



Herisau, 6. März 2008

Gemeinde Gais Quartierplan Hohegg; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Anfangs Januar 2008 hat der Gemeinderat um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Mit Schreiben vom 16. Januar 2008 wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen formelle Fehler aufweisen. Im weiteren wurde daraufhingewiesen, dass die eingereichten Unterlagen nicht sämtliche Punkte, auf die in der Vorprüfung hingewiesen wurde, berücksichtigen.
3. Gestützt darauf hat die Gemeinde Gais die Unterlagen ergänzt und bereinigt und mit Schreiben vom 5. Februar erneut zur Genehmigung eingereicht.
4. Mit dem Quartierplan Hohegg wird eine gute Überbauung unter Berücksichtigung der speziellen Terrainverhältnissen bezweckt.
5. Der Quartierplan Hohegg wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Quartierplan Hohegg wurde am 2. November 2007 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die öffentliche Planaufgabe der Planungsinstrumente erfolgte vom 14. November 2007 bis 13. Dezember 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. Zudem wird eine Bebauung bezweckt, die auf die Topographie abgestimmt ist.



3. Gegenüber den Regelbauvorschriften ist in den Baubereichen talseitig ein zusätzliches Geschoss möglich. Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen werden in m ü.M definiert. Aufgrund der nun vorliegenden Schnittdarstellungen mit Niveaupunkt kann festgestellt werden, dass bezüglich Gebäude- und Firsthöhen keine Abweichungen von den Regelbauvorschriften notwendig sind. Zudem wird der kleine Grenzabstand gegen Nordwest um 0.5m von 5.0m auf 4.5m und der Strassenabstand beim Baubereich A um 0.5m von 5.0m auf 4.5m reduziert. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorgesehenen Abweichungen von den Regelbauvorschriften dem Zonenzweck nicht widersprechen. Gegenüber der jetzigen Überbauung wird insbesondere in Bezug auf die architektonische Gestaltung und Einpassung in die landschaftliche Umgebung eine Verbesserung angestrebt. Dazu trägt insbesondere auch das Beibehalten der landwirtschaftlich geprägten, nicht gestalteten Umgebung bei.

4. In Art. 8 Sonderbauvorschriften ist die architektonische Gestaltung der Neubauten umschrieben. Ob das im Planungsbericht visualisierte Projekt diesen definierten Anforderungen entsprechen kann, erscheint indes zumindest fraglich.

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

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

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Hohegg wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 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: **06. MRZ. 2008**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat