



Herisau, 2. August 2004

Gemeinde Gais: Quartierplan Langenacker; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 18. Juni 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht. Aufgrund des Schreibens des Planungsamtes vom 22. Juni 2004 wurden die eingereichten Unterlagen mit einem zusätzlichen Deckblatt für die separat beigelegten Sonderbauvorschriften ergänzt.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Gais am 22. Oktober 1995 wurde die Parzelle Nr. 42 der Wohnzone W2 zugeschrieben.
3. Mit Entscheid des Regierungsrates vom 7. Dezember 1993 wurde der Gestaltungsplan Langenacker vom Regierungsrat genehmigt. Im Zusammenhang mit der Situation auf dem Wohnungsmarkt wurde 1999 eine erste Teiländerung vorgenommen. Mit einer zweiten Teiländerung soll eine grössere Flexibilität bei der Wahl des Gebäudetypen und bei der Lage der Gebäude realisiert werden.
4. Aufgrund des 1. Vorprüfungsberichtes vom 10. Februar 2003 wurde das ursprünglich als Gestaltungsplanänderung vorgesehene Planungsinstrument überarbeitet und als Quartierplan zur 2. Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 27. Februar 2004 hat das Planungsamt das Planungsinstrument der 2. Vorprüfung unterzogen.
5. Mit dem Quartierplan Langenacker wird ein harmonischer Übergang von der dichten Bebauung entlang der Langgasse zur eher lockeren Überbauung Riesern bezweckt. Zudem sollen sich die Gebäudeformen und die Gestaltung der Bauten bezüglich Volumen und Gestaltung am ortstypischen Baustil orientieren.
6. Der Quartierplan wurde am 8. November 2002 / resp. 23. April 2004 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 31. März 2004 bis 20. April 2004. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

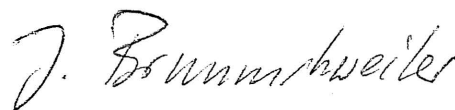
B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Baudirektion damit nichts entgegen.
2. Mit vorliegendem Quartierplan wird bewusst mehr Spielraum für künftige Überbauungen geschaffen.
3. Die im Rahmen der zweiten Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Quartierplan Langenacker wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.- erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Gais (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: **02. AUG. 2004**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat