



Gemeinde Gais; Teilzonenplan Rotbach II; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Gais, Gemeindekanzlei vom 27. September 2012, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Rotbach II durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Mit der kommunalen Richtplanrevision wurden die Grundlagen für eine zukünftige bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 1632 und des östlich angrenzenden Hofes (Parzelle Nr. 49) vorbereitet. Gestützt darauf wurde der Teilzonenplan Rotbach erarbeitet und mit Entscheid des Regierungsrates vom 18. Oktober 2011 genehmigt. Die erwähnte Fläche wurde der Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Zudem wurde entlang des Rotbaches eine Grünzone (Zweckbezeichnung Freihaltung) ausgeschieden.
3. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2011 beantragt der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 49 dem Gemeinderat, die Einzonung (3411m²) rückgängig zu machen. Der Antrag wurde damit begründet, dass die Existenz des Hofes langfristig gesichert werden konnte. Mit der Bauzone würde die landwirtschaftliche Nutzung behindert.
4. Mit vorliegendem Teilzonenplan wird diesem Anliegen Rechnung getragen.
5. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 11. Mai 2012.
6. Der Teilzonenplan wurde vom 27. Juli 2012 bis 27. August 2012 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Gais haben am 23. September 2012 bei einer Stimmbeteiligung von 46.74% dem Teilzonenplan Rotbach II mit 809 ja zu 198 nein zugestimmt.
7. 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. Grundsätzlich geniessen erst kürzlich genehmigte Planungsinstrumente eine hohe Planbeständigkeit. Entsprechend sollte davon abgesehen werden, Teilzonenpläne unmittelbar nach ihrer Genehmigung wieder zu ändern. Gemäss Art. 51 BauG können Baureglemente und Nutzungspläne überprüft und allenfalls revidiert werden, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen als geboten erscheint. Vorliegend sind eigentlich keine Gründe ersichtlich, die eine Änderung des erst kürzlich genehmigten Teilzonenplanes Rotbach rechtfertigten würden. Vielmehr basiert nun vorliegender Teilzonenplan Rotbach II, welcher die Rückzonung der Teilfläche von Parzelle Nr.49 (inkl. Hof) und die Aufhebung der Quartierplanpflicht in diesem Bereich vorsieht, auf einem privaten Einzelinteresse. Dennoch kann der vorgesehenen Umzonung entsprochen werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung unmittelbar angrenzend an der Bauzone wegen der zu erwartenden Lärm- und Geruchsimmission früher oder später zu Friktionen führen wird.

3. Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

B. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Rotbach II wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.00 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)
 Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Gais (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk / Rechnung)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Versandt am 12. November 2012

Roger Nobs, Ratschreiber