



Herisau, 25. Oktober 2010

Gemeinde Gais

Quartierplan Oberer Rotenwies, Ergänzung der Sonderbauvorschriften; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Gais vom 13. Oktober 2010 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.

2. Mit Entscheid des Regierungsrates vom 4. Januar 1983 konnte der Quartierplan Obere Rotenwies genehmigt werden. Auf rund 24 Bauparzellen sind heute 18 Bauten realisiert. Die Bebauungsvorschriften haben sich grundsätzlich bewährt; ein homogenes Quartierbild ist entstanden. Die entstandenen Neubauten weisen alle nach Süd/Südost gerichtete Firstrichtungen auf, die jedoch leicht variieren. Ein Teil der Bauten verfügt über Quergiebel. Die einzige, bereits vor Inkrafttreten des Quartierplanes bestehende Baute weist jedoch einen von West nach Ost orientierten First auf (traufständiges Gebäude).

Aufgrund konkreter Bauabsichten wurde die Gemeindebaubehörde mit der Anfrage nach einer möglichen Öffnung der Regelung betreffend der Firstrichtung konfrontiert. Eine Analyse der bestehenden Bauten zeigt, dass sich auch eine Baute mit einer anderen Firstrichtung unauffällig in die Umgebung einfügen kann. Je nach Gelände- und Parzellensituation kann durch eine gewisse Flexibilität sogar eine bessere Einfügung gewährleistet werden. Zudem entsprechen auch traufständige Bauten dem herkömmlichen Baustil. Sämtliche übrigen Vorschriften bleiben unangetastet.

3. Unter Berücksichtigung, dass mit vorliegender Änderung lediglich die Ergänzung eines Artikels der Sonderbauvorschriften verbunden ist und die Änderung umfassend im Protokoll des Gemeinderates dokumentiert ist, wurde auf das Beibringen eines zusätzlichen Planungsberichtes verzichtet.

4. Der Quartierplan Obere Rotenwies (Ergänzung der Sonderbauvorschriften Art. 6) wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

5. Der Quartierplan Obere Rotenwies (Ergänzung der Sonderbauvorschriften Art. 6) wurde vom Gemeinderat am 2. Juli 2010 erlassen.



6. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 10. September bis 11. Oktober 2010. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

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. Mit der gemäss Ergänzung des Art.6 Sonderbauvorschriften möglichen Abweichung der Firstrichtung der Hauptbaute wird auch die Realisierung von ortstypischen, traufständigen Häusern ermöglicht. Der ursprüngliche Zweck des Quartierplanes wird nicht in Frage gestellt.

3. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplans Obere Rotenwies (Ergänzung der Sonderbauvorschriften Art. 6) erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Obere Rotenwies (Ergänzung der Sonderbauvorschriften Art. 6) wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 300.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - 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: **29. OKT. 2010**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat