



Herisau, 26. Januar 2011

Gemeinde Gais

Gestaltungsplan Langenacker II, Teilaufhebung Quartierplan Langenacker vom 2. August 2004 (mit Sonderbauvorschriften); Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Gais vom 17. Januar 2011 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Für das Gebiet Langenacker besteht seit 1993 ein Gestaltungsplan. Im Jahr 2004 ist aufgrund veränderter Überbauungsabsichten ein Quartierplan erarbeitet worden, der mit Genehmigung vom 2. August 2004 den rechtskräftigen Gestaltungsplan in dessen westlichen Teilen ersetzte.
3. Als letzte Bauetappe im Gebiet Langenacker sind auf den beiden westlichsten Grundstücken innerhalb des Quartierplanperimeters drei Mehrfamilienhäuser geplant. Die Erschliessung erfolgt einerseits über die Wohnstrasse Langenacker, andererseits von unten her über eine Zufahrtsstrasse direkt ab der Langgasse über das Grundstück Parz. Nr. 68. Das neue Überbauungs- und Erschliessungskonzept erfordert eine Änderung des rechtskräftigen Sondernutzungsplanes.
4. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die 1. öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 26. Februar 2010 bis 29. März 2010. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Im Sommer 2010 wurde das Projekt überarbeitet. Die Überarbeitung beinhaltet eine Reduktion der anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Entsprechend wurde auch der Gestaltungsplan angepasst und einer erneuten Vorprüfung unterzogen. Die 2. öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 8. Oktober 2010 bis am 8. November 2010. Es sind zwei Einsprachen eingegangen, die in der Folge jedoch wieder zurückgezogen worden sind.
6. Der Gestaltungsplan Langenacker II wurde vom Gemeinderat am 18. Februar 2010 resp. am 23. September 2010 erlassen.



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. Die im Rahmen der Vorprüfungen angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt.
3. In Abweichung zu den Regelbauvorschriften ist eine Erhöhung der Gebäudehöhe um 1.0m vorgesehen. Es soll ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht werden. Zudem kann eine Mehrausnützung von bis zu 10% gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonengemässen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Entsprechende Qualitätskriterien sind in Art. 8 definiert. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorgesehenen Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften den eigentlichen Zonenzweck nicht in Frage stellen.
4. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes Langenacker II erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Langenacker II 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: 27. JAN. 2011

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat