

Ortsplanungsrevision Mitwirkungsbericht

(inkl. relevanten, zwingenden Vorprüfungsmerkungen)

5. Mai 2026

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Pfad: 4.3022.002.420.Mitwirkungsbe-
richt_OP-Gais_260427.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Einleitung	5
1.1 Rechtliche Grundlagen	5
1.2 Information	5
1.3 Eingaben	6
1.4 Auswertung	6
2 Gebietsbetrachtung Zonenplan/Richtplan	7
2.1 Einleitung	7
2.2 Einzonung	7
2.3 Auszonung	20
2.4 Aufzonung	25
2.5 Abzonung	27
2.6 Umzonung	28
2.7 Weiteres	35
3 Zonenplan Gefahren	42
3.1 Einleitung	42
3.2 Eingaben	42
4 Zonenplan Schutz	43
4.1 Einleitung	43
4.2 Eingaben	43
5 Baureglement	47
5.1 Allgemeines	47
5.2 Allgemeine Bestimmungen	47
5.3 Planungsrecht	47
5.4 Weitere raumwirksame Instrumente	53
5.5 Bauordnungsrecht - formell	54
5.6 Bauordnungsrecht - materiell	55
5.7 Schluss- und Übergangsbestimmungen	60
6 Kommunalen Richtplan	61
6.1 Einleitung	61
6.2 Fuss- und Wanderwege	61
6.3 Verkehr, Eigentum, Öff. Ausstattung, Energie	66
6.4 Nutzung, Schutz und Gestaltung	68
7 Allgemeine Mitwirkungen	76
7.1 Planungsbericht	76
7.2 Verfahren	79

7.3 Visionen	81
7.4 Diverses	84
Beilage	86

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

1.1.1 Mitwirkung

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) sorgen die mit der Planung betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Gemäss Art. 6 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sorgt die Gemeinde für eine geeignete Mitwirkung der Bevölkerung. Gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) und Art. 6 BauG erstattet der Gemeinderat der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Anregungen aus der Bevölkerung – zumindest gesamthaft – berücksichtigt werden. Gemäss Art. 4 RPG und Art. 6 BauG sind Planungsinstrumente öffentlich.

1.1.2 Vorprüfung

Gemäss Art. 43 und 45 des Baugesetzes sind der Gemeinderichtplan und Baureglement und Zonenpläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung einzureichen. Das Departement zieht dabei die beteiligten kantonalen Dienststellen ein und beurteilt die Recht- und Zweckmässigkeit. Sie beachtet dabei auch die Wahrung des für die Ortsplanung nötigen Ermessensspielraum. Die Ortsplanung wurde im August 2024 zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht ist am 3. Februar 2025 bei der Gemeinde eingetroffen.

1.2 Information

Die Instrumente der Ortsplanung wurden der interessierten Dorfbevölkerung an der Informationsveranstaltungen vom 7. November 2024 im Feuerwehrdepot vorgestellt. Im Anschluss an diese Veranstaltung wurden alle Unterlagen über die Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Vom 12. November 2024 bis 31. Januar 2025 bestand die Möglichkeit zur Mitwirkung. Die Unterlagen konnten physisch auch auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Während dieser Zeit fanden auch zwei Kontaktstunden statt, am 12. Dezember 2024 und am 9. Januar 2025, bei denen die Gemeindevertreter für Fragen zur Verfügung standen.

Am 15. Januar 2025 hat zudem noch eine zusätzliche Veranstaltung mit der Vereinigung der Arbeitnehmer/innen (VdA) von Gais stattgefunden.

1.3 Eingaben

Während der Mitwirkungsfrist sind Eingaben von 34 verschiedenen Einzelpersonen, Gruppierungen, Institutionen eingegangen – gesamthaft haben sich mit diesen Eingaben rund 125 Personen an der Mitwirkung beteiligt resp. zumindest einer Eingabe angeschlossen. Dies entspricht einer Beteiligung von etwa 5-6 % aller rund 2'170 stimmberechtigten Personen. Etwa 95 % haben sich zum Entwurf des Richtplans und des Zonenplans folglich nicht geäußert, was auf eine Zustimmung oder eine neutrale Haltung gegenüber den Vorschlägen des Gemeinderats schliessen lässt. Auch wenn das Ergebnis statistisch nicht repräsentativ ist, helfen die Eingaben dennoch zur Evaluation des Klärungsbedarfs.

Die Mitwirkung enthält für den Richtplan und Zonenplan primär Partikularanliegen. Es liessen sich zudem einige Gebiete ausfindig machen, die mehrmals erwähnt wurden (Bsp.: Gaiserau oder Höhenerwiese.)

1.4 Auswertung

1.4.1 Allgemeines

Der Gemeinderat hat im Lichte des Vorprüfungsergebnisses durch die kantonalen Amtsstellen alle Eingaben nach Themen ausgewertet und zuhanden der weiteren Planung überprüft. Dieser Mitwirkungsbericht fasst die Anträge und Begründungen (*kursiv*) sowie die zwingenden Vorgaben aus der Vorprüfung (unterstrichen) zusammen und erläutert deren Einbezug in die weitere Planung (*beige hinterlegt*). Dies erlaubt es, die Eingaben in ihrer Gesamtheit zu erfassen und zu beantworten. Ebenfalls verbessert dies die Lesbarkeit, weil Doppelspurigkeit vermieden und damit der Umfang reduziert werden kann.

1.4.2 Persönlichkeitsschutz

Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden die Vernehmlassenden nicht namentlich genannt.

2 Gebietsbetrachtung Zonenplan/Richtplan

2.1 Einleitung

Der kommunale Richtplan und der Zonenplan hängen eng miteinander zusammen. Änderungen an einen können oft auch Auswirkungen auf den anderen Plan haben. Deshalb werden Eingaben, die sich auf bestimmte Gebiete oder Parzellen beziehen, in diesem Kapitel gemeinsam behandelt. Die Rückmeldungen der Bevölkerung wurden thematisch geordnet, und zwar in folgende Gruppen:

- Einzonungen (neue Bauzonen);
- Auszonungen (Rückführung in Nichtbauzonen);
- Aufzonungen (z. B. höhere Maximalausnutzung);
- Abzonungen (z. B. geringere Maximalausnutzung);
- Umzonungen (andere Nutzungsart).

Innerhalb jeder dieser Gruppen sind die behandelten Gebiete der Übersichtlichkeit halber von West nach Ost sortiert. Die einzelnen Unterkapitel (z. B. 2.2, 2.3 usw.) beginnen jeweils mit einer kurzen Einführung, die erklärt, welche Art von Fällen im jeweiligen Abschnitt behandelt wird.

Hinweis: Bei gewissen Gebieten wurden neben Fragen zur baulichen Nutzung auch Anliegen zum Ortsbildschutz eingebracht – diese Hinweise sind ebenfalls in diesem Kapitel enthalten.

2.2 Einzonung

2.2.1 Einleitung

Unter Einzonung wird die Zuweisung eines Gebiets aus der Nichtbauzone (z. B. Landwirtschaftszone) in eine Bauzone (z. B. Wohnzone W2) verstanden. In diesem Kapitel werden alle Rückmeldungen behandelt, bei denen:

- im Entwurf des Zonenplans bereits eine Einzonung vorgesehen ist oder
- ein Gebiet aktuell in der Nichtbauzone liegt, aber eine Einzonung beantragt wurde.

2.2.2 Einzonungen westlicher Gemeinderand bis Dorfplatz

Einzonung Parzelle 463

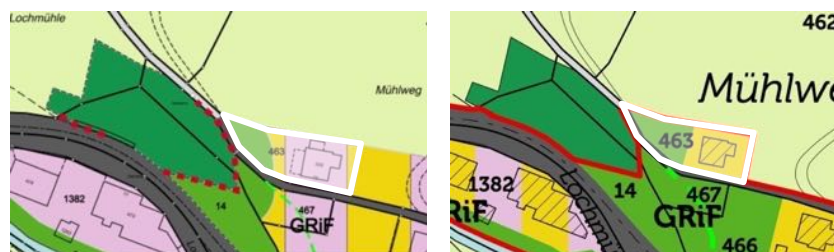
Die Parzelle 463 sei vollständig in die Wohnzone 2 (W2) einzuzonen.

Es bestünden drei Parkplätze auf der Fläche in der Grünzone und es solle weiterhin die Möglichkeit bestehen bei Bedarf eine Garage zu errichten.

Die Parzelle liegt bereits heute teilweise in der Grünzone. Die bestehenden Abstellplätze befinden sich innerhalb dieser Grünzone. Zudem gilt für das Grundstück ein gesetzlicher Waldabstand von 20 Metern gemäss Art. 113 des Baugesetzes (BauG). Innerhalb dieses Waldabstands ist die

Erstellung von Bauten und Anlagen – insbesondere von Garagen – nur mit Zustimmung des Kantons zulässig. Die geplante Erweiterung der Grünzone betrifft ausschliesslich Flächen, die innerhalb dieses Waldabstands liegen. Bei der Einzonung wurde darauf geachtet, dass die bereits überbauten Teile des Grundstücks, auch wenn sie sich teilweise im Waldabstand befinden, weiterhin der Bauzone zugewiesen bleiben. Aus diesen Gründen wird an der vorgesehenen Umzonung eines Teils der Parzelle in die Grünzone festgehalten.

Abb. 1 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Einzonung Parzelle 137 (Schönau)

Der untere Teil der Liegenschaft sei von der Grünzone im Baugebiet Freihaltung (GRiF) in eine Bauzone mit Quartierplanpflicht einzuzonen. Zudem seien die langfristigen Entwicklungsabsichten im Gebiet offenzulegen.

Das Grundstück liege zentral und verfüge aufgrund seiner Hanglage grosses Potenzial für eine vielfältige Bebauung (EFH oder MFH). Es sei nicht klar, was im Gebiet Schönau passiert. Das Gebiet sei bisher mehrheitlich der Landwirtschaftszone zugewiesen. Oberhalb der Allee sei eine Grünzone vorgesehen. Es sei nicht klar, ob dies so bleiben würde. Auch die Errichtung eines Altersheims mit Alterswohnungen sei vorstellbar. Wenn Alterssiedlung Schönau zustande käme, könnte die bestehende Parzelle des Altersheims als Oberstufenschulraum genutzt werden. Dies gäbe dann wiederum anderenorts Platz für Kindergarten und Primarschule. Mit einer Integration einer Tiefgarage in den Hang im Gebiet Schönau könne das bestehende Parkplatzproblem durch eine öffentlich-private Lösung entschärft werden. Ein Ausgleich der Einzonung sei an anderer Stelle im Siedlungsgebiet möglich.

Die eingereichte Stellungnahme wird sehr geschätzt. Die Überlegungen zur zentralen Lage und möglichen Nutzungsabsichten wurden geprüft. Eine Einzonung ist jedoch aus mehreren Gründen nicht möglich: Das betreffende Gebiet ist im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als sogenannte Umgebungsrichtung (Freiraum) mit Erhaltungsziel «a» erfasst. Dieses Ziel verlangt, dass die Fläche als Kulturland oder Freifläche erhalten bleibt. Charakteristische Elemente wie alte

Bauten, Bepflanzungen oder landschaftliche Strukturen sollen geschützt, und störende Veränderungen vermieden werden.

Gemäss Bundesrecht (NHG und RPG) sowie Rechtsprechung des Bundesgerichts ist das ISOS bei Einzonungen direkt anwendbar und hat in solchen Fällen verbindlichen Charakter. Eine Einzonung an dieser ausgeprägten Hanglage würde das geschützte Ortsbild empfindlich stören und steht damit im Widerspruch zu den raumplanerischen Vorgaben und Schutzinteressen. Die bestehende Grünzone bringt diesen Schutzgedanken bereits zum Ausdruck – sie wurde in früheren Planungsrevisionen bewusst festgelegt, um die Offenhaltung dieser landschaftlich und ortsbildlich sensiblen und wichtigen Fläche sicherzustellen.

Zudem bestehen Zweifel an der hinreichenden Erschliessung des Gebiets – die Strassen erlauben das Kreuzen zweier Personenwagen nicht und würden einen Ausbau benötigen, was nicht realistisch erscheint. Andere, bereits gut erschlossene Flächen werden bei der Siedlungsentwicklung deshalb vorrangig berücksichtigt, auch im Hinblick auf eine häusliche Nutzung des Bodens (gemäss Art. 3 RPG).

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.2.3 Einzonungen Dorfplatz bis östlichen Gemeinderand

Einzonung Parzelle 1314

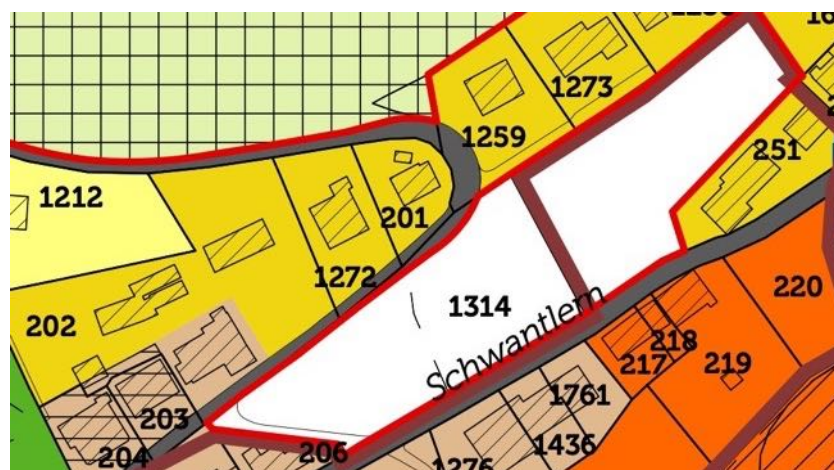
Die Parzelle 1314 sei vom übrigen Gemeindegebiet (ÜG) ins Bauland einzuzonen.

Die Fläche sei gut erschlossen und von komplett bebauten Liegenschaften umgeben.

Die Parzelle 1314 liegt in einem bereits bebauten Gebiet. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gemäss den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes (Art. 3 Abs. 3 RPG) gegeben. Dieses schreibt vor, dass neue Wohngebiete an Standorten geplant werden sollen, die angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Gemäss dem

kantonalen Richtplan – konkret dem Objektblatt S.1 – ist dafür mindestens die ÖV-Güteklasse D erforderlich. Die Parzelle 1314 erfüllt diese Anforderung, da sie in der ÖV-Güteklasse B/C liegt. Aus diesem Grund steht auch die Gemeinde einer späteren baulichen Entwicklung in diesem Gebiet grundsätzlich offen gegenüber. Dennoch kann die Fläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht ins Baugebiet eingezont werden. Die Grundeigentümer haben momentan keine Absicht zur Einzonung resp. Überbauung – das Grundstück ist nicht erhältlich. Da nur Land in die Bauzone aufgenommen werden darf, welches voraussichtlich innert 15 Jahren erschlossen und bebaut wird, ist die Fläche derzeit und im Zonenplan deshalb weiterhin als «übriges Gemeindegebiet» ausgeschieden. Gemäss Art. 33 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sind solche Gebiete für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Im kommunalen Richtplan wird die Parzelle deshalb als Wohngebiet niedriger Dichte in der 2. Etappe der Entwicklung eingetragen. Diese Etappierung ist notwendig, weil die Gemeinde aktuell keine ausreichenden Kapazitäten für zusätzliche Einzonungen hat. Laut Kapazitätsnachweis würde eine sofortige Einzonung die Auslastung¹ der Bauzonen auf knapp unter 100 % fallen lassen. Wenn der Wert unter 100 % fällt, sind die Bauzonen «überdimensioniert», was nicht den raumplanerischen Vorgaben entspricht. Die Gemeinde hält daher an der bestehenden Planung fest und sieht die Parzelle weiterhin als Teil einer künftigen Entwicklungsphase vor.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Einzonung Skilift

Die Parzellen beim Skilift seien einzuzonen.

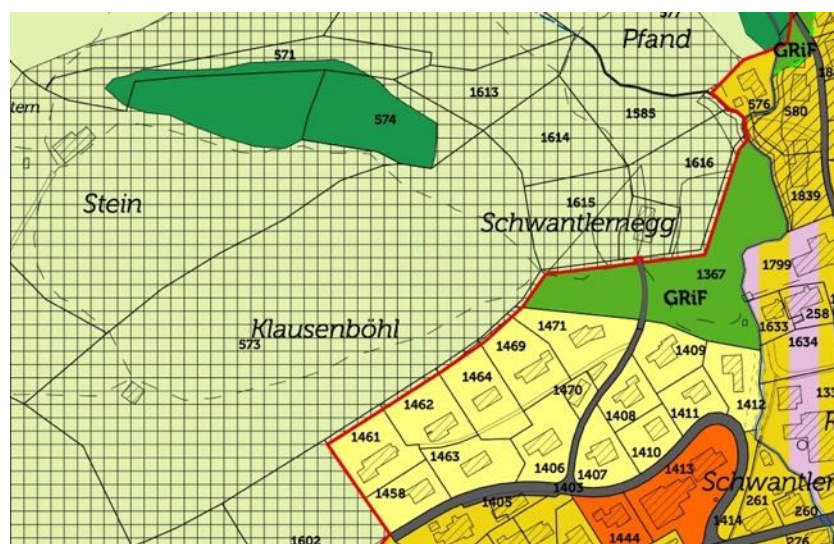
¹ Dieser Wert entspricht dem Verhältnis der tatsächlichen, prognostizierten Bevölkerung zur aufgrund der Zonenflächen potenziell möglichen Bevölkerung.

Es wird davon ausgegangen, dass vermutlich die Parzellen Nr. 1613, 1616 und 1585 gemeint sind. Diese Grundstücke liegen aktuell in der Landwirtschaftszone und befinden sich an einer landschaftlich prägenden Hanglage. Die betroffenen Parzellen liegen innerhalb der sogenannten Umgebungsrichtung VI gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Für diesen Bereich ist das Erhaltungsziel «a» festgelegt – das bedeutet, dass die Fläche als Freifläche zu erhalten ist. Da das ISOS bei raumplanerischen Entscheidungen wie Einzonungen direkt anwendbar ist, würde eine Einzonung dieser Parzellen dem festgelegten Erhaltungsziel klar widersprechen. Ein vergleichbares Beispiel ist im Bericht weiter vorne beim Gebiet Schönaue beschrieben, wo aus denselben Gründen keine Einzonung möglich ist.

Zudem verfügt die Gemeinde gemäss dem Kapazitätsnachweis derzeit nicht über Spielraum für zusätzliche Einzonungen. Eine Einzonung dieser Flächen würde dazu führen, dass die Auslastung der Bauzonen unter 100 % fällt. Auch dazu wird in den Erläuterungen zum Gebiet Schwantlern detaillierter Stellung genommen.

Aus raumplanerischer Sicht sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des ISOS und der beschränkten Bauzonenkapazität ist eine Einzonung deshalb nicht möglich.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Einzonung Parzellen 419 und 1733

Wenn an der Umzonung des Altersheims festgehalten werde, sei die Entwicklungsabsicht in den planerischen Grundlagen abzubilden.

Die Entwicklung des Pflegezentrums weiter südlich sei gemäss kantonalem Kenntnisstand sistiert worden.

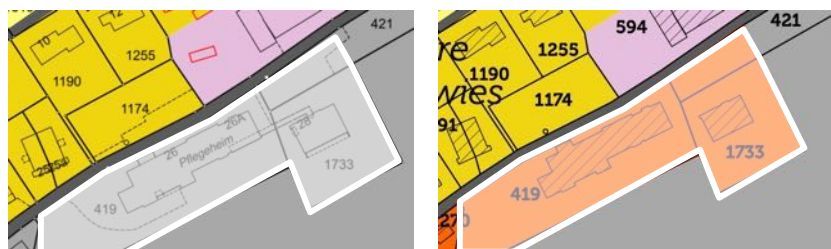
Die Zonengrenze sei zu überprüfen und allenfalls umzulegen.

Die Zonengrenze W3 im Bereich der Parzelle 1733 liege speziell umkreist von Grünfläche.

Die Parzelle liegt im Gebiet des Altersheims an der Rotenwies, das derzeit nur noch über eine temporäre Betriebsbewilligung verfügt. Der Betrieb entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, weshalb kein Bedarf mehr für eine öffentliche Nutzung an diesem Standort besteht. Das Pflegezentrum wurde aufgrund der kommunalen Abstimmungen zurzeit zwar sistiert – am Standort bei der Badi wird aufgrund der Dringlichkeit und da aufgrund fehlender kurzfristig verfügbarer Alternativen jedoch weiterhin festgehalten. Im Zuge dessen auch an der Umzonung des Gebiets Rotenwies 26 in die Wohnzone. Derzeit ist von einem Ersatzneubau auszugehen, da die bestehende Bausubstanz schlecht umgenutzt werden kann. Die konkrete Nutzung ist noch offen, sie wird jedoch über den Zweck einer öffentlichen Zone hinausgehen.

Vor diesem Hintergrund und um künftig Wohnnutzungen zu ermöglichen, wird auch die Parzelle 1733 in die Wohnzone W3 überführt. Es wird begrüsst, dass das Grundstück süd- und ostseitig von Grünflächen umgeben ist. Diese Grünräume sollen auch künftig – zumindest bis zu einer allfälligen Entwicklung des südlichen Areals – erhalten bleiben. Um sicherzustellen, dass dieser Bereich nicht weiter überbaut wird, wird die Zonengrenze neu so festgelegt, dass ab der Südfassade des bestehenden Gebäudes ein Abstand von 8 Metern eingehalten wird. Dies entspricht dem grossen Grenzabstand gemäss Art. 6 des Baureglements (BauR). Der angrenzende Bereich verbleibt in der öffentlichen Zone, um die Freihaltung und den Grüncharakter zu sichern. Die Zonengrenze wird entsprechend angepasst.

Abb. 5 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Höhenerwiese

Das Gebiet Höhenerwiese wurde in diversen Eingaben thematisiert, wobei verschiedene Anträge gestellt wurden. Diese werden hier zusammengefasst. So wurde einerseits beantragt, auf die Einzonung der Höhenerwiese zu verzichten oder diese erst vorzunehmen, wenn leere Bauparzellen bebaut worden seien (Bahnhofsareal, Gaiserau, Waisenhauswiese). Andere Eingaben sprechen sich zwar für eine Einzonung aus, stellen jedoch gewisse Anträge zur Art und Weise der Bebauung: höchstens Einzonung in W2; obere Teil in W2 und unterer Teil W3; Begrenzung der Höhen und Längen mittels Sondernutzungsplan; Grüngürtel von mindestens 15 m im oberen Teil.

Aufgrund der Abweichung zur kantonalen Richtplanvorgabe könne die Einzonung nur als sachdienlich beurteilt werden, wenn Alternativen sowie das zusätzliche Innenentwicklungspotenzial konkret beurteilt und im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt werde.

Die Begründungen werden zusammengefasst thematisch gegliedert. Es wird jeweils direkt zu den verschiedenen Themen Stellung genommen seitens Gemeinde:

1. Versorgungssicherheit und Bevölkerungswachstum

Der zusätzliche Bevölkerungszuwachs übersteige die vorhandenen Kapazitäten, insbesondere im Schulbereich. Daraus könnten strukturelle, finanzielle und soziale Probleme entstehen. Landwirtschaftsflächen dürften im Interesse der gesamtschweizerischen Versorgungssicherheit nur eingezont werden, wenn eine klare Nutzungsabwägung offengelegt werde. Durch eine Überbauung der Höhenerwiese könne das Quellwasser beeinträchtigt werden, wodurch die Gemeinde auf externe Wasserversorgung angewiesen wäre.

Die Bevölkerungsszenarien des Bundes bilden die Grundlage für die kantonale Planung. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden hat diese Szenarien auf die Gemeinden übertragen. Für Gais ergibt sich gemäss kantonalem Richtplan ein jährliches Wachstum von 0.36 % bei Einwohnerinnen und Einwohnern sowie bei Beschäftigten. Bauzonen sind auf dieser Basis für einen Planungshorizont von 15 Jahren auszuweisen. Die bestehenden Bauzonen in Gais reichen gemäss Kapazitätsnachweis nicht aus, um das prognostizierte Wachstum aufzunehmen. Es fehlen Flächen für mindestens 100 zusätzliche Personen. Eine Ergänzung des Siedlungsgebiets ist daher notwendig – auch unter Berücksichtigung der angestrebten Innenentwicklung. Dabei ist klar, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren gehen können. Solche Einzonungen erfolgen jedoch stets gestützt auf eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung.

Diese Abwägung wurde durchgeführt und ist im Planungsbericht dokumentiert.

Einzonungen «auf Vorrat» widersprechen dem Raumplanungsgesetz (Art. 15 RPG), das verlangt, dass Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre ausgerichtet sind. Daraus ergibt sich umgekehrt auch die Pflicht zur Einzonung, sofern das heutige Bauland nicht für die erwarteten Personen ausreicht – unabhängig vom konkreten Standort. Einzonungen sind somit notwendig, um den gesetzlich geforderten Planungshorizont zu erfüllen. Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs wirkt sich – unabhängig vom Standort der Einzonung – auf die Infrastruktur aus, insbesondere auf die Schule. Die Gemeinde ist sich dieser Verantwortung bewusst und wird die Entwicklung der Kapazitäten sorgfältig begleiten und bei Bedarf anpassen. Der Hinweis auf eine mögliche Gefährdung des Grundwassers werden entgegengenommen. Fragen zur Grundwasserschutz und zur Wasserqualität sind im Rahmen der konkreten Gebietsplanung sorgfältig zu prüfen und zu berücksichtigen

2. Erschliessung und Verkehr

Die Erschliessung verursache hohe Kosten und beanspruche viel Fläche. Die bestehenden Quartierstrassen seien bereits heute stark ausgelastet, zusätzlicher Verkehr verschlechtere die Sicherheit. Eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr sei schwer umsetzbar.

Die Nördlistrasse wurde nach einer positiven Volksentscheid (64 % Ja-Stimmen) gezielt ausgebaut, um unter anderem zukünftige Entwicklungen im östlichen Gemeindegebiet aufnehmen zu können. Sie bildet eine zentrale Erschliessungsachse und spielt auch für das Gebiet Höhenerwiese eine wichtige Rolle. Sie weist eine Breite von mindestens 5.2 m auf, was den Begegnungsfall PW-PW problemlos abdeckt und auch das Kreuzen mit einem Lastwagen bei tiefen Geschwindigkeiten ermöglicht. Die konkrete verkehrliche Erschliessung wird im Rahmen der noch zu erarbeitenden Sondernutzungsplanung resp. einer vorgängigen Projekterarbeitung detailliert geklärt. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Verkehrssicherheit gelegt. Das Verfahren für die Projekterarbeitung ist noch nicht definiert.

Die öffentliche Verkehrsanbindung wird oftmals mit den ÖV-Güteklassen beurteilt. Diese bilden einen wichtigen Orientierungswert, berücksichtigen aber nicht alle örtlichen Gegebenheiten. Für die Höhenerwiese ist etwa auch die Haltestelle Hebrig von Bedeutung, welche zur ÖV-Erschliessung des Gebiets beiträgt. Die Bahnlinie Gais–Altstätten erfüllt aktuell die gesetzlichen Anforderungen an den Kostendeckungsgrad zudem nicht. Für den Fall, dass diese Verbindung ab 2035 eingestellt werden sollte, sieht das kommunale Richtplanblatt V3 eine alternative Erschliessung über eine

Busschlaufe durch den östlichen Teil der Gemeinde vor. Dadurch würde auch das Gebiet Höhenerwiese – ebenso wie Rotenwies – zukünftig besser mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden.

3. Ortsbild und Bauweise

Eine dreigeschossige Überbauung passe nicht ins gewachsene Ortsbild. Das Gebiet liege in der ISOS-Umgebungsrichtung VIII mit Erhaltungsziel a; dieses sehe den Erhalt der Talsohle mit Wiesen, öffentlichen Bauten und Bauernhöfen vor. Eine Einzonung solle höchstens in die Wohnzone W2 erfolgen. Darüber hinaus sei auch eine gestufte Entwicklung sinnvoll: Der obere Bereich der Höhenerwiese könne in die Wohnzone W2 überführt werden, während im unteren Bereich zusammen mit dem Waisenhausareal ein Grünraum erhalten bleibe. Höhe; Länge und Bauvolumen seien mittels Sondernutzungsplan zu steuern, für den oberen Bereich sei ein Grüngürtel von mindestens 15 m Breite vorzusehen.

Die Gemeinden können gemäss Art. 19/35 BauG Sondernutzungsplanpflichten festlegen. Für das Gebiet Höhenerwiese ist aufgrund der wichtigen Bedeutung für die gesamte Gemeinde eine solche vorgesehen. Im Rahmen dieser Sondernutzungsplanung können gemäss Art. 41 Abweichungen von der Regelbauweise (Geschosse, Ausnützung, etc.) ermöglicht werden, sofern eine qualitativ hochwertige Bebauung sichergestellt werden kann. Ebenfalls ist im Überbauungsplan die Erschliessung zu regeln. Basis für einen SNP ist in der Regel ein Richtprojekt, welches bspw. in einem Varianzverfahren entwickelt wurde. Die eingebrachten Bedenken hinsichtlich des Ortsbildes – bspw. im Zusammenhang mit freizuhaltenden Bereichen – sind in der Projektentwicklung zu vertiefen/beachten. Es soll eine Siedlung entstehen, die auch der Einpassung ins Ortsbild die notwendige Beachtung schenkt. Dies kann im Rahmen einer Studie definiert werden. Da im Sondernutzungsplan wie eingangs erwähnt bei guter Qualität auch ein Geschoss mehr zugelassen werden könnte, ist es aus Sicht der Gemeinde zweckmässig, das Grundstück nur in der Wohnzone zweigeschossig einzuzonen. Falls dann künftig teilweise dreigeschossig bebaut würde, ist die Qualität mit dem Sondernutzungsplan sichergestellt. Die Zonierung wird deshalb zu einer zweigeschossigen Wohnzone angepasst für das gesamte Areal.

4. Freiraum und Nutzung

Die Höhenerwiese diene heute als gut zugänglicher Freiraum für Kinder und Jugendliche, etwa zum Schlitteln. Eine Bebauung würde diesen Nutzwert dauerhaft beseitigen.

Der Verlust solcher Flächen ist im Rahmen jeder baulichen Entwicklung sorgfältig zu betrachten. Gleichzeitig steht die Gemeinde in der Verantwortung, den gesetzlich vorgesehenen Baulandbedarf abzudecken. Die Einzonung der Höhenerwiese erfolgt deshalb unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der Sondernutzungsplanung verbindliche qualitative Anforderungen an die Gestaltung der Aussenräume definiert werden (vgl. dazu auch G 1.1.3 im kommunalen Richtplan). Ziel ist es, trotz Bebauung attraktive und öffentlich zugängliche Freiräume zu erhalten oder neu zu schaffen. Dabei soll auch geprüft werden, inwiefern einzelne Freiflächen – etwa für Spiel und Aufenthalt – im Sinne der heutigen Nutzung integriert werden können.

Die planerische Herausforderung liegt darin, eine Siedlung zu entwickeln, die nicht nur den Wohnraumbedarf deckt, sondern auch soziale und räumliche Qualitäten bietet. Dies soll im weiteren Planungsprozess sichergestellt werden.

5. Auswirkungen auf die Umgebung

Eine Überbauung könne bestehende Gebäude entwerten. Vor einer Einzonung seien ein geologisches Gutachten sowie eine Abklärung zu möglichen Altlasten erforderlich, um die bauliche Eignung zu klären.

Bevor Baubewilligungen erteilt werden, sind bei jedem konkreten Bauvorhaben die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen – dazu gehören bei Bedarf auch geologische Untersuchungen oder Abklärungen zu möglichen Altlasten. Sollte es Hinweise auf Risiken geben, wird die Gemeinde entsprechende Gutachten verlangen und die bauliche Eignung des Gebiets auf dieser Grundlage prüfen. Das Areal ist jedoch nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Es sind deshalb keine Altlasten zu erwarten. Eine Einzonung allein stellt keine rechtlich relevante Entwertung benachbarter Grundstücke dar. Subjektive Wahrnehmungen von Wertminderung sind nachvollziehbar, jedoch planerisch nicht ausschlaggebend. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung werden Vorgaben zu Gebäudehöhe, Erschliessung und Freiraumgestaltung gemacht, um eine ortsverträgliche Entwicklung – auch für die Nachbarn – sicherzustellen. Die Nachbarn werden wo immer möglich auch in den Prozess einbezogen.

6. Vergleich mit anderen Gebieten und Etappierung

Mit dem Bahnhofsareal, der Gaiserau und der Waisenhauswiese stünden bereits unbebaute Bauzonen oder besser geeignete Flächen zur Verfügung, die vorrangig entwickelt werden könnten. Es sei bspw. nicht nachvollziehbar, weshalb an zentraler Lage (Parz. Nr. 51 Gaiserau), der landwirtschaftliche Charakter erhalten werden solle und in der Höhenerwiese dreigeschossig eingezont werden. Dies widerspreche sich.

Jede Einzonung erfolgt auf Grundlage einer Interessenabwägung gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV). Dabei werden Kriterien wie Verfügbarkeit, Eignung, Erschliessung, Ortsverträglichkeit und haushälterischer Umgang mit dem Boden berücksichtigt. Gemäss Art. 15 kann Land einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es verfügbar ist. Dies ist beim einzigen als geeigneter empfundenen Areal innerhalb des Siedlungsgefüges (Schwantlern) Stand heute nicht der Fall. Eine Einzonung von nicht verfügbaren Flächen wäre nicht im Sinne des RPG. Die übrigen Entwicklungsflächen sind Aussenreserven und deshalb im Sinne der Innen- vor Aussenentwicklung gemäss RPG nicht prioritär zu behandeln (Bsp. Parz. Nr. 49 Gaiserau). Bei unbebauten eingezonten Flächen sieht es anders aus. Hier hätte die Gemeinde die Möglichkeit gemäss Art. 56 eine Frist für die Bebauung zu setzen. Von dieser Massnahme wird die Gemeinde erst Gebrauch machen, wenn keine vertragliche Lösung mit der Grundeigentümerschaft gefunden werden konnte.

Das Bahnhofsareal ist im kantonalen Richtplan S. 6 als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (IHZ) festgelegt und wird vom Kanton in der Entwicklung aktiv unterstützt.

7. Landschaft und Fernsicht

Die Sicht auf den Alpstein solle erhalten bleiben. Die Lage zwischen bestehenden Wohnzonen deutet zwar auf eine grundsätzliche bauliche Eignung hin, doch sei die Wohnzone W2 das maximal verträgliche Mass.

Ein gesetzlicher Anspruch auf freie Aussicht besteht nicht. Dennoch wird im Rahmen der künftigen Sondernutzungsplanung auf eine sorgfältige Einfügung in das Landschaftsbild geachtet. (hinsichtlich der zweigeschossigen Bauweise vgl. Antwort weiter oben)

Im Rahmen der Mitwirkung sind auch verschiedene Fragen zu Themen eingegangen, die nicht unmittelbar die Raumplanung betreffen – etwa zu (Vor-)Verträgen oder zu möglichen finanziellen Auswirkungen. Die Gemeinde wird die Bevölkerung zu diesen Punkten separat informieren. Darüber hinaus wurden auch mit der Raumplanung in Zusammenhang stehende Fragen gestellt, welche die Gemeinde im Sinne eines FAQ gerne beantwortet. Auf den folgenden Seiten wird auf diese Themen näher eingegangen.

Liegen Modelle vor, die eine Überbauung und dessen Eingliederung visualisieren?

Es ist kein Projekt vorliegend. Ein solches wird erst nach erfolgter Einzonung entwickelt. In diesem Zusammenhang kann auch ein Modell erarbeitet werden.

Welchen Einfluss haben die Gebiete mit römischen Nummern I (1. Etappe innert 15 Jahre) im Strategieplan, wenn die Höhenerwiese ebenfalls eingezont würde? Verunmöglicht eine solche Kategorisierung und die Einzonung Höhenerwiese nicht eine Entwicklung in den bisherigen Bauzonen (Stichwort IHZ)?

Der Strategieplan bezieht sich nur auf das bestehende Bauland. Er hat den Fokus der Innenentwicklung. Die Einzonung der Höhenerwiese hat keinen Einfluss auf die übrigen Gebiete. Diese sollen wie vorgesehen innert den bezeichneten Zeitrahmen entwickelt werden.

Warum wird eine Bebauung der Höhenerwiese innert 15 Jahren angestrebt, bevor die Reserven im Dorf aufgebraucht sind?

Die Reserven (Bsp.: Baulücken) sind nicht verfügbar. Die Gemeinde kann diese mit den gesetzlichen Mitteln nach Art. 56 BauG nicht sofort verfügbar machen. Darüber hinaus hat die Gemeinde Bedarf für zusätzliches Bauland gemäss Kapazitätsberechnung. Mit einer Einzonung der Höhenerwiese (und des ehemaligen IHZ) kann der erwartete Bedarf kurz- bis mittelfristig gedeckt werden.

Wie wurde auf die angrenzenden Grundeigentümerinnen Rücksicht genommen bei der Einzonung?

Bisher wurden keine Gespräche mit den umliegenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geführt. Die nun vorgesehene Umzonung in die Wohnzone W2 (neu: W2b) sowie die Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht können aus Sicht der Nachbarschaft als positiv bewertet werden. Im Rahmen der Sondernutzungsplanung können deren Interessen gezielt und bestmöglich einbezogen werden. Die Ausarbeitung des Sondernutzungsplans bietet sowohl den Nachbarinnen und Nachbarn als auch der übrigen Bevölkerung erneut die Gelegenheit zur Mitwirkung und Einsprache. Zudem besteht die Möglichkeit eines fakultativen Referendums.

Was ist die Motivation der Gemeinde diese Liegenschaft einzuzonen resp. warum ist diese Einzonung notwendig?

Das Land ist optimal als Bauland geeignet, da es allseitig von Bauzone umschlossen und verfügbar ist. Es handelt sich um eine Reserve im bestehenden Siedlungsgefüge und nicht um eine Aussenreserve. Zudem hat die Gemeinde ausgewiesenen Bedarf für zusätzliches Bauland.

Ist die Gemeinde Ansprechpartner für zukünftige Bauvorhaben oder sind es die Investoren mit dem Fokus Gewinnmaximierung?

Aufgrund der neu eingetragenen Sondernutzungsplanpflicht ist ein Sondernutzungsplan zu erstellen. Sondernutzungspläne sind Instrumente der Gemeinde - gemäss Art. 46 BauG werden diese vom Gemeinderat erlassen. Die Gemeinde hat damit erheblichen Einfluss auf die Ausgestaltung der Bebauung und auch bei der Entwicklung des Sondernutzungsplanes. Die Gemeinde wird bei der Entwicklung des Areals den Lead übernehmen. Der Sondernutzungsplan ist gemäss Art. 6 BauG auch einer öffentlichen Mitwirkung durch die Bevölkerung zu unterstellen.

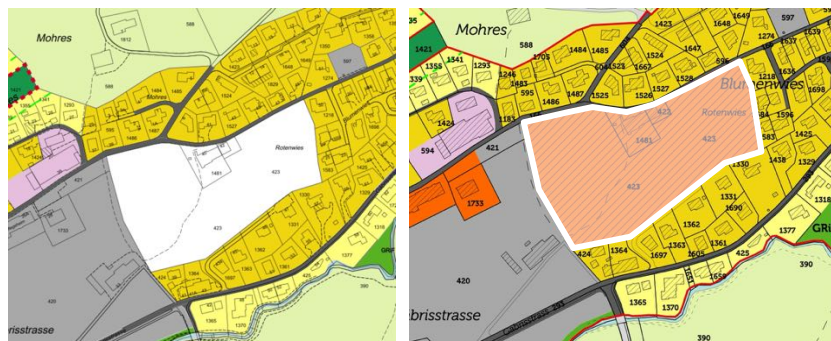
Kann die zusätzliche Belastung der Gäbrisstrasse aufgrund einer Überbauung der Höhererwiese verantwortet werden?

Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 95 BauG nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Mit dem Ausbau der Nördlistrasse konnte bereits eine Verbesserung der Erschliessungssituation erreicht werden. Die konkrete Erschliessung (Zufahrten auf das Grundstück, Durchwegung etc.) ist im Rahmen der Projektentwicklung festzulegen und im SNP zu sichern.

Sind Gelder für die Erstellung von Frisch- und Abwasser, Kanalisation, Meteorleitungen, Gas, Fernwärme und Strom vorhanden?

Die Gemeinde ist gemäss Art. 57 ff BauG erschliessungspflichtig. Die Finanzierung ist aus dem Verkaufserlös und den Anschlussgebühren sichergestellt. Mit dem Verkauf entsteht eine erhebliche finanzielle Masse für die Gemeinde. Es entstehen keine Kosten für die Allgemeinheit.

Abb. 6 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.3 Auszonung

Einleitung

Unter Auszonung wird die Zuweisung eines Gebiets aus der Bauzone (z. B. Wohnzone W2) in eine Nichtbauzone (z. B. Landwirtschaftszone) verstanden. In diesem Kapitel werden alle Rückmeldungen behandelt, bei denen:

- im Entwurf des Zonenplans eine neue Auszonung vorgesehen ist oder
- ein Gebiet aktuell in der Bauzone liegt, jedoch keine Bauzonenzugehörigkeit mehr gewünscht wird.

2.3.1 Auszonungen westlicher Gemeinderand bis Dorfplatz

Auszonung Parzelle 466 (Mühlweg)

Der Bereich um das Gebäude der Parzelle Nr. 466 sei nicht so grossflächig von der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) in die Grünzone (GRiF) auszunutzen. Der Richtplan sei so anzupassen, dass die Zonierung damit vereinbar ist.

Es sollen auch künftig Ausbaumöglichkeiten (z.B. ein Carport) bestehen. Geme. würde das Thema mit der Gemeinde besprochen werden.

Die Rückzonung der Flächen um das Gebäude auf der Parzelle Nr. 466 erfolgte zur Sicherung von landschaftlich sensiblen Bereichen wie Wiesenborde und Waldabständen. Da jedoch nicht alle rückgezonten Flächen tatsächlich nicht überbaubar sind, muss die Massnahme im Lichte der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Bundesverfassung geprüft werden. Der Rückzonungsperimeter wird infolgedessen überarbeitet. Ziel ist es, einen angepassten Vorschlag auszuarbeiten, der einerseits die Schutzinteressen wahrt, andererseits jedoch die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten – z. B. für Nebenbauten wie ein Carport – weiterhin ermöglicht.

Abb. 7 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Auszonung Parzelle 467

Der östliche Teil der Parzelle 467 sei nicht in die Grünzone auszunutzen. Es sei die gesamte Parzelle in die Wohnzone 2 (W2) einzuzonieren.

Es wäre grundsätzlich möglich auf dieser Fläche ein kleines Wohnhaus zu errichten, diese Möglichkeit soll bestehen bleiben.

Auf der Parzelle Nr. 467 besteht aufgrund der festgelegten Waldabstandslinie keine realistische Möglichkeit zur Errichtung eines Wohnhauses. Eine

bauliche Nutzung im Rahmen der klassischen Zonenvorschriften einer Wohnzone ist somit nicht möglich. Da Bauland in der Bauzone grundsätzlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden müsste, ist die Zuweisung dieser nicht bebaubaren Fläche in die Grünzone sachlich begründet und zweckmässig.

Abb. 8 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Auszonung Parzelle 51

Die Parzelle 51 sei nicht von der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) in die Landwirtschaftszone auszuzonen.

Der Stall werde seit fast 70 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Liegenschaft gehe in absehbarer Zeit an die nächste Generation über – diese plane die Sanierung der bestehenden Bauten.

Die Gemeinde ist bisher davon ausgegangen, dass auf der Parzelle Nr. 51 keine baulichen Veränderungen geplant sind. Aufgrund der neuen Erkenntnisse sowie zur Wahrung der Gleichbehandlung mit den umliegenden Parzellen wird von einer Rückzonung in die Landwirtschaftszone abgesehen. Stattdessen wird die Parzelle neu in die Wohnzone W3 überführt. Damit das Grundstück gemäss Art. 56 BauG seiner Bestimmung zugeführt wird, wird es im kommunalen Richtplan als Kaufsrechtparzelle bezeichnet. Die Grundeigentümerschaft wird verpflichtet, die Parzelle innert einer Frist von voraussichtlich 10 Jahren zu überbauen.

Abb. 9 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Auszonung Parzelle 1860, 136

**Der untere Teil der Parzelle 136 und die Parzelle 1860 seien nicht von der Zone für Öffentliche Bauten (OE) in Landwirtschaftszone auszu-
zonnen.**

Obwohl Abmachungen mit der Grundeigentümerschaft zur Auszonung in die Landwirtschaftszone bestünden, sollte die Baulandreserve für die Schule und die Turnhalle behalten werden, um langfristiges Potenzial sicherzustellen.

Im Rahmen der Schulraumplanung wurde am 8. Februar 2025 ein Workshopverfahren durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass das betreffende Grundstück – auch unter Annahme eines allfälligen Enteignungsverfahrens – nicht rechtzeitig für die schulischen Anforderungen zur Verfügung stehen würde. Gemäss den aktuellen Prognosen und Projektständen wird das Areal daher nicht mehr für schulische Zwecke benötigt. Künftig rücken andere Standorte in den Fokus, die zeitlich besser verfügbar sind. Da gemäss Art. 15 RPG Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten sind und auch die kantonale Vorprüfung die Rückzonung nicht benötigter Flächen verlangt, erscheint eine Auszonung in die Landwirtschaftszone weiterhin sachgerecht und zweckmässig. Sollte sich in einigen Jahren – unter veränderten Rahmenbedingungen – ein erneuter Bedarf ergeben, kann die Fläche problemlos wieder als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgedehnt werden.

Abb. 10 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2025



2.3.2 Auszonungen Dorfplatz bis östlicher Gemeinderand

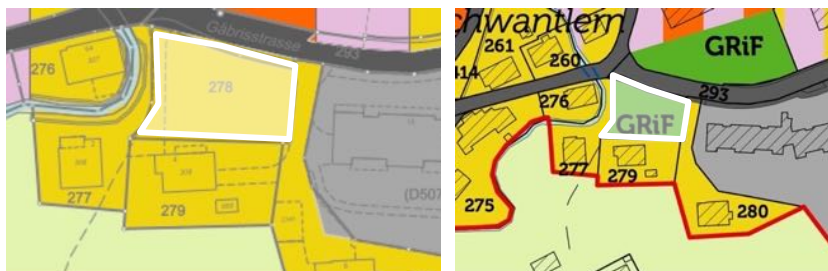
Auszonung Parzelle 278

Die Parzelle 278 sei nicht als Bauland auszunutzen oder die Auszonung auf 200m² zu verkleinern. Der nördliche Teil der Parzelle sei in der Wohnzone 2 (W2) zu belassen.

Die Parzelle 278 solle in Zukunft gemeinsam mit der Parzelle 279 überbaut werden können. Es sei bereits ein Baugesuch für eine Garage auf der Parzelle 278 hängig. Als Grund für die Auszonung werde der Erhalt des schönen Pärklis genannt, dies sei aber keine Garantie, dass dieses weiterhin so wie heute bestehen und für die Öffentlichkeit zugänglich bliebe.

Aufgrund der neuen Entwicklungsabsichten wird auf die vollständige Rückzonung verzichtet und stattdessen nur ein Teil des Grundstücks gegenüber der Strasse rückgezont. Da der Zonenplan gemäss Art. 15 RPG auf den Bedarf von 15 Jahre auszurichten und Baulücken entsprechend in dieser Zeit zu bebauen sind, wird die Fläche als Vertragsparzelle im kommunalen Richtplan bezeichnet. Die Grundeigentümerschaft wird auf Basis von Art. 56 BauG verpflichtet, die Parzelle innert einer Frist von voraussichtlich 10 Jahren zu überbauen.

Abb. 11 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Auszonung Rotenwies Parzelle 291

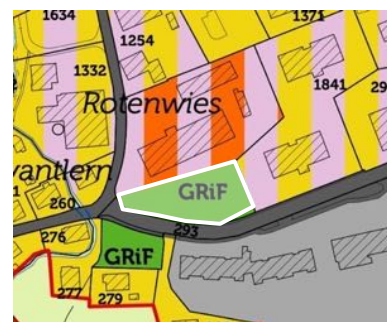
Es sei nachzuweisen, dass bei einer Rückzonung kein unrechtmässiger Zustand hinsichtlich der Ausnützung der heutigen Bebauung geschaffen werde.

Die Wiese auf der Parzelle 291 sei nicht von der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) in die Grünzone (GRiF) auszunutzen.

Die Liegenschaft sei umgeben von Wohn- und Gewerbebauten und diene als Bodenreserve für allfällige Erweiterungen des Betriebes.

Die Ausnützungsziffer wäre mutmasslich auch bei einer Rückzonung der Fläche knapp eingehalten. Die Gemeinde möchte jedoch den Erhalt und die Förderung von bestehenden Unternehmen fördern. Infolgedessen soll die Fläche in der WG-Zone belassen werden und neu die ganze Parzelle der WG3 zugewiesen bleiben. Da auch Flächen in der WG-Zone gemäss Art. 15 RPG auf den Bedarf von 15 Jahre auszurichten sind, wird die Fläche als Vertragsparzelle im kommunalen Richtplan bezeichnet. Die Grundeigentümerschaft wird auf Basis von Art. 56 BauG verpflichtet, die Parzelle innert einer Frist von voraussichtlich 10 Jahren zu überbauen.

Abb. 12 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.4 Aufzoning

2.4.1 Einleitung

Von einer Aufzoning spricht man, wenn die Nutzungsintensität innerhalb der gleichen Zonenart erhöht wird; etwa, wenn eine Wohnzone gewählt wird, in der höher gebaut werden kann (Bsp.: von W2 zu W3). In diesem Kapitel werden alle Rückmeldungen behandelt, bei denen:

- im Entwurf des Zonenplans eine Aufzoning vorgesehen ist oder
- Mitwirkende die Aufzoning von nicht veränderten Gebieten verlangen.

2.4.3 Aufzoning Dorfplatz bis östlicher Gemeinderand

Aufzoning Parzellen 1212, 1238

Die Parzellen 1212 und 1238 seien von der Wohnzone 1 (W1) in die Wohnzone 2 (W2) aufzoning.

Dies würde der Zone der umliegenden Parzellen entsprechen.

Die beiden Grundstücke liegen am Siedlungsrand und sind aufgrund der erhöhten Höhenlage am Hang gut einsehbar. Aus diesem Grund ist eine niedrige Wohnzone zweckmässig. Dasselbe gilt auch für den (nördlichen) Teil des Grundstücks Nr. 202, weshalb dieser Teil des Grundstücks in die Wohnzone 2a (W2a) umgezong wird.

Die Wohnzone 1 (W1) wird ausserdem neu zur Wohnzone 2a (W2a), so dass ein zusätzliches Vollgeschoss möglich wird und dem Wunsch einer Aufzoning zum Teil entsprochen werden kann.

Abb. 13 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Aufzoning Buechstuden

Hier bestehen unterschiedliche Meinungen zum Umgang mit diesem Quartier: Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb nur ein Teil des Buechstudenquartiers (Traubenstrasse) von der Wohnzone 1 (W1) in die Wohnzone 2 (W2) aufgezong werde. Gemäss einigen anderen Eingaben sei der Buechstuden nicht von der Wohnzone 1 (W1) in die Wohnzone 2 (W2) aufzoning. Es sei zudem unklar, was die rot gepunkteten Linien im Geoportal bedeuten.

Es bestünde bereits ein Quartierplan. Darin sei festgelegt, dass das Quartier aufgrund der Topografie und den damit verbundenen Sicherheitsaspekten

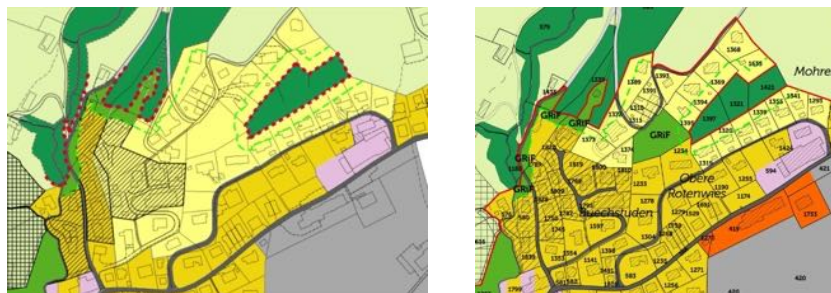
in die Wohnzone 1 (W1) gehöre. Das Quartier sei erst 15-jährig und deshalb sei nicht mit einer Verdichtung in naher Zukunft zu rechnen. Das Gesamtbild erscheine im jetzigen Stand harmonisch.

Im Gebiet besteht bereits ein grösserer Mehrfamilienhausbau, weshalb eine weitere Verdichtung grundsätzlich denkbar wäre. Eine Aufzoning in die Wohnzone W2 (neu: W2b) würde eine massvolle Entwicklung mit Reihenhäusern oder kleineren, ortsbaulich gut integrierten Mehrfamilienhäusern ermöglichen und damit die begonnene bauliche Entwicklung aufnehmen.

Da jedoch ein Quartierplan besteht, der die spezifischen Gegebenheiten wie Topografie berücksichtigt, und dieser gemäss Art. 37 BauG nach zehn Jahren überprüft werden soll, erscheint eine Aufzoning in die W2b zum jetzigen Zeitpunkt nicht zwingend notwendig. Die Möglichkeiten einer inneren Verdichtung sollen im Rahmen der nächsten Überprüfung gemeinsam mit der Bevölkerung geprüft werden. Aus diesem Grund wird auf die Umzoning in W2b verzichtet. Die Zone W1 wird hingegen in der ganzen Gemeinde aufgelöst und durch die zeitgemässe Zone W2a ersetzt (leicht grössere Höhen (1 bis 1.5 m). Aufgrund des bestehenden Quartierplans hat dies für das Quartier keinen wesentlichen Einfluss. Auch die Zahl der talseitig sichtbaren Geschosse bleibt wie bisher in der W1 unverändert bei zwei.

Bei den rot gepunkteten Linien handelt es sich um festgelegte statische Waldgrenzen. Diese sind gemäss Art. 10 Waldgesetz CH und Art. 7 der Verordnung zum kantonalen Waldgesetz immer festzulegen, wenn Wald an Bauzone grenzt. Durch die Waldgrenzen wird verhindert, dass Wald rechtlich gesehen wachsen kann. Dies ist auch eine Sicherheit für die Grundeigentümer. Die vorliegenden Waldgrenzen wurde am 4. Mai 1995 verfügt. Die Linien werden im Zonenplan noch hinweisend dargestellt.

Abb. 14 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.4.4 Aufzonungen ausserhalb des «Dorfs»

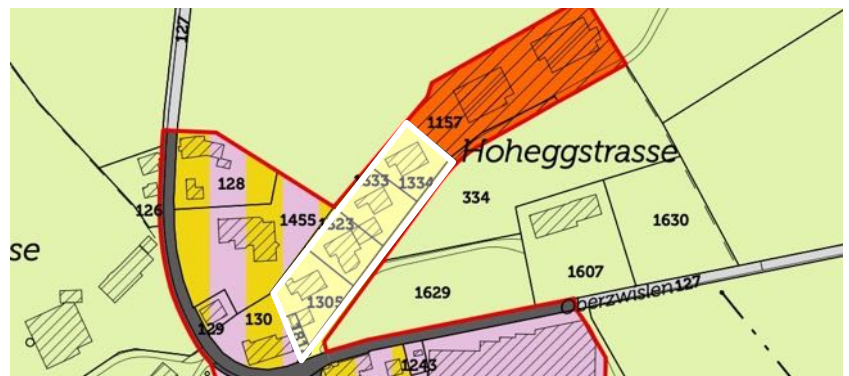
Aufzoning Hohegg Parzellen 1305, 1323, 1333, 1334

Die Parzellen seien von der Wohnzone 1 (W1) in die Wohnzone 2 (W2) aufzuzonen.

Es würde eine Unlogik bei der Wahl der Zonen bestehen.

Die meisten der betroffenen Grundstücke weisen zwei Vollgeschosse auf. Es ist deshalb nachvollziehbar, die Grundstücke in eine W2 (neu: W2b) aufzuzonen.

Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.5 Abzoning

2.5.1 Einleitung

Von einer Abzoning spricht man, wenn die Nutzungsintensität innerhalb der gleichen Zonenart verringert wird. Etwa wenn eine 3-geschossige Wohnzone in eine 2-geschossige Zone verändert wird. Zu Abzonungen sind keine Mitwirkungen eingegangen.

2.6 Umzonung

2.6.1 Einleitung

Bei Umzonungen handelt es sich um eine Veränderung der Zonenart innerhalb oder ausserhalb der Bauzone; etwa bei der Zuweisung eines Grundstücks von der Wohn-/Gewerbezone 3 in die Wohnzone 3. In diesem Kapitel werden alle Rückmeldungen behandelt, bei denen:

- im Entwurf des Zonenplans eine Umzonung vorgesehen ist oder
- Mitwirkende die Umzonung von Gebieten beantragen, in denen keine Veränderungen vorgesehen waren.

2.6.2 Umzonungen westlicher Gemeinderand bis Dorfplatz

Bahnhofsareal

Es sei eine Verdichtungsstrategie und die Absichten beim Bahnhofsareal vorzulegen. Das Gebiet sei zu entwickeln.

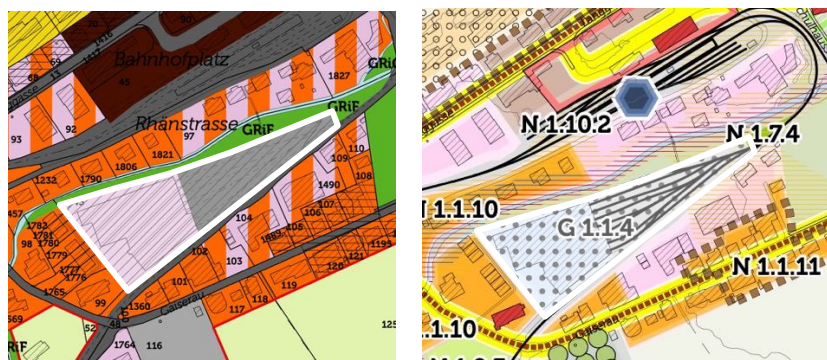
Im Planungsbericht sei aufzuführen, in welchem Prozess und mit welcher Haltung der Gemeinderat das Gebiet zu entwickeln beabsichtige und weshalb der Prozess nachgelagert zur Ortsplanungsrevision stattfinden solle. Auch die Auswirkungen des nachgelagerten Prozesses seien aufzuzeigen.

Der kantonale Richtplan weise das Bahnhofsareal als Entwicklungsgebiet aus. Es sei gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und liesse sich mit baulichen Massnahmen sehr gut an die Kantonsstrasse anbinden. Die Gemeinde habe 10 Jahre Zeit gehabt, sich mit der räumlichen Entwicklung zu beschäftigen. Es sei unklar, weshalb keine Wohnüberbauung vorgesehen werde und welche Vorgaben die Gemeinde der Investorin gemacht habe. Die Aussagen vom 15. Januar 2025 von Gemeinderat Dylan McGhee bezüglich des Bahnhofsareals seien im Richtplan nicht ersichtlich.

Die Planungen auf dem Gebiet sind seit einigen Jahren im Gang. Der Lead im Entwicklungsprozess und die Vermarktungsrechte wurden mit Vertrag vom 22. Dezember 2016 an private Investoren abgegeben (ARBAGA AG). Ende 2025 / anfangs 2026 wurde ein Varianzverfahren (Testplanung) durchgeführt, um verschiedene Lösungen zu eruieren. Die Gemeinde wird zu gegebener Zeit weiter informieren. Aufgrund der Erkenntnisse daraus und erneuter Besprechung im Gemeinderat soll das Gebiet nun bereits im Rahmen der Ortsplanung der Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig zugewiesen werden. Es handelt sich auch um ein grosses Bedürfnis aus der Bevölkerung, zumindest teilweise Wohnen zuzulassen. Damit bestehen keine weiteren Abhängigkeiten mehr (Bsp.: Planbeständigkeit) aufgrund eines nachgelagerten Prozesses resp. Umzonung. Die Potenziale betreffend Nutzerdichten sind dadurch ebenfalls bereits im

Rahmen der jetzigen Ortsplanungsrevision im Rahmen der Excelberechnung des Kantons nachgewiesen.

Abb. 16 Links: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024
Rechts: Richtplan Nutzung Stand Mitwirkung



Umzonung Gaiserau

Zum Gebiet Gaiserau sind verschiedene Eingaben eingegangen, die prinzipiell die gleichen Änderungen fordern. Das Gebiet sei nicht teilweise in die Wohnzone 3 (W3) umzuzonen, sondern ganzheitlich in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) zu belassen. (Die Parzellen Nrn. 101, 102, 103, 124, 1196, 120, 123 werden in den Eingaben speziell erwähnt.)

Im Quartier Gaiserau befindet sich derzeit eine Mischung verschiedener Gewerbebetriebe, darunter auch Werkstätten. Es wäre wünschenswert, dass diese Nutzungen weiterhin möglich blieben, um das lokale Gewerbe zu stärken und eine lebendige Quartierstruktur zu erhalten. Eine Umzonung in eine reine Wohnzone könne dazu führen, dass bestehende Emissionen künftig als störend empfunden würden und das ansässige Gewerbe in seiner Entwicklung eingeschränkt würde. Die Beibehaltung der Mischnutzung entspräche der kantonalen Entwicklungsstrategie, weshalb auch künftig Gewerbe eine Chance erhalten sollte.

Tatsächlich befinden sich im Quartier noch die eine oder andere kleingewerbliche Nutzung. Im Sinne der weiteren Ermöglichung von Kleingewerben in diesem Gebiet soll die WG-Zone entgegen ersten Überlegungen beibehalten werden. Aufgrund der neuen kommunalen Ortsbildschutzzone (vgl. nachstehend) ist sichergestellt, dass sich die Bauten unabhängig der Nutzung in die bestehenden Strukturen einfügen.

Abb. 17 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Ortsbildschutz Gaiserau

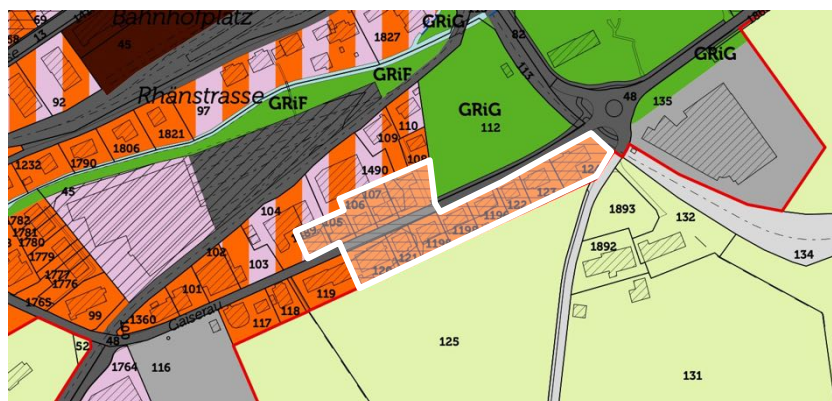
Die Voten für das Gebiet Gaiserau gingen in verschiedene Richtungen. Einerseits wurde beantragt, das gesamte Gebiet Gaiserau sei nicht in die Ortsbildschutzzzone aufzunehmen. Es sei klar aufzuzeigen, was nach der Einführung der Ortsbildschutzzzone baulich möglich wäre. Andererseits wurde angeregt, der gesamte Perimeter des ISOS sei inklusive der störenden Objekte in die Ortsbildschutzzzone aufzunehmen und das Ortsbild Gaiserau aufzuwerten.

Die «Gegner» der Ortsbildschutzzzone begründen, es sei ungenügend und zu wenig transparent informiert worden, weshalb das Gebiet in die Ortsbildschutzzzone aufgenommen werden solle und was es für Auswirkungen zur Folge hätte (Bsp. Wertverminderung). Die Einschränkungen der Ortsbildschutzzzone würde verdichtetes Bauen erschweren und Baubewilligungen in die Länge ziehen, da der kantonale Denkmalschutz beigezogen werden müsste. Die Grundeigentümerschaften würden bereits heute viel investieren, um die Strukturen und Fassaden zu wahren. Trotzdem bestünden aussergewöhnliche Bauten im Gebiet Gaiserau, weshalb es fragwürdig erscheine, dass das Quartier zum Ortsbildschutz gehören solle. Zudem sei die Formulierung «im Sinne einer optimalen Lösung» zu schwammig formuliert. Im Gegensatz dazu begründen die «Befürworter», eine Reduktion des ISOS-Perimeters erschwere eine Aufwertung des Gebiets.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat seit der letzten Ortsplanungsrevision deutlich an Bedeutung gewonnen. Eine Überprüfung der heutigen Ausgangslage wurde daher erforderlich. Gais ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft, wofür gemäss Art. 80 BauG der Kanton zuständig ist. Ergänzend kann die Gemeinde kommunale Ortsbildschutzzonen festlegen. Die Gemeinde macht davon dort Gebrauch, wo der kantonale Schutzzonenplan die Bedeutung gemäss ISOS nicht mehr vollständig abbildet. Es ist davon auszugehen, dass diese Gebiete im Rahmen einer nächsten Anpassung des kantonalen Schutzzonenplans erneut in den Fokus rücken.

Im Rahmen ISOS-Prüfung wurden sechs Gebiete als besonders schützenswert eingestuft – darunter auch das Quartier Gaiserau, das im ISOS mit dem Erhaltungsziel A ausgewiesen ist (Substanz erhalten). Die Gemeinde stufte das Gebiet mehrheitlich ebenfalls als schützenswert ein. Die Gebäude Gaiserau 35 bis 48 wurden von Beginn an als nicht schutzwürdig beurteilt. Aufgrund der Mitwirkungseingaben und der teilweise geäusserten Bedenken hat eine erneute sorgfältige Prüfung stattgefunden. Diese ergab, dass die vorhandene Bausubstanz im Gebiet Gaiserau insgesamt weiterhin eine Ortsbildschutzzone rechtfertigen. Eine Ortsbildschutzzone bringt nicht nur Einschränkungen mit sich, sondern hat durchaus auch Vorteile bei Bauvorhaben. Die Bewilligungsbehörde kann aufgrund der Wichtigkeit des Gebiets gemäss Baureglement auch Abweichungen von der Regelbauweise zulassen (bspw. hinsichtlich Strassen- oder Grenzabständen).

Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Umzonung Parzelle 222 / Richtplan N 1.1.13 Kehr

Zum Gebiet sind verschiedene Eingaben eingegangen. Die Parzelle 222 sei nicht von der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) in die Wohnzone (W3) umzuzonen. Es sei keine Sondernutzungsplanpflicht einzuführen. Darüber hinaus sei die Wiese am Übergang vom Hügel zum Bachraum zu erhalten bzw. bestmöglich freizuhalten.

Die Parzelle soll nicht in unterschiedliche Zonen eingeteilt werden. Die Fläche sei teilüberbaut und durch einen Bach und einem Strässchen abgegrenzt sowie bereits erschlossen. Die Verringerung der vorhandenen Gefahren wäre sicherlich auch ohne Sondernutzungsplan möglich. Die Erschliessung der Parzellen der Schwantlern dürfe nicht über die Kehr und somit nicht über den Bach erfolgen. Die Freihaltung vom Hügel zum Bachraum wird damit begründet, dass das Gebiet im ISOS als Umgebungszone II mit Erhaltungsziel a eingeteilt sei.

Das Gebiet ist bereits rechtskräftig eingezont. Eine vollständige Freihaltung als Wiesland gemäss ISOS ist daher nicht mehr möglich bzw. nicht zielführend. Dennoch soll das ISOS bei der künftigen Bebauung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise werden im Richtplanblatt ergänzt. Ein Sondernutzungsplan stellt das geeignete Instrument dar, um die Anliegen des Ortsbildschutzes angemessen in die Projektentwicklung zu integrieren.

Das Gebiet ist grösstenteils von Wohnnutzung umgeben und für eine gewerbliche Nutzung – insbesondere mit rückwärtigem Schwerverkehr – nicht geeignet bzw. kaum erschliessbar. Die genaue Erschliessung ist derzeit noch offen, was ebenfalls für die Sondernutzungsplanpflicht spricht. Auch für das benachbarte, nicht eingezonte Gebiet Schwantlern ist die Erschliessung noch nicht abschliessend geklärt – aktuell ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine Erschliessung über das Gebiet Kehr erfolgt. Im Vergleich zur bisherigen Wohn- und Gewerbezone ermöglicht die reine Wohnnutzung eine bessere städtebauliche Einpassung sowie die Berücksichtigung von Aspekten des ISOS, da kleinere, angepasste Bauvolumen einfacher realisierbar sind. Aus diesen Gründen wird an der Umzonung in die Wohnzone 3 (W3) und an der Sondernutzungsplanpflicht festgehalten. Da der bestehende Bau auf dem Grundstück Nr. 222 heute nicht nur als Wohnen genutzt wird, ist es zweckmässig, die WG-Zone für den bebauten Teil des Grundstücks beizubehalten.

Abb. 19 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.6.3 Umzonungen Dorfplatz bis östlicher Gemeinderand

Umzonung Parzelle 275

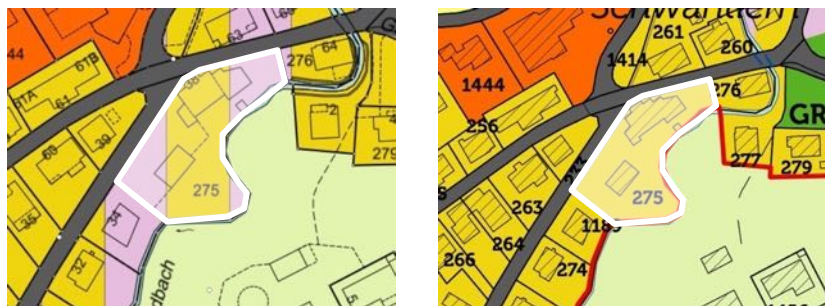
Die Parzelle 275 sei nicht von der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) in die Wohnzone 2 (W2) umzuzonen.

Die Gebäude auf der Parzelle werden seit Jahrzehnten als Wohn- und Gewerbefläche genutzt.

Die Bauten entlang der Strasse Kehr weisen mehrheitlich eine Nutzungsstruktur und Dichte auf, die einer Wohnzone mit niedriger Dichte

entsprechen. Um die Wohnnutzung gegenüber möglichen störenden Einflüssen zu schützen, war ursprünglich eine Umzonung in eine reine Wohnzone vorgesehen. Da auf Parzelle 275 jedoch weiterhin ein Bedürfnis nach gewerblicher Nutzung besteht, soll das Grundstück in der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) verbleiben. Ziel der Zonenplanung ist es, zusammenhängende Zonen zu schaffen und Zoneninseln zu vermeiden. Aus diesem Grund sollen neben der Parzelle 275 auch die nördlich angrenzenden Grundstücke Nrn. 1414, 261, 260 und 276 weiterhin der WG-Zone zugewiesen bleiben. Der südliche Abschnitt ab Parzelle Nr. 275 wird weiterhin in die Wohnzone W2 (neu: W2b) überführt, bis zur Parzelle Nr. 285, welche erneut der WG-Zone zugewiesen ist.

Abb. 20 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



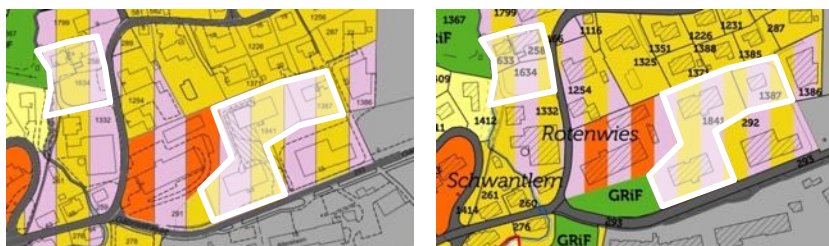
Umzonung Parzellen 1841, 1387, 1633, 258, 1634

Die Zonen seien an die effektiven Nutzungen als Wohngebiete anzupassen.

Keine Begründung vorhanden.

Es ist korrekt, dass sich auf den betroffenen Parzellen mehrheitlich Wohnbauten befinden. Allerdings handelt es sich nicht um ein reines Wohngebiet. So befinden sich beispielsweise auf den Parzellen Nrn. 1386, 1332 und 292 auch gewerblich genutzte Bauten. Die Zonenplanung verfolgt das Ziel, funktional zusammenhängende Gebiete mit vergleichbaren Nutzungsansprüchen zu schaffen. Eine Zersplitterung in isolierte Zoneninseln soll vermieden werden, um sowohl städtebaulich kohärente Strukturen als auch eine klare Abgrenzung der Nutzungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Aus diesem Grund soll das bestehende zusammenhängende Gebiet der Wohn- und Gewerbezone (WG) erhalten bleiben.

Abb. 21 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



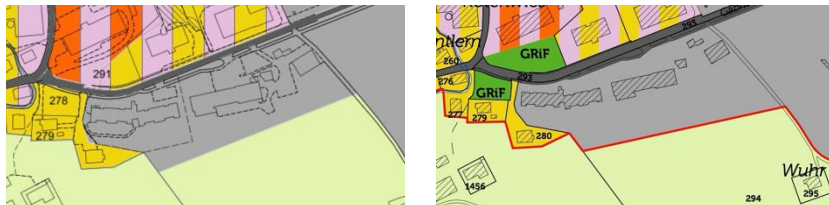
Anpassung der Zonengrenze beim Altersheim

Die Zonengrenze für öffentliche Bauten sei auf den Grenzpunkt Nr. 280 zu legen.

Am 17. Januar 2023 sei in einem Medienbericht der Gemeinde kommuniziert worden, dass die Zonenlinie auf den östlichen Grenzpunkt der Parzelle Nr. 280 gesetzt werde. Das sei im Zonenplan der Mitwirkung nicht ersichtlich. Die dadurch verloren gegangene Fläche sei auf der östlichen Seite der Parzelle – beim Weg zur Wuhr – auszugleichen.

Die Zonengrenze wird gemäss Beschluss des Gemeinderats und auf Hinweis der Mitwirkenden angepasst.

Abb. 22 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.7 Weiteres

In diesem Kapitel werden alle übrigen Anträge behandelt, die sich auf spezifische Gebiete beziehen, jedoch keiner der zuvor definierten Kategorien zugeordnet werden können. Teilweise handelt es sich um Areale, für die konkrete Massnahmen vorgesehen sind, teils aber auch um solche, bei denen im Entwurf bisher keine spezifischen Massnahmen vorgesehen sind. Zudem handelt es sich um allgemeine Fragen/Hinweise zum Zonenplan.

2.7.1 Starkenmühle

Anpassung Zonenplan

Verschiedene Inhalte im Zonenplan seien anzupassen:

- **Die Waldgrenze (Parz. 1880) sei dem Ist-Zustand zurückzuführen sowie die Einfügung des Waldes in das Gebiet Starkenmühle vorzunehmen.**
- **Das Gebiet Starkenmühle sei dem SNP unterstellt, leider sei der Wald, der zur Parzelle 1880 gehöre, nicht mit eingezeichnet.**
- **Der Bachverlauf sei im «Änderungsplan Zonenplan» falsch eingezeichnet - der alte Bachverlauf stimme.**
- **Der Weiher sei immer noch wie vor der Sanierung dargestellt. Die Grösse entspreche nicht den heutigen Gegebenheiten.**
- **Die Zone Grünzone im Baugebiet (GRiF) sei falsch eingetragen.**
- **Schattierung und Füllflächen im „Änderungsplan Zonenplan“: Nur die Parzelle 1150 (Strasse) sei schattiert und mit der IE Füllfläche belegt?**

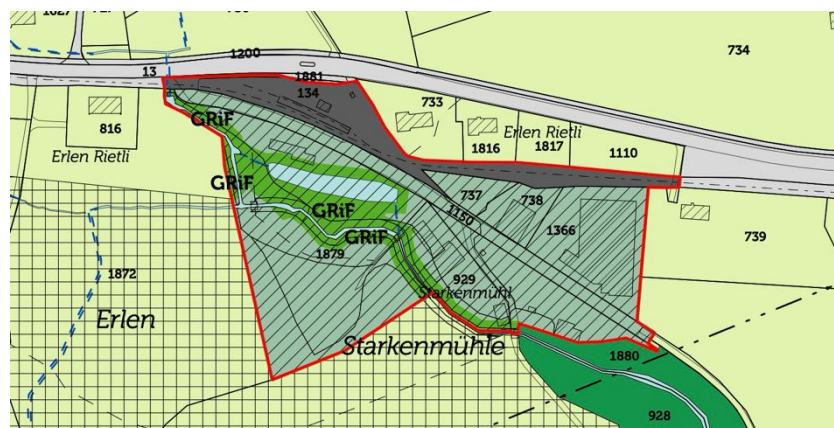
Wenn Wald an Bauzonen angrenzt, sind die Waldgrenzen statisch festzulegen. Dies wurde im Bereich Starkenmühle im Jahr 1994 durchgeführt und anschliessend am 4. Mai 1995 von der Forstdirektion verfügt. Eine Anpassung der Waldgrenze kann nur dann in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Da sich die Verhältnisse aktuell nicht wesentlich verändert haben, ist eine Änderung der Waldgrenze nicht angezeigt. Waldflächen sind nicht zwingend in den Sondernutzungsplanperimeter aufzunehmen.

Die Bachläufe und stehenden Gewässer werden im Zonenplan auf Basis der Daten der amtlichen Vermessung hinweisend dargestellt. Die AV-Daten im Zonenplan werden vor der öffentlichen Auflage nochmals aktualisiert. Es sind jedoch keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Im Gebiet wurde bereits im Jahr 2020 ein Teilzonenplan erarbeitet und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons machte darauf aufmerksam, dass ein Teilzonenplan nur

zusammen mit einem gleichzeitig erarbeiteten Sondernutzungsplan für das gesamte Areal Starkenmühle genehmigt werden könne. Infolgedessen sind keine wesentlichen materiellen Veränderungen der Zonen vorgesehen. Der Änderungsplan stellt alle Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan dar. Die Planungen für einen Teilzonenplan können erst zusammen mit einem SNP wieder aufgenommen werden.

Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Die Gefahrenzone bei der Starkenmühle sei neu zu beurteilen.

Die Einstufungen bestünden bereits seit dem Jahr 2009. Seitdem sei der Bachverlauf saniert worden.

Der Kanton befindet sich derzeit in der Überprüfung der Gefahrenzonen – die Ergebnisse stehen jedoch noch aus. Eine Anpassung im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Richtplan Entwicklungsschwerpunkt N 1.10.1

Die Möglichkeit zur Hotelnutzung sei weiterhin im Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt festzulegen.

Für andere Gebiete werde dies schliesslich explizit als Zukunft gesichert (N 1.10.2 Entwicklung Bahnhof).

Die bisherigen Abklärungen und Untersuchungen im Gebiet Starkenmühle haben gezeigt, dass zurzeit kein Bedarf für eine Hotelnutzung an diesem Standort besteht. Aus diesem Grund wurde im Richtplan auf eine entsprechende Entwicklungsabsicht verzichtet. Der Richtplan soll eine zukünftige Hotelnutzung – falls sich ein entsprechender Bedarf ergibt – nicht ausschliessen. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit einer Hotelnutzung erneut im Richtplan aufgenommen.

Richtplan Einmündungen V 1.4

Die Einfahrt zur Starkenmühle sei in die Liste der Einmündungen mit höchstem Konfliktpotenzial aufzunehmen.

Es komme regelmässig zu brenzligen Situationen

Die bestehende Verkehrssituation bei der Einfahrt zur Starkenmühle wird im Rahmen von Baugesuchen jeweils geprüft. Dabei werden – unabhängig von einem Eintrag im kommunalen Richtplan – Möglichkeiten zur Optimierung berücksichtigt. Ein zusätzlicher Eintrag in die Liste der Einmündungen mit höchstem Konfliktpotenzial ist deshalb nicht erforderlich.

Richtplan Intensiverholungsgebiet N 1.8

Der Wortlaut «Provisorien» sei klar zu benennen.

Im Artikel sei die Rede von mehreren Provisorien. Auf der Liegenschaft befände sich jedoch nur ein Provisorium.

Der Wortlaut «Provisorien» ist tatsächlich ein wenig unklar und kann zu Verwirrung führen. Er wird deshalb im Richtplan N 1.8 wie folgt angepasst: «Nicht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen».

Richtplan Wintersportgebiet N 1.11

Die Langlaufloipe sei sicherzustellen. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer seien daneben über die Zone für Wintersport im Rietli zu informieren.

Es sei unklar, wie die Langlaufloipe sichergestellt werde.

Der Kernbereich der Langlaufloipe wird über eine überlagernde Wintersportzone im Zonenplan gesichert. Gemäss Art. 34 BauG sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht entgegenstehen. So ist bspw. während den Nutzungsmonaten darauf zu achten, dass keine Zäune oder dergleichen die Nutzung einschränken.

Reduzierte Wintersportzone

Im Planungsbericht sei zu dokumentieren, weshalb nicht die gesamte Loipe mit einer überlagernden Wintersportzone gesichert werde. Eine Ausscheidung erübrige sich, falls Grundbucheinträge vorhanden seien. Die Sicherung der Loipenführung müsse im öffentlichen Interesse liegen.

Für den gesamten Verlauf der Loipe bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine entsprechenden Grundbucheinträge, welche die Nutzung für den Wintersport dauerhaft sichern würden. Die Ausscheidung einer überlagernden Wintersportzone beschränkt sich bewusst auf den Bereich

der Nachtloipe, da dort zusätzliche Infrastrukturen wie Beleuchtung erforderlich sind und somit ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Es handelt sich zudem um einen Verein mit vielen Mitgliedern, was ebenfalls für die Sicherung der Loipen spricht. In der Interessenabwägung im Planungsbericht wird dieser Umstand ergänzt. An der reduzierten Abgrenzung der Wintersportzone wird daher festgehalten.

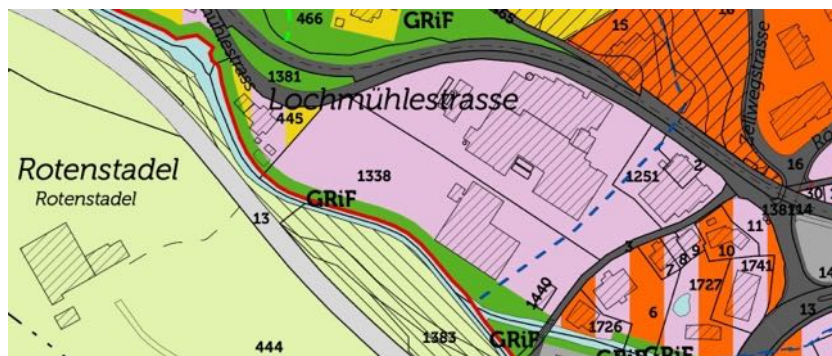
2.7.2 Lochmühle

Entwicklung Parzelle 1338

Es werde eine Besprechung mit der Planungskommission gewünscht.
Es werde gewünscht, die Vision «Arbeiten und Wohnen» auf der Parzelle mit der Planungskommission zu besprechen. Diese decke sich mit dem Regierungsschwerpunkt «Wohnen und Arbeiten» und ermögliche eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung.

Die Gemeinde unterstützt die Planungen in diesem Gebiet und ist sehr gerne bereit, bei Vorliegen von konkreten Projekten, Hand zu bieten.

Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.7.3 ComViva (Langgasse)

Sondernutzungsplanpflicht Parzelle Nr. 1261

Die Parzelle Nr. 1261 sei aus der Sondernutzungsplanpflicht zu entlassen.

Die Liegenschaft besäße eine eigene Zufahrtsstrasse und sei weder über die Quartierstrassen Rotenstein noch Langenacker erreichbar. Die optische Bauweise grenze sich ebenfalls von beiden Quartieren ab. Eine Zuweisung des Gebäudes zu einem der beiden Quartiere sei deshalb nicht möglich.

Da die Grundeigentümerschaft für einen Ausbau nicht auf einen Sondernutzungsplan angewiesen ist, wird die entsprechende Pflicht aus dem Plan entfernt.

Abb. 25 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



2.7.4 Interessenabwägung

Kleinräumige Massnahmen

Es fehle die Interessenabwägung sowie die jeweiligen Fakten (u.a. betroffene Parzelle, Fläche, Ausschnitte) und Begründungen zu den kleinräumigeren Massnahmen.

Bei den kleinräumigen Massnahmen handelt es sich um Bereinigungen der Zonengrenzen (Bsp.: Anpassung an Parzelle). Auf eine detaillierte Interessenabwägung soll verzichtet werden. Es sollen hingegen alle auch kleineren Änderungen aufgelistet und mit einer Kurzbegründung dokumentiert werden. Dies wird ergänzt.

Herleitung und Interessen Gewerbe

Bei Umzonungen von Wohn- und Gewerbezone zu reiner Wohnzone seien die Interessen des Gewerbes zu berücksichtigen.

Bei den Umzonungen von WG-Zonen in W-Zonen werden Präzisierungen in der Interessenabwägung vorgenommen und auf die bestehenden Betriebe Bezug genommen – inklusive Berücksichtigung der privaten Interessen. Gewerbetreibende sollten in ihrer Existenz / Entwicklung nicht zu stark eingeschränkt werden. Auf einige geplante Umzonungen wird infolgedessen wiederum verzichtet.

Beurteilung N 1.1.10 und N 1.1.11

Es sei zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Massnahmen N 1.1.10 Rhänstrasse und N 1.1.1 Zellwegstrasse das Interesse «E» richtig bewertet sei.

Es bestünden Gefährdungen durch Oberflächenabfluss sowie eine Hochwassergefährdung.

Rhänstrasse: Das Gebiet liegt bereits innerhalb der WMK-Zonen und ist heute bebaut. Die geplante Umzonung hat keinen Einfluss auf die bestehende Hochwasser- oder Oberflächenabflussgefährdung. Die Notwendigkeit von Objektschutzmassnahmen besteht unabhängig von der planerischen Anpassung. Auf eine Anpassung der Bewertung des Interesses E wird daher verzichtet. Zur Transparenz wird jedoch ein entsprechender Hinweis in der Interessenabwägung ergänzt.

Zellwegstrasse: Die neue Grünzone trägt zu einer leichten Reduktion der Oberflächenabflussgefährdung bei. Gemäss Bewertungssystem rechtfertigt dies eine Einstufung mit (++) für das Interesse E. Die übrigen Flächen, welche von WG-Zone zu W-Zone umgezont werden, liegen bereits in der

WMK; die Gefährdungslage bleibt dadurch unverändert. Auch hier sind Objektschutzmassnahmen unabhängig von der Umzonung erforderlich. Eine Anpassung der Bewertung ist nicht angezeigt, ein erläuternder Kommentar wird jedoch in der Interessenabwägung ergänzt.

Beurteilung N 1.2.5

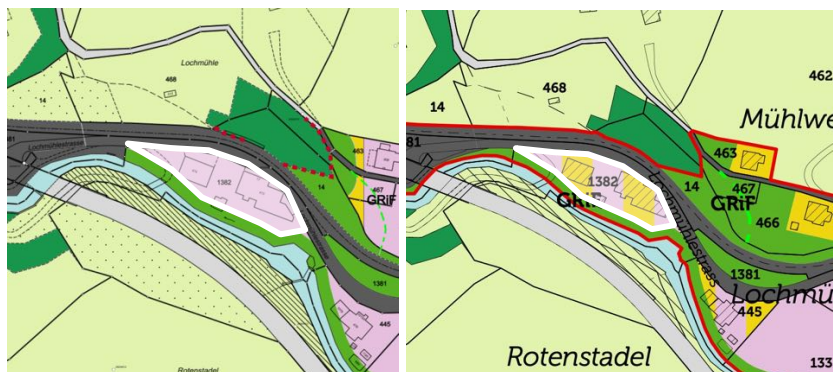
Aufgrund der Ermöglichung einer intensiveren Nutzung sei zu prüfen, ob die Interessen «A» und «E» richtig bewertet seien.

Es bestünde eine Hochwassergefährdung.

Pkt. A (Innenentwicklung): Eine Änderung der Raumnutzer durch die Umzonung ist unwahrscheinlich, da die Gebäude bereits als Wohn- / Gewerbegebäude genutzt werden und eine Umstrukturierung aufgrund des Gewässer- und Strassenabstandes schwierig ist. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Pkt. E (Risiken): Das Gebiet ist bereits eingezont und eine Umstrukturierung ist schwierig. Die Umzonung ändert somit nichts an der bestehenden Hochwassergefährdung.

Abb. 26 Links: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, geoportal.ch
Rechts: Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



3 Zonenplan Gefahren

3.1 Einleitung

Der Zonenplan Gefahren dient der grundeigentümergebundenen Sicherung der Gefahrenkarte. Es gilt zu beachten, dass die Gemeinde die Gefahrenzonen nicht eigenständig neu festlegen oder entfernen kann. Für die Erfassung und Bewertung von Gefährdungen ist die Abteilung Wald und Naturgefahren zuständig. Der Schutz vor gravitativen² Naturgefahren basiert auf fundierten Analysen. Die Gemeinde setzt diese Vorgaben in ihren Zonenplänen um, welche abschliessend vom Kanton genehmigt werden. Somit kann die Gefährdungseinstufung nicht nach eigenem Ermessen geändert werden, da sie auf sorgfältigen und fachlich abgestützten Grundlagen beruht.

Die Gefahrenkarten werden zurzeit überarbeitet. Je nach Zeitpunkt des Vorliegens der neuen Karten werden sich dadurch nochmals Änderungen am Zonenplan Gefahren ergeben.

3.2 Eingaben

Starkenmühle

Die Eingaben zum Gebiet Starkenmühle sind bereits weiter oben abgehandelt.

Unter dem Strahlholz

Die aufgezeigten Gefahren im Bereich Dorfstrasse / Unteres Strahlholz (Grenzübergang Bühler / Gais – Nähe Weissbach) seien zu beseitigen und die Koordination der baulichen Massnahmen aufzunehmen.

Die Gefahrenkarten werden zurzeit vom Kanton überarbeitet. Gegebenenfalls wird mittlerweile eine andere Gefährdung im besagten Gebiet festgestellt als ursprünglich festgelegt. Da es sich um einen kantonalen Datensatz handelt, ist die Koordination über die Gemeindegrenzen sichergestellt. Im Falle von künftigen Ausbau- oder Wasserbauprojekten wird die Gemeinde Gais die betroffenen Grundeigentümer und Nachbargemeinden informieren.

² Entstehen durch Wirkung der Schwerkraft (Rutschung, Steinschlag, Lawinen, ...)

4 Zonenplan Schutz

4.1 Einleitung

Gemäss Art. 80 des Baugesetzes ist der Kanton zuständig für den Schutz ausserhalb der Bauzonen, den Weilerschutz sowie für Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Diese Schutzinteressen werden im kantonalen Schutz-zonenplan festgehalten. Innerhalb der Bauzonen liegt die Zuständigkeit bei den Gemeinden – mit Ausnahme der national bedeutenden Ortsbil-der. Da der kantonale Schutzzonenplan die Schutzanliegen gemäss ISOS nicht mehr vollständig abbildet, werden vorliegend (in der Kompetenz der Gemeinde) auch kommunale Ortsbildschutzzonen im nationalen Ortsbild festgelegt. Der kommunale Zonenplan Schutz dient dazu, die verschie-de-nen Schutzinteressen verbindlich auf Stufe der Grundeigentümerschaft festzulegen.

Im folgenden Kapitel werden Rückmeldungen behandelt, die sich the-matisch dem Ortsbild- und Schutzbereich zuordnen lassen. Anliegen, die bereits im Zusammenhang mit konkreten Umzonungen behandelt wur-den (z. B. Gebiet Gaiserau), sind im entsprechenden Kapitel aufgeführt.

4.2 Eingaben

Allgemein

Die Bestrebungen der Gemeinde, die noch vorhandenen Qualitäten zu schützen und mit geeigneten Massnahmen zu stärken seien zu unter-stützen. Die Gemeinde soll als gutes Vorbild vorausgehen.

In den vergangenen Jahren seien Baubewilligungen erteilt worden, die den vorliegenden Regelungen widersprächen. Die Gemeinde habe mit gu-tem Beispiel voranzugehen und schöne, ins Ortsbild passende Bauten zu erstellen und bewilligen. Durch den Verlust vieler wertvoller Gebiet in den letzten Jahrzehnten habe Gais auch an Identität verloren. Dem sei entge-genzuwirken.

Die Rückmeldung wird wohlwollend zur Kenntnis genommen. Die Ge-meinde anerkennt ihre besondere Verantwortung, eine Vorbildfunktion einzunehmen – sowohl bei der Bewilligungspraxis als auch bei der Pla-nung und Umsetzung eigener Bauvorhaben. In der Vergangenheit kam es vereinzelt zu Projekten, die nicht vollständig den heutigen Zielen der Orts-bildpflege entsprachen. Dies wurde erkannt und führt dazu, dass künf-tig vermehrt auf eine konsequente Umsetzung der ortsbaulichen Grunds-ätze geachtet wird. Dabei steht nicht nur das ästhetische Erscheinungsbild im Fokus, sondern auch Aspekte wie Nachhaltigkeit, Begrünung, Energie-effizienz und Einbettung ins Landschaftsbild. Die Gemeinde sieht sich künftig auch als Vorreiterin bei anderen Themen wie bspw. der Begrü-nung resp. ökologischen Aspekten (vgl. G. 1.1.3 im komm. RP).

Schutzziele bei Neuausscheidung

Bei einer Festlegung einer kommunalen Ortsbildschutzzone seien die konkreten Schutzziele im Planungsbericht zu dokumentieren.

Es handle sich um einen Eingriff in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 Bundesverfassung. Dies sei zu berücksichtigen.

Im Kapitel 3.1.2 des Planungsberichts werden bei den jeweiligen Ortsbildschutzzonen Ergänzungen angebracht.

Katholische Kirche

Die Schutzwürdigkeit der katholischen Kirche sei zu prüfen.

Die Kirche sei im ISOS mit dem Erhaltungsziel A aufgelistet.

Im kommunalen Richtplan wird ein entsprechender Prüfauftrag für die nächste vollständige Revision des Zonenplans Schutz formuliert.

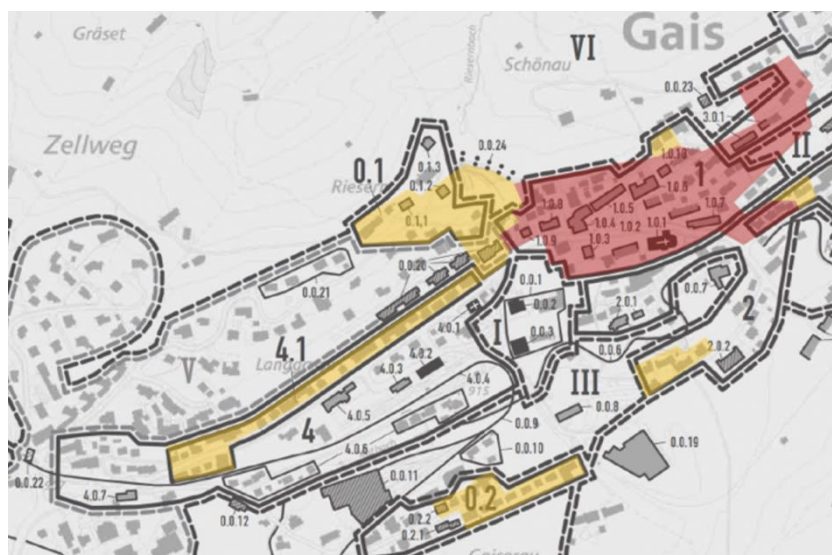
Ortsbildschutz Langgasse

Das Gebiet «4» sei ins geschützte Ortsbild aufzunehmen.

Die Ausscheidung von kommunalen Ortsbildschutzzonen werde begrüsst. Es werde jedoch eine nachvollziehbare Abhandlung des ISOS (Inventory schützenswerter Ortsbilder Schweiz) gewünscht. Das Gebiet «4» könne als Gegenüber der geschützten Strassenbebauung betrachtet werden.

Es wird davon ausgegangen, dass mit «Gebiet 4» der Bereich südlich der Langgasse gemeint ist. Im Rahmen der Erarbeitung der kommunalen Ortsbildschutzzonen wurde das gesamte ISOS-Gebiet geprüft, obwohl der Schutz grundsätzlich in der Zuständigkeit des Kantons liegt. Für kommunale Schutzzonen wurden jene Teilgebiete ausgewählt, die ein besonders hohes Schutzinteresse aufweisen. Das Gebiet 4 ist im ISOS mit dem Erhaltungsziel B eingestuft, was dem Erhalt der Siedlungsstruktur entspricht. Die Situation vor Ort wurde geprüft: Im Vergleich zur Nordseite befinden sich hier mehrere neuere Gebäude. Mit Ausnahme des bereits geschützten Bahnhofsgebäudes und allenfalls der Kirche bestehen keine Objekte mit einer Schutzwürdigkeit, was die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone rechtfertigen würde. Das allgemeine Einordnungsgebot gemäss Art. 112 BauG bleibt weiterhin anwendbar. Auf eine Unterschutzstellung des gesamten Gebiets wird deshalb verzichtet.

Abb. 27 Aufnahmeplan ISOS mit Überlagerung kommunaler Ortsbilschutzgebiete (gelb), Planungsbericht Stand Mitwirkung November 2024



Die Erweiterung des kommunalen Ortsbilschutzgebietes im Bereich Langgasse und Riesern sei nachvollziehbar.

Wird zur Kenntnis genommen.

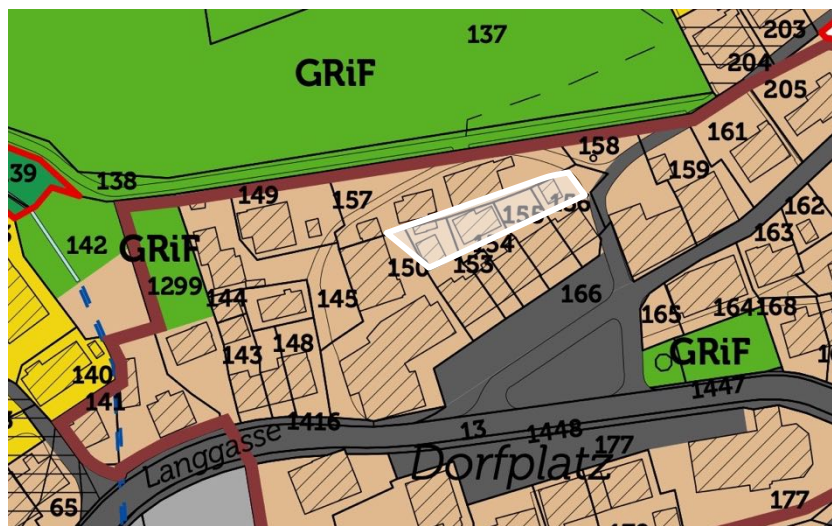
Dorfplatz

Die Möglichkeit zur Erstellung von Grossbauten hinter der ersten Gebäudereihe beim Dorfplatz sei zu prüfen.

Dass dies nicht möglich sein soll, verhindere beispielsweise den Bau eines zentralen Parkhauses.

Das Gebiet liegt im national geschützten Ortsbild und ist gemäss kantonalem Schutzzonenplan geschützt. Grossbauten wie ein zentrales Parkhaus sind in diesem sensiblen Bereich nicht grundsätzlich ausgeschlossen, ihre Realisierung ist jedoch aus denkmalpflegerischer und ortsbildschützerischer Sicht sehr unwahrscheinlich. Zudem fehlt es an ausreichend Platz für eine solche Anlage.

Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



Die Vorschläge von Landschaftsarchitekt Klauser aus dem Jahr 2007 zum Dorfplatz sollen gewürdigt und diskutiert werden. Jedoch gingen daraus weder Lösungen für den Langsamverkehr noch der Begegnungszone hervor. Die Entfernung der Bepflanzung und historischen Kandelaber könnten ebenfalls nicht mehr umgesetzt werden.

Die Vorschläge von Landschaftsarchitekt Klauser aus dem Jahr 2007 werden geschätzt und dienen als Grundlage für zukünftige Überlegungen. Sie werden zur Kenntnis genommen.

5 Baureglement

5.1 Allgemeines

Das Baureglement sei nach seiner Überarbeitung ein zweites Mal der Mitwirkung zu unterstellen.

Eine zeitliche Verschiebung der Abstimmung und Inkraftsetzung des revidierten Baureglements würde zudem die Chance bieten, dass das kantonale Baugesetz bereits viele Punkte (z.B. Ausnützungsziffer, Mehrwertabschöpfung, Verdichtung) übergeordnet regeln würde.

Das Baureglement ist eng mit dem Zonenplan verknüpft und wird gemeinsam mit diesem entwickelt. Aus der kantonalen Vorprüfung ergeben sich noch einige Änderungen. Da in der kantonalen Vorprüfung die Recht- und Zweckmässigkeit geprüft wird, besteht hinsichtlich weiterer Anpassungen nur wenig Spielraum seitens der Gemeinde. Aus diesem Grund wird auch auf eine erneute Mitwirkung verzichtet.

5.2 Allgemeine Bestimmungen

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

Es sei in einem Baumemorandum, welches dem Baureglement angegliedert ist, die Unverwechselbarkeit des Orts festzuhalten.

Nur so könne der «Erhalt der Unverwechselbarkeit des Ortes» gewährleistet werden. Das Baumemorandum in Teufen sei von HTW Chur entwickelt worden.

Ein Baumemorandum kann ein hilfreiches Instrument zur Stärkung der Ortsidentität sein. Zurzeit besteht kein akuter Handlungsbedarf. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Artikel 3 Vollzug

Die Möglichkeit einer Delegation an die Baubewilligungskommission sei vorzusehen.

Die Kompetenztrennung zwischen Fachinstanz und Beschwerdeinstanz sei insbesondere dort zu klar zu regeln, wo die Gemeinde als Bauherrin auftritt.

Eine Delegation kann durchaus sinnvoll sein. Eine entsprechende Ergänzung soll vorgenommen werden.

5.3 Planungsrecht

Artikel 3bis Kernzone

Die Formulierung in Absatz c sei um «und unter Berücksichtigung der regionalen Baukultur» zu ergänzen.

Im Kanton besteht ein Einordnungsgebot auf Basis von Art. 112 BauG. Die Baukultur hat somit im gesamten Kanton eine wichtige Bedeutung. Eine Ergänzung ist zweckmässig.

Die Gestaltungsvorschriften in der Kernzone seien anhand einer Sondernutzungsplanpflicht verbindlich zu machen.

Andernfalls könnte es zu Streitigkeiten beim Vollzug kommen.

Auf eine generelle Sondernutzungsplanpflicht zur Sicherstellung der Gestaltungsvorschriften in der Kernzone wird verzichtet. Eine solche Pflicht wäre insbesondere bei kleineren Vorhaben unverhältnismässig und würde den planerischen Aufwand für alle Beteiligten deutlich erhöhen. Zudem würde sie die notwendige Flexibilität im Umgang mit im Einzelfall ortsbaulich vertretbaren Projekten einschränken und die Entwicklung in der Kernzone unnötig verzögern. Die geltenden Vorschriften bieten ausreichend Handhabe zur Beurteilung von Bauvorhaben in den jeweiligen Einzelfällen, auch wenn nur wenig messbare Bauvorschriften vorhanden sind. Da die bestehenden Bauten in der Kernzone ohnehin oftmals älter sind und die Regelbaumasse nicht einhalten ist dies jedoch zweckmässig.

Für die Kernzone sei ein Mindestanteil an Wohnnutzungen festzulegen.

Dies fehle bis anhin und das Baugesetz sehe diese Möglichkeit explizit vor (Art. 20 Abs. 3 BauG AR).

Es trifft zu, dass das Baugesetz AR in Art. 20 Abs. 3 die Möglichkeit vorsieht, einen Mindestanteil an Wohnnutzung festzulegen. Die Gemeinde sieht derzeit jedoch kein überwiegendes öffentliches Interesse für eine solche Regelung in der Kernzone. Im Gegenteil: In der Kernzone besteht aktuell eher ein Mangel an gewerblichen Nutzungen, die für die Belebung und Funktion des Zentrums zentral sind. Eine Einschränkung zugunsten von Wohnnutzung würde diesen Entwicklungsspielraum zusätzlich einschränken. Es besteht kein Bedarf für zwingende Wohnnutzung.

Es sei eine Regelung zu prüfen, die eine angemessene Analyse der ortsbaulichen Situation in der Kernzone und der Ortsbildschutzzone verlangt.

Eine solche Regelung findet sich auch in anderen Gemeinden. Je nach Grösse oder Bedeutung eines Bauvorhabens kann die «Tiefe» einer solchen Analyse unterschiedlich ausfallen. Eine entsprechende Regelung wird ergänzt.

Artikel 4 Kurzzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Intensiverholungszone

Es sei unklar, weshalb bei Neubauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein Sondernutzungsplan verlangt werde. Auf einen zusätzlichen Sondernutzungsplan sei allgemein dort zu verzichten, wo ein Projekt oder eine Überbauung im Rahmen eines Wettbewerbs entwickelt worden sei.

Bei der Mehrheit der Planungen in dieser Zone (Oe) würde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Im Anschluss zusätzlich zwingend einen Sondernutzungsplan zu erstellen, wäre nicht sinnvoll resp. überflüssig. Es stellt sich die Frage, ob das Projekt «Raum auf Zeit» unter diesen Bedingungen überhaupt hätte bewilligt werden können (Parzelle 193)?

Der Hinweis wird als berechtigt erachtet. Auf die generelle Pflicht zur Erstellung eines Sondernutzungsplans in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) wird künftig verzichtet, da in der Praxis bei grösseren Vorhaben in der Regel bereits Wettbewerbsverfahren oder vergleichbare qualitätssichernde Verfahren durchgeführt werden. In den übrigen Zonen wird an der Regelung festgehalten, da sich diese zur Sicherung einer qualitätsvollen Entwicklung bewährt hat und der Gemeinde die Mitwirkung im öffentlichen Interesse ermöglicht. Das konkrete Projekt «Raum auf Zeit» ist für diese Beurteilung nicht massgebend, da es nach Ablehnung des Kredits nicht weiterverfolgt wurde.

Artikel 5 Regelbauweise

Die Regelung zu den drei talseitig sichtbaren Geschossen sei zu lockern.

Die Regelung würde zu fest einschränken und die Gemeinden Trogen und Teufen würden in den Wohnzonen 3 (W3) und Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) bspw. vier talseitig sichtbare Geschosse zulassen.

Die Regelung zu den talseitig sichtbaren Geschossen wurde eingeführt, um übermässig dominierende Baukörper an Hanglagen zu verhindern und damit dem Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 112 BauG Rechnung zu tragen. Eine talseitige Erscheinung von vier Geschossen wurde aus ortsbaulichen Gründen als nicht vertretbar beurteilt. Auch in der 3-geschossigen Wohnzone (W3) soll deshalb die Sichtbarkeit auf drei talseitige Geschosse begrenzt bleiben. Diese Regelung hat sich in der Praxis bewährt und betrifft nur wenige, spezifische Hanglagen wie z. B. an der Zellweg- und der Rösslistrasse oder teilweise im Gebiet Kehr. Aus diesem Grund wird an der Begrenzung auf drei talseitig sichtbare Geschosse festgehalten.

Die Fussnoten Nr. 6 und 7 seien umzuformulieren.

Sie seien schwer verständlich formuliert.

Die Fussnote 7 bezieht sich auf die talseitig sichtbaren Geschosse. Gemäss Art. 4 BauV soll präziser bestimmt werden, inwieweit ein Geschoss als talseitig sichtbar gilt. Um die Verständlichkeit zu verbessern, ist die Erstellung einer erläuternden Skizze zu den talseitigen Geschossen vorgesehen. Auch eine Präzisierung der Fussnote 6 betreffend den Ausbau des Untergeschosses wird als sinnvoll erachtet. Beide Fussnoten werden im Sinne der Verständlichkeit überarbeitet und klarer formuliert (teilweise Übernahme in neuen Artikel).

Warum werde an der Ausnutzungsziffer (insbesondere bei Wohnzone 1 und 2) trotz Vollgeschosszahl, Grenzabstände, Gebäude- und Firsthöhe festgehalten? Es stelle sich grundsätzlich die Frage, weshalb an einer Ausnutzungsziffer überhaupt noch festgehalten werde.

Dies mache keinen Sinn, da diese Vorgaben (übrige Baumasse) nur noch einen geringen Spielraum zulassen. Die Ausnutzungsziffer sei veraltet.

Obwohl bereits Parameter wie Vollgeschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe und Grenzabstände die Bauweise einschränken, hat sich die Ausnutzungsziffer als ergänzendes und bewährtes Instrument etabliert. Sie sorgt für eine faire und einheitliche Regelung, da sie die zulässige Nutzfläche in

ein klares Verhältnis zur Grundstücksfläche setzt – unabhängig von Form, Lage oder Nachbarbauten.

In der Praxis ist jeweils ein anderes Kriterium limitierend: Mal ist es die Gebäudehöhe, mal der Grenzabstand oder eben die AZ. Diese Kombination erlaubt eine differenzierte Steuerung der baulichen Nutzung.

Zudem zeigt die Erfahrung aus anderen Kantonen (z. B. Appenzell Inner- rhoden), dass die Abschaffung der AZ zu Konflikten führte (Bemessungs- methoden, Verzicht auf Nebenräume etc.) – weshalb sie später wieder eingeführt wurde. Die AZ bietet Planungssicherheit für Bauherren und Ge- meinden und schützt gleichzeitig das nachbarschaftliche Gleichgewicht.

Kurz: Die Ausnützungsziffer ist kein veraltetes Konzept, sondern ein be- währtes Steuerungsinstrument im Zusammenspiel mit anderen baurecht- lichen Vorgaben, weshalb an der AZ in Gais weiterhin festgehalten wird.

Die Ausnützungsziffer sei zu lockern.

Aufgrund der Ausnützungsziffer würden die Dachgeschosse bei Neubau- ten ungenutzt bleiben. Dies betreffe vor allem kleinere Parzellen in einer Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone 3 (W3/WG3). Parzellen könnten mit einer Lockerung besser genutzt und mit Nachbarsparzellen gemein- sam überbaut werden.

Wichtig ist die Unterscheidung zwischen dem, was im Reglement maxi- mal zulässig ist, und dem, was tatsächlich gebaut wird. Gerade in klassi- schen Einfamilienhaus-Zonen (z. B. W2) wird das Ausnutzungspotenzial heute – wenn überhaupt – oft nur zu etwa 50 % ausgeschöpft. Das heisst: Verdichtung lässt sich häufig bereits innerhalb des bestehenden Rahmens realisieren, ohne dass die AZ im Reglement erhöht werden muss. Beispiel: Auf einer 750 m² grossen Parzelle mit einer AZ von 0.5 wären rund 375 m² Wohnfläche erlaubt. Mit einem EFH wird dieses Potenzial bei weitem nicht genutzt – stattdessen wären z. B. drei kompakte Wohneinheiten in einem kleinen Mehrfamilienhaus gut möglich, ohne die AZ anzupassen.

Der steigende Druck auf den Boden führt auch ohne formelle Lockerung der AZ zu einer besseren Ausschöpfung der bestehenden Möglichkeiten, z. B. durch Um- oder Ersatzbauten. Eine reine Erhöhung der AZ führt nicht automatisch zu besserer Nutzung – sie muss auch baulich, wirtschaftlich und sozial (nachbarschaftlich) sinnvoll umsetzbar sein.

In der Wohn- und Gewerbezone (WG2 und WG3) durfte die Ausnützungsziffer bisher um 0.05 erhöht werden, wenn das Erdgeschoss zu 75 % ge- werblich genutzt wurde. Da heute nicht Gewerberaum, sondern Wohn- raum Mangelware ist, soll diese Erhöhung künftig generell gelten. Die Ausnützungsziffer wird daher in WG2 und WG3 pauschal um 0.05 ange- hoben. Die bisherige Bevorteilung von gewerblich genutztem Erdge- schoss entfällt, um gleich lange Spiesse zu schaffen und eine verdichtete

Wohnnutzung zu erleichtern. Auch die AZ in der bisherigen W1 wird aufgrund der Änderung zur W2a leicht angehoben.

Es sei unklar, weshalb zwischen Wohnzone 1 (W1) und Wohnzone 2 (W2) unterschieden werde.

Die Differenzierung zwischen W1 und W2 diene der steuernden Siedlungsentwicklung und dem Erhalt gewachsener Quartierstrukturen. Die bisherige Wohnzone 1 (W1) liegt typischerweise am Siedlungsrand oder in ortsbildprägenden Hanglagen, häufig in Bereichen mit hoher landschaftlicher oder ortsbaulicher Sensibilität (z. B. gemäss ISOS-Inventar). Diese Gebiete sind meist durch freistehende Einfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten geprägt – und sollen diesen Charakter auch künftig behalten. In der bisherigen Wohnzone 2 (W2) sind dagegen kleinere Mehrfamilienhäuser oder verdichtete Wohnformen zulässig. Sie liegt näher an den Zentrumsbereichen oder an gut erschlossenen Lagen, wo eine massvolle Innenentwicklung besser verkraftbar ist.

Mit dieser Unterscheidung konnte die Gemeinde Gais gewissermassen auch dem Einordnungsgebot gemäss Art. 112 Baugesetz gerecht werden. Bauten haben sich in die bestehende Umgebung hinsichtlich Massstabs, Struktur und Charakter einzufügen. Eine gewisse Unterscheidung zwischen den beiden niedrigsten Wohnzonen erlaubt es den Gemeinden, diese Einordnung qualitativ zu steuern, anstatt auf pauschale Verdichtung zu setzen. Kurz: Die Unterscheidung bewahrt ortsbaulich sensiblere Gebiete vor Überformung, ohne die Entwicklungspotenziale in geeigneteren Lagen zu bremsen. Für diese Unterscheidung ist es jedoch künftig nicht mehr notwendig an einer eingeschossigen Wohnzone festzuhalten. Vielmehr soll die Erscheinung am Hang in geeigneter Weise geregelt werden. Aus diesem Grund sollen die Gebiete der W1 künftig einer W2a und die W2 Gebiete einer W2b zugeteilt werden. Die Gebiete unterscheiden sich somit nicht mehr hinsichtlich der Anzahl Vollgeschosse. In der W2a soll hingegen weiterhin talseitig eine mehrheitlich zweigeschossige Erscheinung gesichert werden. Dazu wird eine Formulierung entwickelt, die nur eine teilweise Freilegung des Untergeschosses zulässt – in eine ähnliche Richtung, wie dies bereits die Gemeinde Teufen praktiziert. Dies wird bei der Überarbeitung des Baureglements umgesetzt.

Es sei unklar, weshalb die maximale Gebäudelänge nur in der Wohnzone 1 (W1) reduziert werde.

Die max. Gebäudelänge in der W1 werde auf 20 Meter ohne Anbauten reduziert. Es stelle sich die Frage nach dem weshalb. Grundsätzlich solle doch verdichtetes Bauen generell gelten.

Die Wohnzone 1 (W1) (künftig W2a) eignet sich aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur und meist beschränkten Grundstücksgrössen schlecht für grossvolumige Bauten. Eine Reduktion der maximalen Gebäudelänge auf 20 Meter ohne Anbauten trägt dieser Situation Rechnung. Zudem greift bereits ab einer Gebäudelänge von 18 Metern der Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 9 Bauverordnung, wodurch sich die Grenzabstände vergrössern (z. B. um 0.5 Meter bei 20 m, um 1.5 Meter bei 24 m). Die Begrenzung fördert somit eine bessere Einordnung ins Ortsbild und verhindert überdimensionierte Bauten in dieser ortsbaulich sensiblen Zone. An einer Unterscheidung der Gebäudelängen in den niedrigsten beiden Wohnzonen soll deshalb festgehalten werden. Die definierte Länge darf durch Anbauten jedoch überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe in der Wohnzone 1 (W1) sei von 5.0 auf 5.5 m oder 6 m zu erhöhen.

Vor allem in Gebieten mit Hanglage führe die geringe Höhe zu Einschränkungen, wie steile Abfahrten in die Garage oder eine Kniestockhöhe von 0.45 m. Eine geringe Erhöhung von 0.5 bis 1 m würde keinen Nachteil für das Gesamtbild bringen.

Der Vergleich mit Gemeinden in der Umgebung zeigt, dass die meisten Gemeinden keine eingeschossigen Wohnzonen mehr aufweisen. Auch die Gemeinde Gais möchte künftig darauf verzichten und eine W2a und W2b einführen (vgl. vorstehende Antworten). Insofern ist auch eine Anpassung der Gebäude- und Firsthöhen notwendig. Die Gebäudehöhen sollen künftig mit 6.5 m resp. 7.5 m und die Firsthöhen mit 10 m resp. 11 m festgelegt werden in den beiden Zonen W2a und W2b.

5.4 Weitere raumwirksame Instrumente

Artikel 6bis Ortsbildschutzzonen kommunal

Die Formulierung in Absatz 6 «Bauten und Anlagen in der Umgebung von kommunalen Ortsbildschutzzonen sind so zu gestalten, dass deren künstlerischer oder geschichtlicher Wert möglichst wenig beeinträchtigt wird» sei in «[...]Wert nicht beeinträchtigt wird» zu ändern.

Gais besitze ein durch den Bund festgesetztes Ortsbild von nationaler Bedeutung, das in seinen schutzwürdigen Teilen, wo das allgemeine Interesse überwiege, ungeschmälert zu erhalten sei.

Auf gestalterische Vorgaben für Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen wird aufgrund rechtlicher Schwierigkeiten nach Rückmeldung des Rechtsdienst des Kantons verzichtet. Auch diese haben sich auf Basis von Art. 112 BauG jedoch in die bauliche Umgebung einzu-fügen.

Um Absatz 7 umsetzen zu können sei eine Fachkommission einzurichten.

Es sei eine Fachkommission mit ausgewiesenen Kompetenzen im Bereich Architektur, Landschaftsarchitektur, Architekturgeschichte und Raumplanung zu installieren, um Absatz 7 umsetzen zu können.

Im Entwurf wurde bisher eine Bauberatung vorgesehen, bei der Fachleute beigezogen werden können. Die Umsetzung dieses Absatzes wurde mit dem kantonalen Rechtsdienst geprüft. Aufgrund rechtlicher und praktischer Unsicherheiten wird auf den Passus verzichtet. Stattdessen wird die Möglichkeit geprüft, gestalterische Anliegen mit Merkblättern oder ähnlichen Instrumenten zu unterstützen. Der Einbezug von Fachleuten bleibt jederzeit möglich.

Die Ortsbildschutzzone im Weiler (Gaiserau 8 bis 16) werde begrüsst. Die Vorschriften seien jedoch nicht allzu eng zu fassen.

Es solle nicht ein so hoher Schutz sein, dass kleinste Veränderungen mittels Baugesuch geregelt werden müssten.

In Art. 8 des neuen Baureglements ist geregelt, dass es sich bei der Ortsbildschutzzone um den Schutz des Gesamtcharakters handelt – nicht um einen integralen Schutz einzelner Gebäude, wie dies bei geschützten Kulturobjekten der Fall ist. Die Bewilligungspflicht ergibt sich zudem aus den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen (Art. 93 BauG, Art. 38/39 BauV)

5.5 Bauordnungsrecht - formell

Artikel 12 Benützung von öffentlichem Boden

Der Artikel sei fälschlicherweise mit Gefahrenzone betitelt und zu «Benützung von öffentlichem Boden» umzubenennen.

Der Artikel wird umbenannt.

5.6 Bauordnungsrecht - materiell

Artikel Nutzung bestehender Bausubstanz

Es sei unklar, was die Aussage im Bericht bedeute, dass bereits erstellte Bauten ebenfalls angemessene Entwicklungsmöglichkeiten hätten.

Die Aussage zielte darauf ab, Entwicklungsmöglichkeiten auch bei bestehenden, alten Bauten zu gewährleisten – insbesondere durch eine flexible Handhabung der Ausnützungsziffer bei Nutzungsänderungen innerhalb der bestehenden Bausubstanz. So sollte es z. B. möglich sein, einen leerstehenden Anbau oder einen Estrich in Wohnraum umzunutzen, selbst wenn damit die zulässige AZ überschritten würde. Andernfalls könnten sinnvolle Umnutzungen und Sanierungen verhindert werden. Eine vergleichbare Regelung besteht etwa in Teufen bereits seit mehreren Jahren und hat sich dort bewährt. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zeigte sich jedoch, dass eine solche Regelung schwierig umsetzbar ist und in Gais mutmasslich auch nicht sehr viele Grundstücke davon betroffen wären. Aus diesem Grund wird auf diesen Artikel mittlerweile ganz verzichtet. Mit Art. 94 BauG bestehen bereits gewisse Möglichkeiten, wie in diesen Fällen umzugehen ist.

Es sei der Verweis auf die Bestandesgarantie des BauG zu ergänzen und zudem die Möglichkeit einzuführen, dass ein Wiederaufbau auch bei freiwilligem Abbruch gemacht werden könne.

Dies Möglichkeit bestehe beispielsweise im Kanton St.Gallen und habe sich bewährt (vgl. Art. 110 PBG SG).

Im Baugesetz Art. 94 ist der Umgang mit dem Wiederaufbau bei freiwilligem Abbruch geregelt. Weitergehende Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde erübrigen sich.

Artikel 14bis Mindestausnützung

Die minimale Ausnützungsziffer von 80% sei auf 60% zu verringern. Es stellt sich zudem die Frage, wann die Mindestausnützung zu realisieren ist (zweiter Teil Abs. 1) und ob eine Grundlage für eine solche Regelung im Kanton besteht.

Aktuelle Ein- und Doppelfamilienhäuser würden grösstenteils nur ca. 50% der möglichen Ausnützungsziffer erreichen. Es müsste einer massiven Verdichtung gerechnet werden, was schwerwiegende Auswirkungen auf die Infrastruktur hätte. Bereits bestehende Bauten würden gegenüber Neubauten benachteiligt werden.

Die Gemeinde stützt sich auf Art. 15 Abs. 2 lit. a BauG, der es erlaubt, eine minimale Ausnützungsziffer (Nutzungsdichte) festzulegen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine Baupflicht: Die Vorgabe bedeutet nicht, dass sofort eine bestimmte Ausnützung erreicht werden muss. Vielmehr ist lediglich sicherzustellen, dass eine spätere Ausnutzung bis zur Mindestgrenze grundsätzlich möglich bleibt. Dies verhindert, dass neue Bauten eine sinnvolle Verdichtung in Zukunft verunmöglichen. Eine solche Regelung schafft Planungssicherheit – auch im Hinblick auf mögliche spätere Erweiterungen oder einen Verkauf. Unter diesem Blickwinkel erscheint ein Ausbaugrad von 80 % zweckmässig.

In Abs. 1 sei vermutlich bei den Zonenbezeichnungen ein Fehler passiert. Es sollte wohl Wohn-/Gewerbezone heissen.

Dies wird angepasst.

Die Handhabung und der Vollzug von Artikel 18 sei verbindlich aufzuzeigen.

Die Mindestausnützung von 80% werde befürwortet. Es stelle sich jedoch die Frage, wie dies durchgesetzt werden kann.

Die Vorgabe der Mindestausnützung von 80 % wird nicht als Baupflicht verstanden, sondern als planerische Sicherstellung, dass das Grundstück grundsätzlich entsprechend ausnutzbar bleibt. Der Nachweis im Rahmen eines Baugesuchs ist mit vertretbarem Aufwand verbunden – bereits eine einfache Skizze, welche eine mögliche spätere Ergänzung aufzeigt (z. B. zweites Gebäude unter Einhaltung der Abstände), genügt. Im Planungsbericht werden ergänzende Erläuterungen zur praktischen Handhabung aufgenommen.

Artikel 14quater Nachisolation von Bauten

Es sei von Dämmung statt Isolation zu sprechen.

Dies wird angepasst.

Artikel 16 Hauptwohnseite

Die Hauptwohnseite sei zu definieren, da sie im BauG/BauV nicht geregelt sei.

Der Artikel wurde fälschlicherweise entfernt. Die Hauptwohnseite ist in der kantonalen Gesetzgebung nicht abschliessend definiert. Übergeordnet ist lediglich geregelt, dass zur Hauptwohnseite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist (Art. 8 BauV). Die bisherige Praxis ging davon aus, dass dies in der Regel die Süd- oder Westfassade ist. Um mehr Klarheit zu schaffen,

wird der entsprechende Artikel wieder aufgenommen und so formuliert, dass als Hauptwohnseite jene Fassade gilt, auf welche die Mehrheit der Wohnräume ausgerichtet ist – dies kann im Einzelfall auch Ost oder Nord sein.

Artikel 18 Dachform

Die Neigung der Schrägdächer sei nicht frei zu wählen, allenfalls seien Walm- und Flachdächer zu ermöglichen.

Die Neigung der Schrägdächer seien eines der prägnantesten Elemente im Ortsbild.

Die Dachneigung ist ein wesentliches gestalterisches Element im Orts- und Landschaftsbild. Die Vorgabe einer bestimmten Neigung (Neigungsbereich) für Schrägdächer gilt im gesamten Siedlungsgebiet und zielt insbesondere darauf ab, Flachdächer auszuschliessen, da sich diese in der Regel nicht ins bestehende Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 112 BauG einfügen. Ein Walmdach ist mit einer Dachneigung von 25° grundsätzlich möglich, da es in seiner Form ebenfalls ein symmetrisches Schrägdach darstellt. In der Ortsbildschutzzone gelten gemäss Art. 8 BauR zudem erhöhte Anforderungen, wobei sich auch die Dachgestaltung – einschliesslich der Neigung – an der Umgebung zu orientieren hat. Die Regelung stellt somit sicher, dass die ortsbildprägende Dachlandschaft erhalten bleibt.

Artikel 19 Dachaufbauten und -einschnitte

Es sei anhand einer flachen Dachneigung und einem erhöhten Kniestock ein vollwertiges Wohngeschoss zu ermöglichen. Eine Dachgaube sei in ihrer Länge nicht auf einen Drittel der Dachlänge zu reduzieren und die Grösse der Dachaufbauten sei zu lockern. Die Vorschrift sei auch durch die BBK zu prüfen.

Die Artikel 23 und 24 der Baureglement würden nicht den heutigen Anforderungen der Verdichtung entsprechen. In der Vergangenheit seien Dachflächen bewilligt worden, die keineswegs diesen Anforderungen entsprechen würden. Viele der umliegenden Gemeinden liessen 50% der Dachfläche zu. So würden Dachgeschosse besser genutzt werden können

Das Einordnungsgebot gemäss Art. 112 BauG gilt im gesamten Kanton und bildet die Grundlage für eine angemessene bauliche Entwicklung. Die Beschränkung der Dachaufbauten und -einschnitte auf ein Drittel hat sich in der Praxis bewährt und ermöglicht eine gestalterisch ausgewogene Lösung, welche die Integration ins Orts- und Landschaftsbild sicherstellt. Auch mit dieser Begrenzung sind zeitgemässe Wohnformen, einschliesslich erhöhtem Kniestock im Rahmen des Reglements möglich. Sofern der

Kniestock eine Höhe von 90 cm überschreitet, gilt das Dachgeschoss gemäss Art. 4 BauV einfach als Vollgeschoss. Eine weitergehende Lockerung des «Drittels» würde das Risiko einer unharmonischen Dachgestaltung erhöhen. Auf eine Anpassung der Regelung wird daher verzichtet.

Abs. 2 sei folgendermassen zu ergänzen: «Sonnenkollektoren sind von der Beschränkung ausgenommen, haben sich aber gut in die Dachfläche einzufügen und dürfen das geschützte Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Solaranlagen in geschützten Ortsbildern bedürfen stets einer Baubewilligung»

Die Formulierung stütze sich auf Art. 18a Abs. 3 RPG und Art. 32 b RPV.

Wie bereits richtigerweise in der Mitwirkungseingabe erläutert, sind diese Aspekte abschliessend in den übergeordneten Bestimmungen geregelt (Art. 18a Abs. 3 RPG, Art. 32b RPV). Eine Wiederholung im Baureglement ist daher nicht notwendig. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird jedoch eine Marginalie mit Verweis auf die entsprechenden übergeordneten Gesetzesartikel im Baureglement ergänzt.

Artikel 20 Umgebungs- und Terraingestaltung

Stützmauern seien klarer zu definieren hinsichtlich der Abstände, horizontalen Versätzen je nach Höhe und Begrünung zu differenzieren.

Im weiteren Verfahren wird ein entsprechend optimierter Vorschlag ausgearbeitet in dem die verschiedenen Höhen je nach Abstand geregelt werden.

Artikel 20bis Ökologischer Ausgleich

Die Bestrebungen zur Förderung der Biodiversität werden unterstützt. Das Hinzufügen des Artikels wie vorgesehen werde begrüsst. Themen wie beispielsweise Versiegelung, Entwässerung, Begrünung, Schottergarten usw. seien im neuen BauR zu regeln. Dafür seien in der Praxis erprobte BauR beizuziehen. Die Biodiversität sei durch ein Vernetzungs- und Baumkonzept zu fördern.

Die Bestrebungen zur Förderung der Biodiversität würden geschätzt. Die regionale Baukultur sei ländlich geprägt. Entsprechend seien traditionelle Gestaltungselemente wie Kies und Pflastersteine anstelle von Betonverbundsteinen, heimische Pflanzen, extensive Begrünung anstelle von Neophyten etc. zu verwenden. Auf einsehbare Sichtschutzelemente, Granitsteinen, Schotterabdeckungen sei zu verzichten. Der Sichtschutz sei mit einheimischen Pflanzen zu gewährleisten. Die Biodiversität solle durch ein Vernetzungs- und Baumkonzept gefördert werden.

Die durchwegs sehr positiven Rückmeldungen aus der Bevölkerung werden zur Kenntnis genommen und geschätzt. In einem nächsten Schritt wird eine passende und in der Anwendung nutzerfreundliche Lösung ausgearbeitet.

Es wird angefragt, ob der Artikel nach entsprechendem Vorschlag resp. Ausarbeitung noch einmal einer Mitwirkung unterstellt werde.

Für eine zweite Mitwirkung werde um eine konkrete Diskussionsvorlage gebeten, denn das Thema stosse bei der Bevölkerung auf Interesse.

Der konkrete Vorschlag wurde dem Rechtsdienst des Kantons zur Vorprüfung unterbreitet. Die rechtlich relevanten Rückmeldungen fliessen in den definitiven Vorschlag ein. Fachpersonen aus der Gemeinde wurden bilateral um Rückmeldung gebeten. Daraus hat sich ein fachlich abgestützter und rechtlich funktionierender Artikel ergeben. Auf eine erneute Mitwirkung wird deshalb verzichtet (vgl. Kap. 5.1).

**Artikel 25 Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und Velos
Bei EFH seien zwei Abstellplätze vorzuschreiben und nicht mehr wie bisher deren drei. Auf die Anrechnung der Garagenvorplätze sei zu verzichten.**

Der im Stand Mitwirkung ergänzte Hinweis wird entfernt und die Regelung wie bisher vorgeschlagen weiterverfolgt.

5.7 Schluss- und Übergangs- bestimmungen

Artikel 30 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Abs. 1 stimme nicht mehr und sei anzupassen.

Das vorletzte Reglement aus dem Jahr 1994 sei nun bereits aufgehoben.

Aufgrund der Rückmeldung des kantonalen Rechtsdienst ist daran festzuhalten, da es sich nur um eine Teilrevision des Reglements handelt.

6 Kommunalen Richtplan

6.1 Einleitung

Der kommunale Richtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument, welches die angestrebte räumliche Entwicklung einer Gemeinde in den Bereichen Siedlung, Verkehr, Landschaft und Versorgung festhält. Er dient der Koordination unterschiedlicher Nutzungsansprüche und bildet die Grundlage für die Nutzungsplanung. Obwohl er für Private keine direkte Rechtsverbindlichkeit hat, ist er für die Behörden bei raumrelevanten Entscheiden verbindlich und unterstützt eine vorausschauende, abgestimmte Entwicklung auf Gemeindeebene.

Alle Eingaben, die sich auf konkrete Nutzungen in bestimmten Gebieten beziehen, wurden aufgrund ihres engen Zusammenhangs direkt im Kapitel 2 zusammen mit dem Zonenplan behandelt. Im vorliegenden Kapitel hingegen werden alle Themen aufgegriffen, die nicht direkt – oder zumindest derzeit noch nicht – Einfluss auf den Zonenplan haben. Das Kapitel ist entsprechend in die verschiedenen Richtplanthemen gegliedert.

6.2 Fuss- und Wanderwege

Allgemeines

Es sei unklar, ob der Richtplan Fuss- und Wanderwege inhaltlich stimme und mit dem Strassenverzeichnis abgestimmt sei.

Die Gemeinde habe eine hohe Sorgfaltspflicht aufgrund des jüngsten Urteils des Obergerichts in Sachen rechtliche Sicherstellung.

Alle im Strassenverzeichnis eingetragenen Wege sind öffentlich und somit auch im Richtplan Fuss- und Wanderweg einzutragen. Die Abstimmung mit dem Strassenverzeichnis ist ausstehend und wird noch durchgeführt.

Die Unterhaltspflicht für Fuss- und Wanderwege sei zu klären.

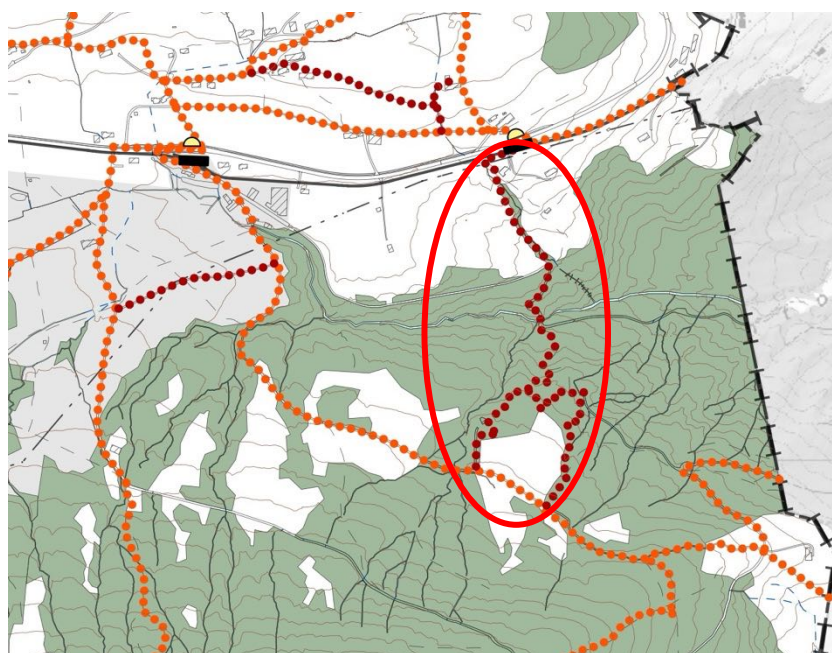
Die Frage kam bei zwei verschiedenen Eingaben auf. In einer Eingabe kam die Frage im Zusammenhang mit den konkreten Wegen «Waldhaus – Widenbach – Station Stoss / Weg Naturpfad der Sinne» auf. Die Wege seien im Rahmen des Walderlebnisraums erstellt und unterhalten worden. Gemäss neuem Richtplan würden diese Wege öffentlich werden. Dabei sei unklar, wer diese künftig unterhalten müsste.

Die erwähnten Wege sollen künftig als öffentliche Fusswege eingeteilt werden – diese sind jedoch bspw. mit einem Eintrag einer Dienstbarkeit zugunsten Öffentlichkeit ins Grundbuch noch zu sichern. Gemäss Art. 15 Abs. 1 Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege richtet sich der ordentliche Unterhalt der Fuss- und Wanderwege nach dem Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch. Gemäss Abs. 2 des selbigen Artikels besorgen die Gemeinden die Instandstellung der Fuss- und Wanderwege, soweit

diese die ordentliche Unterhaltspflicht gemäss Abs. 1 übersteigt. Instandstellung sind insbesondere Entwässerung, Erneuerung von Brücken, Stufeneinbau etc.

Gemäss Art. 164 EG ZBG richtet sich der Unterhalt neuer Dienstbarkeitswege nach den Bestimmungen des ZGB (Art. 741). Sobald eine Vorrichtung zur Ausübung der Dienstbarkeit – im vorliegenden Fall ein gestalteter Weg zur Ausübung des Wegrechts – gehört, so hat sie der Berechtigte zu unterhalten. In diesem Fall wäre die Gemeinde resp. die Öffentlichkeit die Berechtigte. Der Umfang des Unterhalts ist allerdings von der Bedeutung des Weges abhängig. Ein Schulweg, welcher innerhalb des Siedlungsgebiets liegt, wird aufgrund seiner Bedeutung intensiver unterhalten als ein Weg ausserhalb des Siedlungsgebiets, welcher überwiegend der Freizeitnutzung dient.

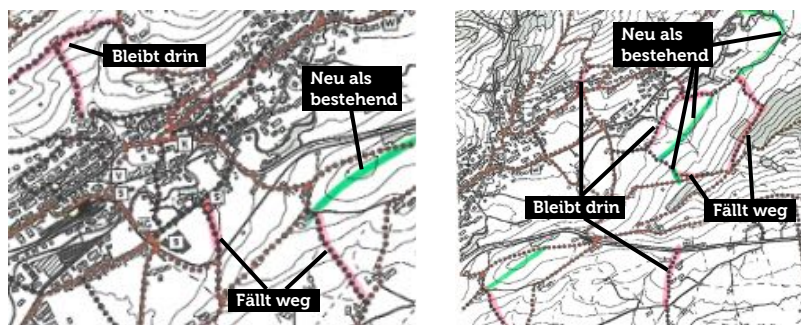
Abb. 29 Ausschnitt Richtplan Fuss- und Wanderwege, Mitwirkungsverfahren, November 2024



Diverse Wege seien neu aufzunehmen (grün) oder zu streichen (rot).

Die verschiedenen in der Eingabe markierten Wege wurden von der Gemeinde nochmals beurteilt. Die meisten Wege sollen entsprechend der Mitwirkungseingabe angepasst / bereinigt werden. Wie konkret mit den einzelnen Abschnitten umgegangen werden soll, wird direkt in der Skizze unten notiert.

Abb. 30 Skizze aus Mitwirkungseingabe



Die Wege im Richtplan Fuss- und Waldwege seien den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

Der Richtplan beinhalte Wege, die kaum benützt würden (Weg durch den Garten Zähler Mühlpass / Weg Güetli – Brand / Weg Mäerten Nördli – Säge. Im Gegensatz dazu würden andere fehlen (Gäbris über den Antennenböhl / Chlosmeren zur Kantonsgrenze / oberes Hofguet – Hofguetseeli / Pfand – Rohr – Gschwend – Schochengäbris).

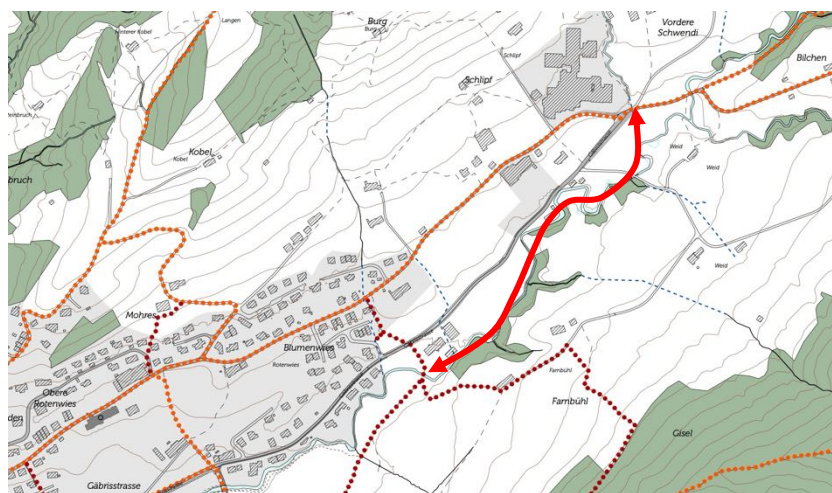
Die verschiedenen Wege wurden von der Gemeinde und der Planungskommission geprüft. Es zeigte sich, dass einige Einträge nicht mehr vollständig aktuell sind. Infolgedessen werden diverse Wege in der nächsten Phase angepasst resp. ergänzt oder entfernt.

Fussweg Klinik – Nördlistrasse

Es sei ein Hinweis über die angedachte Fusswegverbindung zwischen der Klinik Gais und der Nördlistrasse – entlang des Rotbachs – anzufügen.

Auf dem Gemeindegebiet von Gais gibt es bereits sehr viele attraktive Wege. Das bestehende Netz soll weiter aufgewertet werden. Zurzeit ist jedoch keine entsprechende Verbindung entlang des Rotbachs angedacht. Auf eine Aufführung im Richtplan wird deshalb verzichtet.

Abb. 31 Ausschnitt Richtplan Fuss- und Wanderwege, Mitwirkungsverfahren, November 2024

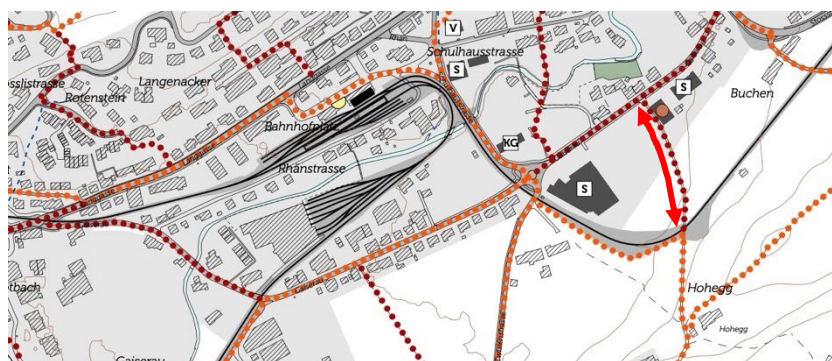


Wanderweg Gaiserau – Hohegg

Es wurde eine Mitwirkungseingabe zum Weg Gaiserau – Hohegg eingereicht (ohne konkreten Antrag oder eine Begründung).

Es wird davon ausgegangen, dass der in nachstehender Abbildung markierte Fussweg gemeint ist. Dieser Weg ist aufgrund eines nicht mehr geöffneten Niveauübergangs nicht mehr begehbar und wird deshalb aus dem Richtplan entfernt.

Abb. 32 Ausschnitt Richtplan Fuss- und Wanderwege, Mitwirkungsverfahren, November 2024



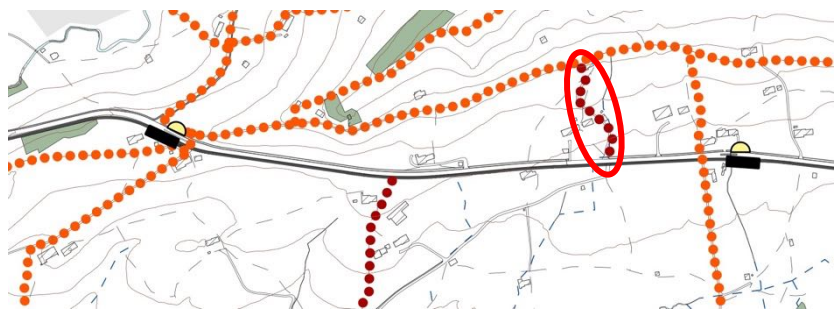
Gehweg Schmiedgass 432

Auf die Sicherung des Fussweges bei der Schmiedgass 432 sei zu verzichten.

Der Weg ende im Nichts. Es bestehe weiter östlich bereits eine Verbindung.

Der Weg hat südlich keinen direkten Anschluss im Netz, obwohl südseitig der Strasse eine weitere Strasse wegführen würde. Zudem befindet sich der Weg in der Nähe eines offiziellen Wanderwegs. Aus diesem Grund wird auf die Bezeichnung dieses Wegabschnitts verzichtet.

Abb. 33 Ausschnitt Richtplan Fuss- und Wanderwege, Mitwirkungsverfahren, November 2024



Fussweg Zellwegstrasse

Der Wanderweg zwischen den beiden Häusern auf den Grundstücken Nrn. 1442 und 1452 sei zu entfernen.

Es befänden sich regelmässig fremde Personen auf Privatgrund. Wie würden die 39 m² der Wegfläche aufgeteilt werden, wenn der Weg aufgelöst werden würde?

Der Weg gehört der Flurgenossenschaft Zellwegstrasse und ist im Grundbuch eingetragen. Er ist jedoch weder als Wanderweg ausgeschieden, noch im Strassenverzeichnis aufgeführt oder im Richtplan als künftiger Fussweg vorgesehen. Das Verfahren zur Aufhebung des Wegs läuft bereits. Es ist kein weiterer Handlungsbedarf ersichtlich.

Abb. 34 Ausschnitt Richtplan Fuss- und Wanderwege, Mitwirkungsverfahren, November 2024



Walddarstellung

Der Wald (bspw. im Raum Kloseren) sei nicht korrekt dargestellt.

Der Stand der amtlichen Vermessung wird ersetzt – damit ist die Verwendung der aktuellen Waldflächen sichergestellt.

6.3 Verkehr, Eigentum, Öff. Ausstattung, Energie

6.3.1 Eigentum

Baulandmobilisierung

Besitzende von unbebauten Parzellen seien dazu zu bringen, die Überbauung voranzutreiben. Besitzende von Parzellen mit unbewohnten, teils zerfallenen Einfamilienhäusern seien dazu zu bringen, diese bewohnbar zu machen. Es sei unklar, ob bereits Gespräche mit Eigentümern zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland geführt wurden.

Gemäss Art. 15a RPG sind die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden verpflichtet, Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland zu ergreifen – insbesondere im Hinblick auf mögliche Einzonungen. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde im Richtplan entsprechende Baulandparzellen definiert, die vorrangig mobilisiert werden sollen. Wo notwendig, wird auf diesen Parzellen die Ausübung des gesetzlichen Kaufsrechts gemäss Art. 56 BauG angestrebt. Die Frist zur Bebauung beginnt nicht mit dem Eintrag im komm Richtplan zu laufen, sondern erst bei Festsetzung durch den Gemeinderat. Diese wird im Grundbuch angemerkt. Mit verschiedenen Eigentümern grösserer Liegenschaften wurden Gespräche geführt. Bei bereits bebauten, aber leerstehenden oder verfallenen Objekten besteht hingegen ein anderer rechtlicher Rahmen. Raumplanerische

Instrumente zur verbindlichen Sanierung solcher Bauten sind aktuell nicht vorgesehen. Entsprechend kann die Gemeinde in diesen Fällen keinen direkten Einfluss auf eine Instandsetzung oder Nutzung nehmen.

Bei unbebauten Parzellen sei als Grundlage für die Genehmigung der Nachweis der Baulandmobilisierung gemäss Art. 56 Abs. 1 BauG im Planungsbericht zu erbringen. Gleiches gelte für Parzellen mit raumplanerischen Massnahmen wie Umzonung oder Aufzonung.

Der Richtplan Eigentum wird überprüft, ob alle unbebauten Flächen als Kaufsrechtparzellen ausgewiesen sind. Im Planungsbericht werden anschliessend alle Parzellen inkl. der zu treffenden Massnahmen aufgelistet. Bei bebauten Grundstücken, welche umgezont werden, wird auf eine Mobilisierung verzichtet, da sie der Bestimmung als Bauzone entsprechend genutzt werden und sich damit eine zwingende Mobilisierung gemäss Art. 56 BauG erübrigt.

E 2 Gebiet mit Kaufsrecht

Der gesamte Artikel sei zu streichen.

Das Eigentum werde stark eingeschränkt und der Artikel könne dazu führen, dass kleine grüne Flächen bebaut würden. Es scheine nicht einheitlich geregelt zu sein, bei welchen Parzellen das Kaufsrecht gelte.

Wie bereits oben erwähnt ist die Gemeinde zur Mobilisierung des Baulands verpflichtet. Im Sinne der Transparenz soll bereits im Rahmen der Richtplanung auf dieses Thema aufmerksam gemacht werden. Daran wird festgehalten. Die im Richtplan bezeichneten Parzellen werden bis zum Erlass durch den Gemeinderat hingegen nochmals überprüft.

6.3.2 Verkehr

V 1.1 Ortsverbindungsstrasse

Es sind verschiedene Rückmeldungen dazu eingegangen. Im Richtplan sei die Möglichkeit für eine künftige Umfahrungsstrasse zu belassen oder eine Alternative aufzunehmen – sie sei nicht aus dem Richtplan zu löschen. In einer anderen Eingabe wurde erwähnt, dass zumindest der Teil zwischen Forren und Kreisel Zweibrücken für ein Trasse frei zuhalten und auf den Rest der Umfahrung zu verzichten sei.

Es zeigten sich täglich verkehrstechnische Schwierigkeiten im Ortskern und im Industriegebiet und die Argumente für eine Umfahrungsstrasse lägen auf der Hand. Eine solche Entlastungslösung dürfe für künftige

Generationen nicht gelöscht werden. Der Teil bis zur Forren würde eine spätere Verbesserung der Erschliessung des Industriegebiets ermöglichen.

Die Ortsverbindungsstrasse durch das Dorf Gais verbindet Gais mit den Ortschaften Altstätten, Appenzell und Bühler und ist neben dem örtlichen Verkehr mit hohem Durchgangsverkehr belastet. Zur Entlastung des Ortes ist im kantonalen Richtplan die Sicherung eines Trassees für eine südliche Umfahrungsstrasse festgelegt. Die Gemeinde unterstützt die Umfahrungsstrasse weiterhin nicht, da die Kosten und Nutzen sowie die Konsequenzen des Eingriffs in den Naherholungsraum in keinem Verhältnis stehen. Die Gemeinde hält deshalb daran fest, dass die Umfahrung bei der nächsten Revision des kantonalen Richtplans entfernt wird.

6.3.3 Hinweise

Grundwasserschutzzone

Im Plan seien die aktuellen Daten der Gewässerschutzkarte (Grundwasserschutzzonen) zu verwenden.

Es fehle bspw. die Grundwasserschutzzone Bärenwald

Die Grundwasserdaten werden im gesamten Richtplanteil aktualisiert.

Deponie Hebrig

Das Interessengebiet Deponie Hebrig sei im kommunalen Richtplan als Hinweis darzustellen.

Das Interessengebiet Deponie Hebrig ist im kommunalen Richtplan bereits eingetragen und wird neu zu den Hinweisen verschoben.

6.4 Nutzung, Schutz und Gestaltung

6.4.1 Nutzung

N 1.1.7 Rotbach

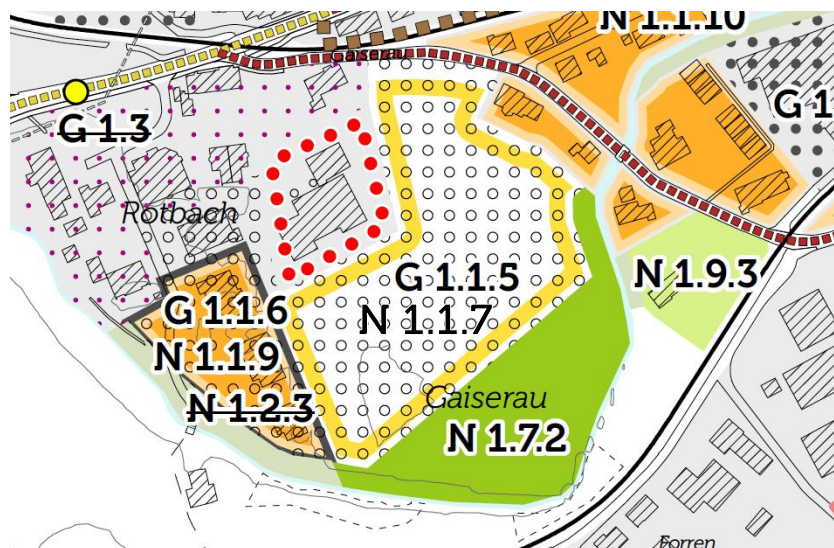
Das Gebiet sei im Plan nicht verortet. Zudem sei das Gebiet einheitlich zu bezeichnen.

Die Benennung des Gebietes sei zu überprüfen.

Möglicherweise hiesse es Schwantlern.

Die Bezeichnung des Gebiets ist verwirrend und wird deshalb zu «Gaiserau West» umbenannt. In der Folge werden auch die Gebiete N 1.1.9, G 1.1.5 und G 1.1.6 umbenannt.

Abb. 35 Ausschnitt Richtplankarte, Mitwirkungsverfahren, November 2024



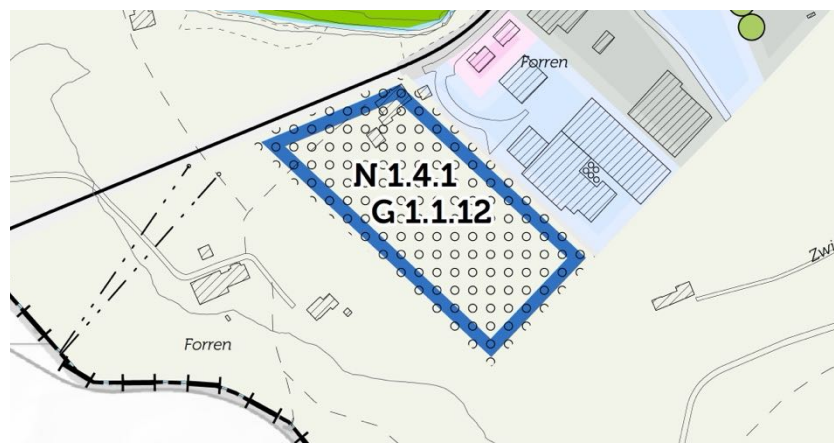
N 1.4.1 Forren

Die Formulierungen seien den Gegebenheiten anzupassen.

Das Gebiet Forren sei über Gaiserau nicht genügend erschlossen. Die Einfahrt Grüt sei ungenügend und das Kreuzen ausschliesslich auf Privatplätzen möglich.

Das Gebiet ist ohne Umfahrungsstrasse mutmasslich tatsächlich nicht hinreichend erschlossen. Eine separate Erschliessung würde darüber hinaus keinen Sinn machen. Sie stünde in keinem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und würde die Landschaft zerschneiden. Auf den Eintrag N 1.4.1 wird deshalb verzichtet werden.

Abb. 36 Ausschnitt Richtplankarte, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



N. 1.1.15 Schwantlern Nord

Das Gebiet sei prioritär zu entwickeln und gegenüber den Gebieten Gaiserau West und Höhenerwiese zu bevorzugen.

Das Gebiet sei besser mit ÖV erschlossen und keiner Naturgefahr ausgesetzt. Die Interessen der Eigentümerschaft dürften bei der Abwägung hinsichtlich Einzonung nicht als Hauptargument herangezogen werden (Höhenerwiese), da das Baugesetz verschiedene Mobilisierungsmassnahmen den Gemeinden für eine aktive Bodenpolitik zur Verfügung stelle.

Im Gegensatz dazu wurde beantragt, der steile Hang des Gäbris, Wiesen und Streusiedlungslandschaft sei zu erhalten.

Das Gebiet sei im ISOS als Umgebungsrichtung VI mit Erhaltungsziel a eingeteilt.

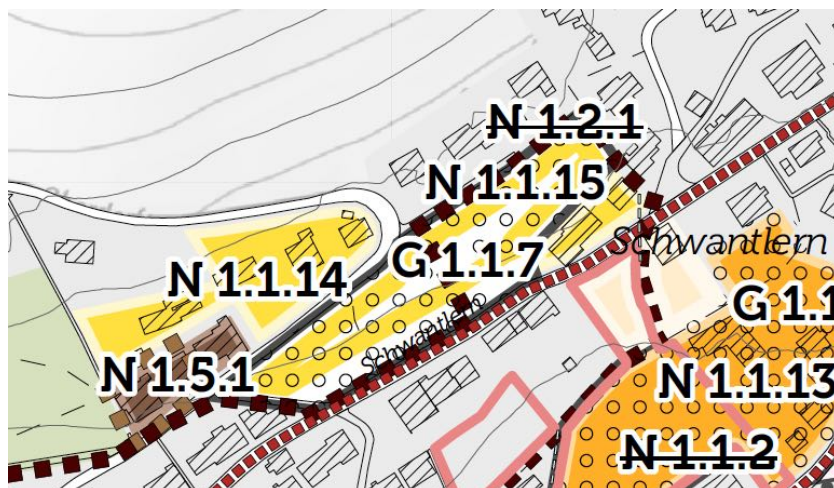
Die Gemeinde anerkennt die Bedeutung des steilen Hangs mit seinen Wiesen und der Streusiedlungslandschaft insbesondere am Siedlungsrand. In diesen Bereichen sollen gemäss übergeordneten Vorgaben keine weiteren Siedlungserweiterungen nach aussen erfolgen – dies ist auch im Sinne der Gemeinde.

Das in Frage stehende Gebiet ist jedoch mittlerweile vollständig von bestehenden Bauten umgeben und liegt eingebettet im Siedlungsgebiet. Daher wird eine mittelfristige Nutzung als Baugebiet grundsätzlich als vertretbar erachtet. Im kommunalen Richtplan wird ergänzt, dass bei einer künftigen Bebauung auf die exponierte Hanglage und die Vorgaben des ISOS besondere Rücksicht zu nehmen ist.

Gleichzeitig betont die Gemeinde, dass eine Einzonung nicht gegen den erklärten Willen der betroffenen Grundeigentümerschaft erfolgen soll.

Raumplanung ist stets eine Interessenabwägung, bei der auch private Anliegen eine Rolle spielen. Obwohl das Gebiet gegenüber anderen Entwicklungsflächen wie Gaiserau West und Höhenerwiese aufgrund seiner zentraleren Lage und besseren ÖV-Erschliessung grundsätzlich bevorzugt werden könnte, wird die Fläche aufgrund der aktuellen Eigentümerhaltung lediglich als Einzonungsreserve (2. Priorität) betrachtet. Eine Einzonung soll dann weiterverfolgt werden, wenn sich eine entsprechende Bereitschaft der Eigentümerschaft abzeichnet oder sich der Druck für eine Einzonung wesentlich erhöht.

Abb. 37 Ausschnitt Richtplankarte, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024

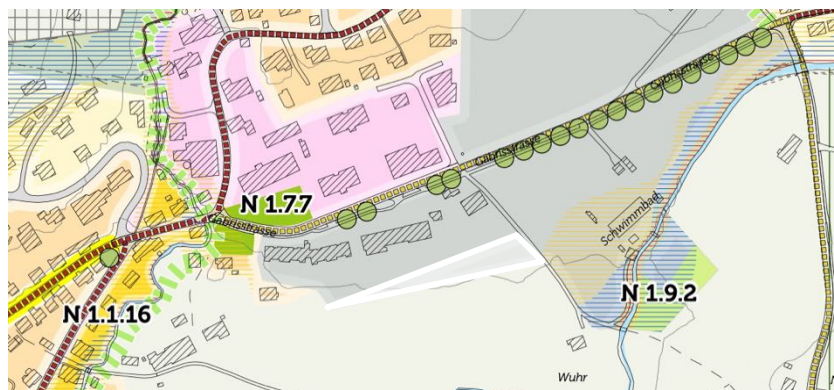


N 1.6 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Erweiterung resp. Erneuerung des Altersheims an der Gäbrisstrasse sei im Richtplan festzuhalten.

Am Standort wird trotz negativem Entscheid zum letzten Projektstand «Papillon» weiterhin festgehalten. Es wird ein entsprechendes Massnahmenblatt «N 1.6.1 Neubau Pflegezentrum» für die neu einzuzonende resp. abgezonte Fläche erstellt. Darin wird auch auf die Erweiterung der Gefahrenkarte aufmerksam gemacht.

Abb. 38 Ausschnitt Richtplankarte, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024

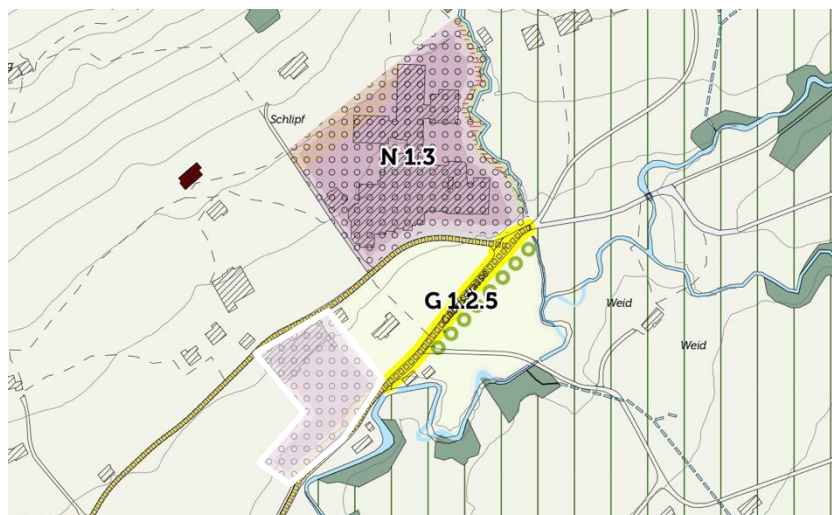


N 1.3 Kurgebiet

Der Entwicklungsbedarf für die private Liegenschaft Nr. 659 sei aufzuzeigen. Wenn kein Bedarf bestünde, sei die Zonierung entsprechend anzupassen.

Auf dem Grundstück befindet sich das Behindertenheim «Oase». Dieses wird mittelfristig an diesem Ort bleiben, weshalb kein Bedarf für anderweitige Entwicklungen oder Umzonungen bestehen.

Abb. 39 Ausschnitt Richtplankarte, Stand Mitwirkungsverfahren, November 2024



6.4.2 Schutz

S 1.1 Kommunale Kulturobjekte

Es sei umgehend ein Ortsbildinventar in Auftrag zu geben.

Die Ausscheidung der Kulturobjekte sei aufgrund des nicht vorhandenen oder nicht publizierten Inventars nicht nachvollziehbar. Es sei unter anderem folgende charakteristische Baugruppen zu prüfen: Obere Rotenwies, Pfandbach bis Berghalde, Schwantlern (ab Schwanen bis Fabrikgebäude Eisenhut), diverse Weier und Baugruppen ausserhalb der Bauzone (Bsp. Strahlholz, Unterer Gäbris, Mohres).

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Wie im Richtplan festgelegt, wird die Gemeinde innert 5 Jahren nach Genehmigung des Richtplans ein Ortsbildinventar in Auftrag geben. Der Fokus soll zurzeit auf der Revision des Teils Nutzung liegen.

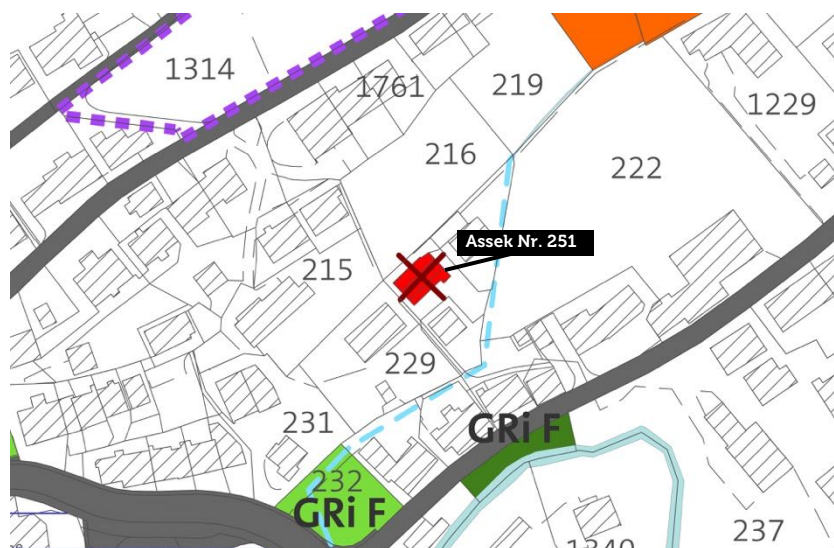
Fehlendes Kulturobjekt, Assek Nr. 251

Das Kulturobjekt Assek Nr. 251 sei dem Richtplan Nutzung, Schutz und Gestaltung (NSG) hinzuzufügen.

Dieses sei nicht vermerkt.

Mit der Teilrevision Zonenplan (Nutzung, Schutz und Gefahren) im Jahr 2019 wurde das Kulturobjekt Assek Nr. 251 aus dem Zonenplan Schutz entlassen. Allerdings war das Kulturobjekt im Geoportal zum Zeitpunkt der Mitwirkung fälschlicherweise als geschütztes Kulturobjekt aufgeführt. Die Daten im Geoportal wurden korrigiert, indem das Kulturobjekt Assek. Nr. 251 aus den Geodaten entfernt wurde.

Abb. 40 Ausschnitt Teilrevision Zonenplan Karte
Nutzung und Schutz (2019)



6.4.3 Gestaltung

G 1 Siedlung

Die Festlegung sei mit einem Einfügungsgebot zu ergänzen.

Neubauten sollen sich mit regionaltypischer Gestaltung in die gewachsenen Strukturen einfügen.

Im Kanton AR gilt grundsätzlich ein Einordnungsgebot nach Art. 112 BauG. Auf das Einordnungsgebot soll im Richtplanblatt G1 aufmerksam gemacht werden.

G 1.1 Gebiet von öffentlichem Interesse

Die Festlegung sei mit der Formulierung «Berücksichtigung der regionaltypischen Bautradition, Gebäudegeometrien, Gliederungen, Materialisierung und Detailgestaltung» zu ergänzen.

Die Siedlungen entsprächen grösstenteils nicht mehr der ortstypischen und regionalen Eigenarten und seien zunehmend von beliebiger Gestaltung. Nachhaltig würden sich die Qualitäten eines Ortes jedoch durch ihre Eigenständigkeit, gute Einfügung in die gewachsene Siedlungsstruktur und die sorgfältige Ausbildung auszeichnen.

Die Ergänzung ist in Anbetracht des Einordnungsgebots nach Art. 112 BauG nachvollziehbar und wird ergänzt.

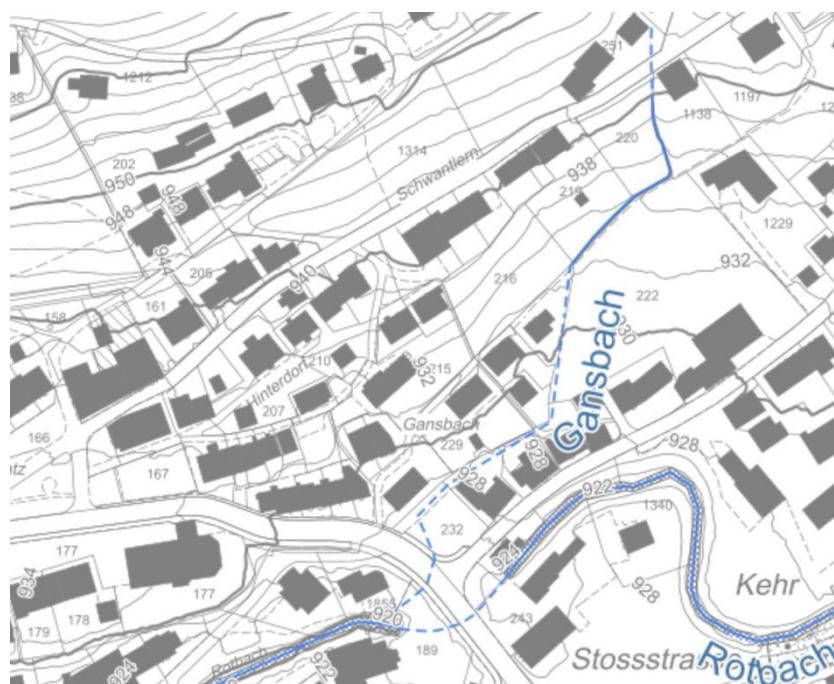
G 2.1 Bachöffnung

Der Gansbach sei aus dem Artikel zu streichen.

Der Bach habe nur eine Gesamtlänge von ca. 275 m und davon nur 80 m an der Oberfläche. Er fliesse hauptsächlich durch bebautes Gebiet, wo eine Offenlegung nicht möglich sei.

Gemäss Gewässerschutzgesetz Art. 38 dürfen Fliessgewässer nicht eingedolt werden. Ausnahme wäre der Ersatz einer bestehenden Eindolung, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist. Der Gansbach ist als Gewässer deklariert. Aus diesem Grund wird an der Prüfung der Offenlegung festgehalten.

Abb. 41 Ausschnitt Karte Gewässernetz GN10, geoportal.ch



7 Allgemeine Eingaben

7.1 Planungsbericht

Allgemein

Die nicht bebauten Reserveflächen – insbesondere diejenigen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, seien in der Innenentwicklungsstrategie (Strategieplan) bezugnehmend auf den effektiven Bedarf zu berücksichtigen. Je nach Bedarf seien Um- oder Auszonungen in Betracht zu ziehen.

Es sei eine kritische Auseinandersetzung der Gemeinde mit dem eigenen Grundbesitz vorzulegen.

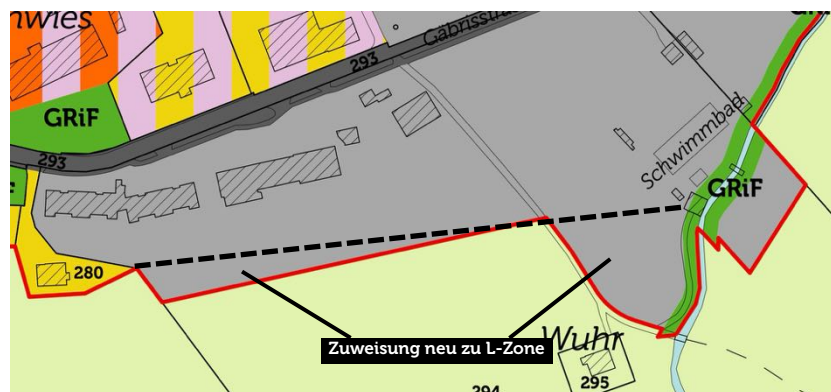
Gais besitze sehr viel Land – am meisten aller Ausserrhodischen Gemeinden – welches mehrheitlich in der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (OE) liege und den Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre übersteige. Die Gebiete Gaiserau, Waisenhauswiese, rund um das Schwimmbad/entlang dem Rotbach seien gut erschlossen und relativ zentral gelegen und somit gut geeignet für Wohnüberbauungen.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Gemeinde Gais über einen vergleichsweise grossen Bestand an Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖB) verfügt. Die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (Art. 15 RPG) gelten auch für diese Zone: Eingezonte Flächen sind am effektiven Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde das Thema ebenfalls aufgegriffen. Daraufhin hat die Gemeinde eine Bedarfsanalyse der bestehenden ÖB-Flächen durchgeführt. Die Analyse ergab folgenden Bedarf:

- Parz. 597: Weiterhin Spielplatz und Spielwiese
- Parz. 420: Sportstätte (Potenzial für Allwetterplatz, Fussballplatz, Weitsprung, Sprintbahn, Garderoben, Beachvolleyball, Wege, PP etc.)
- Parz. 292: Teil der Sportstätte
- Parz. 426: Für nördlichen Teil kein Bedarf und Umzonung in Landwirtschaft / Rest für Pumptrack benötigt (direkt östlich von Gebäude Nr. 1454)
- Parz. 294: Altersheim und Alterswohnen (mit Umschwung)
Ein Teil der bisher eingezonten Fläche südlich des Schwimmbads wird zurzeit nicht mehr benötigt, weshalb die Fläche südlich der schwarzen Linie in der nachstehenden Abbildung der Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll.
- Parz. 193: Weiterhin Nutzung als kleiner Sportplatz
- Parz. 136: Kein Bedarf – bereits Rückzonung vorgesehen

Insgesamt zeigt sich, dass für den Grossteil der Oe-Zonen ein konkreter Bedarf innerhalb des Planungszeitraums besteht. Der entsprechende Nachweis wird im Planungsbericht ergänzt. Zudem werden im Strategieplan auch den öffentlichen Flächen neue Strategien zugewiesen.

Abb. 42 Ausschnitt Entwurf Zonenplan Stand Mitwirkung mit neu geplanter Abgrenzung



Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes seien in den Planungsbericht aufzunehmen.

Gais habe nur noch wenig Gewerbezone (Wohn- und Gewerbezone)
Die Frage, wohin sich das Gewerbe im nächsten Jahrzehnt entwickeln könnte, bleibe offen.

Die Frage nach den Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes ist berechtigt und wird in den Planungsbericht aufgenommen. Die Gemeinde Gais verfügt derzeit über begrenzte Flächen in der Wohn- und Gewerbezone (WG). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde geprüft, gewisse WG-Zonen aufgrund der heute mehrheitlich reinen Wohnnutzung in reine Wohnzonen umzuwandeln – etwa in der Gaiserau. Aufgrund der Mitwirkungseingaben und der geäußerten Befürchtungen hinsichtlich einer Einschränkung für das Kleingewerbe, wird nun auf mehrere dieser Umzonungen verzichtet (vgl. vorangegangene Kapitel). Damit bleiben gewerblich nutzbare Flächen erhalten, was insbesondere dem ortsansässigen Klein- und Kleingewerbe zugutekommt.

Für reine Gewerbezone gelten die Vorgaben von Art. 30a der Raumplanungsverordnung (RPV). Neue Gewerbezone dürfen nur ausgewiesen werden, wenn ein kantonales Arbeitszonenmanagement (AZM) vorliegt. Ein solches wurde vom Kanton erarbeitet und ist seit Juli 2022 in Kraft. Es legt Kriterien für die Ausweisung, Umnutzung und Entwicklung von Arbeitszonen fest. In Gais liegt der Fokus nicht auf der Ansiedlung neuer Betriebe, sondern auf der Erweiterung bestehender Unternehmen. Der langfristige Bedarf ist gemäss Arbeitszonenmanagement im Richtplan darzustellen. Einzig im Gebiet Forren waren Betriebserweiterungen bisher vorgesehen. Zudem zeigt sich, dass im Raum Zwislen auf dem Grundstück Nr. 1608 ebenfalls ein Bedarf für die Erweiterung der Gewerbezone besteht resp. das Grundstück bereits jetzt teilweise gewerblich genutzt wird. Die Fläche soll deshalb inkl. Erschliessung und exkl. Bauernhaus eingezont

werden. Dies unter der Bedingung, dass die Autoabstellplätze nördlich der Strasse Oberzwislen aufgehoben werden.

Kap. 1.3.1 Arbeitsschwerpunkte

Der Teil «Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden, damit die Nutzungsintensivierung nicht mit der Vernichtung von ortsspezifischen Qualitäten und Identitäten einhergeht.» sei hervorzuheben.

Der Artikel werde begrüsst, jedoch müsse die Einzelfallbeurteilung mittels Fachpersonal gewährleistet werden.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kann jederzeit Fachpersonen beiziehen.

Kap. 2.2.6 Belastete Standorte

Die Ausführungen im Planungsbericht zu den einzelnen Standorten seien anzupassen. Von den acht Standorten sei einer untersuchungsbedürftig.

Das Kapitel wird entsprechend präzisiert.

Kap. 3.4.3 Sondernutzungsplanpflicht

Bei der Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht sei im Planungsbericht ein öffentliches Interesse und somit der Grund der Sondernutzungsplanpflicht zu dokumentieren. Ebenfalls sei aufzuführen, warum eine bestehende Sondernutzungsplanpflicht (Begriff gemäss neuem Baugesetz) erhalten werden soll. Es sei explizit zu erwähnen, wenn mit der SNP-Pflicht keine Verdichtung angestrebt werde.

Die Sondernutzungsplanpflicht (sowohl neu als auch bestehend) werden in der Interessenabwägung integriert und eine Begründung ergänzt.

Überprüfung Sondernutzungspläne

Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne seien zu überprüfen. Der Handlungsbedarf pro SNP sei aufzuzeigen und die Ziele des SNP mit den Zielen der Innenentwicklungsstrategie abzugleichen.

Die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (RPG, BauG, Richtplan AR) hätten sich verändert, was eine Überprüfung nach Art. 51 BauG nötig mache.

Im Planungsbericht wird ein eigenes Kapitel erstellt, das sich dem Thema der rechtskräftigen Sondernutzungspläne widmet. Zu jedem SNP wird

eine Einschätzung abgegeben, ob der Plan erhalten, angepasst oder aufgehoben werden soll.

7.2 Verfahren

7.2.1 Mitwirkungsverfahren

Information vor Mitwirkungsverfahren

Von einigen Betroffenen einer Zonenänderung kam die Meldung zurück, dass sie gerne vor der Mitwirkung über die geplanten Änderungen an der eigenen Liegenschaft direkt informiert worden wären.

Gemäss Art. 6 BauG hat die Behörde die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Bei wesentlichen Anpassungen von Zonenplänen wird in Art. 2 BauR eine Volksdiskussion vorgesehen. Das durchgeführte Vorgehen mit Infoveranstaltungen und Kontaktstunden ist grundsätzlich ausreichend. Eine schriftliche Information aller Betroffenen ist von Gesetzes wegen nicht vorgesehen. Der Input der Mitwirkenden wird hingegen ernst genommen und bei künftigen Planungen wird der Gemeinderat jeweils erneut abwägen, inwiefern allenfalls auch bereits beim Stand der Mitwirkung Grundeigentümerschaften angeschrieben werden sollen.

Austausch und Diskussion

Es sei eine Art Informationsort einzurichten.

Die Thematik sei sehr umfangreich. Ein zentral gelegener Ort, der regelmässig fachlich betreut würde, könnte die Diskussion anregen und Fragen klären. Eine Art Forum, bei dem sich die Bevölkerung zu dem Thema treffen könnte.

Das Interesse der Bevölkerung an der Ortsplanung wird sehr geschätzt. Es ist richtig, dass es sich dabei um ein umfassendes und teilweise komplexes Thema handelt, das viele Einwohnerinnen und Einwohner direkt oder indirekt betrifft.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden gezielt Kontaktstunden angeboten, bei denen Fragen direkt im Gespräch mit der Gemeinde geklärt werden konnten. Dieses Format hat sich als niederschwellige und wirkungsvolle Informations- und Austauschmöglichkeit bewährt.

Ein zusätzlicher dauerhafter Informationsort ist aktuell nicht vorgesehen. Die Gemeinde ist jedoch jederzeit offen für Anfragen und Anliegen – sei es schriftlich, telefonisch oder persönlich. Auch künftig wird angestrebt, verständlich und transparent über die weiteren Schritte zu informieren.

Die Unterlagen der Ortsplanung können weiterhin auf der [Homepage](#) der Gemeinde abgerufen werden.

7.2.2 Rechtsverfahren

Separate Auflagen

Der Richtplan und der Zonenplan seien separat aufzulegen.

So könne die mittel- und langfristige Entwicklungsvision und die finanziellen Motive der Gemeinde und von Privaten getrennt voneinander in der Bevölkerung diskutiert werden.

Gemäss Art. 46 BauG werden Nutzungspläne und das Baureglement während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie sind grundeigentümerverbindlich, weshalb in diesem Verfahren auch das Recht zur Einsprache besteht. Der kommunale Richtplan hingegen ist gemäss Art. 17 BauG ein behördenverbindliches Instrument, das die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde skizziert. Er dient der strategischen Ausrichtung, ist jedoch nicht grundeigentümerverbindlich. Deshalb ist eine öffentliche Auflage des Richtplans gesetzlich nicht vorgesehen. Gemäss Art. 110 BauG kann gegen Festlegungen im Richtplan nur im Rahmen der Nutzungsplanung ein Rechtsmittel ergriffen werden.

Bei der vorgelegten Richtplanung sei mit langwierigen juristischen Auseinandersetzungen zu rechnen.

Es handle sich um fundamentale Gegensätze und um ein sehr grosses Volumen, welches die Gemeinde über längere Zeit blockiere. Ist sich der Gemeinderat dessen bewusst und gewillt, das Risiko auf sich zu nehmen?

Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Gegen den kommunalen Richtplan besteht kein Rechtsmittel, da er ausschliesslich behördenverbindlich ist. Allfällige juristische Auseinandersetzungen können jedoch im Rahmen der Nutzungsplanung oder bei der Umsetzung einzelner Massnahmen entstehen, etwa im Zusammenhang mit dem Zonenplan. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Thematik komplex ist und teilweise auch gegensätzliche Interessen aufeinandertreffen. Ziel ist es deshalb, eine ausgewogene und tragfähige Richtplanung zu erarbeiten, die eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht und breite Akzeptanz findet. Rechtsmittel lassen sich jedoch selbst bei grosser Zustimmung nie vollständig ausschliessen.

7.3 Visionen

Allgemein

Es fehle eine klare Vision über die Entwicklung. Es sei mehr Transparenz bei der Vision, der Richtplanung und deren Umsetzung zu wahren. Dabei sei auf die Identifikation der Quartiere und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung einzugehen.

Es sei nicht klar, auf welchen Grundlagen die vorliegende Richtplanung basiere, welche Alternativen durchgedacht worden seien und in welche Richtung es in den nächsten Jahren gehen soll. Die vorgeschlagenen Ein- oder Umzonungen seien nicht nachvollziehbar, da bestehende kompakte Orts- und Quartierbilder beeinträchtigt würden oder offene Flächen unnötig verbaut würden, bevor Baulücken geschlossen würden.

Es seien zwar viele Dokumente für das Mitwirkungsverfahren hochgeladen worden, jedoch hätten Hintergrundinformationen gefehlt, um nachvollziehen zu können, wie es zu den Änderungen gekommen sei. Die vielen hochgeladenen Dokumente seien für Laien schwierig verständlich gewesen. In den Unterlagen sei von «Innenverdichtung» die Rede. Welche Massnahmen diesbezüglich in den letzten Jahren umgesetzt worden sind und welche Wirkung damit erzielt worden sei, werde offengelassen. Was schlägt der Gemeinderat vor, um die Verdichtung voranzutreiben?

Die zuständigen Gremien (Gemeinderat, Gemeindepräsidium, Baukommission und Planungskommission) – ausser Gemeinderat Dylan McGhee – hätten sich der öffentlichen Diskussion entzogen.

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Gais stammt aus dem Jahr 2012. Im Rahmen ihrer Erarbeitung wurden verschiedene Entwicklungsstrategien festgelegt, die bis heute Gültigkeit haben. Der Gemeinderat hält an diesen übergeordneten Zielen fest, da sie eine nachhaltige Entwicklung des Gemeindegebiets ermöglichen. Eine komplette Neuausrichtung nach bereits rund zehn Jahren wird nicht als zielführend erachtet.

Der Gemeinderat steht geschlossen hinter den vorgelegten Planungsunterlagen. Gemeinderat Dylan McGhee übernimmt als zuständiger Ressortleiter die öffentliche Vertretung des Projekts. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die Vielzahl der veröffentlichten Dokumente sowie die Komplexität der Thematik für Laien herausfordernd sein kann. Aus diesem Grund wurden öffentliche Orientierungsversammlungen und Kontaktstunden angeboten, um Fragen und Anliegen der Bevölkerung direkt aufnehmen zu können. Letztere haben sich als niederschwellige und hilfreiche Form der Information und Rückmeldung bewährt.

Um eine klare und transparente Vision für die Zukunft der Gemeinde Gais aufzuzeigen seien nachfolgende Fragen zu klären:

1. Wohnen im Alter: Welche Massnahmen sind vorgesehen, um den Bedürfnissen älterer Mitbürger gerecht zu werden und altersgerechte, barrierefreie Wohnmöglichkeiten zentrumsnah zu schaffen?

Das Thema Wohnen im Alter ist wichtig, jedoch nicht direkt Teil der Zonenplanung. Die Gemeinde beschäftigt sich gegenwärtig auch gerade mit diesen Themen aufgrund des Marschhalts beim Projekt «Papillon».

2. Durchmishtes Wohnen: Wie sollen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen – von jungen Familien bis hin zu Senioren – in den neuen Wohngebieten integriert werden zum Beispiel Bahnhofsareal?

Die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen – etwa junger Familien, Alleinstehender oder älterer Menschen – ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde und wird bei neuen Wohngebieten mitbedacht. Die konkrete Umsetzung hängt jedoch stark von den jeweiligen Bauprojekten ab. Eine gewisse steuernde Wirkung kann im Rahmen von Sondernutzungsplänen erreicht werden, etwa durch Vorgaben zu Wohnungsgrössen oder -typen. Darüber hinaus ist auch das Engagement von Investoren und Bauherrschaften entscheidend, um eine sozial durchmischte Quartierentwicklung zu fördern.

3. Biodiversität und Nachhaltigkeit: Wie wird die Gemeinde sicherstellen, dass Biodiversität (Stichwort «Gais naturgemacht») noch stärker gefördert wird und nachhaltige, umweltfreundliche Bauweisen in den Zonenplan integriert werden?

Die Förderung von Biodiversität und Nachhaltigkeit ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde – insbesondere im Sinne des Leitbilds «Gais naturgemacht». Im Rahmen der laufenden Revision werden deshalb neue Vorschriften im Baureglement vorgesehen, um naturverträgliches Bauen stärker zu fördern. Dazu gehören etwa Anforderungen an die Begrünung von Freiflächen, die Vermeidung von Bodenversiegelung, der Einsatz naturnaher Materialien sowie Massnahmen zur Förderung von einheimischen Pflanzenarten und Lebensräumen. Zudem sollen bei grösseren Projekten auch ökologische Ausgleichsflächen vorgesehen werden. Die Gemeinde setzt sich darüber hinaus aktiv dafür ein, dass nachhaltige Bauweisen – etwa Holzbau oder energieeffiziente Gebäudekonzepte – stärker berücksichtigt werden.

4. Energie: Welche konkreten Pläne bestehen zur Förderung erneuerbarer Energien und zur Verbesserung der Energieeffizienz in Neubauten und Bestandsgebäuden?

Die Förderung erneuerbarer Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz sind zentrale Anliegen, werden jedoch nicht primär im Rahmen der Ortsplanung, sondern durch die kantonale Energiegesetzgebung geregelt.

5. Der sogenannte «Nordstern», wie er in der Informationsveranstaltung der Gemeinde vom 9. Januar 2025 erwähnt worden sei, bleibe in den bisherigen Dokumenten unklar und uneindeutig. Eine präzise Ausarbeitung und eine Visualisierung dieses zentralen Elements der Ortsplanung sei erforderlich, um eine bessere Vorstellung von der zukünftigen Entwicklung zu erhalten.

Die in der Informationsveranstaltung vom 9. Januar 2025 erwähnte Strategie der räumlichen Entwicklung – sinnbildlich als «Nordstern» bezeichnet – wurde im Rahmen der letzten Ortsplanung 2012 festgelegt und bleibt weiterhin gültige Grundlage der kommunalen Entwicklung (vgl. Kap. 2.3.1 im Planungsbericht). Sie umfasst zentrale Leitgedanken aus den verschiedenen Themenbereichen wie Wohnen/Wohnumfeld, Arbeit, Freizeit/Erholung etc. Diese übergeordneten Zielsetzungen bieten eine klare Orientierung für konkrete Umsetzungsprojekte, auch wenn sie bisher in den Dokumenten nicht explizit als «Nordstern» bezeichnet wurden.

Visionäre Ideen

Folgendes seien die grössten Probleme der Gemeinde momentan: Schul- und Sportanlagen / Wohnen im Alter / Verkehrsbelastung vor allem Dorfplatz wie in Rotenwies und Kehr / Bahnschranke eingangs Dorf / Mögliche Schliessung Bahnstrecke Gais Altstätten / Fehlendes Erstklasse-Hotel / Wintersportmöglichkeiten. Es seien gesamtheitlich nach Lösungen zu und nicht einzelne Themen gesondert zu betrachten. In einem gemeinsamen Ideenspinnen dreier Personen seien verschiedene Visionen entstanden. Ein Feedback seitens Gemeinde werde erhofft. Folgende Ideen, welche teilweise auch aufskizziert wurden, seien entstanden:

- **Leuchtturmprojekt, das Gais in den nächsten 10 bis 30 Jahren prägt**
- **Selbstfahrender Busbetrieb**
- **Verschiebung Bahnhof zu Zweibrücken**
- **Gewerbe- und Einkaufszentrum auf heutigem Bahnareal**
- **Verlagerung Schule und Sport in den Bereich Schwimmbad**
- **Neugestaltung Dorfplatz mit Tunnelverbindung und Tiefgarage**
- **Sesselbahn Klinik Gäbris und Klinik Sommersberg**

Die Gemeinde bedankt sich herzlich für das grosse Engagement, das in die eingebrachten Visionen und Skizzen eingeflossen ist. Solche gesamtgesellschaftlichen Überlegungen und kreativen Beiträge aus der Bevölkerung sind für die Weiterentwicklung von Gais von grossem Wert.

Die genannten Themen – wie Schul- und Sportinfrastruktur, Alterswohnen, Verkehrsführung, Bahninfrastruktur oder touristische Entwicklung – sind in der Tat zentrale Herausforderungen, denen sich die Gemeinde bewusst ist. Viele dieser Themen lassen sich nur langfristig und mit übergeordneten Akteuren (z. B. Kanton, SBB, PostAuto) gemeinsam angehen. Die skizzierten Ideen zeigen interessante Entwicklungsperspektiven auf und können Impulse für künftige Planungsprozesse liefern.

Die im Richtplan verankerten Entwicklungsstrategien bilden derzeit die Grundlage der räumlichen Entwicklung – an diesen wird weiterhin festgehalten. Die Ideen aus dem «Ideenspinnen» werden jedoch in die nächste strategische Diskussion des Gemeinderats einfließen, insbesondere dann, wenn konkrete Folgeprojekte zur Umsetzung anstehen.

7.4 Diverses

Kapazitätsberechnung / Bauzonendimensionierung

Es sei eine aktuelle Kapazitätsberechnung vorzulegen.

Bisher habe Gais keinen Einzonungsbedarf ausweisen können. Für die öffentliche Mitwirkung sei es wichtig, dass solche Zahlen aktuell und verständlich dargelegt würden. Die Zusagen vom 15. Januar 2025 von Dylan McGhee bezüglich der Wohnnutzung beim Bahnhofsareal und der Überbauung Höhenerwiese sei in der Kapazitätsberechnung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Gais weist gemäss kantonaler Berechnungsgrundlagen einen Einzonungsbedarf für rund 100 Personen aus. Diese Berechnung berücksichtigt insbesondere die demografische Entwicklung, die Nutzungsreserven bestehender Bauzonen sowie das im Raumplanungsgesetz geforderte 15-Jahres-Bedarfskriterium (Art. 15 RPG).

Für die Berechnung wurde ein kantonal abgestütztes Modell verwendet, das alle relevanten Parameter (z. B. Baulandreserven, Rückzonungen, Verdichtungspotenziale) berücksichtigt. Auch aktuelle Projektierungen wie die Überbauung der Höhenerwiese sind in der Berechnung reflektiert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde in der öffentlichen Mitwirkung zunächst auf die Beilage der detaillierten Excel-Tabelle verzichtet. Im Sinne der Transparenz wird die vollständige Kapazitätsberechnung, welche auch als Nachweis gegenüber dem Kanton dient, nun als Beilage B1 diesem Mitwirkungsbericht hinzugefügt. Weiterführende Erläuterungen

finden sich auch im Kap. 2.2.3. des vorliegenden Mitwirkungsberichts im Zusammenhang mit konkreten Einzonungsbegehren.

Es fehle im Planungsbericht eine Würdigung der Auslastung der Wohn-, Misch-, und Kernzonen (WMK).

Die Resultate finden sich in Kap. 3.4.7 des Planungsberichts. Im Kap. 3.4.5. wird ein Verweis auf dieses Kapitel ergänzt. In Kap. 3.4.7 wird zudem eine Ergänzung zu den übergeordneten Vorgaben in diesem Zusammenhang und zu der beigelegten Dimensionierungstabelle angebracht.

Beilage

B1 Kapazitätsberechnung (Stand Auflage Mai 2026)

