



Herisau, 2. November 2012

Gemeinde Gais Quartierplan Rotbach; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Gais vom 6. Juni 2012 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet, das gering geneigt und nach Süden ausgerichtet ist, liegt am westlichen Siedlungsrand. Aufgrund dieser Eigenschaft und der zentralen Lage zum Dorfkern und zum Bahnhof eignet sich dieses Gebiet für die künftige Siedlungsentwicklung. Die betroffene Fläche ist teilweise überbaut. Mit vorliegendem Sondernutzungsplan soll im westlichen Bereich die Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden.
3. Der zur Genehmigung eingereichten Quartierplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Quartierplan Rotbach wurde vom Gemeinderat am 11. Mai 2012 erlassen.
5. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 18. November bis 19. Dezember 2011. Während dieser Frist sind zwei Einsprachen eingegangen. Während eine Einsprache mit Schreiben vom 12. März 2012 zurückgezogen wurde, machte der zweite Einsprecher den Rückzug der Einsprache davon abhängig, dass der Teilzonenplan Rotbach im Bereich des landwirtschaftlichen Gebäudes der Parzelle Nr. 49 geändert und die Fläche von ca. 3400m² wieder dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen wird.
6. Diesem Begehren konnte die Gemeinde Gais mit dem Teilzonenplan Rotbach II Rechnung tragen. Der erwähnte Teilzonenplan wurde am 30. Oktober 2012 vom Regierungsrat genehmigt. Entsprechend gilt die zweite Einsprache als zurückgezogen.



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. Auf den Einbezug der bestehenden Erschliessungsstrasse in den Quartierplanperimeter wird verzichtet, da die Zufahrt über das Grundstück Parz. Nr. 1586 privatrechtlich (Fahrwegrecht) gesichert ist. Aufgrund des Wortlautes des erwähnten Fahrwegrechtes, der im Planungsbericht wiedergegeben wird, kann die Erschliessung als ausreichend bezeichnet werden.
3. Der künftige Gewässerraum gemäss GSchV wurde im Sinne der Vorprüfung festgelegt und der Baubereich der Sammelgarage entsprechend angepasst.
4. Gemäss der Gefahrenkarte Gais ist für die geplanten Hauptbauten grösstenteils eine mittlere Gefährdung durch Überflutung ausgewiesen. Das Hochwasser fliesst von Osten her auf der gesamten Länge der Parzelle auf die geplante Überbauung zu. Zudem ist eine direkte Überflutung durch den Rotbach entlang des südlichen Parzellenrandes möglich. In Abstimmung mit dem kantonalen Tiefbauamt (Abteilung Wasserbau) wird diesem Umstand mit einer Dammschüttung Rechnung getragen. Die Koten wurden im Beisein des kantonalen Tiefbauamts (Abteilung Wasserbau) festgelegt. Zusätzlich werden Sicherheitsmassnahmen mittels Minimalkoten für Gebäudeöffnungen und die Tiefgaragenzufahrt festgelegt.
5. Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen gemäss Anhang 4 Ziff 211² der Gewässerschutzverordnung keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Ebenso bedürfen die temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels wie auch das Versickernlassen von unbeeinflusstem Grundwasser einer Bewilligung gemäss Art. 31 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung. Für die Beurteilung eines Bauvorhabens sind die hydrogeologischen Verhältnisse in Bezug auf die Bestimmungen von Anhang 4, Ziffer 211 der eidg. Gewässerschutzverordnung abzuklären (Ermittlung der grundwasserführenden Lockergesteine, deren Mächtigkeit sowie die mittlere resp. maximale Lage des Grundwasserspiegels). Die Resultate sind für die Ausarbeitung des Bauprojektes zu berücksichtigen und dem Baugesuch beizulegen.
6. Gemäss Art. 41 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Mit dem Quartierplan sind Abweichungen von der Gebäude- und Firsthöhe von maximal 1.0m verbunden. Zudem gilt im Baubereich C das Dachgeschoss aufgrund der Kniestockausbildung als zusätzliches Vollgeschoss. Die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften stellen den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage.
7. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung angepasst und ergänzt.
8. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Rotbach erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Quartierplan Rotbach wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 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: 02. NOV. 2012

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat