



Herisau, 20. Juni 2007

Gemeinde Gais Quartierplan Traube; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 15. Juni 2007 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Im Rahmen des Teilzonenplanes Traube wurde das Gebiet mit Entscheid des Regierungsrates vom 19. September 2006 der Wohnzone W1 zugewiesen.
3. Mit dem Quartierplan Traube wird eine Überbauung bezweckt, die sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.
4. Der Quartierplan Traube wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Quartierplan Traube wurde am 19. April 2007 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planauflage der Planungsinstrumente erfolgte vom 2. Mai 2007 bis 1. Juni 2007. Einsprachen sind keine 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. Vorliegender Quartierplan umschreibt die für die Überbauung wesentlichen Grundzüge und stellt die zweckmässige Erschliessung sicher. Zudem wird eine Bebauung bezweckt, die auf die Topographie abgestimmt ist.



3. Bei dem im oberen Bereich aufzuhebenden, resp. zu verlegenden Fussweg handelt es sich gemäss kantonalen Richtplankarte Wanderwegnetz um einen Wanderweg. Für die Verlegung des Wanderweges wird parallel das Verfahren gemäss Verordnung vom 20. November 1989 über das Fuss- und Wanderwegnetz (VO FWG, bGS 731.31) durchgeführt.

4. Gegenüber den Regelbauvorschriften ist in den Baubereichen C und E ein zusätzliches Vollgeschoss möglich. Aufgrund der Kniestockhöhe von 130cm gelten zudem die Dachgeschosse in den Baubereichen A, B und D als zusätzliches Vollgeschoss. Entsprechend wird in allen Baubereichen ein zusätzliches Geschoss ermöglicht. Weiter ist in den Baubereichen A, B und D eine um 1.0m und in den Baubereichen E und C eine um 2.5m höhere Gebäudehöhe möglich. In den Baubereichen E und C wird zudem die Firsthöhe um 2.5m überschritten. Im weiteren wird die gemäss Regelbauvorschriften zulässige maximale Gebäudelänge um maximal 12m überschritten (Baubereiche D und E). In den Baubereichen A, B, D und E wird der kleine Grenzabstand um 1.0m und in den Baubereichen B und D der grosse Grenzabstand um 1.0m reduziert. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorgesehenen Abweichungen von den Regelbauvorschriften dem Zonenzweck nicht widersprechen und eine auf die Topographie abgestimmte Überbauung ermöglichen.

5. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden vollumfänglich berücksichtigt.

6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Traube erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Traube wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gais (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (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: **25. Juni 2007**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat