



Herisau, 19. Dezember 2005

**Gemeinde Gais
Teilzonenplan Lochmühle; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Gais vom 25. April 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Anlässlich einer ersten formellen Prüfung wurde festgestellt, dass das eingereichte Planungsinstrument den formellen Anforderungen nicht entsprechen konnte. Entsprechend wurde die Gemeinde Gais mit Schreiben vom 12. Mai 2005 aufgefordert, den Teilzonenplan zu überarbeiten und die Unterlagen mit einem Planungsbericht zu ergänzen. Das entsprechend überarbeitete und ergänzte Planungsinstrument liegt nun zur Genehmigung vor.
3. Zur Arrondierung des sich in der Bauzone (Wohn- und Gewerbezone WG 2) befindenden Grundstückes Parz. Nr. 463 beabsichtigt dessen Eigentümer eine Fläche von 50 m² ab Grundstück Parz. Nr. 462 zu erwerben. Der kommunale Zonenplan weist die zu erwerbende Fläche der Landwirtschaftszone zu.
4. Der Teilzonenplan wurde nachträglich einer informellen Vorprüfung unterzogen.
5. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
7. Der Teilzonenplan Lochmühle wurde am 15. April 2005 vom Gemeinderat erlassen.



B. Erwägungen

1. Im Rahmen der neuen Regierungs- und Verwaltungsorganisation wurde die Baudirektion umbenannt. Die Baudirektion heisst seit dem 1. Juni 2005 neu Departement Bau und Umwelt. Das Planungsinstrument wurde vor dem 1. Juni 2005 überarbeitet. Entsprechend wurde noch die alte Bezeichnung verwendet. Dies ist vorliegend tolerierbar.
2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
3. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren 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 öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
4. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Einzonung (ca. 50 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Die Einzonung beeinflusst aufgrund der geringen Grösse die Zonenplankapazität nicht massgeblich.
5. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche grenzt an kleines Waldstück. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde in diesem Bereich die Waldgrenze bereits festgelegt und mit Entscheid vom 22.10.1996 vom Regierungsrat genehmigt. Aus Sicht des Oberforstamtes besteht kein zusätzlicher Handlungsbedarf.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Lochmühle wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gais (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen



Appenzell Ausserrhoden

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).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: 21. DEZ. 2005

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat