



Gemeinde Gais: Teilzonenplan Traube; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 30. Mai 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat nachgesucht. Aufgrund eines Schreiben des Planungsamtes vom 2. Juni 2006 wurden die Unterlagen bereinigt und am 3. August 2006 erneut zur Genehmigung eingereicht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 22. Oktober 1996) wurde ein Teil der Parzelle Nr. 580 dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Zudem wurde ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 1118 und ein Teil der Parzelle Nr. 1335 ebenso dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Neu ist vorgesehen, den dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesenen Teil der Parzelle Nr. 580 der Wohnzone W1 zuzuweisen. Die beiden anderen erwähnten Teilflächen der Parzellen Nrn. 1180 und 1335 sollen neu der Grünzone zugewiesen werden. Die von der Umzonung betroffene Fläche beträgt ca. 6640 m².
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan Traube Parz. Nr. 580, 1180, 1335 wurde am 15. April 2005 vom Gemeinderat erlassen.
5. Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 27. April 2005 bis 26. Mai 2005. Einsprachen sind keine eingegangen.
6. Der Teilzonenplan wurde am 21. Mai 2006 von der Einwohnergemeinde Gais an der Urne angenommen.
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. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Das Gebiet grenzt an zwei Seiten direkt an überbautes Gebiet, auf der westlichen Seite an eine rechtskräftig ausgeschiedene, noch nicht gänzlich überbaute Bauzone. Für erwähnte Bauzonenfläche wurde kürzlich ein Sondernutzungsplan erarbeitet (Quartierplan Pfand / Au; Genehmigung durch das Departement Bau und Um-



welt am 31. März 2005). Das Gebiet ist auf Grund seiner Ausrichtung gegen Süden, seiner ruhigen Lage, dem bebauten Umfeld und wegen dem engen Bezug zum Dorf für Wohnzwecke sehr gut geeignet. Es liegt ortsbau-lich an einem sinnvollen Ort.

3. Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision wurde aus Kapazitätsgründen der östliche Teil des Grundstückes Parz. Nr. 580 dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Gleichzeitig wurde im kommunalen Richtplan das entsprechende Gebiet als mittel- bis langfristiges Bauentwicklungsgebiet mit niederer Dichte bezeichnet. Die Gemeinde hat dokumentiert, in diesem Bereich eine künftige Siedlungsentwicklung anzustreben. Gleichzeitig wurde zum Ausdruck gebracht, dass die besondere Bauweise unter Berücksichtigung der Topographie in einem Sondernutzungsplan zu regeln ist. Zudem ist die Erschliessung über die Parzellen Nrn. 1353 und 1354 zu regeln und das Schaffen einer zentralen Parkierung zu prüfen. Die der Gemeinde zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente stammen in ihren Grundzügen aus dem Anfang der 90-er Jahre. Die Gemeinde macht geltend, dass aufgrund der zum Teil rasanten Entwicklung der letzten Jahre, vor allem im Bereich des Eigenheimbaus, die Reserven an verfügbarem Bauland geschrumpft sind. Die vorhandene Reserve von 8.22 ha an verfügbarem Bauland für Wohnen und Gewerbe (W1, W2, WG2, WG3) scheint komfortabel; eine Umzonung der fraglichen Parzelle erscheint auf Grund der Flächendaten des Zonenplans nicht zwingend. Andererseits entwickelte sich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde seit 1990 mit einem Wachstum von 4.2% überdurchschnittlich (kant. Durchschnitt: 2.3%). Insofern kann die Einzonung des Bauentwicklungsgebietes unterstützt werden, da die Gemeinde mit hoher Wahrscheinlichkeit Nachholbedarf bezüglich Wohnungsbau hat.

4. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Umzonung auch eine entsprechende Anpassung des kommunalen Richtplanes bedingt. Gemäss Art. 44 Abs. 2 BauG ist zur Vornahme von Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen der Gemeinderat zuständig. Die Anpassungen sind jedoch dem Departement Bau und Umwelt mitzuteilen.

5. Neben der Zuweisung von 5920 m² zur Wohnzone W1 wird eine Fläche von 720 m² neu der Grünzone zugewiesen. Gemäss Art. 28 BauG ist die genaue Zweckbestimmung der Grünzone im Zonenplan zu bezeichnen. Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass derzeit eine gesamthafte Überarbeitung des Zonenplanes betreffend der „Zweckbezeichnung Grünzone“ im Gange ist. Im Rahmen dieser Überarbeitung wird auch diesem Bereich eine Zweckbezeichnung zugewiesen. Aufgrund dieser Ausgangslage kann auf die jetzige Zuweisung der Zweckbestimmung im vorliegenden Fall zugunsten der Gesamtlösung verzichtet werden.

6. Die gesamte Bauzonenfläche der Gemeinde wird mit vorliegendem Vorhaben verändert und tangiert damit die im Richtplan festgesetzten Siedlungsflächengrösse. Unter Berücksichtigung, dass im Rahmen des Teilzonenplanes Forren 1600 m² Bauland ausgezont worden sind (Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt am 2. Mai 2005), ist von einer zusätzlichen Vergrösserung der Bauzonenfläche um 4320 m² auszugehen. Entsprechend kann der Vorgabe gemäss kantonalem Richtplan, wonach Neueinzonungen ausserhalb des festgelegten Siedlungsgebietes bei Kompensationen möglich sind, nicht vollumfänglich erfüllt werden. Unter Berücksichtigung, dass sich das Planungsgebiet im weitgehend überbauten Gebiet befindet und damit eine räumlich zweckmässige Abgrenzung des Siedlungsgebietes erreicht werden kann, kann der Einzonung entsprochen werden. Mit der neu zu schaffenden Wohnzone W1 ist von einer Erhöhung der Kapazität von ca. 25 Personen auszugehen.

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



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Traube wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1200.00 erhoben

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell A.Rh. (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt.

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

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am **25. Sep. 2006**