



Herisau, 25. Februar 2013

**Gemeinde Gais
Teilzonenplan Schwantlern; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Gais vom 22. Januar 2013 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Das Gebiet Schwantlern liegt nordöstlich der Dorfkerns Gais. Das Wohnquartier ist in die starke Hanglage integriert und nahezu vollständig überbaut. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 1665 beabsichtigt, sein Grundstück zu überbauen. Erwähntes Grundstück liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan zu 3/4 in der Bauzone (Wohnzone W2) und zu 1/4 in der Landwirtschaftszone. Der Grundstücksteil, der in der Landwirtschaftszone liegt, ist zudem als Zone für Wintersport bezeichnet (Zonenüberlagerung). Für erwähnte Parzelle liegt ein Bauprojekt vor, welches nur realisierbar ist, wenn die gesamte Parzelle der Bauzone zugewiesen wird.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan Schwantlern wurde am 16. Januar 2013 vom Gemeinderat erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

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. Die heute rechtskräftige Bauzonengrenze ist nicht identisch mit der Parzellengrenze. Das Departement Bau und Umwelt erachtet es als zweckmässig, eine auf die Parzellengrenze abgestimmte Bauzonengrenze auszu-



scheiden. Die entlang der rechtskräftigen Zonenabgrenzung gemäss kantonalem Richtplan festgelegte Siedlungsbegrenzungslinie wird dadurch im Grundsatz nicht in Frage gestellt. Die Zonenabgrenzung ist aber auch im Bereich der Parzelle Nrn. 1666 und 1587 auf die Parzellengrenze zu legen. Gemäss Planungsbericht soll hier die Zonenabgrenzung dann im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision angepasst werden.

3. Für den in der Wohnzone W2 gelegenen Teil der Parzelle Nr. 1664 weist die Naturgefahrenkarte, 1:5'000, Blatt Gais, Juni 2009 eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen und Hangmuren aus (HM 4, blau). Da der Perimeter der Gefahrenkarte lediglich das Baugebiet einschliesst, wird die Gefährdung des für die Umzonung vorgesehenen Parzellenteils nicht abgebildet. Gemäss der Gefahrenhinweiskarte 1:10'000, Los 2, Mittelland / Vorderland liegt die gesamte Parzelle Nr. 1665 in einem potentiellen Transit- und Ablagerungsgebiet für Rutschungen und Hangmuren. Die geologischen Verhältnisse, die Exposition und die Topographie des für die Einzonung vorgesehenen Teils sind mit denen der restlichen Parzelle identisch. Die Durchführung weiterer fachtechnischer Abklärungen (Gutachten) ist aus Sicht des Oberforstamtes jedoch unverhältnismässig. Im Rahmen der Umzonung wird vorliegend richtigerweise eine Einstufung des nordwestlichen Parzellenteils in die mittlere Gefahrenstufe (HM4, blau) vorgenommen.

4. 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.

5. Das der Ortsplanung der Gemeinde Gais zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Umzonung nicht in Frage gestellt.

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

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schwantlern wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Die Nachführung der Gefahrenkarte, bzw. die Erweiterung des Perimeters sind durch das Fachorgan Naturgefahren des Kantons Appenzell Ausserrhoden vorzunehmen
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.-- erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Fachorgan Naturgefahren, Urban Keller



- Gemeinderat Gais (restliche Exemplare 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: 26. FEB. 2013

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat