der Nutzungsplanung nicht.

f) Das Landwirtschaftsgebiet umfasst grundsätzlich das landwirtschaftlich nutzbare Gebiet ausserhalb von Wald und Siedlung. Das Landwirtschaftsgebiet stellt die Basis für die künftige landwirtschaftliche Nutzung im Kanton dar (vgl. Richtplan, Teil L. Landschaft, Richtungsweisende Festlegungen, Punkt 3.1). Die Zuweisung der heutigen Waldfläche zur Landwirtschaftszone erfolgt ausserhalb des Siedlungsgebiets. Sowohl die Interessen des Waldes als auch der Landwirtschaft bleiben vollumfänglich gewahrt. Die Bereinigung der Waldabgrenzung war der eigentliche Anlass der vorliegenden Planung und führt zu einer Erhöhung der Rechtssicherheit. Die bestehenden örtlichen Verhältnisse werden nicht verändert.

g) Die übergeordnete Planung enthält keine weiteren Festlegungen, die der Waldfeststellung und dem Teilzonenplan Mühlweg entgegenstehen.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land 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 wird, seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt wird.

b) Die Einzonung stellt eine Bereinigung der Diskrepanz zwischen den physischen und digitalen Planunterlagen dar. Die Einzonung von 15 m² hat keinen relevanten Einfluss auf den gesetzlich vorgeschriebenen Nachweis des 15-Jahresbedarfs. Das von der Einzonung betroffene Land bildet bereits heute eine Insel innerhalb der WG2. Die Fläche dient heute nicht mehr der Waldnutzung und ist aufgrund ihrer flächenmässigen Ausdehnung auch nicht für eine Waldfunktion geeignet. Die Zuweisung des 660 m² grossen Teilgebiets auf der Parzelle Nr. 462 zur Landwirtschaftszone entspricht somit den tatsächlichen Gegebenheiten. Kulturland wird damit nicht zerstückelt. Mit der Einzonung kann das bereits erschlossene Bauland besser ausgenutzt werden. Die betroffene Fläche ist bereits der Parzelle Nr. 464 zugeordnet, welche nun im Rahmen einer Arealentwicklung überbaut werden soll und somit für eine Überbauung geeignet ist. Die Vorgaben von Art. 15 Abs. 4 RPG sind damit erfüllt.

c) Nach Art. 22 Abs. 1 BauG sind in Wohn- und Gewerbezone Wohnbauten sowie mässig störende Betriebe



zulässig. Gemäss Art. 31 Abs. 1 BauG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihrer verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Als Landwirtschaftszonen sind Gebiete auszuscheiden, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignen und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt werden oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden sollen (Art. 31 Abs. 2 BauG).

d) Sowohl die Planungen in der neuen WG2 auf der Parzelle Nr. 464 als auch die neue Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 462 entsprechen dem Zonenzweck. Die geplanten Nutzungen sind innerhalb der künftigen Zonenzuweisungen zulässig. Die Vorgaben von Art. 22 und 31 BauG sind damit erfüllt.

e) Nach Art. 10 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Wald (WaG; SR 921.0) ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung anzuordnen. Dies betrifft Gebiete in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Nach Art. 7 Abs. 1 der kantonalen Waldverordnung (kWaV; bGS 931.11) trifft das Amt für Raum und Wald beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen auf Antrag der Gemeinde die zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen erforderlichen Waldfeststellungen. Auf Antrag der Gemeinde wurde die südwestliche Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 1612 am 13. November 2018 vom Amt für Raum und Wald festgelegt und zusammen mit dem Teilzonenplan öffentlich aufgelegt.

f) Die Genehmigung für die Waldfeststellung und den Teilzonenplan Mühlweg kann erteilt werden.

g) Gemäss Art. 56b BauG unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat hat, gestützt auf Art. 56f BauG, nach Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.

C. Beschluss

1. Die Waldfeststellung und der Teilzonenplan Mühlweg werden genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gais (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Adrian Schürch-Schläppi, Binsböschrain 2, 6045 Meggen (A-Post Plus)
 - Hermann Koller AG Ätzerei, Färberei, Appretur, Gais, Lochmühlestrasse 5, 9056 Gais (A-Post Plus)
 - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - GIS-Fachstelle
 - Grundstücksschätzungsbehörde
 - Rechnungswesen
 - Amtsblatt



Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; bGS 143.1]).

Versandt am: **09. JUNI 2021**

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto

5000.2019-0057