



Departement Bau und Volkswirtschaft, 9102 Herisau

Gemeinde Gais
Schulhausstrasse 1
9056 Gais

Dölf Biasotto
Regierungsrat

Herisau, 29. November 2019

Gemeinde Gais: Teilzonenplan Riesern; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 ersucht die Gemeinde Gais um die Genehmigung der Teilzonenpläne Riesern und Buechstuden.
2. Das Gebiet Riesern liegt nördlich des Dorfkerns Gais. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 140 plant einen Erweiterungsbau. Aufgrund der bestehenden Grünzone ist die vorgesehene Bebauung jedoch nicht möglich. Mit der Umzonung einer Fläche von rund 406 m² von der Grünzone in die Wohnzone W2 soll die Realisierung des Erweiterungsbaus ermöglicht werden.
3. Der Teilzonenplan Riesern wurde gemeinsam mit dem Teilzonenplan Buechstuden und der Richtplananpassung Bahnhof einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 9. März 2017 konnte den Planungsinstrumenten in der vorliegenden Form keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Es wurde festgehalten, dass die Teilzonenpläne sowie die Richtplananpassung in einzelnen Plänen und mit separatem Planungsbericht dargestellt werden müssen. Dem wurde entsprochen. Der formell und inhaltlich überarbeitete Teilzonenplan Riesern wurde daraufhin einer zweiten Vorprüfung unterzogen. Mit Schreiben vom 24. November 2017 konnte im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden, sofern dem Departement Bau und Volkswirtschaft spätestens gleichzeitig die Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren) zur Genehmigung eingereicht wird. Die Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren) steht, aufgrund der damit zusammenhängenden Flächenkompensation, im direkten Zusammenhang mit dem Teilzonenplan Riesern. Sie wurde vom Regierungsrat am 10. September 2019 genehmigt.
4. Der Teilzonenplan Riesern wurde am 24. Januar 2018 vom Gemeinderat Gais erlassen und vom 2. Februar 2018 bis zum 5. März 2018 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging keine Einsprache ein.



B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 52 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird gemäss Art. 51 Abs. 2 i. V. m. Art. 49 Abs. 2 BauG erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.
2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der vorliegende Teilzonenplan erfüllt die Bedingungen für eine geringfügige Änderung an Nutzungsplänen. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nichts entgegen.
3. Mit der Umzonung einer Fläche von 406 m² von der Grünzone in die Wohnzone W2 soll ein zweckmässiger Erweiterungsbau nach heutigem Massstab ermöglicht werden. Die vorgesehene Bebauung ist aufgrund der ausgeschiedenen Grünzone jedoch nicht möglich.
4. Mit der Umzonung ist eine Erhöhung der Einwohnerkapazität verbunden. Dies ist möglich, wenn gleichzeitig andernorts die Einwohnerkapazität durch Auszonungen oder Umzonungen reduziert wird. Im Rahmen der Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren) wurde entlang des Rotbachs auf den Parzellen Nrn. 236 und 243 eine Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone (WG3) in eine Grünzone (GRiF) im Umfang von 493 m² vorgenommen, welche als Kompensationsfläche für die vorliegende Umzonung eingesetzt wird. Mit der Kompensationsfläche (Grünzone GRiF) wird bezüglich Einwohnerkapazität eine 1:1-Kompensation erreicht. Aufgrund der rechtskräftigen Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren) liegt die Kompensationsfläche nun vor.
5. Die zur Umzonung vorgesehene Fläche ist gemäss kommunalem Richtplan Bestandteil eines ortsbildprägenden Grüngbietes. Der Planungsbericht wurde diesbezüglich wie verlangt mit einer umfassenden Interessenabwägung ergänzt. Durch die geringfügige Reduktion des Grüngbiets bleibt die Gliederung der ländlich geprägten Ortschaft von Gais erhalten.
6. Die Anpassung des kommunalen Richtplanes liegt derzeit noch nicht vor. Nach Auskunft des zuständigen Planers befindet sich der kommunale Richtplan gegenwärtig noch in der Bearbeitungsphase. Die Umzonung ist von untergeordneter Bedeutung für die Ortsplanung und damit werden keine konzeptionellen Änderungen der Ortsplanung vorgezeichnet, welche die künftige Planung vorbestimmen. Daher kann die Umzonung ausnahmsweise ohne den vorgängig überarbeiteten kommunalen Richtplan vorgenommen werden.
7. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Riesern kann erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Riesern wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr 3'000.000 erhoben.



3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Gais (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar 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: **04. DEZ. 2019**

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto

5000.2016-0427