



Gemeinde Gais; Teilzonenplan Kehr, Parz. Nrn. 285, 286; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Gais vom 13. Februar 2017 wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Kehr, Parz. Nrn. 285 und 286 durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 285 und 286. Die Liegenschaft Parzelle Nr. 286 Assek. Nr. 320 (ehemalige Schreinerei und Wohnung) ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Gais. Die Liegenschaft Parz. Nr. 285 (Assek. Nrn. 317 und 319, ehemaliges Zürcher Heim) befindet sich seit dem Verkauf durch die Stadt Zürich vor zehn Jahren in Privateigentum. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Gais ist das gesamte Planungsgebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
3. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 285 betreibt seit dem Erwerb in den bestehenden Gebäulichkeiten einen Gewerbebetrieb. Der Betrieb soll nun erweitert werden. Zudem ist die Realisierung von zusätzlichen Wohnungen und Gewerberäumen vorgesehen.
4. Damit die heutige gewerbliche Nutzung legalisiert und die geplanten baulichen Massnahmen realisiert werden können, ist die Umzonung des Areals in eine Wohn- und Gewerbezone WG2 unumgänglich.
5. Der Teilzonenplan Kehr war Bestandteil der Teilrevision des Zonenplanes, welche zwischen 2010 und 2011 zweimal dem Vorprüfungsverfahren unterzogen wurde. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 23. November bis 24. Dezember 2012. Während der Einsprachefrist sind zum fraglichen Gebiet keine Einsprachen eingegangen. Die erwähnte Teilrevision hat sich verzögert. Entsprechend wird auf Antrag der Grundeigentümerin von Parzelle Nr. 285 der vorliegende Teilzonenplan Kehr vorgezogen. Damit können die Zukunft des Gewerbebetriebes gesichert und erforderliche Betriebserweiterungen realisiert werden.
6. Der Teilzonenplan wurde am 9. Juni 2016 erlassen.
7. In der Abstimmung vom 25. September 2016 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Gais dem Teilzonenplan Kehr Parzellen Nrn. 285 und 286 mit 778 JA zu 172 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. Mit der vorgesehenen Umzonung des heute bereits grösstenteils überbauten Gebietes von der Zone für öffentliche Bauten und Anlage in die Wohn- und Gewerbezone WG kann das seit 10 Jahren in den erwähnten Gebäuden betriebene Gewerbe legalisiert werden. Zudem kann mit der Umzonung die seit längerer Zeit beabsichtigte Betriebserweiterung des ansässigen Betriebes weiterverfolgt werden.
3. Mit der vorgesehenen Umzonung von 6551 m² Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn- und Gewerbezone WG2, resp. in die Grünzone GRiF (Grünzone Freihaltung) vergrössert sich die Bauzonenfläche nicht. Unter Berücksichtigung, dass die Parzelle Nr. 286 gänzlich und die Parzelle Nr. 285 teilweise überbaut ist, wird die Auswirkung der Umzonung auf die Zonenplankapazität als gering eingestuft.
4. Diese Umzonung entspricht den vom Departement Bau- und Volkswirtschaft erlassenen Übergangsbestimmungen, wonach die Umzonung von überbauten nichteinwohnerrelevanten Bauzonen in eine Wohn-, Misch- und Kernzone ohne Kompensation möglich ist.
5. Die neu ausgeschiedene Grünzone entlang des Pfandbaches und des Rotbaches sowie zum südlich angrenzenden Waldstück wird ausdrücklich begrüsst.
6. Mit der Zonenplanänderung werden keine übergeordneten öffentlichen Interessen verletzt. Auch ist mit der Zonenplanänderung keine grundsätzliche Änderung des dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts verbunden. Vielmehr entspricht die Umzonung dem aktuell rechtskräftigen kommunalen Richtplan.
7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstrumentes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Kehr Parz. Nrn. 285 und 286 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben

Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Obergericht (Adresse: Obergericht 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 Volkswirtschaft
Departementssekretariat Bau und Volkswirtschaft
Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Abteilung Raumentwicklung (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Gais (2 Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Versandt am 12. Mai 2017

Im Auftrag des Regierungsrates:



Regimentschef, Regimentschef