



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzel A.Rh.

7. Dezember 1993
L.

Gemeinde Gais: Gestaltungsplan Langenacker; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 12. November 1993 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 1. Oktober 1993 ersucht der Gemeinderat Gais um die Genehmigung des Gestaltungsplanes Langenacker.

Sachlage

1. Der Gestaltungsplan Langenacker ist am 4. März 1993 zur Vorprüfung dem Planungsamt eingereicht worden, welches, nach Durchführung eines Mitberichtsverfahrens, den Vorprüfungsbericht am 10. Mai 1993 der Gemeinde Gais zu stellte. Folgende Stellen haben einen Mitbericht oder eine Stellungnahme abgegeben:
 - Tiefbauamt Appenzel A. Rh. (16. März 1993)
 - Heimatschutz Appenzel A. Rh. (5. April 1993)
 - Amt für Umweltschutz Appenzel A. Rh. (23. April 1993)
2. Aufgrund der im Vorprüfungsbericht kritisierten Punkte fand am 1. Juni 1993 eine Besprechung in Gais statt, an welcher Vertreter der Gemeinde Gais, der Ortsplaner, der Architekt und der Kreisplaner teilnahmen. Das Planungsamt ist in der Folge durch den Planer über die sich ergebenden Änderungen informiert worden.
3. Der Gemeinderat Gais hat den Plan am 2. Juli 1993 erlassen. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 16. August bis zum 14. September 1993. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Erwägungen

1. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss kantonalem Richtplan in einem "landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet" (Zwischenergebnis). Für diese Gebiete wird im Koordinationsblatt O.S.6 gefordert, dass eine Überbauung das Landschaftsbild möglichst wenig belaste.

Mit dem Vorprüfungsbericht hat das Planungsamt auf Mängel in der Einpassung der Überbauung in die Landschaft hingewiesen, insbesondere bei der unteren Häuserreihe (Baubereiche A und B) mit ihren teilweise im Gelände hervortretenden Untergeschossen (Garagen). Auch wurde befürchtet, dass bei der relativ hohen Dichte die Aussenraumgestaltung zu kurz käme, wodurch z.B. zuwenig Kinderspielplätze geschaffen werden könnten.

Eine Überbauung, die alle diese Befürchtungen zerstreuen würde, ist nur bei recht starker Redimensionierung des Projektes möglich. Die Gemeinde hat nachgewiesen, dass sie die gewählten Dichten mitsamt den entsprechenden Kinderspielplätzen realisieren kann. Neben den Interessen an einer gestalterisch befriedigenden Überbauung kann auch dasjenige nach guter Ausnützung des günstig gelegenen Grundstückes geltend gemacht werden. Die gewählte Anordnung der Bauten in zwei Reihen mit nach oben abnehmender Dichte ist für das Gebiet angebracht. Aus diesem Grund und unter Wahrung des Gestaltungsspielraums der Gemeinde kann dem Plan zugestimmt werden.

2. Das Tiefbauamt hat in seiner Stellungnahme verlangt, dass auf den Parzellen Nr. 72, 74 und 79 genügende Sichtfelder eingeplant werden, die eine gefahrlose Ausfahrt auf die Hauptstrasse gewährleisten und dass diese Auflage vor einer allfälligen Genehmigung des Gestaltungsplanes rechtlich abgesichert sein sollte. Dieser Forderung ist die Gemeinde bis jetzt noch nicht nachgekommen. Hingegen hat der Grundeigentümer des Plangebietes entsprechende Verträge mit den drei betroffenen Grundeigentümern vorbereitet, so dass nur noch der Grundbucheintrag mit den entsprechenden Rechten und Belastungen aussteht. Das Planungsamt hat mit dem Architekten vereinbart, dass er diese Verträge dem Regierungsrat baldmöglichst zur Kenntnisnahme einreicht.

Die Gemeinde ist anzuweisen, die Grundbucheinträge noch vor Auflage des Strassenprojekts vorzunehmen und das Tiefbauamt über die geplanten Massnahmen in diesem Bereich zu informieren.

3. Nach geltendem Bebauungsplan sowie nach dem bereits vorgeprüften zukünftigen Zonenplan liegt das Planungsgebiet in der Wohnzone W2. Die maximale Ausnützung beträgt heute 0,4 zuzüglich höchstens 15% Mehrausnützung. Nach dem zukünftigen Baureglement soll die Ausnützungsziffer max. 0,5 betragen zuzüglich höchstens 20% Mehrausnützung. Gemäss Art. 1 Abs. 2 und Art. 9 Abs. 1 der besonderen Vorschriften richtet sich die maximale Ausnützung nach dem jeweils geltenden Baureglement, wobei das Überbauungskonzept nach den neuen Regelungen ausgerichtet ist.

Das Überbauungskonzept sieht zwei Gebäudereihen vor, die untere mit den Baubereichen A und B und die obere mit dem Baubereich C. Gemäss Art. 9 Abs. 3 ist vorgesehen, dass bei den Baubereichen C nur zwei Drittel der zulässigen Ausnützung in Anspruch genommen werden dürfen. Zur Klärung, dass es sich dabei nicht um zwei Drittel bezogen auf die Landfläche des ganzen Planungsgebiets handelt, sollte die Ergänzung "bezogen auf die zugehörige anrechenbare Landfläche" angebracht werden. Sodann sollte die nachfolgende Bestimmung, dass der andere Drittel für das Baugebiet A und B reserviert bleibe, so abgeändert werden, dass es heisst, dieser Drittel dürfe "auf die Baubereiche A und B umgelagert werden". Die unteren Baubereiche können dann also mit einer höheren Dichte als der obere überbaut werden (nicht: oben zwei Drittel, unten ein Drittel).

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 des EG z RPG (bGS 721.1) folgenden Antrag:

1. Der Gestaltungsplan Langenacker sei zu genehmigen.
2. Die Gemeinde Gais sei anzuweisen, die Grundbucheinträge zur Sicherung der Sichtfelder auf den Grundstücken Nr. 72, 74 und 79 noch vor Auflage des Strassenprojektes vorzunehmen und das Tiefbauamt über die geplanten Massnahmen in diesem Bereich zu informieren.
3. Art. 9 Abs. 3 sei neu folgendermassen zu formulieren:

"Zur Erreichung eines stufenweisen Überganges von der dichten Bebauung entlang der Langgasse zur eher lockeren Bebauung Riesern dürfen in den Baubereichen C maximal zwei Drittel der in Abs. 1 dieses Artikels beschriebenen Ausnützung, bezogen auf die zugehörige anrechenbare Landfläche, realisiert werden. Der restliche Drittel darf auf die Baubereiche A und B umgelagert werden. Die anrechenbare Landfläche bemisst sich für die Baubereiche A/B und C nach den entsprechenden Bauetappen-Flächen."
4. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt (Ziffer 1).

Auszug an: Baudirektion
Sekretariat Baudirektion
Zentralstelle für Baugesuche *
Kantonales Planungsamt *
Gemeinderat Gais **

*) 1 Expl. Gestaltungsplan mit Genehmigungsvermerk

**) 4 Expl. Gestaltungsplan mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Reglerungsrates

Der Ratschreiber:

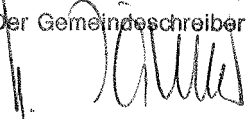


Am 13. Dezember 1993 je ein Exemplar an:

- Baukommission, Aktuar
- Bauamt, G. Palancon
- Grundbuchamt Gais

Gemeindekanzlei Gais

Der Gemeindegeschreiber:



Versandt am 10. DEZ. 1993