



Gemeinde Gais Teilzonenplan Rotbach; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Gais, Gemeindekanzlei vom 14. September 2011, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Rotbach durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet (ca. 10'825m²), das gering geneigt und nach Süden ausgerichtet ist, liegt am westlichen Siedlungsrand. Aufgrund dieser Eigenschaft und der zentralen Lage zum Dorfkern und zum Bahnhof eignet sich dieses Gebiet für die künftige Siedlungsentwicklung. Die betroffene Fläche ist teilweise überbaut. Gemäss rechtskräftigem kommunalem Zonenplan ist das Planungsgebiet der Gewerbezone GE und dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen.
3. Gemäss noch nicht genehmigtem kommunalen Richtplan soll für das Planungsgebiet in zentraler Lage ein Wohn-Gewerbegebiet inkl. Grünkorridor entlang des Rotbachs entwickelt werden (vgl. Richtplanfestlegung Nr. N1.2.3, N1.4.1 und G1.1.1). Dabei soll eine architektonisch gute, dichte und ortstypische Überbauung über einen Sondernutzungsplan gesichert werden.
4. In Anlehnung an die erwähnte Richtplanvorgabe und die umgebende Nutzung wird das Gebiet der Wohn-Gewerbezone WG3 und der Grünzone (Zweckbestimmung Freihaltung) zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert.
5. Die Zonenplanänderung, die Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung war, wurde im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens positiv beurteilt. Da für das Planungsgebiet konkrete Nutzungsabsichten bestehen und es im Interesse der Gemeinde liegt, diese Nutzungen (attraktive Wohnungen im Geschosswohnungsbau) möglichst zeitnah zu realisieren, wurde vorliegender Teilzonenplan jedoch aus dem Verfahren der Teilrevision herausgelöst.
6. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 25. Februar 2011.
7. Der Teilzonenplan wurde vom 11. März 2011 bis 11. April 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Gais haben am 26. Juni 2011 bei einer Stimmbeteiligung von 28.76% dem Teilzonenplan Rotbach mit 458 ja zu 152 nein zugestimmt.



8. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind 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. Aufgrund der zentralen Lage eignet sich das heute der Gewerbezone und dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Gebiet für eine gemischte Wohnnutzung (Wohn- und Gewebezone WG3). Gleichzeitig wird das Gebiet mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Mit der festgelegten Quartierplanpflicht wird im Sondernutzungsplan insbesondere der Umgang mit den Naturgefahren und die Erschliessung geregelt. Der erarbeitete Quartierplan Rotbach wurde zwischenzeitlich dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Auf den entsprechenden Vorprüfungsbericht vom 30. September 2011 wird verwiesen.
3. Die vorgesehene Zonenplanänderung, mit der der Bau von attraktiven Wohnungen im Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll, erweist sich aus ortsbaulicher Sicht als sinnvoll und zweckmässig.
4. Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Rotbach wird genehmigt (Art. 3 und Art. 49 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'500.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

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 26. Oktober 2011