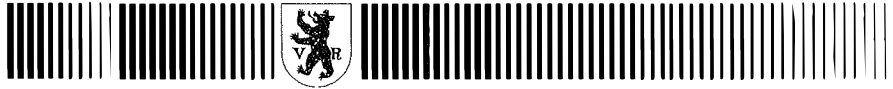


Baudirektion
9102 Herisau

Kasernenstrasse 17A
Telefon 071 353 65 51
Telefax 071 352 29 79
bd@bd.ar.ch
<http://www.appenzellerland.ch>



Herisau, 2. Mai 2005

Gemeinde Gais: Teilzonenplan Forren Parz. Nr. 51; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 25. April 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Gais am 22. Oktober 1996 wurde die Parzelle Nr. 51 vollumfänglich der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Neu ist vorgesehen, den bislang nicht überbauten Teil der erwähnten Parzelle, der nordwestlich durch den Rotbach sowie südöstlich durch die Eisenbahnlinie begrenzt wird und der südwestlich an die rechtskräftige Landwirtschaftszone angrenzt, der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
3. Der zur Genehmigung eingereichte Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Der Teilzonenplan Forren Parz. Nrn. 51 wurde am 15. April 2005 vom Gemeinderat erlassen.

B. Erwägungen

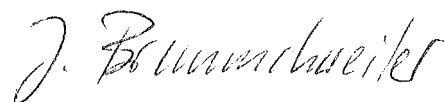
1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Baudirektion damit nichts entgegen.
2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne 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 der Baudirektion. 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.

3. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde aus Sicht der Wasserbaupolizei angeregt, bei dem Parzellenteil entlang des Rotbaches, der unverändert der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugeteilt ist, einen Abstand von mindestens 6 m neu der Grünzone zuzuweisen. Letztere dient primär zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes und steht der natürlichen Funktion des Gewässers zur Verfügung. Das Planungsinstrument wurde entsprechend bereinigt.
4. Derzeit ist eine gesamthafte Überarbeitung des Zonenplanes betreffend der „Zweckbezeichnung Grünzone“ im Gange. Im Rahmen dieser Überarbeitung wird auch diesem Bereich eine Zweckbezeichnung zugewiesen. Aufgrund dieser Ausgangslage kann auf die jetzige Zuweisung der Zweckbestimmung im vorliegenden Fall zugunsten der Gesamtlösung verzichtet werden.
5. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Auszonung (ca. 1600 m²) und das Ausscheiden einer Grünzone entlang des Rotbaches (ca. 150 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Forren Parz. Nr. 51 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Gais (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: 09. MAI 2005

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat