

20. Januar 1998

L.

Baudirektion von Appenzell A. Rh.

Gemeinde Gais: Teilzonenplan Grüt; Geringfügige Änderung; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 9. Januar 1998 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 19. September 1997 (Versand 27. November 1997) ersucht der Gemeinderat Gais um die Genehmigung des obenerwähnten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Am 20. Mai 1996 wurde vom Grundeigentümer das Gesuch an die Bodenrechtskommission gestellt, vom Grundstück Parz. Nr. 49 einen Teil abtrennen zu können, um das künftige Grundstück seines Sohnes, welcher zur Zeit ein Haus in der angrenzenden Bauzone baut, zu arrondieren. Der Gesuchsteller wurde darauf hingewiesen, dass das Gesuch in vorliegender Form nicht bewilligt werden könne, da eine Parzellierung über die Bauzonengrenze hinweg vorgesehen sei. Aufgrund dieser Sachlage klärte der Sohn des Grundeigentümers eine Änderung der Bauzonengrenze ab. Erwähntes Bodenrechtsgesuch wurde deshalb im Einverständnis mit dem Gesuchsteller sistiert.
2. Die Baubewilligung für den Bau des Hauses wurde erteilt, obwohl die Bauzonenausscheidung in diesem Bereich noch nicht rechtskräftig vorlag. Wie sich später herausstellte, wurde der Neubau im nordwestlichen Bereich jedoch über die rechtskräftige Bauzonengrenze hinweg erstellt.
3. Mit der nun vorgesehenen Zonenplanänderung soll dieser rechtswidrige Zustand legalisiert und gleichzeitig die zum Erstellen eines Sitzplatzes und einer Gartenanlage notwendige Fläche eingezont werden.
4. Die Zonenplanänderung wurde nicht zur Vorprüfung eingereicht.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Der Teilzonenplan Grüt wurde am 19. September 1997 vom Gemeinderat erlassen.

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 Grundeigentümer 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 Für die regierungsrätliche Genehmigung wurden nur zwei Plansätze bereitgestellt. Da zwei Originalexemplare bei den kantonalen Amtsstellen bleiben (Planungsamt; Zentralstelle für Baugesuche) und die Gemeinde selber auch über ein Originalexemplar verfügen muss, ist nachträglich ein dritter Plansatz zur Unterzeichnung einzureichen.

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.
- 2.2 Aus Gründen der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit können Zonenpläne kurze Zeit nach ihrem Inkrafttreten nicht geändert werden. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Gais wurde vom Regierungsrat am 22. Oktober 1996 genehmigt. Mit der vorgesehenen Einzonung von rund 400 m² kann die Zonenabgrenzung, die aufgrund der die Zonengrenze überlappenden Baute nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, so angepasst werden, dass sowohl das Wohnhaus gänzlich als auch die vorgesehene Gartenanlage und der Sitzplatz in die Bauzone zu liegen kommen.

Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird dadurch nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht spürbar tangiert. Da die betroffene Fläche unbedeutend ist, kann der geplanten Einzonung zugestimmt werden.

- 2.3 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 Grüt vom 19. September 1997 sei zu genehmigen
2. Die Gemeinde sei aufzufordern, einen zusätzlichen Originalplan des Teilzonenplanes Grüt für den Genehmigungsvermerk vorzulegen.
3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 200.– zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

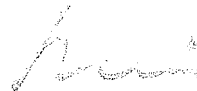
Amtsblatt.

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

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) Rechnung

*Im Auftrag des Baudirektors
für die Baudirektion*



Versandt am 26. JAN. 1998