



Herisau, 23. November 2007 / Wb

Gemeinde Gais **Teilzonenplan Friedberg; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Gais vom 11. Oktober 2007 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. Oktober 1996) wurde die Parzelle Nr. 62 vollumfänglich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) zugewiesen. Neu ist vorgesehen, den südöstlichen Teil der Parzelle Nr. 62 der Wohnzone W2 zuzuweisen. Das Gebiet ist seit mehr als 20 Jahren der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Aus heutiger Sicht erweist sich die Reserve für den bestehenden Kindergarten als zu grosszügig ausgeschieden. Entsprechend soll der fragliche Parzellenteil analog der südöstlich angrenzenden Grundstücke der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Die umzuzonende Fläche beträgt ca. 1360m². Der Gemeinderat unterstützt die Zonenplanänderung.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan Friedberg wurde am 19. April 2007 vom Gemeinderat erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Da die notwendigen Unterschriften nicht beigebracht werden konnten, wurde das Planungsinstrument öffentlich aufgelegt.
7. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 2. Mai 2007 bis 1. Juni 2007. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage sind keine Einsprachen eingegangen.

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 das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.



2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden. 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 Departementes 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.

3. Aufgrund der nicht mehr benötigten Flächenreserve für den Kindergarten ist die vorgesehene Zuweisung des betroffenen Grundstücksteiles zur Wohnzone W2 sachgerecht, zumal sich das Planungsgebiet im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet befindet und an rechtskräftig ausgeschiedene Bauzonen angrenzt. Mit der Umzonung wird eine sinnvolle und zweckmässige Verdichtung nach Innen ermöglicht. Das der Ortsplanung der Gemeinde Gais zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Umzonung nicht in Frage gestellt. Eine massgebliche Erhöhung der Kapazität ist mit der Umzonung nicht verbunden. Materiell ist die vorgesehene Umzonung unbestritten.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Friedberg wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 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

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: 30. NOV. 2007

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat