



Gemeinde Gais, Teilzonenplan Weier, Tankstelle mit Shop; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Gais vom 10. März 2010, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Weier, Tankstelle mit Shop, durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Die Parzelle Nr. 1379, die östlich und nördlich durch die Staatsstrasse und südwestlich durch den Zwislenbach begrenzt wird, wird als öffentlicher Parkplatz, Abstellfläche und Veranstaltungsort genutzt. Erwähntes Grundstück befindet sich im Eigentum des Kantons Appenzell Ausserrhoden und liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Knotenpunkt, welcher von Gais in Richtung Appenzell und St.Gallen führt, eignet sich gemäss Geschäftskonzept des Landverbandes St.Gallen ideal für die Erstellung einer Tankstelle mit zugehörigem Shop. Da eine Tankstelle in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zonenkonform ist, soll die Erstellung der vom Landverband geplanten Tankstelle mit Shop und Waschanlage mit einer Umzonung in die Gewerbezone ermöglicht werden. Geplant sind sechs Zapfsäulen, ein Shop mit einer Verkaufsfläche von 150m² und drei Selbstbedienungswaschboxen.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Aufgrund der Vorprüfung wurde der Teilzonenplan angepasst und der Planungsbericht ergänzt.
4. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 25. August 2009.
5. Der Teilzonenplan wurde vom 5. September 2009 bis 5. Oktober 2009 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ist 1 Einsprache eingegangen. Diese Einsprache wurde jedoch schriftlich wieder zurückgezogen.
6. In der Abstimmung vom 7. März 2010 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Gais dem Teilzonenplan Weier, Tankstelle mit Shop, mit 850 Ja zu 345 Nein zugestimmt.
7. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Baureglemente und Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.



2. Gemäss kantonalem Richtplan liegt westlich des Planungsgebietes ein Siedlungstrenngürtel. Damit soll insbesondere das schleichende Zusammenwachsen der beiden Dörfer Gais und Bühler verhindert werden. Mit der vorgesehenen Umzonung wird der erwähnte Siedlungstrenngürtel nicht verletzt. Zudem tangiert die Umzonung und die damit vorgesehene Realisierung der Tankstelle das Trasse einer zukünftigen Südumfahrung von Gais. Gemäss Planungsbericht wird diesem Umstand mit einem Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und den Tankstellenbetreibern für eine temporäre Nutzung während 20 Jahren Rechnung getragen.
3. Aufgrund der Gefahrensituation am Rotbach wurde wie gemäss Vorprüfung verlangt, die Grünzone von 6m auf 8m verbreitert.
4. Gemäss Gewässerschutzkarte der Gemeinde Gais liegt das Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich A_u am westlichen Ende des Grundwassergebietes Gaiserau. Grundsätzlich steht der Änderung des Zonenplanes im Gewässerschutzbereich A_u Gais aus Sicht des Grundwasserschutzes nichts entgegen. Wie verlangt, wurde der Planungsbericht jedoch entsprechend ergänzt.
5. Das der Ortsplanung der Gemeinde Gais zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Umzonung von ca. 2700m² nicht grundlegend in Frage gestellt. Die Einzonung tangiert die Einwohnerkapazität nicht.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Weier, Tankstelle mit Shop wird genehmigt (Art. 49 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.

Rechtsmittel:

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.



Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Gais (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 16. April 2010