

Teilrevision Ortsplanung **Innenentwicklung**

Planungsbericht

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 Raumplanung

Nicolas Keller
BSc ETH Geomatik und Planung
MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Camilla Philipp-Rohrer
BSc ETH Umweltingenieurwissenschaften
MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch die Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet (Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbeitung: Alessandra Visconti).

4.3022.002.330.PB_OP-Gais_260520.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Einleitung	4
1.2 Sachverhalt	4
1.3 Vorgehen	6
1.4 Projektorganisation	8
2 Analyse und Strategie	9
2.1 Grundlagen	9
2.2 Analyse / Handlungsbedarf	11
2.3 Strategie	29
3 Instrumente	34
3.1 Richtplan	34
3.2 Einleitung Nutzungsplanung	54
3.3 Baureglement	55
3.4 Zonenplan Nutzung	64
3.5 Zonenplan Gefahren	89
3.6 Sondernutzungspläne	90
3.7 Waldfeststellung	91
4 Verfahren	93
4.1 Vorprüfung	93
4.2 Mitwirkung	100
Anhang	101
Beilage	114

1 Ausgangslage

1.1 Einleitung

Die vorliegende Planung beschränkt sich auf den Teil Innenentwicklung gemäss kantonalem Richtplan S.2.1. Dabei werden im Richtplan u. a. die Zuweisung der Nutzungsarten überprüft, Gebiete für Überbauungen festgelegt und der Umgang mit Baulandreserven geklärt. Hauptsächlich werden die Sachbereiche Nutzung, Schutz, Gestaltung und Eigentum behandelt. Die Sachbereiche Verkehr, Öffentliche Ausstattung Energie und Umwelt werden in Teilen behandelt, soweit sie mit dem Thema Innenentwicklung in direkter Abhängigkeit stehen. In Zusammenhang mit der Ergänzung des Richtplans erfolgt auch eine Anpassung des Zonenplans und des Baureglements.

Damit die Teilrevision der Ortsplanung nachvollziehbar bleibt, werden Inhalte (Textpassagen) des ursprünglichen Planungsberichts der Richtplanung aus dem Jahr 2012 grau dargestellt.

1.2 Sachverhalt

1.2.1 Planungsanlass

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (RPG Art. 1ff.). Gemäss dem kantonalen Gesetz über die Raumplanung und dem Baurecht (BauG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde (BauG Art. 3). Die Gemeinde erlässt dafür Richtpläne, Baureglement, Zonenpläne und Sondernutzungspläne (BauG Art. 15ff.).

Geänderte Grundlagen

Revision des Bundesrechts

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substanzielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Aus-senentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben – nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde – vergrössert werden dürfen.

Revision des kantonalen Richtplanes

Die aktualisierte kantonale Richtplanung legt für jede Gemeinde verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen. Aufgrund des neuen Berechnungsmodells zur Dimensionierung der Bauzonen verfügt Gais über keine überdimensionierten Bauzonen.

Revision des kantonalen Baugesetzes

Ebenfalls von Bedeutung ist die Revision des kantonalen Baugesetzes. Schwerpunkte sind die Schaffung von Instrumenten zur Förderung der Innenentwicklung. Dazu gehören namentlich:

- die Einführung eines «Erneuerungsplanes» (Art. 40f. BauG) als Instrument zur Schaffung individuell-konkreter Vorgaben für die Entwicklung von bereits weitgehend bebauten Quartieren;
- die explizite Einführung der Vertragsraumplanung (Art. 56 BauG);
- die Einführung eines gesetzlichen Kaufsrechts für die Gemeinde für gehortete Grundstücke bei überwiegendem öffentlichem Interesse;
- Abschöpfung von Planungsmehrwerten von 20 % (Art. 56b BauG).

Revisionsbedarf

Die Gemeinde Gais verfügt über aktuelle Ortsplanungsinstrumente. Die letzte Revision fand 2012 statt. Die Bauzonen sind gemäss kantonalem Raumkonzept und Bauzonendimensionierung nicht überdimensioniert. Das Thema der Innenentwicklung wurde bislang jedoch nicht in der heute erforderlichen Tiefe erarbeitet. Damit wir den Vorgaben von Bund und Kanton noch nicht ausreichend Rechnung getragen.

Es zeigt sich, dass Prozesse zur Innenentwicklung zeitlich aufwändig sind. Werden sie erst in die Hand genommen, nachdem die Aussenreserven erschöpft sind, kann dies eine kontinuierliche Gemeindeentwicklung gefährden mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur. Da bei der Innentwicklung die Regelbauweise i. d. R. wenig hilfreich ist, muss sie vermehrt auf massgeschneiderten, individuell-konkreten Regelungen im Rahmen eines Sondernutzungsplanes erfolgen. Dabei ist die Einhaltung der Rechtsgleichheit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Das ist nicht immer einfach, wenn eine übergeordnete, konzeptionelle Grundlage fehlt, die in einem entsprechenden Verfahren und unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet wurde (Richtplanung). Hierfür sind diese Grundlagen erst zu erarbeiten. Grundlage ist eine Quartieranalyse. Dabei erhält die Richtplanung eine zentrale Rolle als Grundlage für die Anpassung der Nutzungsplanung sowie für darauf aufbauende Sondernutzungspläne.

1.2.2 Planungsgebiet

Bei der Anpassung der Ortsplanung stehen die Baugebiete im Fokus.

1.2.3 Planungsziele

Die Ortsplanungsinstrumente wurden in einem straffen und zielgerichteten Prozess nach den neuen übergeordneten Vorgaben revidiert. Strategisch basierte die Arbeit auf der partizipativ entwickelten Entwicklungsstrategie der letzten Ortsplanungsrevision. Ziel war, dass:

1. die Innenentwicklungspotenziale sowie die Anforderungen hinsichtlich Rücksichtnahme auf vorhandene Qualitäten über eine Quartieranalyse ermittelt werden;
2. die Richtplanung als zentrales Strategieinstrument der Gemeindeentwicklung ergänzt und in einem Mitwirkungsprozess konsolidiert wird;
3. der Zonenplan mit dem Baureglement nach den Vorgaben des BauG einer Revision unterzogen wird;
4. die Erhältlichkeit der Bauzonen mittels des neuen Instrumentariums des BauG gesichert wird;
5. die ganze Planung durch eine geeignete Kommunikation begleitet wird.

1.3 Vorgehen

1.3.1 Arbeitsschwerpunkte

Der Schlüssel für die notwendige Akzeptanz für die stärkere Entwicklung nach innen in der Bevölkerung ist eine stufen- und phasengerechte Information. Dies ist auch daher wichtig, dass den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Schlüsselrolle in der erfolgreichen Umsetzung einer Innentwicklungsstrategie beikommt. Die Mobilisierung dieser Baulandreserven ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Innentwicklung.

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.

1.3.2 Planungsablauf

Arbeitsschritte / -phasen

Grundlagenerfassung

Diese Teilphase diente der Beschaffung und Auswertung der Grundlagen.

Randbedingungen / Handlungsbedarf

Diese Teilphase diente der Definition der Randbedingungen und des Handlungsbedarfs hinsichtlich der rechtlichen und planerischen Vorgaben.

Lösungsstrategie

Diese Teilphase diente der Überprüfung der vorhandenen Entwicklungsstrategie.

Richtplanung

Diese Teilphase diente der Ergänzung der Richtplanung um dem Teil Innenentwicklung.

Rahmennutzungsplanung

Diese Teilphase dient der Anpassung von Zonenplan und Baureglement infolge der Ergänzungen beim Richtplan.

Meilensteine

- Innenentwicklungsstrategie vom Gemeinderat verabschiedet am 3. Juli 2024;
- Richtplan vom Gemeinderat verabschiedet am 3. Juli 2024;
- Zonenplan und Baureglement vom Gemeinderat verabschiedet am 3. Juli 2024.

Information und Mitwirkung

Gemäss BauG Art. 6 ist die Gemeinde verpflichtet, die Bevölkerung rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planungen zu informieren und in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. BauG Art. 6 konkretisiert die Mitwirkung. Wesentliche Anpassungen an Richt- und Zonenplänen sowie dem Baureglement sind nachdem der Volksdiskussion zu unterstellen. Weiter hat der Gemeinderat zu den Anträgen aus der Bevölkerung Stellung zu nehmen. Diesbezüglich hat der Gemeinderat folgende Schritte unternommen:

- Informationsveranstaltung zu Richtplan und Zonenplan am 7. November 2024
- Mitwirkungsmöglichkeit zu Richtplan und Zonenplan vom 12. November 2024 bis 31. Januar 2025

1.4 Projektorganisation

1.4.1 Planungsausschuss (PA)

Damit sich die Planungskommission auf die wesentliche Fragestellung konzentrieren kann, findet die fachliche Vorberatung der Planungsarbeiten im Planungsausschuss statt. Der Planungsausschuss setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- McGhee Dylan (Gemeinderat, Präsident Planungskommission, Vorsitz)
- Koller Ernst (Gemeindepräsident)
- Lussman Roland (Gemeindeschreiber)

1.4.2 Planungskommission (PK)

Die verschiedenen Resultate von Arbeitsschritten werden von der Planungskommission beraten und bei Meilensteinen für den Gemeinderat aufbereitet. Die Planungskommission setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- McGhee Dylan (Präsident Planungskommission, Vorsitz)
- Koller Ernst (Gemeindepräsident)
- Lussmann Roland (Gemeindeschreiber)
- Neuländner Pius
- Simone-Buff Susanne (bis Jun. 2023)
- Camiu-Eggenberger Nicole
- Heim Robert jun. (ab Jun. 2022 bis Jun. 2023)
- Büchler Günther Urs (ab Jun. 2023)
- Schmid Lorenz (ab Jun. 2023)

1.4.3 Gemeinderat (GR)

Jeder Meilenstein wird im Gemeinderat beraten und beschlossen. Er erlässt den kommunalen Richtplan respektive dessen Anpassungen. Der Gemeinderat setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Koller Ernst (Gemeindepräsident)
- Signer Beat (Vizepräsident) (bis Mai 2023)
- Lussmann Roland (Gemeindeschreiber)
- McGhee Dylan (Präsident Planungskommission)
- Pantaleo-Palancon Katja (Gemeinderätin)
- Oetiker Doris (Gemeinderätin) (bis Mai 2025)
- Nessensohn Lea (Gemeinderätin) (ab Juni 2025)
- Keiser Markus (Gemeinderat)
- Keiser Andrea (Gemeinderätin) (bis Dezember 2022)
- Tanner Michaela (Gemeinderätin) (ab Juni 2023)
- Signer Andreas (Gemeinderat) (ab Juni 2023)

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen in der Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung.

2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
BLN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler)		keine BLN-Gebiete vorhanden	
ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)	x	Stand 2006	2.2.2
ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten)	x	Stand 2000	2.2.2
IVS (Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz)	x	Stand 2001	2.2.2
NIS-Anlagen (nichtionisierende Strahlung)		keine NIS-Anlagen im resp. nahe beim Baugebiet	

2.1.3 Kantonale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	x	Stand: 1. Januar 2019	2.2.1, 2.2.3, 2.2.4
Baugesetz	x	Stand: 1. Januar 2019	2.2.3, 2.2.4, 2.2.7
Kantonales Arbeitszonenmanagement	x	Stand: 23.06.2022	–
Strassenverzeichnis	x	Stand: 1. Januar 2021	
Karte Gewässerräume	x	Stand: 01.09.2012	2.2.6
Grundwasserschutzkarten	x	Stand: 20.03.2012	2.2.6
Naturgefahrenkarten	x	Stand 2009, Wasser und Rutschung, umgesetzt im Zonenplan Gefahren 2013 Stand 2019, Rutschung, Sturz, Lawinen	–
Schutzzonenplan	x	Stand: 14. September 2021	–

2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis / Hinweis / Stand	Kapitel
Allgemein			
Leitbilder / Strategien	x	Grobkonzept 2008 (Anhang A1 und A2)	2.2.8
Kommunaler Richtplan	x	Stand 24.01.2012	–
Quartieranalyse	x	Stand Oktober 2018	2.2.1
Siedlungsinventar	x	Stand Januar 2019	2.2.1
SOTOMO Gemeindecheck	x	Stand Januar 2017	2.2.1
Nutzung / Schutz			
Zonenpläne	x	Zonenplan Nutzung: Stand 10. September 2019 Zonenplan Schutz: Stand 1996 Zonenplan Gefahren: Stand: 23. April 2013	–
Baureglement	x	Stand 23.11.2010	–
Stand der Erschliessung	x	Stand 15.06.2015, Abgleich mit Raum+ pendent	–
Umfrage Baulanderhältlichkeit	x	pendent	2.2.7
Verkehr			
Fuss-, Wander- und Radwegpläne	x	Bestandteil kommunaler Richtplan	–
Infrastruktur & öff. Ausstattung			
Erschliessungsprogramm		noch nicht vorhanden	
gen. Entwässerungsprojekt	x	Stand 2004	2.2.5
Umwelt			
Lärmbelastungskataster		Nicht vorhanden	–
Kataster der belasteten Standorte	x	Stand 07.06.2014	2.2.6
Störfallvorsorge		keine Standorte von Risikoträgern	–

2.2 Analyse / Handlungsbedarf

BauG, Gemeinderichtplan (Art. 17, Art. 43)

Der Gemeinderichtplan hat neu eine Innenentwicklungsstrategie zu beinhalten. Neu ist der kommunale Richtplan zwingend durch den Kanton vorprüfen zu lassen. (siehe Kap. 2.3 und 3.1)

BauG, Erlass von Nutzungsplänen und BauR (Art. 48)

Neu unterstehen alle Nutzungspläne und das BauR dem fakultativen Referendum. Bis anhin unterstanden Zonenpläne und BauR dem obligatorischen Referendum. Sondernutzungspläne mussten nicht dem Referendum unterstellt werden.

Richtplan AR, Siedlungsentwicklung nach innen / Ergänzung kommunaler Richtplan mit Innenentwicklungsstrategie (S.2.1)

Das Ziel der Innenentwicklungsstrategie für Gais ist es, die Möglichkeit in der Ortsplanung zu schaffen, dass die angestrebte Verdichtung nach Raumkonzept erreicht werden kann.

Die Gemeinden haben den kommunalen Richtplan innert 5 Jahren nach Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans mit einem separaten Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung zu ergänzen (siehe Kap. 2.3 und 3.1).

Richtplan AR, Leitsätze der räumlichen Entwicklung (B.1)

Nebst den ortsspezifischen Aussagen werden thematische Strategieaussagen gemacht, die für Gais massgebend sind (siehe Kap. 3.1.1 bis 3.1.5)

Siedlung

- Ortskerne und Zentren sollen aufgewertet, erneuert und mit möglichst hoher Nutzungsvielfalt entwickelt werden.
- Die zeitgemässe Nutzung der Altbauten soll weiterhin zusätzlich gefördert werden.
- Die heutige Nutzungsdichte der bestehenden Wohn-, Misch- und Kernzonen soll bis 2060 um 4.5 % erhöht werden.
- Es ist ein Wohnungsangebot für verschiedene Alters- und Lebensphasen zu verfolgen.
- Die historische Bausubstanz unter Schutz ist zu pflegen und weiterzuentwickeln.

Verkehr

- Die Siedlungsentwicklung ist auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur auszurichten. Angestrebt wird eine umweltschonende Mobilität mit Fokus auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr. Infrastrukturen, welche den Umstieg auf die Elektromobilität begünstigen (E-Tankstellen), sollen gefördert werden.

- In der Ortsplanung ist auf ein attraktives, engmaschiges Fuss- und Radwegnetz und auf eine optimale Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs hinzuwirken.

Landschaft

Die naturnahen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind innerhalb und ausserhalb des Baugebiets zu erhalten und zu fördern.

Energie

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Förderung energieeffizienter Bauten sowie der Produktion erneuerbarer Energien sind auszuschöpfen.

2.2.1 Nutzung

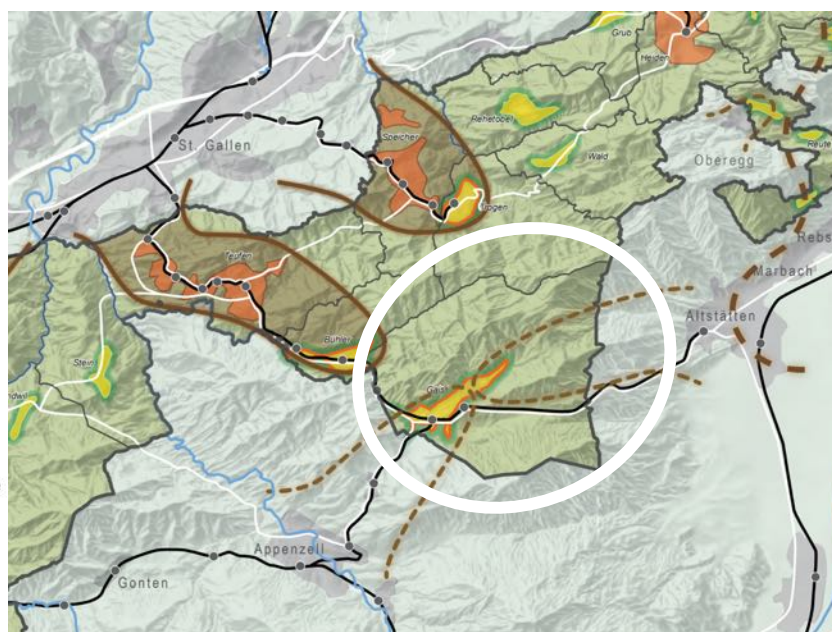
Allgemeines

Richtplan AR, Raumkonzept – Gemeindegliederung (B.2)

Gais wird als mittlere Gemeinde mit Zentrumsfunktion bezeichnet. Die spezifischen Standortfaktoren sind:

- Bedeutung als Wohn- und Arbeitsort
- Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs
- gut erschlossene Bahnhofsgelände mit Nutzungen von überörtlicher Bedeutung
- Grundangebot an Arbeitsplätzen
- besondere Bedeutung im Gesundheitswesen

Das kantonale Raumkonzept ist im kommunalen Richtplan umgesetzt (siehe Kap. 3.1).



GIS-Analyse | Siedlungsinventar

Um herauszufinden, ob sich Gebiete potenziell für eine Innenentwicklung eignen und um die damit verbundenen Begründungen für Planungsmassnahmen sowie das öffentliche Interesse zu beschreiben, wurde eine detaillierte Quartieranalyse durchgeführt.

Zu Beginn wurde eine Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere (Gebietsbeschriebe) wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet. Folgende Themen wurden analysiert:

- Altersstruktur der Bevölkerung
- Bevölkerungsdichte
- Ausbaugrad
- Alter Gebäudesubstanz

Im Rahmen dieser GIS-Auswertung und der Ortsbegehung ist das Siedlungsinventar erstellt worden. Dabei wurden die Gebietsbeschriebe mit Hilfe der GIS-Analyse und dem Eindruck vor Ort beurteilt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert. Die gebietsweise Ersteinschätzung ist eine wesentliche Grundlage für den Strategieplan Innenentwicklung und die Beurteilung von möglichen Massnahmen im Rahmen der Richtplanung seitens der Planungsbehörde. Detaillierte Fragestellungen, Anmerkungen und planerische Vorgehen sind den Gebietsbeschrieben zu entnehmen. Das Siedlungsinventar mit der GIS-Analyse ist ein separates Dokument. Das Dokument kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

Fokussierend auf die Wohngebiete und deren Strategien der Innenentwicklung sind aufgrund der Beurteilung folgende allgemeine Erkenntnisse gewonnen worden:

- Verdichtungspotenzial unmittelbar am Rand des Ortskerns
- Die Entwicklungsgebiete Ehemaliges Instandhaltungszentrum, Höhenerwies und Kehr sind prioritär (siehe Kap. 2.3 und 3.1.1).

Wohn- und Mischnutzung

Richtplan AR, Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen (S.1.2)

Für den Zeithorizont bis ins Jahr 2040 wird mit dem Szenario «Mittel-Plus» das Bevölkerungswachstum für den gesamten Kanton abgeschätzt. Für diesen Zeithorizont besteht aufgrund des angenommenen Bevölkerungswachstums ein Bedarf von 14 ha an Wohn-, Misch- und Kernzone. Die Dimensionierung der vorhandenen Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzone) ist für die nächsten 15 Jahre über den gesamten Kanton jedoch ausreichend. Die bestehenden Bauzonenreserven liegen, gestützt auf das Raumkonzept, nicht immer am richtigen Ort (12.6 ha).

Das Wachstumsziel für Gais soll 0.36 % an Einwohnern und Beschäftigten pro Jahr bis ins Jahr 2040 betragen. Die Gemeinde muss ihr Baugebiet nicht reduzieren. Sie kann Einzonungen unter den in Kap. 3.1.1 formulierten Bedingungen vornehmen.

Neueinzonungen ohne Kompensation innerhalb der Gemeinde

Für die Einzonung von Flächen, welche in den Auszonungsgemeinden ausgezont wurden (12.6 ha), übernimmt das zuständige Departement die regionale Abstimmung und entscheidet, gestützt auf das Raumkonzept, über die Verteilung. Es werden dabei insbesondere folgende Punkte berücksichtigt:

- Entwicklungsschwerpunkte
- Gemeinde mit Zentrumsfunktion
- kommunale Innenentwicklungsstrategie

Für die Einzonung von Flächen zugunsten der kantonalen Siedlungserweiterung (14 ha) ist zusätzlich im Rahmen des kommunalen Richt- und Nutzungsplanverfahrens ein Bedarfsnachweis für Neueinzonungen zu erbringen, gestützt auf die Ermittlung der Bauzonenkapazität nach kant. Arbeitshilfe.

Flächengleiche Kompensation innerhalb Gemeinde

Es gelten die folgenden Bedingungen:

- Die flächengleiche Kompensation (Einzonung / Auszonung) muss rechtskräftig gesichert sein. Das heisst, dass die Auszonung gleichzeitig oder im Voraus vollzogen werden muss.
- Die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr muss für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche Güteklasse aufweisen wie bei dem Gebiet, das ausgezont wird.
- In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer, der räumlichen Situation entsprechenden, verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise, zu erbringen.
- Die Gemeinden ergreifen gemäss Art. 56 BauG die geeigneten Massnahmen, um die Bauzone ihrer Bestimmung zuzuführen.

Für sämtliche Einzonungen gilt zudem:

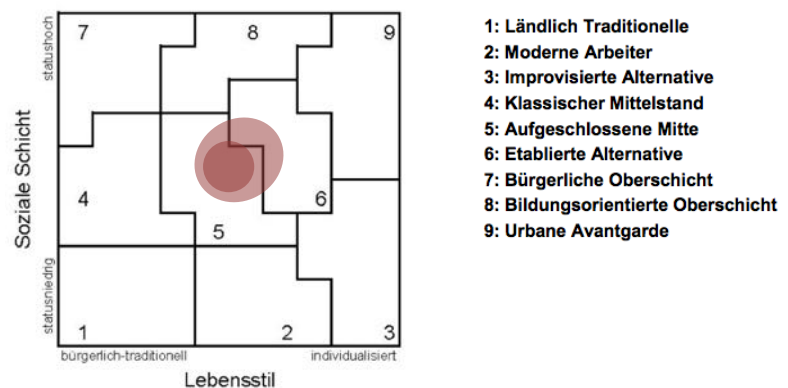
- Die neue Bauzone muss mindestens über eine ÖV-Erschliessung in der Güteklasse D verfügen.
- In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer, der räumlichen Situation entsprechenden, verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise, zu erbringen.
- Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden.

SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

Der SOTOMO Gemeindecheck Wohnen analysiert die Bevölkerung hinsichtlich Alterssegmenten, Einkommen, politischer Ausrichtung, Lebensphasen, etc. Gais wird als eine industriell-tertiäre Gemeinde beschrieben. In der Bevölkerung von Gais sind die Nachfragesegmente der ländlichen Traditionellen, des klassischen Mittelstands und der aufgeschlossenen Mitte im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich stark vertreten. Entsprechend untervertreten sind die Segmente der improvisierten Alternativen und der urbanen Avantgarde.

Die Planungskommission hat sich im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bahnhofareals gefragt, welche Bevölkerungsgruppen künftig verstärkt angesprochen werden sollen (Gemeindecheck Wohnen 2. Quartal 2017). Sie sieht die Positionierung wie folgt.

Abb. 2: Wunsch-Positionierung der Gemeinde (rot) nach Nachfragersegmenten (Fahrländer & so-tomo)



Als chancenreiches Nachfragersegment wird die «aufgeschlossene Mitte» beurteilt. Dabei sieht man vor allem die Chance bei Bewohnern mit höherem sozialem Status und individualisierter Einstellung. Die gewünschte Bewohnergruppe steht in mancher Hinsicht dem «etablierten Alternativen» sehr nah, insbesondere im Hinblick auf das ökologische Nachhaltigkeitsbewusstsein und die Wohnformen. Die beiden Nachfragesegmente werden wie folgt beschrieben.

Segment 5: Aufgeschlossene Mitte

Rund 19 % der Schweizer Haushalte zählen zur Aufgeschlossenen Mitte. Es ist dies das bevölkerungsreichste Segment, das sowohl bezüglich Status als auch in Bezug auf die Grundorientierung die Mitte der Gesellschaft repräsentiert. Sie orientiert sich an den Werten und Normen der bildungsorientierten Oberschicht.

Die aufgeschlossene Mitte wohnt vor allem in geräumigen 3- bis 5-Zimmerwohnungen an suburbanen Lagen. Die Ansprüche an die Wohnung sind relativ hoch, beim Standort werden Kompromisse eingegangen. Weitere Merkmale zum Wohnen sind:

- Wohnumfeld: verdichtet
- Wohngrundrisse: grosszügig
- Architektur: eher modern
- Kinderfreundlichkeit: wichtig

Segment 6: Etablierte Alternative

Gut 11 % der Schweizer Haushalte zählt zu den Etablierten Alternativen. Ihr Lebensstil ist an Selbstverwirklichung orientiert, wobei kulturelles Interesse sowie ökologisches und soziales Bewusstsein ausgeprägt sind. Natürlichkeit und Authentizität sind wichtige Werte. Materielle Güter, Konsum und Prestigeobjekte haben einen eher geringen Stellenwert. Der Alltag und die Freizeit sind stark regionsbezogen. Ferien sind häufig und weit.

Die etablierten Alternativen wohnen in mittelgrossen Mietwohnungen, im Stockwerkeigentum oder in einer Hausgemeinschaft. Gemessen an ihren finanziellen Möglichkeiten weisen sie eine vergleichsweise geringe Wohneigentumsneigung auf, das kulturelle Angebot und eine inspirierende Nachbarschaft sind entscheidender, sei dies in der Stadt, im suburbanen Raum oder auf dem Land. Weitere Merkmale zum Wohnen sind:

- Wohnumfeld: gemischt, durchgrünt
- Wohngrundrisse: geschlossen
- Architektur: atmosphärisch, heimelig-modern,
Präferenz für sanft renovierte Altbauten
- Kinderfreundlichkeit: mittel

Die Wohnpräferenzen der gewünschten Bewohnergruppen können durch Bebauungskonzepte und Vorschriften in Sondernutzungsplänen gesteuert werden (siehe Kap. 3.1.3).

Kantonaler Richtplan AR, Entwicklungsschwerpunkte (S.6)

Das Bahnhofareal Gais ist als Entwicklungsschwerpunkt mit folgender Zielsetzung bezeichnet:

- Entwicklung der künftig freiwerdenden Flächen des Bahnhofareals
- Attraktives Quartier mit gemischter Nutzung von gewerblichen Angeboten und Wohnungen in hoher Dichte

Die Gemeinde hat die Entwicklungsschwerpunkte aufzubereiten. Der Kanton unterstützt durch Beratung. Zur Aufbereitung gehören insbesondere:

- Arealentwicklung
- planerische Sicherung der vorgesehenen Nutzung
- Erschliessungsmassnahmen

Die Gemeinde regelt das zulässige Nutzungspotenzial für die Entwicklungsschwerpunkte grundeigentümerverbindlich in Sondernutzungsplänen auf Basis eines Gesamtkonzepts (siehe Kap. 3.1.1 und 3.1.3).

Arbeitsnutzung

Kant. Richtplan AR, Arbeitsplatzentwicklung / Arbeitszonen (S.1.3, S.1.4)

In Gais sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben. Gais zählt nicht zu den Schwerpunktgemeinden bezüglich Arbeitsplätze. Neue industrielle und gewerbliche Betriebe sollen daher nicht in Gais angestrebt werden.

Für Neueinzonungen zugunsten bestehender Betriebe ist nachzuweisen, dass das vorhandene Nutzungspotenzial des Betriebes ausgeschöpft wurde und eine flächensparende Anordnung umgesetzt wird (siehe Kap. 3.1.1).

Arbeitszonenmanagement (AZM)

Das Raumplanungsgesetz fordert von den Kantonen, ein Arbeitszonenmanagement einzuführen, das die häusliche Nutzung von Industrie- und Gewerbeflächen gewährleistet. Das AZM enthält Vorgehen und Richtlinien für den Kanton und hat zum Ziel, Arbeitszonen zu erhalten und am bestmöglichen Ort weiterzuentwickeln.

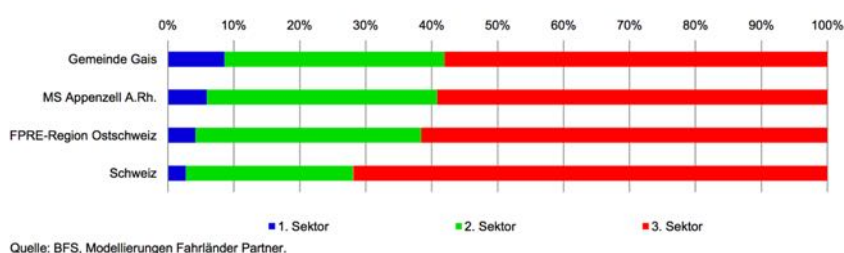
Aus dem AZM ergeben sich für die Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung folgende fünf verschiedenen Fallgruppen, welche unterschiedliche Voraussetzungen und Vorgaben aufweisen:

- Fallgruppe 1: Grossflächige Verlagerung von unbebauten Arbeitszonen mit grossem Einfluss auf die Ortsplanung
- Fallgruppe 2: Kleine Verlagerung von unbebauten Arbeitszonen mit geringem Einfluss auf die Ortsplanung
- Fallgruppe 3: Neueinzonung für angrenzende Betriebserweiterungen bestehender Betriebe
- Fallgruppe 4: Neueinzonung für Neuansiedlungen und Umsiedlungen
- Fallgruppe 5: Einzonungen von strategischen Arbeitsgebieten

SOTOMO Gemeindecheck Geschäft

Die Gemeinde Gais weist 313 Arbeitsstätten (Stand 2014) auf, welche 1'269 Personen Beschäftigen (933 vollzeitäquivalente Stellen).

Abb. 3: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen, 2014, Gemeindecheck Geschäft



Die Betriebe sind hauptsächlich im 2. und 3. Sektor tätig. Es dominiert in diesem Sektor, hinsichtlich der Anzahl Beschäftigte, die Branche Traditionelle Industrie, gefolgt von den Branchen «Spitzenindustrie, Unternehmerdienstleistungen und Verkauf. Die Gemeinde weist eine ausgewogene und regionaltypische Branchenstruktur auf.

2.2.2 Schutz

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Mit dem ISOS sind die Ortsbilder der Schweiz nach einheitlichen Kriterien erhoben und beurteilt worden. Pro Ortsbild wurde ein Inventareintrag erstellt und der Wert des Ortsbilds bestimmt (nationale, regionale oder lokale Bedeutung). Der Inventareintrag stellt eine fachliche Grundlage für die Ortsplanung dar und wird für die umfassende Interessenabwägung im Planungsprozess beigezogen. Abweichungen sind auf Grundlage dieser Interessenabwägung zulässig, zum Beispiel wo die Innenentwicklung bestehender Siedlungsflächen als wichtige raumplanerische Zielsetzung zu berücksichtigen ist. Im Laufe der Ortsplanungsrevision ist es zwingend notwendig, sich im Detail mit dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder auseinanderzusetzen. Dabei ist – auch im Lichte der baulichen Entwicklung seit der Inventarisierung – zu bestimmen, wie mit den Inventareinträgen umgegangen werden soll und wie weit sie in grundeigentümmerverbindliche Instrumente wie Zonenplan oder Schutzverordnung einfließen. Das Dorf wird als Ortsbild nationaler Bedeutung beurteilt. Im Lichte des ISOS ist auf ein kommunales Ortsbild bzw. schutzwürdige Bauensembles und kommunale Einzelschutzobjekte zu prüfen (siehe Kap. 3.1.2 und 3.1.3).

Es werden folgende Empfehlungen formuliert:

- Die Räume zwischen den Häusern sollen auch in den weniger wertvollen Siedlungsteilen unbebaut belassen bleiben.
- Um den Charakter zu bewahren, dürfen auch hinter den eindrücklichen Gebäudereihen und Häuserzeilen keine Grossbauten erstellt werden.
- Der westliche Ortseingang dürfte nicht verdichtet werden, damit die Zeilenbebauung (entlang Langgasse) als Auftakt erkennbar bleibt.
- Durch Pflege des Spazierwegs am Bach, würde die Abfolge der Ortsteile für den Besucher noch besser erlebbar.
- Der Sichtbezug vom Ortskern zu den Einzelhöfen in den Umgebungen ist zu erhalten: Verzicht auf überdimensionierte Gebäude an den Siedlungsändern.
- Die von einer späteren Industrieanlage umbaute Fabrik des 19. Jahrhunderts (Lochmühlestrasse) verdient Erhalt und Renovation.

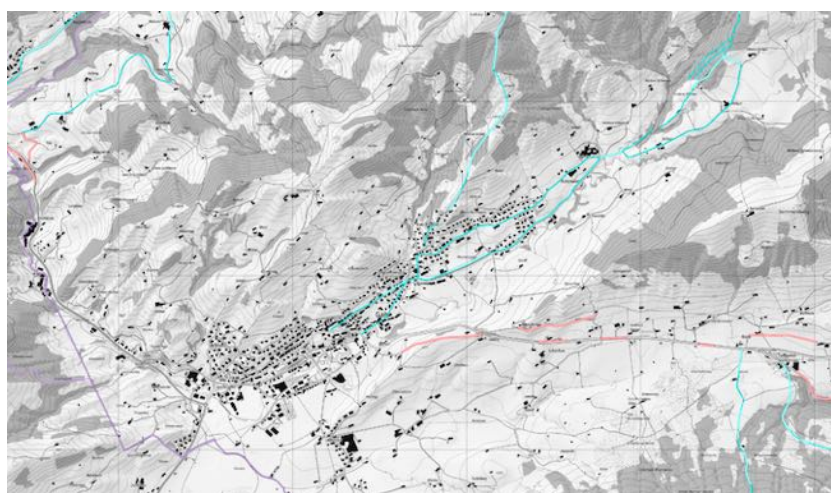
Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Gais gibt es historische Verkehrswege von nationaler und lokaler Bedeutung mit Substanz. Die schutzwürdigen Wege sollen in ihrer Substanz der Nachwelt weiterhin als kulturelles Erbe erhalten bleiben. (vgl. VIVS, SR 451.13).

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung stehen unter kommunalem Schutz und sind als identitätsstiftende Wege zu erhalten. Im Rahmen von Bauprojekten sind die historischen Verkehrswege in einer Abwägung zu berücksichtigen. (siehe Kap. 3.1.2)

Abb. 4: Ausschnitt Karte zum Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS), geo.admin.ch (25.10.2018)

- Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
 - Historischer Verlauf mit Substanz
- Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung
- Historischer Verlauf mit viel Substanz
 - Historischer Verlauf mit Substanz
 - Historischer Verlauf



Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Insgesamt sind 13 Objekte gelistet. Ohne Rechtskraft, aber als wertvolles Hilfsmittel dient die Liste der Belange des Natur- und Heimatschutzes. Der Wertung als potenzielle Schutzobjekte sollte eine erhöhte öffentliche Aufmerksamkeit zugutekommen.

2.2.3 Gestaltung

BauG, Sondernutzungsplanungen (Art. 35, 37, 39)

Die Quartierplanpflicht wird durch eine weitergreifendere Sondernutzungsplanpflicht ersetzt. Im Zonenplan hat die Gemeinde den Zweck des Sondernutzungsplans zu benennen.

Quartier- und Gestaltungspläne werden durch Überbauungs- und Erneuerungspläne ersetzt. Der Überbauungsplan ersetzt den heutigen Quartierplan. Neu sollen mit diesen Sondernutzungsplänen explizit auch Festlegungen zu folgenden Themen getroffen werden können:

- Versorgung und Entsorgung;
- Landumlegung und Grenzbereinigung;
- Kostenregelungen, insbesondere Perimeterbeiträge für Gemeinschaftsanlagen;
- Festlegung gemeinsamer Energieversorgungsanlagen und Anschluss an Energieverteilnetze.

Der Erneuerungsplan ersetzt den Gestaltungsplan und bezweckt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets. Der Erneuerungsplan bedarf einer im Zonenplan bezeichneten Sondernutzungsplanpflicht.

Die zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise werden wie folgt differenziert und definiert:

- Die Intensität der Nutzung darf im Überbauungsplan um max. 10 % erhöht werden. Im Erneuerungsplan darf die Abweichung grösser sein als 10 %, resp. wird nicht eingeschränkt.
- Hinsichtlich der Geschosshöhe ist nach wie vor im Überbauungs- und Erneuerungsplan maximal ein zusätzliches Vollgeschoss möglich.

Kant. Richtplan AR, Leitsatz 4 der räumlichen Entwicklung (B.1)

Neben den ortsspezifischen Aussagen werden thematische Strategiegemeinschaften gemacht:

- Die Ortskerne und Zentren sollen aufgewertet, erneuert und mit möglichst hoher Nutzungsvielfalt entwickelt werden. Die zeitgemässe Nutzung der Altbauten soll weiterhin zusätzlich gefördert werden.
- Die Ortsdurchfahrten sind besser auf die Bedürfnisse der Siedlungsqualität abzustimmen und aufzuwerten. Die Anforderungen an die Aufenthalts- und Wohnqualität, Freiräume, Erschliessung, Ortsbild und Durchfahrtsmöglichkeiten sind integral zu behandeln.

Um in Gais die Qualitäten des weitgehend intakten Strassenraumes und deren Identität zu erhalten, sollte deren Charakter differenziert und spezifisch gestaltet werden. (vgl. Kap. 3.1.3)

Kant. Richtplan AR, Siedlungsbegrenzungslinie (S.2.4)

Mit Blick auf den Landschaftsschutz wird die langfristige Siedlungsentwicklung begrenzt.

Abb. 5: Ausschnitt kant. Richtplan – Siedlungsbegrenzung, geoportal.ch (08.05.2023)

— Siedlungsbegrenzungslinie



Kant. Richtplan AR, Siedlungstrenngürtel (S.2.5)

Die räumliche Trennung der Dörfer soll gewahrt werden. Neue Bauzonen und voluminöse Hochbauten sollen nicht im Siedlungstrenngürtel (zwischen Bühler und Gais) erweitert, beziehungsweise erstellt werden. Eine Siedlungserweiterung oder Bebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Abb. 6: Ausschnitt kant. Richtplan – Siedlungstrennung, geoportal.ch (08.05.2023)

 Siedlungstrenngürtel
(Begrenzung)



2.2.4 Verkehr

BauG, Verkehrsflächen (Art. 30)

Neu sind alle Strassen gemäss den Vorgaben des Kantons den Verkehrsflächen zuzuweisen, nicht nur diejenigen, welche als separates Grundstück ausgeschieden sind. Im Rahmen der letzten Teilrevision des Zonenplans sind die Verkehrsflächen zugewiesen und nach inner- und ausserhalb des Baugebietes unterschieden worden.

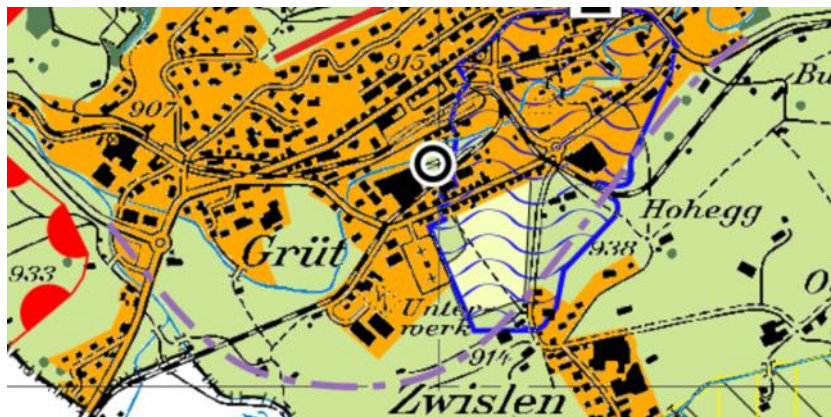
Kant. Richtplan AR, Trassen für Ortsumfahrungen (V.2.3)

Die Gemeinde Gais hat für eine allfällige Ortsumfahrung das bezeichnete Trasse zu sichern. Diese Trasseesicherung ist im rechtskräftigen Richtplan als Option eingetragen. (Gemeinderichtplan V1.1)

Eine Anpassung der Linie der Umfahrung wurde im Zusammenhang mit der Planung der Tankstelle "Weiher" untersucht. Aus heutiger Sicht ist die Linienführung durch die Landschaft nicht auf die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde ausgerichtet und aufgrund von konkreten Herausforderungen (u.a. Grundwasserschutzzonen) nicht realistisch. Die Ortsumfahrung soll aus dem kantonalen Richtplan gelöscht werden.

Abb. 7: Ausschnitt kant. Richtplan, geoportal.ch
(08.05.2023)

— Trasse für Ortsumfahrung



Kant. Richtplan AR, Langsamverkehr (V.1.3)

Der Langsamverkehr bildet einen wesentlichen Bestandteil des Gesamtverkehrs. Bei allen Projekten im Bereich Siedlung und Verkehr ist dem Langsamverkehr besondere Beachtung zu schenken. Im Rahmen der Ortsplanung ist das Netz für den Fuss- und Radverkehr zu sichern und dementsprechend in den Planungsinstrumenten zu verankern. Die Gemeinde erstellt eine Netz- und Schwachstellenanalyse (siehe Kap. 3.1.4).

Kant. Richtplan AR, Bahn- und Busnetz (V3.1)

Mit 18.6 % ist der ÖV-Anteil in Appenzell Ausserrhoden, verglichen mit dem motorisierten Verkehr, leicht tiefer als der Durchschnitt in der

Schweiz. Ausschlaggebend ist dafür die Siedlungsstruktur. Trotzdem wird eine Verbesserung des ÖV-Anteils im Modalsplits angestrebt. Die Gemeinde stellt in ihren Ortsplanungen eine zweckmässige Erschliessung von Bahnhöfen und Haltestellen für Fussgänger und Velofahrer sicher (siehe Kap. 3.1.4). Die Bahnlinie zwischen Gais und Altstätten erfüllt die gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf den Kostendeckungsgrad zurzeit nicht. Ab 2035 könnte die Bahnlinie möglicherweise durch einen Busbetrieb abgelöst werden. Bei Eintreffen dieses Szenarios soll eine Busschleife durch den östlichen Teil der Gemeinde Gais angestrebt werden, um deren ÖV-Erschliessung zu verbessern.

Richtplan AR, Radwege (V.2.4)

Radwege sollen erhalten und wo nötig neu erstellt werden. Entlang von stark befahrenen Hauptstrassen mit massgeblichem Radverkehr sollen ausserorts kombinierte Rad- / Gehwege respektive Radstreifen erstellt werden. Innerorts sollen, soweit die gegebenen Fahrbahnbreiten es zulassen, Radstreifen markiert werden. Erste Priorität hat dabei der Ausbau der Radstrecken für Schüler und Pendler (siehe Kap. 3.1.4).

2.2.5 Infrastruktur

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Im Rahmen von Neueinzonungen ist eine Abstimmung mit der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde unverzichtbar. Daraus geht hervor, ob eine Bebauung grundsätzlich möglich ist oder ob es Einschränkungen, spezielle Hinweise oder vorhersehbare Auswirkungen auf eine Bebauung oder die umliegenden Gebiete gibt.

In Rücksprache mit den zuständigen Ingenieuren sind bei einer allfälligen Bebauung der Höhenerris keine hydraulischen Engpässe bekannt. Im GEP wurden keine Einzugsgebiete zum Schmutzwasser ausgeschieden. Aufgrund der vorliegenden Topografie wird es jedoch so sein, dass das Schmutzwasser an den südlich gelegenen öffentlichen Kanal «D» angeschlossen wird.

Bei der Hauptableitung nach Bühler besteht ein hydraulischer Engpass (Massnahme 11 GEP 2005).

2.2.6 Umwelt

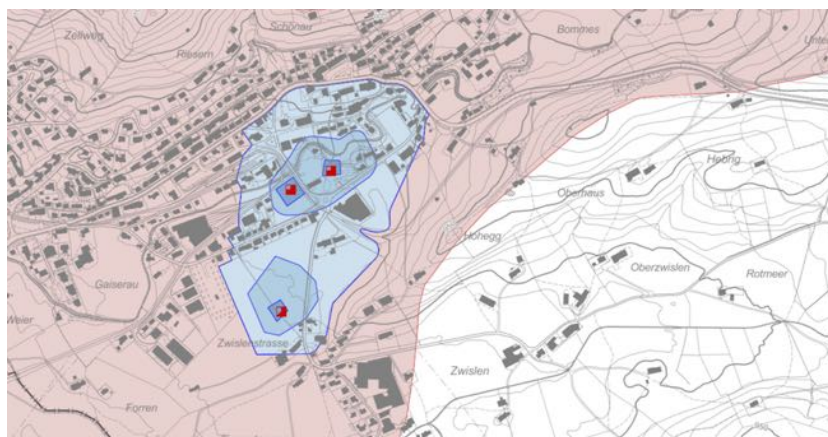
Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 GSchG zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die GSchV präzisiert die

Typen (Art. 29 bis 30 GSchG) sowie den Umgang mit den bezeichneten Bereichen. Das Baugebiet ist mehrheitlich vom Gewässerschutzbereich Au (unterirdische Gewässer) betroffen. Innerhalb oder unmittelbar ausserhalb des Baugebietes wird an mehreren Orten Grundwasser gefasst. Diese liegen teilweise in Grundwasserschutzzonen. Innerhalb der Grundwasserschutzzonen gibt es verschiedene Nutzungseinschränkungen zum Schutz des Grundwassers. Die Grundwasserschutzbereiche sind zu sichern (siehe Kap. 3.1.6).

Abb. 8: Gewässerschutzkarte, geoportal.ch
 (25.10.2018)

- Grundwasserfassung
- Gewässerschutzbereich Au
- rechtskräftige Grundwasserschutzzone S1
- rechtskräftige Grundwasserschutzzone S2
- rechtskräftige Grundwasserschutzzone S3



Gewässerräume

Gemäss Art. 36a GSchG ist der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Dies wird die meisten in der Karte «Gewässernetz GN10» eingetragenen oberirdischen Gewässer betreffen. Das kantonale Gesetz über den Gewässerraum und den Schutz von Naturereignissen ist in Bearbeitung. Die Vernehmlassung wurde durchgeführt.

Belastete Standorte

Bei diesen Standorten ist nach USG Art. 32c und AltIV Art. 5 fest oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (Altlast, belasteter Standort, Altablagerung, Betriebsstandort, Unfallstandort). In Gais sind folgende Gebiete (gelb in Abbildung unten) im Baugebiet als belastete Standorte bezeichnet. Ein Standort (Betriebsstandort) auf Parzelle Nr. 1 ist belastet und untersuchungsbedürftig. Fünf Standorte (Altablagerung/Betriebsstandorte/Kehrichtdeponie) sind zwar belastet, aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen sind zu erwarten. Drei Standorte sind belastet, werden jedoch weder als überwachungs- noch sanierungsbedürftig aufgeführt. Vier Standorte sind Schiessanlagen und als sanierungsbedürftig bezeichnet. Die belasteten

Standorte haben Einfluss auf das Baugesuchverfahren, nicht jedoch direkt auf die Zonierung in der Ortsplanung.

Abb. 9: Belastete Standorte im Baugebiet, geoportal.ch (04.08.2025)

- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten



Gefahrenkartierung | Gefahrenzonen nach Art. 36 BauG (altrechtlich)

Die Gefahrenkarte für gravitative Naturgefahren stellt die generelle Gefährdung der betroffenen Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser, Rutschungen, Sturzprozesse und Lawinen in farbigen Flächen dar. Die Farben ergeben sich aus dem Zusammenhang von Intensität und Auftretenswahrscheinlichkeit. Sie geben damit erste Hinweise auf die zu erwartenden Folgen für Personen, Gebäude und Anlagen (Gefährdung). Im Umgang mit Naturgefahren hat in den letzten Jahren und Jahrzehnten ein eigentlicher Paradigmenwechsel stattgefunden: Während früher noch Schutzbauten im Vordergrund standen, welche die Naturgefahren vor Siedlungen fernhalten sollten, werden heute raumplanerische Massnahmen priorisiert, welche bauliche Aktivitäten und andere Nutzungen in den von Naturgefahren betroffenen Gebieten verbieten bzw. einschränken sollen. Dies kann raumplanerische Auswirkungen auf Entwicklungsgebiete haben.

Der Umgang mit den Gefahren je nach Gefährdungsgrad ist im BauR festgelegt. Die Gefahren sind im Zonenplan unter Gefahrenzonen aufzunehmen und grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Abb. 10: Ausschnitt Gefahrenkarte Gesamt, geoportal.ch (20. April 2026), nicht geonordet

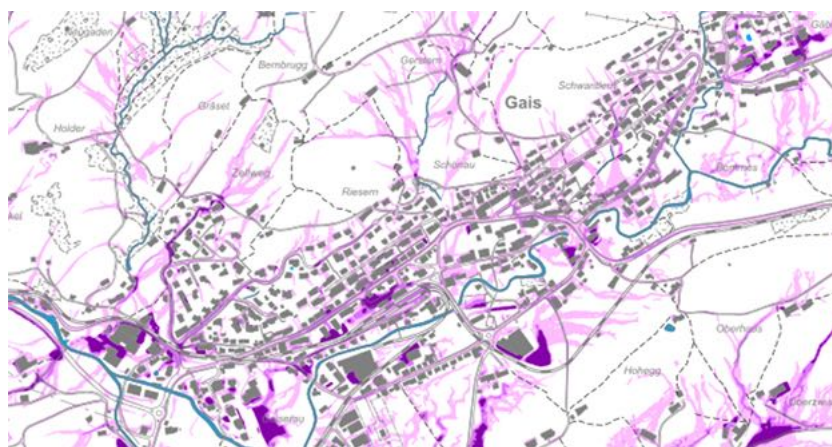
- Restgefährdung
- Geringe Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Erhebliche Gefährdung



Oberflächenabfluss

Die Karte Oberflächenabfluss stellt die generelle Gefährdung der Gebiete durch Starkregen dar. Der Oberflächenabfluss ist bei Baugesuchen und der Ortsplanung zu berücksichtigen.

Abb. 11: Ausschnitt Karte Oberflächenabfluss, geo-portal.ch (27.02.2024)



Lärm

Änderungen am Zonenplan sind aufgrund der Revision der Umweltgesetzgebung (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV), in Kraft seit dem 1. April 2026, bezüglich des Lärmschutzes zu prüfen. Der Nachweis zu den relevanten Zonenplanänderungen wird im Kapitel 3.4.7 erbracht und erläutert.

2.2.7 Eigentum

BauG, Verträge (Art. 56)

Die Gemeinde kann im Hinblick auf die Förderung der Überbauung von Bauland insbesondere Verträge mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer abschliessen, Einzonungen an Bedingungen knüpfen, sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren.

Insbesondere kann der Gemeinderat, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Verstreicht die Frist für diese Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. (siehe Kap. 3.1.7)

BauG, Mehrwertausgleich (Art. 56a ff)

Eine Mehrwertabgabe kann (lediglich) bei der Zuweisung einer Nichtbauzone in die Bauzone, d. h. bei einer Einzonung, erfolgen. Die

Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts und fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden (siehe Kap. 3.1.7).

Umfrage Baulanderhältlichkeit

Im Sommer 2020 wurden Eigentümerinnen und Eigentümer von unbebauten Bauflächen angeschrieben und befragt, ob ihre Grundstücke grundsätzlich für eine Bebauung erhaltlich sind, und falls ja, in welchem Zeithorizont eine Bebauung angedacht, bzw. realistisch ist. Ausserdem wurde gefragt, ob sich die Eigentümerinnen und Eigentümer allenfalls eine Zuweisung ihres Grundstückes zu einer Nichtbauzone vorstellen können.

Die Umfrage hat gezeigt, dass viele der Angeschriebenen aktuell keinen Bedarf haben unbebaute Flächen zu überbauen. Meistens sollen die Flächen für künftige Generationen als Bauland reserviert bleiben.

Flächen, bei denen angegeben wurde, dass eine Zuweisung zur Nichtbauzone denkbar ist, werden im Richtplan grösstenteils als Grüngebiet ausgeschieden.

Für die anderen Flächen hat die Gemeinde das Gespräch mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gesucht. Für viele der betroffenen Flächen sind im Richtplan Massnahmen vorgesehen, die mittel- bis langfristig eine (verdichtete) Überbauung zum Ziel haben. Damit dies realisierbar wird, versucht die Gemeinde verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 56 BauG abzuschliessen und so das Bauland zu mobilisieren (vgl. auch Kap. 3.1.7 Richtplan Teil Eigentum).

2.2.8 Kommunales Grobkonzept

Die Grobkonzeptkarten wurden 2008 erstellt und unterteilen sich in die Themen Nutzung/Verkehr und Gestaltung/Landschaft. Im Rahmen der Richtplanung 2012 wurde das Grobkonzept – in verschiedene Themen unterteilt – beschrieben. Das Konzept stellt die strategische Ausrichtung dar und beinhaltet wertvolle Lösungsansätze, welche im Rahmen der Ortsplanung neu aufgegriffen und überprüft werden (siehe Anhang A1 und Kap. 3.1.1 bis 3.1.7).

2.3 Strategie

2.3.1 Entwicklungsstrategien Richtplan 2012

Strategische Erfolgspositionen

Die «Stärken-Schwächen – Chancen-Risiken-Analyse» lässt die folgenden herausragenden Eigenschaften als strategische Erfolgspositionen für die Entwicklung von Gais erkennen:

- Wohnen im Dorf in einer intakten dörflichen Gemeinschaft und mit der Landschaft
- Attraktiver idyllischer Kur-, Wellness- und Erholungsstandort

Die strategischen Erfolgspositionen weisen für Gais gute Voraussetzungen als Wohn- und Kur-, Wellness- und Erholungsstandort aus. Diese sollen durch ortsplanerische Massnahmen weiter gefördert werden. Dabei zeigen die strategischen Erfolgspositionen nicht was zu tun ist, sondern wo Schwergewichte zu setzen sind.

Entwicklungsstrategie

Die Entwicklungsstrategie zeigt auf, wo im Lichte von begrenzten Ressourcen Schwerpunkte gelegt werden sollen, um eine besondere Marktposition zu erreichen.

Wohnen und Begegnen (Bevölkerung)

- Wohnen im mittleren und gehobenen (jedoch nicht obersten) Preissegment
- Wohnen im Dorf und mit der Landschaft
- Wohnen mit anderen Generationen

Denken und Erschaffen (Wirtschaft)

- Arbeiten in der Hotellerie und der Gesundheitsbranche
- Arbeiten mit und für Holz
- Arbeiten im Dorf

Erhalten und Verbinden (Verkehr und Verbindungen)

- Strassen als Teil des Dorfes
- Strassen und Wege, die verbinden statt trennen
- Strassen, die die Kommunikation erleichtern

Entwicklungsziele

Wohnen und Wohnumfeld

- Schaffung von hochwertigem Geschosswohnungsbau an attraktiver, zentraler Wohnlage;
- Reservation der wenigen Toplagen für ein langfristiges EFH-Angebot im gehobenen Bereich;

- Qualität (Erschliessung, Bebauung, Umgebung) über Quartierpläne sichern;
- Vernetzung von Siedlung und Landschaft fördern; keine beliebigen EFH-Quartiere; Konzentration der Bauentwicklung auf das Dorf;
- Erhältlichkeit und Qualität der Bebauung vertraglich regeln;
- Förderung regionaltypischer Bauformen;
- Erhalt des feinmaschigen Verkehrsnetzes mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Erhalt von stark gliedernden Grünflächen und Umgebungsschutz um das historische Dorfzentrum. Neubauten haben erhöhten Anforderungen an die Einpassung und Erhaltung von Grünräumen etc. zu genügen.
- Umsetzung eines Grünraum-Vernetzungskonzeptes im Rahmen der Richtplanung;
- Wohnungen sind konsequent behindertengerecht auszubilden und erhalten somit eine «Altersflexibilität». Grundrisse sollen sich flexibel neuen Wohnbedürfnissen anpassen können.
- Einzonungen etappieren und innere, langfristige Reserven offen halten;
- Nutzungsorientierte Gestaltung der Strassen und Begrünung der wichtigen, öffentlichen Strassenräume erhalten und fördern;
- Erhalt und Ausbau des feinmaschigen Fusswegenetzes im bestehenden Siedlungsgebiet und Fortsetzung bei Neubauprojekten.

Arbeiten und Wirtschaft

- Einzonung nicht auf Vorrat vornehmen, jedoch die Erhältlichkeit und schnelle Bebaubarkeit sichern und vertraglich regeln. Fokus auf Betriebe der Veredelung regional produzierter Erzeugnisse und den Bereich Gesundheit und kleinere Dienstleister;
- Schaffung / Sicherung von Kurzonen mit dem Ziel eines Clusters im Bereich Kur / Wellness / Erholung / Pflege;
- Anbindung der Arbeitsplatzzonen an das Zentrum.

Einkauf und Versorgung

- Erhaltung der Grundversorgung im Dorf; Verhinderung von (grossen) Einkaufsflächen an der Peripherie;
- Aufwertung des Dorfplatzes mit dem Fokus Markt, Gastronomie und Restauration; Reduktion der Dominanz des motorisierten Verkehrs;
- Förderung von Umwelt- und erneuerbaren Energien; Aufbau von Nahwärmenetzen mit dem Ziel der Nutzung von Holz; Sicherung angemessener Siedlungsdichten im Bereich von Grossverbrauchern.

Freizeit und Erholung

- Regionale Vermarktung des Freizeitangebotes; bestehende Outdoor-betätigungs-Angebote konsequent vermarkten;
- Aufwertung des Dorfplatzes (siehe Einkauf und Versorgung).

Verkehr und Verbindungen

- Konzept zur Neugestaltung des Dorfplatzes Gais ist verkehrsplanerisch und lichttechnisch zu ergänzen. Im Fokus steht eine multifunktionale Platzfläche über die Kantonsstrasse hinaus.
- Durch die Aufwertung soll der Bahnhof als Verkehrsdrehscheibe (Fussgänger, Velofahrer, Kiss-and-Ride, Park-and-Ride, Taxi, Bus, etc.) aufgewertet und zum Verweilen attraktiv und sicher gestaltet werden.
- Attraktivitätsförderung des Langsamverkehrs (LV); Anliegen des Langsamverkehrs (LV) stärker gewichten;
- Prüfung des LV-Netzes hinsichtlich fehlender Verbindungen, Gefahrenstellen und mangelnder Attraktivität sowie laufender Umsetzung von Verbesserungen.

2.3.2 Strategieplan Innenentwicklung

Grundlage

Der Strategieplan Innenentwicklung (siehe Beilage B1) bildet den Nachweis, welcher im Rahmen einer Ortsplanungsrevision, respektive einer Anpassung der Planung an das neue BauG, erbracht werden muss. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden macht in seiner Arbeitshilfe «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet» inhaltliche Vorgaben.

Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in «Bewahren (Veredeln)», «Aufwerten (Fortschreiben)», «Weiterentwickeln (Ergänzen)» und «Umstrukturieren (Neuentwickeln)» vor und macht Vorschläge zur Eignung oder Priorisierung von Innenentwicklungsgebieten.

Einordnung in die Planung

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf dem Siedlungsinventar mit der GIS-Analyse. Die dort vorgenommene Gebietseinteilung und Einschätzung der Gebiete wird übernommen und verfeinert.

Der Strategieplan wird in der Teilrevision Richtplan umgesetzt. Aussagekräftig ist er speziell für die Teile Nutzung und Gestaltung. Mögliche abgeleitete Massnahmen umfassen z. B. Schutzzonen, Einfügungsgebote, Anpassungen der Grundnutzung oder Gebiete von öffentlichem Interesse mit einer daraus abgeleiteten Sondernutzungsplanpflicht.

Betrachtungsgebiet

Die Innenentwicklungsstrategie umfasst grundsätzlich das heutige Siedlungsgebiet, die heutigen Bauzonen. Dabei wird sowohl den Wohn- als auch den Arbeitsgebieten sowie den Gebieten für eine öffentliche Nutzung eine Strategie zugewiesen.

Strategien

Bewahren (Veredeln)

In Gebieten mit der Strategie «Erhalten» steht der Schutz von erhaltenswerter Bebauung und Strukturen sowie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität dennoch möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Auflagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich (siehe Kap. 3.1.3).

In Gais betrifft die Strategie «Bewahren» insbesondere die historischen Gebiete um den Dorfplatz und den Bahnhof Gais sowie das Gebiet Gaiserau. Die Gebiete sollen bezüglich Struktur und Erscheinungsbild erhalten bleiben und sind bereits teilweise geschützt.

Aufwerten (Fortschreiben)

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete. Ziel ist der Erhalt der Struktur. Die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten, Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken oder allfällige Ersatzbauten werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei dürfen ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Dichte. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind präzise Bestimmungen in der Regelbauweise (siehe Kap. 3.1.1).

Weiterentwickeln (Ergänzen)

In Gebieten, die der Innenentwicklungsstrategie «Weiterentwickeln» zugewiesen sind, wird eine Entwicklung angestrebt, die die vorhandenen Entwicklungsreserven im Rahmen der Regelbauweise ausnützt. Nachverdichtungen sind dort erwünscht, wo der Bestand noch Entwicklungsreserven aufweist. Bauliche Vorhaben umfassen in der Regel mehrere Parzellen. Das ortsbauliche Muster kann sich dadurch verändern, der Charakter des Gebiets und die Nutzungen werden jedoch beibehalten. Es ist eine

aktive Planung und Unterstützung im Planungsprozess seitens der Gemeinde notwendig (siehe Kap. 3.1.3).

Umstrukturieren (Neuentwickeln)

Umstrukturierungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die bestehende Nutzung nicht mehr im gleichen Masse nachgefragt resp. benötigt wird und das Gebiet einer (Teil-) Nutzungsänderung unterzogen werden kann. Dabei können bestehende Strukturen übernommen, aber auch neue Bautypologien eingeführt werden. Der Ersatz der bestehenden Substanz ist oft gewollt. Diese Prozesse bedingen eine ganzheitliche Arealbetrachtung mit Einbezug aller Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit den Behörden. Der Umstrukturierungsprozess erfolgt vorzugsweise in Etappen (siehe Kap. 3.1.3).

Umsetzung

Die Priorisierung geschieht mittels eines Planungshorizonts, in Anlehnung an eine mögliche Umsetzung im Richtplan.

1. Priorität

Für das Gebiet sind bereits klare Absichten bekannt, ggf. ist bereits eine Planung im Gange. Mit der Umsetzung wird in den nächsten 15 Jahren gerechnet (Zonenplanhorizont).

2. Priorität

Das Areal weist klare Potenziale zur Innenentwicklung auf. Da aber noch keine Absichten bestehen, beträgt der Planungshorizont 15 – 25 Jahre (Richtplanhorizont).

3 Instrumente

3.1 Richtplan

3.1.1 Teil Nutzung (Anpassungen und Ergänzungen)

Wohnen

Der kantonale Richtplan sieht eine Beschränkung der Siedlung entlang der nördlichen Hangkante vor. In der kommunalen Planung sind in den Gebieten Riesern, Schönau und Schwantlern keine Zonenerweiterungen geplant.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll nicht ausserhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfolgen und den siedlungsprägenden Rotbach nicht überschreiten. Bestehende Baulücken innerhalb des Siedlungsgebietes, namentlich die Gebiete Schwantlern, Waisenhaus und Rotenwies, wurden neu als Wohn- und Wohn-Gewerbegebiet ausgeschieden und entsprechen somit dem obigen Anspruch.

In der Gemeinde fehlen Flächen für Geschosswohnungsbau. Mit der Zuweisung der neuen Wohngebiete in die Sondernutzungsplanpflicht soll neben Erschliessungs- und Gestaltungsaspekten, der Geschosswohnungsbau und eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden.

Die geplanten Flächen erlauben ein mittleres Wachstum von 0.36 % pro Jahr in den nächsten 15 Jahren (Zonenplanhorizont) und in den nächsten 25 Jahren (Richtplanhorizont).

Gewerbe

Das bestehende Gewerbegebiet Lochmühle (N 1.2.5) ist bebaut und weist neben der Gewerbenutzung auch Wohnnutzungen auf. Entsprechend soll das Gebiet in die Wohn- und Gewerbezone umgezont werden.

Kur, Erholung und Wellness

Auf dem Areal des heutigen Unterhaltszentrum der Appenzeller Bahnen könnte ein neues Hotel mit Erholungs- und Wellnessfunktionen realisiert werden. Der Standort ist zentral und gut mit dem ÖV und dem MIV erschlossen. Zudem kann sich die Gemeinde damit stärker als Tourismusstandort positionieren. Die ortsbaulichen und landschaftlichen Anforderungen werden mit einem Sondernutzungsplan gesichert.

Zusammenfassung Strategieplan

Die Erhaltungsgebiete umfassen den Ortskern mit der Langgasse und die Gebiete, die im ISOS als schützenswert eingestuft sind.

Die weiten Teile der Einfamilienhausgebiete bilden die Aufwertungsgebiete und stellen den Schwerpunkt der Innenentwicklung dar. Einfamilienhausgebiete haben ein hohes Potenzial für Nachverdichtung. Aufzonen sind aber nicht immer notwendig, da der grösste Teil nur 50 bis 60 % nach Baureglement ausgenutzt ist.

Die Erneuerungsgebiete weisen meist sehr geringe Dichten und wenig wertvolle Bebauung auf. Diese sind mithilfe von Aufzonung oder Entwicklungskonzepten zu ergänzen und aktiv nachzuverdichten.

Die Überbauungsgebiete sind Baulücken oder unterwertgenutzte Bereiche mit neuen Nutzungsabsichten. Die Gebiete sind durch eine neue Bebauung umzustrukturieren (siehe kant. Richtplan B.1).

Dimensionierung Baugebiet

Der rechtskräftige Richtplan sieht vor, grössere Bereiche für die langfristige Siedlungserweiterung zu nutzen. Gemäss dem kantonal prognostizierten Wachstum von 0.36 % pro Jahr (vgl. kant. Richtplan S.1.2) und dem derzeitigem Verdichtungspotenzial werden die peripheren Entwicklungsgebiete «Bommes» (N 1.1.4, Randlage), «Zwislen» (N 1.1.5 und N 1.2.4, Aussenquartier) und «Käsgaden» (N 1.4.2, Aussenquartier) nicht von Bedarf sein. Sie sind aus dem Richtplan zu entlassen.

Das Arbeitsgebiet soll nicht grundsätzlich vergrössert werden, es sind daher nur Reserven für die Erweiterung von ansässigen Betrieben zu sichern (vgl. kant. Richtplan S.1.3 / S.1.4).

Für die WMK wurden die aktuellen Dichte für jede Zone einzeln bestimmt. Auf dieser Basis wurde die erwartete Dichte in 15 Jahren bei einer jährlichen Verdichtung von 0.1 % und die Dichteziele bei einer jährlichen Verdichtung von 0.36 % für jede Zone berechnet. Bei den Dichtezielen handelt es sich um theoretische Ziele, welche bei einer vollständig ausgeschöpften Regelbauweise erreicht werden könnten. Tatsächlich muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Ziele nicht realistisch sind. Die erwarteten Dichten sind daher deutlich tiefer als die Dichteziele, können aber eher realisiert werden. Sondernutzungspläne ermöglichen es, die anvisierten Zieldichten planerisch zu sichern.

Tab. 1 Aktuelle und zukünftige Dichten für jede WMK

Zonen (Gebiete nach RPL)	Einwohner (2016)	Fläche [ha]	Dichte [E/ha]	Erwartete Dichte [E/ha]	Dichteziel [E/ha]
K Kernzone (Kerngebiet)	71	1.45	49	50	52
DK Dorfkernzone	156	3	52	53	55
W2a Wohnzone (Wn)	337	11.93	28	38	40
W2b Wohnzone (Wn)	657	15.3	43		
W3 Wohnzone (Wm)	201	2.96	68	69	72
WG2 Wohn- und Gewerbezone (Wg)	267	8.08	33	38	40
WG3 Wohn- und Gewerbezone (Wg)	513	12.87	39	41	43
Total innerhalb WMK	2202	55.6	40		

Bei den Innenentwicklungspotenzialen und den Neuzuweisungen zum Baugebiet soll deshalb das Dichteziel angestrebt werden. Bei den Baureserven wird von der erwarteten Dichte ausgegangen. Dies wird in der nachstehenden Tabelle so berücksichtigt.

Tab. 2 Übersicht Einwohnerfassungsvermögen
innerhalb bestehender Wohn- und Misch-
zonen

GS Nr.	Bezeichnung	Richtpl. Gebiet	Fläche [ha]	Dichtevorgabe gemäss Tabelle oben [E/ha]	Einwohner (2016)	Einwohnerpotenzial [E]	
						1. Prio. (ZP) bis 2036	2. Prio. (RP) bis 2046
	Zuweisung Baugebiet		3.86			85	112
N 1.1.7	Gaiserau West	Wm	1.3	72	0		94
N 1.1.15	Schwantlern Nord	Wn	0.46	40	0		18
N 1.1.18	Höhenerwiese	Wm	2.1	40	0	85	
	Innenentwicklung		1.31			40	
N 1.1.20	Entwicklungsgebiet Ro- tenwies 26 (Parz. 419)	Wm	0.46	72	28	5	
N 1.2.6	Bahndepot	WG	1.06	40	0	42	
	Zuweisung Nichtbaug.		0.68			-8	
N 1.7.1	Parz. 463, 466, 467	GR	0.33	0	4	-4	
N 1.7.5	Parz. 59	GR	0.1	0	4	-4	
N 1.7.7	Parz. 278	GR	0.02	0	0	0	
N 1.7.9	Parz. 1375	GR	0.23	0	0	0	
	Baureserve, unbebaut		0.99			68	
1	Parz. 464, 550, 1877	Wm	0.23	69	0	16	
2	1600	Wm	0.05	69	0	3	
6	216	Wm	0.12	69	0	8	
8	243	Wm	0.26	69	0	18	
9	245	Wm	0.09	69	0	6	
12	1250	Wm	0.08	69	0	6	
18	1174	Wm	0.09	69	0	6	
19	1330	Wm	0.07	69	0	5	
	Zwischentotal		6.82		84	191	112

Ein detaillierter Kapazitätsnachweis gemäss der Bauzonendimensionierung des Kantons wird im Rahmen der Nutzungsplanung erarbeitet (vgl. kant. Richtplan S.1.2).

Änderungen von Grundnutzung und Nutzungsmass

Nachfolgend werden die Änderungen gegenüber dem aktuellen Richtplan bezüglich der Grundnutzung und der Nutzungsintensivität aufgelistet.

1. Etappe

Tab. 3 Übersicht Änderungen der Grundnutzung gegenüber dem aktuellen Richtplan (1. Etappe)

W = Wohngebiet
WG = Wohn- / Gewerbegebiet
GE = Gewerbegebiet
K = Kerngebiet
GR = Grüngebiet
KU = Kurgebiet
LW = Landwirtschaftsgebiet
ÜG = Übriges Gemeindegebiet

m = mittlere Dichte
n = niedrige Dichte

Gebiet	Zonenplan	Richtplan 2012	Richtplan 2022	Erläuterung / Zweck
N 1.1.8 Mühlweg	WG2	WGn	Wn	Anpassung auf Bestand, reines Wohnen
N 1.1.9 Rotbach	WG3	WGm	Wm	Neue Bebauung ohne Gewerbeanteil, geringe Flächenvergrösserung /Anpassung an rechtskräftigen Zonenplan, Anpassung des Quartierplans von Bedarf
N 1.1.10 Rhänstrasse	WG3	WGm	Wm	Anpassung auf Bestand, reines Wohnen, abweichende Empfindlichkeitsstufe im Nutzungsplanverfahren prüfen
N 1.1.12 Zung	WG3	WGm	Wm	Anpassung auf Bestand, reines Wohnen
N 1.1.13 Kehr	WG3, W2b	Wm Wn, WGm	Wm	Einheitliche Zonierung der Baulücke, Überbauungsgebiet 1. Priorität
N 1.1.14 Oberdorf	WG2	WGn	Wn	Anpassung auf Bestand, reines Wohnen
N 1.1.16 Kehr / Schwantlern	WG2	WGn	Wn	Anpassung auf Bestand, reines Wohnen
N 1.1.18 Höhen- erwiese	ÜG	ÜG	Wn	Landschaftlich geeignet, Baulücke (Arrondierung), Überbauungsgebiet 1. Priorität, kapazitätsrelevant Das Gebiet ist eine unbebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers. Bereits im kommunalen Richtplan 2012 ist das Gebiet als Wohngebiete mittlerer Dichte festgelegt worden. Die Gemeinde hat ein attraktives Kaufsrecht für die Fläche, welches sie jedoch nur wahrnehmen kann, wenn die Flächen eingezont sind und das dazugehörige Verfahren abgeschlossen ist. Die Erschliessung für den MIV ist durch den Ausbau der Nördlistrasse gegeben. Die Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die direkte Wegführung zum Bahnhof Gais besser, als die ÖV-Gütekategorie vermuten lässt. Weitere Erläuterungen dazu finden sich im Anhang A2.
N 1.1.20 Ent- wicklungsgebiet Rotenwies 26	OE	–	Wn	Künftig keine öffentliche Verwendung mehr für Pflegeheim, Überbauungsgebiet 1. Etappe

Gebiet	Zonenplan	Richtplan 2012	Richtplan 2022	Erläuterung / Zweck
N 1.2.5 Lochmühle	GE	GE	WG	Anpassung an Bestand, reines Wohnen, anrechnen als Vergrößerung WMK (best. Wohnnutzung kann angerechnet werden)
N 1.2.6 Bahndepot	GE / VFib	-	WG	Umnutzung des nicht mehr benötigten Bahndepots.
N 1.5.1 Oberdorf	WG2	WGn	K	Anpassung auf Bebauung, ISOS Erhaltungsziel A
N 1.5.2 Zung	WG3	WGm	K	Anpassung auf Bebauung, schützenswerte historische Gewerbestruktur
N 1.7.1 Parz. 463, 466, 467	WG2	Wn	GR	Borde freihalten, nicht bebaubar, Waldabstand Auszonung kapazitätsrelevant Es entsteht keine Briefmarkenzone, da Grünzone Zone des Baugebiets ist.
N 1.7.5 Parz. 59	W2a	Wn	GR	Hangbereich nicht bebaubar, Wahrung der schutzwürdigen Situation, Auszonung kapazitätsrelevant
N 1.7.7 Parz. 278, 291	W2b, WG3	Wn, WGm	GR	Erhaltenswert als Pärkli, gliedernder Freiraum, Auszonung kapazitätsrelevant
N 1.7.9 Parz 1375	W2a	Wn	GR	nicht bebaubarer Bereich, sehr steiler Hang, Wahrung der Ausblicke Richtung Süden, als Wiesland genutzt, Auszonung kapazitätsrelevant
N 1.7.2 Parz. 49	ÜG	ÜG	GR	Sicherstellung der Grünverzahnung Bachraum
N 1.9.1 Käsgraben	ÜG	GE	LW	periphere Erweiterungen des Arbeitsgebiets nicht von Bedarf, Aufhebung N 1.4.2
N 1.9.2 Bommes	ÜG	ÜG	LW	langfristige Siedlungserweiterung nicht von Bedarf, Aufhebung N 1.1.4

2. Etappe

Tab. 4 Übersicht Änderungen der Grundnutzung gegenüber dem aktuellen Richtplan (2. Etappe)

W = Wohngebiet
 WG = Wohn- / Gewerbegebiet
 GE = Gewerbegebiet
 K = Kerngebiet
 GR = Grüngelände
 KU = Kurgebiet
 LW = Landwirtschaftsgebiet
 ÜG = Übriges Gemeindegebiet

m = mittlere Dichte
 n = niedrige Dichte

Gebiet	Zonenplan	Richtplan 2012	Richtplan 2022	Erläuterung / Zweck
N 1.1.7 Gaiserau West	ÜG	Wm	Wm	Einzonung 2. Etappe, Baulücke, umgeben von reinem Wohnen, Überbauungsgebiet 2. Priorität, Verkleinerung aufgrund Anpassung Grüngeländes am Rotbach (N 1.7 Parz. 49)
N 1.1.15 Schwantlern Nord	ÜG	WGm	Wn	Einzonung 2. Etappe, Baulücke, umgeben von reinem Wohnen, Überbauungsgebiet 2. Priorität

Lärm

Das Ausscheiden von neuen Bauzonen ist nach Art. 29 LSV nur zulässig, wenn im gesamten Gebiet die Planungswerte der Lärmschutzverordnung eingehalten sind. Entlang der lärmbelasteten Hauptstrassen werden keine Einzonungen vorgenommen, weshalb eine Überschreitung der Planungswerte nicht wahrscheinlich ist. Der Detailnachweis erfolgt im Rahmen des konkreten Einzonungsverfahrens.

3.1.2 Teil Schutz (Anpassungen und Ergänzungen)

Denkmalschutz und Ortsbildschutz

Im Bereich Denkmalschutz werden die schützenswerten Kulturobjekte und Ortsbildschutzgebiete bezeichnet. Die Richtplanfestlegungen basieren auf dem kantonalen Schutzplan und den bestehenden kommunalen Schutzobjekten. Im Richtplan werden vier kommunale Ortsbildschutzgebiete neu festgelegt.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Richtplanfestlegungen im Bereich Natur- und Landschaftsschutz beziehen sich ausserhalb der Bauzone auf den kantonalen Schutzplan und innerhalb der Bauzone auf die bestehenden kommunalen Schutzzinhalte. Neue Festlegungen sind in dieser Revision nicht vorgesehen.

Kommunale Ortsbildschutzgebiete

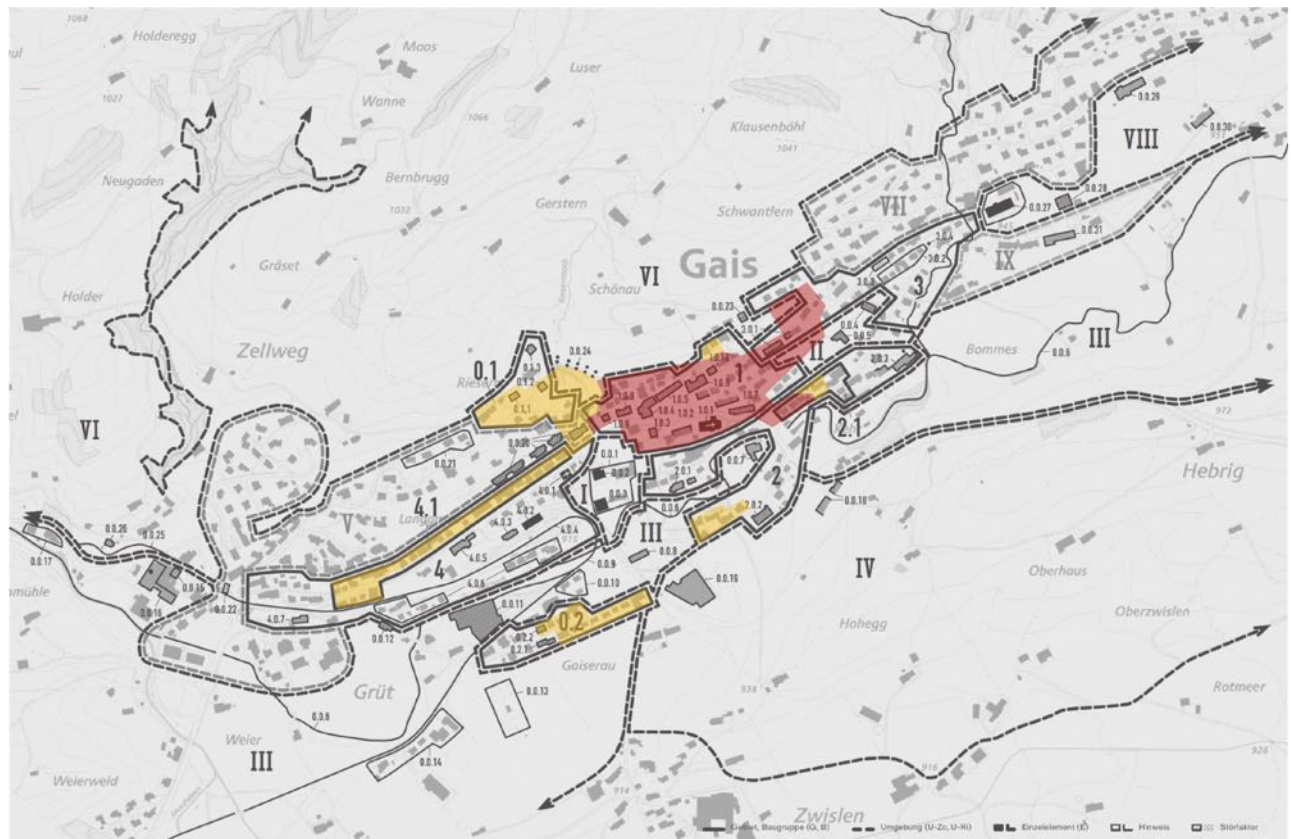
Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat seit der letzten Ortsplanungsrevision an Bedeutung gewonnen. Eine Überprüfung im Lichte der heutigen Situation ist somit notwendig. Die Gemeinde kann zusätzlich zu den kantonalen Ortsbildschutzzonen kommunale Ortsbilder in seine Planungsinstrumente aufnehmen.

Einerseits müssen die Gemeinden die Aussagen des ISOS sachgerecht und mit geeigneten Schutzmassnahmen (wie Schutz-, Grün- und Freihaltezonen, Sondernutzungspläne sowie spezifische Schutzbestimmungen) parzellenscharf und eigentümerverbindlich in ihre Orts- und Nutzungsplanung einfliessen lassen. Andererseits sind die Erhaltungsziele bei jeder raumrelevanten Tätigkeit – und immer wieder erneut – als obligatorische Entscheidungsgrundlage zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.2.2).

Folgend wird der Fokus auf die Umsetzung im Richtplan gesetzt. Dazu werden die einzelnen ISOS-Einträge tabellarisch zusammengefasst und ausgewertet. Gemäss den Erläuterungen zum ISOS entsprechen die Erhaltungsziele den folgenden Bezeichnungen:

- Gebiete:
 - Erhalt der Substanz | A
 - Erhalt der Struktur | B
- Umgebungszone:
 - Erhalt der Beschaffenheit | a
 - Erhalt der Eigenschaft | b

Abb. 12: Ausschnitt Aufnahmeplan ISOS Gais,
 2006, ohne Massstab



- Ortsbilschutzgebiet gem. kantonalem Schutzzonenplan
- Erweiterung mittels kommunalem Ortsbilschutzgebiet

Sechs Bereiche, die noch nicht in einem Ortsbilschutzgebiet liegen, sollten über ein kommunales Ortsbilschutzgebiet gesichert werden. Der Schutzaspekt ist auf die Struktur und auf den weitestgehenden Erhalt der Fassaden zu beschränken.

Tab. 5 Übersicht ISOS-Einträge mit Erhaltungsziel

Gebiet	Erhaltungsziel	Umsetzung in Planungsinstrument
1	A	Mittels kant. Schutzzonenplan und Kernzone, Oberdorf 7 bis 11 nicht geschützt -> Erweiterung mittels komm. OBS-Gebiet <i>Schutzziel komm. OBS-Gebiet: Substanzerhalt der Bauten auf älteren Grundmauern nach Brand von 1780.</i>
2	B	Nördlicher Bereich entlang Zung Struktur schützenswert – Schutz neu mittels Erweiterung Kernzone, Schützenswerte Struktur im Bereich Kehr 14 bis 20 als Ensemble (Häuserreihe) sowie Gaiserau 8 bis 16 -> komm. OBS-Gebiet, übrige Bereiche nicht schützenswert
2.1	A	Westlicher Bereich mittels kant. OBS, östlicher Bereich (Kehr 9) nicht geschützt -> Erweiterung mittels komm. OBS-Gebiet, Kehr 10 bis 11 nicht schutzbedürftig <i>Schutzziel komm. OBS-Gebiet: Substanzerhalt der vom Dorfbrand verschonten Wohnbauten im Kehr aus dem 18. bis frühen 19. Jahrhundert.</i>
3	B	Bereich weist keine schützenswerten Objekte für den komm. OBS-Gebiet auf
4	B	Bereich weist – mit Ausnahme der bereits geschützten Objekte – keine schützenswerten Objekte für den komm. OBS-Gebiet auf
4.0.1	A	Katholische Kirche -> Aufnahme als Schutzobjekt soll gemäss komm. Richtplan S 1 Kultur geprüft werden.
4.1	A	Schützenswerte Bebauung entlang Langgasse innerhalb Kernzone -> komm. OBS-Gebiet, Hinweis zur ISOS-Empfehlung: Der westliche Ortseingang dürfte nicht verdichtet werden, damit die Zeilenbebauung (entlang Langgasse) als Auftakt erkennbar bleibt. <i>Schutzziel komm. OBS-Gebiet: Substanzerhalt der Gebäudezeile entlang Ausfallstrasse (mehrerheitlich giebelständige 3½- bis 4-gesch. Wohnbauten mit Quergiebeln).</i>
0.1	A	Schützenswerte Hangsituation mit Villen -> komm. OBS-Gebiet, obere zwei Gebäude nicht schutzbedürftig <i>Schutzziel komm. OBS-Gebiet: Substanzerhalt des Wohn- und Villenquartiers (lockere Bebauung aus Ende 19. Jahrhundert / Beginn 20. Jahrhundert).</i>
0.2	A	Nicht geschützt, als Ensemble in der Struktur schützenswert -> komm. OBS-Gebiet, Gaiserau 35 bis 48 nicht schutzbedürftig <i>Schutzziel komm. OBS-Gebiet: Substanzerhalt der isolierten Bautenfolge im Gebiet Gaiserau (mehrerheitlich verschindelte, 2½-gesch. Kreuzfirstbauten).</i>

I	a	Schützenswerte Freifläche, beide Schulhäuser Substanzerhalt, Schutz mittels Grünzone und öffentliche Zone (Verzicht auf Überbauung)
II	a	Keine schützenswerten Freiraumqualitäten vorhanden
III	a	Mittels Grünzone und Verzicht auf Einzonung geschützt
IV	a	Schutz mittels Verzichts auf Einzonung
V	b	Weitestgehend überbautes Gebiet
VI	a	Schutz mittels Verzichts auf Einzonung
VII	b	Weitestgehend überbautes Gebiet
VIII	a	Westlich ist das Gebiet teilweise neu überbaut, im östlichen Bereich ist keine schützenswerte Freiraumqualität vorhanden
IX	b	Verzicht auf Überbauung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

Viele herkömmliche Verkehrswege, welche die Kulturlandschaft gliederten, wurden bereits überprägt, beseitigt, aufgegeben oder durch neue Strassen abgelöst. Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind Wege erfasst, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Ziel des Bundesinventars ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen.

Historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung weisen teilweise keine Substanz mehr auf. Diese Wege sind nicht Teil des Bundesinventars und stehen unter kantonalem, bzw. kommunalem Schutz und sind als identitätsstiftende Wege zu erhalten. Im Rahmen von Bauprojekten sind die historischen Verkehrswege in einer Abwägung zu berücksichtigen.

Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Die Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz aus dem Jahr 2000 wurde im Rahmen der Richtplanerarbeitung auf seine Aktualität und Schutzwürdigkeit überprüft. In den Planungsinstrumenten wird die Liste wie folgt berücksichtigt:

Tab. 6 Übersicht ICOMOS-Einträge

Nr.	Kategorie	Gartentyp	Beschrieb	Umsetzung in Planungsinstrument
1	Einzelobjekt	Parkanlage	Park mit Schulbiotop	Nicht mehr vorhanden
2	Einzelobjekt	Garten	Kein Beschrieb	Bereits geschützt
3	Einzelobjekt	Schlachtort	Denkmal an Schlacht zum Stoss 1405	Bereits geschützt
4	Einzelobjekt	Allee / Baumreihe	Zellweg	Aufnahme prüfen
5	Einzelobjekt	EFH-Garten	Lismetten	Soll nicht aufgenommen werden
6	Ensemble gleicher Objekte	Reihenhausgarten / Vorgärten	Kein Beschrieb	Befinden sich in Ortsbildschutzgebiet
7	Einzelobjekt	Allee / Baumreihe	«Allee»	Bereits geschützt
8	Einzelobjekt	Kirchhof	Evang. Kirche	Bereits geschützt
9	Einzelobjekt	Heimanlage / Spital	Ferienheim Vorderer Schwäbrig	Zuständigkeit Kanton
10	Einzelobjekt	Villengarten	Kein Beschrieb	Bereits geschützt
11	Einzelobjekt	Platz	Kein Beschrieb	Bereits geschützt
12	Einzelobjekt	Friedhof	Kein Beschrieb	Nicht mehr vorhanden / Bäume geschützt
13	Einzelobjekt	Allee / Baumreihe	Kein Beschrieb	Zuständigkeit Kanton

3.1.3 Teil Gestaltung (Ergänzungen)

Die gestalterischen Massnahmen der Richtplanung richten sich nach dem Grobkonzept.

Bei Neubaugebieten mit Wohn- wie auch Gewerbenutzungen ist auf eine gute Gebäude- und Aussenraumgestaltung zu achten. Mit der Erstellung von Sondernutzungsplänen kann dieser Anspruch erfüllt werden.

Siedlung

Gebiete von öffentlichem Interesse

Die Gebiete von öffentlichem Interesse sind entsprechend der Innenentwicklungsstrategie zu ergänzen. Folgende Gebiete werden neu als Gebiet von öffentlichem Interesse bezeichnet (vgl. Kap. 2.2.3):

- Überbauungsgebiet «Ehemaliges Instandhaltungszentrum»
- Erneuerungsgebiet «Parzelle 285» und Überbauungsgebiet «Parzelle 237»
- Kehr

Folgende Gebiete sind aufgrund des Verzichts als Bauentwicklungsgebiet (siehe Kap. 3.1.1) aus der Überlagerung «Gebiet von öffentlichem Interesse» zu entlassen:

- Bommès
- Zwislen
- Käsgaden

Ebenfalls von der Überlagerung «Gebiet von öffentlichem Interesse» entlassen wird die Fläche auf dem Grundstück Nr. 1180. Insgesamt sind damit zehn Gebiete in der Gemeinde Gais von öffentlichem Interesse.

Typen des Strassenraums

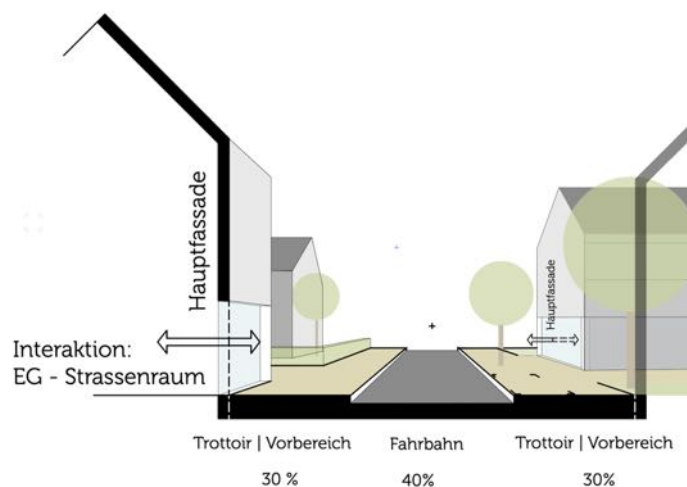
Strassenräume bilden den Grossteil des öffentlichen Raumes und prägen den Eindruck, den wir vom jeweiligen Quartier haben. Sie müssen nicht nur verkehrlichen Anforderungen genügen. Sie sind als Aufenthalts-, Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsbereiche für die Bevölkerung qualitativ zu entwickeln (vgl. Kap. 2.2.3). Weiterhin ist das Bewusstseins- und Verantwortungsgefühl der Bewohner für die eigene Gemeinde über vielfältig nutzbare öffentliche Räume zu wecken.

Die Strassenräume können aufgrund der Stellung der Bauten, der angrenzenden Nutzungen (insbesondere im EG) und des unterschiedlichen Übergangs von öffentlichem zu privatem Raum unterschieden werden. Je nach Lage und Umfeld sind unterschiedliche Typologien zu beachten.

Zentrumsstrasse Dorf, historisch

Dieser Bereich zeichnet sich durch eine starke Verflechtung von Bebauung und Aussenraum aus. Die Kanten des öffentlichen Raums werden durch die prägende, teilweise historische Bebauung gebildet. Durch die Rückversetzung von Bauten können sich kleine Platzflächen öffnen. Diese tragen zum vielfältigen Charakter vom Zentrum bei. In Gais trägt der weiträumige Dorfplatz massgeblich zum Ortsbild bei. Der Übergang von öffentlich (Trottoir) zu privat (Wohnung) erfolgt über publikumsaktive Nutzungen im Erdgeschoss. Der Raum ist stark nach den Anforderungen des verweilenden Fussgängers zu gestalten und bedarf daher einer höheren Erlebnisdichte (siehe kant. Richtplan B.1).

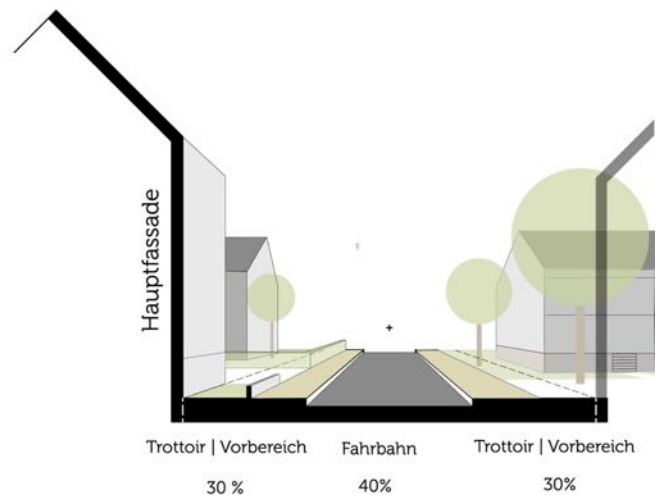
Abb. 13: Proportionsschema Strassenraum-
 typologie Zentrumsstrasse Dorf, historisch.
 Abbildungsquelle: Strittmatter Partner AG,
 St. Gallen, 2019/2020



Dorfstrasse

Soweit Strassen in den Siedlungskörper eingebunden sind, aber von den Randnutzungen nicht direkt bespielt werden (z. B. kaum publikumsaktive Nutzungen im Erdgeschoss) handelt es sich um siedlungsinterne Strassenräume. Sie sollen ihrer historischen Konzeption oder den Bedürfnissen der angrenzenden Nutzungen entsprechend gestaltet werden. Besondere Beachtung kommt auch hier der Choreographie der Privatheit zu, indem für den Übergang von öffentlich (Fahrbahn/Trottoir) zu privat (Sockelnutzung) durch angemessene Abstände, Vorgärten oder Vorplätze zu gestalten sind. Ausnahmen können jedoch auch publikumsaktive Nutzungen im Erdgeschoss ermöglichen, indem die Fassade auch direkt dem öffentlichen Strassenraum zugewandt ist. Die bezeichneten Strassen sollen hinsichtlich der vorstehenden Kriterien gestärkt werden (siehe kant. Richtplan B.1).

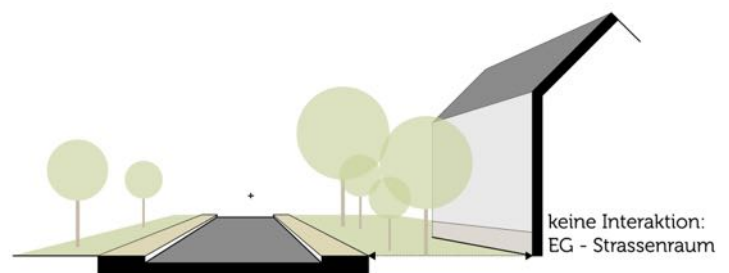
Abb. 14: Proportionsschema Strassenraum-
typologie Dorfstrasse,
Abbildungsquelle: Strittmatter Partner AG,
St. Gallen, 2019/2020



Landstrasse

Die Landstrassen liegen meistens ausserhalb der Baugebiete oder im Übergangsbereich zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet. Wo sie als Begrenzung einer Siedlungslandschaft wirken, fehlt oft – trotz unmittelbar angrenzender Bebauung – eine innerörtliche Einbindung. Sie sind als angebaute Landstrassen zu betrachten und sollen hinsichtlich ihres landschaftlichen Charakters gestärkt werden. Baumreihen oder Hochstammanlagen können mögliche Massnahmen sein.

Abb. 15: Proportionsschema Strassenraum-
typologie Landstrasse,
Abbildungsquelle: Strittmatter Partner AG,
St. Gallen, 2019/2020



Landschaft

Keine Anpassungen notwendig.

3.1.4 Teil Verkehr (Anpassung)

Verkehrsorientierte Strassen

Durch eine detaillierte, hierarchische Gliederung der Strassen soll aufgezeigt werden, welche Strassen verkehrs- oder siedlungsorientierte Funktionen aufzuweisen haben. Als klar verkehrsorientiert gelten, gemäss VSS-Norm 40 043, neben Hochleistungsstrassen (Autobahn), die Hauptverkehrs- und die Verbindungsstrassen. In diese verkehrsorientierte Kategorie gehört in Gais lediglich die Ortsverbindungsstrasse (Stossstrasse-Langgass-Appenzellerstrasse). Im kantonalen Richtplan ist ferner das Trasse für eine Umfahrung von Gais enthalten. Die Linienführung durch die Landschaft ist aus heutiger Sicht nicht auf die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde ausgerichtet und aufgrund von Herausforderungen bei der Umsetzung nicht realistisch (vgl. Kap. 2.2.4). Deshalb wird sie aus dem kommunalen Richtplan entfernt.

Siedlungsorientierte Strassen

Die siedlungsprägenden Strassenzüge Kehr-Schwantlern-Gäbrisstrasse sammeln zwar den Verkehr der östlich liegenden Wohngebiete, gehören wegen ihres Ausbaustandards und dem Verkehrsaufkommen jedoch zu den siedlungsorientierten Quartiererschliessungsstrassen.

Bei Strassenneubauten und -sanierungen ist darauf zu achten, dass vermehrt eine quartiergerechte Gestaltung erfolgt. So sollen durch einen angepassten strassenbaulichen Entwurf ein quartiergerechtes Geschwindigkeitsniveau und eine gute Aufenthaltsqualität gesichert werden. Dies gilt auch für die Ortsverbindungsstrasse im empfindlichen Umfeld wie dem historischen Ortskern von Gais.

Eine allfällige Einzonung des Gebiets Rotenwis führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Der zusätzliche Verkehr kann durch den bereits durchgeführten Ausbau der Nördlistrasse auf dem bestehenden Strassennetz abgewickelt werden (vgl. unten).

Erschliessung Gais-Ost

Mit dem Ausbau der Nördlistrasse im Jahr 2016 zu einer Quartiererschliessungsstrasse (gemäss Strassenverzeichnis) ist die Erschliessung im Gebiet Gais Ost deutlich verbessert worden (Breite von 5.20 m). Diese Breite reicht für das Kreuzen von zwei PW bei Tempo 50. Auch ein Lastwagen und ein PW können sich bei reduzierter Geschwindigkeit kreuzen. Mit der Umsetzung der Tempo-30-Zone (unter anderem) auf der Gäbrisstrasse und Schwantlern wurde zusätzlich eine gewisse Lenkungswirkung des Verkehrs auf die Nördlistrasse erzielt.

Die Klinik liegt in einem Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht. Erst bei einer allfälligen Klinikerverweiterung muss im Rahmen der Erarbeitung

des Sondernutzungsplans die ausreichende Erschliessung aufgezeigt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt ist von der Klinik kein Mehrverkehr zu erwarten.

Langsamverkehr

Ein wesentliches Qualitätskriterium des Siedlungsgebietes ist seine Durchlässigkeit. Bestehende Fuss- und Wanderwege sollen daher in der bestehenden Dichte erhalten und in Neubaugebieten vermehrt geschaffen werden. Für den Erholungsort Gais sind zudem sichere und attraktive Fusswege besonders wichtig.

Das Langsamverkehrsnetz ist auf die Siedlungsentwicklung anzupassen und stetig zu optimieren. Grundlage hierfür kann eine Netz- und Schwachstellenanalyse sein (siehe kant. Richtplan V.1.3). Die LV-Erschliessung zum öffentlichen Verkehr ist zu verbessern (siehe kant. Richtplan V.3.1 und B.1).

Alle Fusswege, welche bereits gebaut sind, werden in der Richtplankarte als «Fussweg, Neuaufnahme» bezeichnet. Damit sollen die Fusswege rechtlich gesichert werden, unabhängig davon, ob diese bereits im Richtplan 2012 gesichert wurden. Fusswege, welche in der Richtplankarte als «Fusswege, Neubau» bezeichnet werden, sind noch zu erstellen.

Folgende Fusswegverbindungen, welche im Richtplan 2012 vorgesehen waren, sollen nicht mehr oder in abgeänderter Form realisiert werden:

- Gebiet Nördli / Fambühl: Der Verlauf der Verbindung wird angepasst.
- Gebiet Oberhaus: Die Wegverbindung wird aus dem Richtplan entfernt.
- Hohegg: Der Bahnübergang wurde aufgehoben, weshalb die Wegverbindung aus dem Richtplan entfernt werden kann.
- Schwantlern (Bereich Parz. Nr. 1259 bis 1824): Es ist mittlerweile eine Alternativverbindung über die Parz. Nr. 253 vorhanden, welche besser ans Fusswegnetz anschliesst.

Öffentlicher Verkehr

Die bestehenden Bahn- und Bushaltestellen werden als Hinweis dargestellt. Die Bahnhaltestellen zeigen zusätzlich den Einzugsradius, welcher der ÖV-Güteklasse D entspricht. Nach kantonalem Richtplan soll sich die Siedlungsentwicklung nach der Verkehrsinfrastruktur orientieren (siehe kant. Richtplan B.1).

Im nordöstlichen Siedlungsgebiet, resp. Umgebung Höhenerwiese, ist die ÖV-Versorgung gemäss den Güteklassen des Bundes mangelhaft. Die Güteklassen stellen zwar eine landesweite Vergleichbarkeit sicher, berücksichtigen jedoch verschiedene Aspekte wie die Topografie, die Topologie des Strassen- und Wegnetzes, die Fahrzeiten sowie die Anzahl Umstiege

zu wichtigen Zielen nicht oder nur unzureichend und sind deshalb lediglich als Indikator für die Qualität der ÖV-Erschliessung zu berücksichtigen. Weitere Erläuterungen dazu finden sich im Anhang A2.

Mit der naheliegenden Haltestelle Hebrig (Stossstrasse), welche im Stundentakt bedient wird und dessen Anbindung an den Bahnhof darstellt, eine weitere Option gegeben, dass eine genügende Erreichbarkeit mit dem ÖV gewährleistet werden kann. Der Zugang ist bereits mit Fussgängerinfrastruktur und Velostreifen ausgebaut worden. Ausserdem verkehrt der Rufbus der Klinik durch das östliche Siedlungsgebiet.

Voraussichtlich im Jahr 2035 wird der Zugverkehr auf der Strecke Gais – Altstätten Stadt eingestellt und durch eine Buslinie ersetzt. Diese neue Buslinie kann ab diesem Zeitpunkt durch das Gebiet Gais-Ost verkehren und damit die ÖV-Erschliessung im östlichen Siedlungsteil verbessern.

3.1.5 Teil Öffentliche Ausstattung und Energie (Ergänzung)

Öffentliche Ausstattung

Im Teil der öffentlichen Ausstattung kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde Gais ein ausreichender Ausstattungsgrad besteht. Die Gemeinde verfügt über genügend erforderliche öffentliche Gebäude wie Schulen, Altersheime, usw. sowie über genügend Ver- und Entsorgungseinrichtungen, weshalb kein zusätzlicher Handlungsbedarf besteht.

Energie (inkl. Nahwärmenetze)

Der Sachbereich Energie beschäftigt sich mit den raumrelevanten Festlegungen im Rahmen einer aktiven Energiepolitik. Dementsprechend werden neue Gebiete für die Nutzung von Abwärmeenergie definiert.

Erschliessungsprogramm

Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 59 BauG nach einem vom Gemeinderat erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinde zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen. Es ist behördenverbindlich und wird deshalb in den kommunalen Richtplan integriert.

Nebst der tatsächlichen Erschliessung ist im Rahmen des Erschliessungsprogramm auch eine allfällig rechtlich fehlende Erschliessung zu planen. Eine rechtlich gesicherte Erschliessung liegt vor, wenn die Fahrrechte mittels Grundbucheintrag geregelt sind (private Regelung oder öffentliche Widmung möglich) oder die Strassen im Eigentum der Gemeinde liegen. Die Bezeichnung der öffentlichen Strassen im Rahmen des Strassenverzeichnisses wurde in Gais umgesetzt.

3.1.6 Teil Umwelt (Ergänzung)

Gewässerräume

Nach der definitiv rechtskräftigen Gewässerraumfestlegung durch den Kanton ist die Nutzungsplanung zu prüfen und ggf. anzupassen (vgl. Kap. 2.2.6).

Grundwasser

Die Grundwasserschutzzonen sind in der Nutzungsplanung über Grünzonen (Zweck Grundwasserschutz) und mit überlagernden Grünzonen (Zweck Grundwasserschutz) im Nichtbaugebiet zu sichern (vgl. Kap. 2.2.6)

3.1.7 Teil Eigentum (Ergänzung)

Erhältlichkeit

Im Sinne der Innenentwicklung sind Flächen, die dem Baugebiet zugewiesen und grob erschlossen sind, zu bebauen. Damit kann auch eine ressourcenschonende Nutzung der Infrastruktur gesichert werden.

Damit die Innenentwicklungsstrategien umgesetzt werden können, müssen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Areale auch tatsächlich erhaltlich sein. Nicht erhaltliche Bauzonen hemmen die bauliche Entwicklung.

Das Baugesetz (Art. 56) ermöglicht unter anderem die Vertragsraumplanung und die Definition von Kaufrechtparzellen. Dabei setzte die Gemeinde allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von nichtbebauten Parzellen eine Frist zur Bebauung der jeweiligen Parzelle (1. Priorität). Verstreicht die Frist zur Bebauung ungenutzt, wird das Kaufrecht (2. Priorität) ausgeübt.

Tab. 7 Übersicht über die unbebauten Parzellen
in der Gemeinde Gais

Parzelle Nr.	Massnahme Mobilisierung	Frist
15	keine Mobilisierung aufgrund der SNP-Pflicht	-
16	keine Mobilisierung aufgrund der SNP-Pflicht	-
51 / 52	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
97	wird für Erschliessung des Areals südlich davon benötigt	-
115	wird über Arbeitszonenmanagement geregelt	-
216	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
220 / 222	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
237	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
241 / 243	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
245	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
278	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre

Parzelle Nr.	Massnahme Mobilisierung	Frist
464	keine Mobilisierung aufgrund der SNP-Pflicht	-
603	keine Mobilisierung, da als Gartenanlage genutzt	-
1174	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1250	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1278	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1325	keine Mobilisierung, da als Gartenanlage genutzt	-
1338	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1330	keine Mobilisierung, da als Gartenanlage genutzt	-
1600	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1634	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1635	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1660	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1700	keine Mobilisierung, da Baugesuch bereits eingereicht	-
1819	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre
1877	Bebauungsfrist (Kaufrecht nach Ablauf)	10 Jahre

3.2 Einleitung Nutzungsplanung

3.2.1 Allgemeine Hinweise

Einleitung

Schwerpunkt der Planungsarbeiten sind die Mobilisierung unbebauter Baugrundstücke. Die Nutzungsplanung präzisiert die Entwicklungsabsichten aus dem Richtplan und setzt diese grundeigentümergebunden um. Die zentralen Vorgaben und Stossrichtungen sind:

- Umsetzung Innenentwicklungsstrategie (z. B. Auf- und Umzonungen, Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht);
- Vornehmen von Einzonungen unter Berücksichtigung von Art. 15 RPG;
- Stärkung des historischen Ortsbildes;
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung und Verhältnisse.

Baureglement und Zonenplan

Die Nutzungsplanung umfasst den Zonenplan und das Baureglement. Sie bestimmen die Art und das zulässige Mass der Nutzung im gesamten Gemeindegebiet.

Der Zonenplan legt die Abgrenzungen zwischen Bauzone und Landwirtschaftsgebiet gemäss Art. 18 Abs. 2 BauG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Schutzzonen gehen den Nutzungsplänen vor. Überlagernd können insbesondere folgende Regelungen aufgenommen werden:

- Kommunale Schutzzonen;
- Zone mit Sondernutzungsplanpflicht;
- Zone mit abweichender Lärmempfindlichkeitsstufe;
- Weitere überlagernde Nutzungen wie Zone für Wintersport.

Verbindlichkeit

Die Nutzungsplanung ist grundeigentümergebunden und parzellenscharf.

3.3 Baureglement

Die Gemeinde Gais verfügt über hohe, innere Reserven. Dies drückt sich in einem tiefen Ausbaugrad aus. Der Ausbaugrad zeigt, in welchem Umfang die heute mögliche Ausnützung tatsächlich konsumiert wurde. Aufgrund dieser grossen, inneren Reserven ist keine generelle Lockerung der heutigen Regelbauvorschriften nötig.

Bisher hat das Baureglement von Gais zwischen zwei verschiedenen «niedrigen» Wohnzonen unterschieden (W1 und W2). Dies diente der steuernden Siedlungsentwicklung und dem Erhalt der gewachsenen Quartierstruktur. Die W1 Gebiete sind tendenziell am Siedlungsrand oder an anderen sensiblen Lagen wie ISOS-Gebieten oder Hanglagen. 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 (vgl. weiter unten bei Beschrieben der Reglementsbestimmungen).

Die Regelbauvorschriften bleiben grundsätzlich unverändert, wobei die Gebäudelänge der W2a (bisher W1) mehr mit Fokus auf Ein- und Doppel Einfamilienhäuser festgelegt wird, während in der W2b (bisher W2) auch kleine Mehrfamilienhäuser möglich bleiben sollen. Mit Blick auf die bestehende Baustruktur und die nötige Einpassung künftiger Ersatzbauten wurde die zulässige Länge in der Wohnzone W2a reduziert. Ausserdem sind die nachfolgenden relevanten Anpassungen am Baureglement vorgesehen.

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

Im Art. 1 Abs. 1 BauR wird explizit auf die gewünschte Entwicklung nach innen hingewiesen.

Art. 3 Vollzug

Zusätzlich zur bereits bestehenden Möglichkeit, Aufgaben an verschiedene Stellen zu delegieren, wird neu ausdrücklich auch die Möglichkeit der Delegation des Vollzugs des Baureglements erwähnt. Eine solche Regelung findet sich in ähnlicher Form auch in anderen Gemeinden des Kantons.

Art. 3bis Kernzone

Für die Kernzone wird ein neuer Artikel eingeführt, der einige Grundsätze der Einpassung von Neubauten konkretisiert. Da die Kernzone ebenfalls innerhalb der Ortsbildschutzzone liegt, erübrigen sich weitere Vorschriften zur Einpassung.

Damit die Einpassung jedoch beurteilt werden kann, ist dem Bauge such eine Analyse der bestehenden Situation beizulegen. Diese kann je nach Bauvorhaben unterschiedlich detailliert ausfallen. Falls die Beurteilung mit den eingereichten Unterlagen nicht abschliessend möglich ist, könnten seitens Gemeinde auf Basis von Art. 47 Abs. 4 BauV weitere Unterlagen verlangt werden.

Art. 4 Kurzzone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Intensiverholungszone

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.

Art. 5 Regelbauweise

Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone W2a (ehemals W1) wird auf 20 m (ohne Anbauten) reduziert, damit sich Neu- und Ersatzbauten besser in den Bestand einordnen. Längere Gebäude sind in der Wohnzone W2a nicht erwünscht. Es besteht die Möglichkeit Anbauten bspw. in Form einer Garage zu erstellen. Diese Anbauten zählen zur Gebäudelänge gemäss Messweise der Bauverordnung dazu. In diesen speziellen Fällen darf die Gebäudelänge minimal erhöht werden, da das reduzierte Mass nur auf die Eingliederung hinsichtlich «Körnigkeit» des Hauptbaus abzielt. Die Gesamtgebäudelänge von 24.0 m (bisheriges Mass im Baureglement) darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

Ausbau Dach- und Untergeschoss

Die Vorschrift hatte die Absicht, dass das gemäss Art. 4 BauV geltende Untergeschoss nur in reinen Wohnzonen fürs Wohnen ausgebaut werden darf. In der Praxis zeigte sich, dass eine solche Regelung nicht mehr notwendig ist und Ausbauten von Dach- und Untergeschossen auch ohne eine solche Vorschrift möglich sind. Aus diesem Grund wird auf die Vorschrift künftig verzichtet. Hinweis: Die Nachbargemeinden haben ebenfalls keine solche Vorschrift.

Gebäude- und Firsthöhen

Die Gemeinde verzichtet künftig – wie die umliegenden Gemeinden – auf eine eingeschossige Wohnzone. Insofern ist auch eine Anpassung der Gebäude- und Firsthöhen bei der W2a notwendig. Diese liegen künftig 1 m unterhalb der W2b.

Wohnzone W2a

Die Ausnutzungsziffer wird minimal um 0.05 von 0.40 auf 0.45 angehoben. Es handelt sich um einen mittlerweile üblichen resp. angemessenen Wert für eine zweigeschossige Wohnzone und ermöglicht bspw. auf bisher voll ausgenutzten Grundstücken den Ausbau eines Dachgeschosses o. ä.

Wohn-Gewerbezone

Der Malus für Bauten in der Wohn- und Gewerbezone ohne Gewerbeanteil wird aufgehoben. Die zulässige Ausnutzungsziffer wird den reinen Wohnzonen angepasst.

Talseitig sichtbare Geschosse

Die Fussnote wird sinngemäss in einen separaten Artikel integriert.

Art. 6 Gefahrenzonen

Mit der Revision der Baugesetzgebung wurden per 1. Oktober 2025 neue Vorschriften in Kraft gesetzt. Das BauG regelt in Art. 115a neu den Umgang mit Bauvorhaben in Gefahrengebieten. Dazu zählen Baubeschränkungen je nach Grad der Gefährdung. Die Vorschriften auf kommunaler Stufe erübrigen sich dadurch und werden ersatzlos aufgehoben.

Art. 6bis Ortsbildschutzzonen kommunal

Die Ortsbildschutzzone kommunal wird neu eingeführt. Aus diesem Grund werden im Baureglement Vorgaben zur Gestaltung von Bauten ergänzt. Ziel ist es, dass Bauherren bereits bei Planungsbeginn – somit bevor die ersten Entwürfe gemacht werden – auf die Gemeinde zukommen. So können die passenden Fachleute im Sinne einer optimalen Lösung für alle gemeinsam ausgesucht werden. Auf eine entsprechende Vorgabe einer Bauberatung im Baureglement wird aufgrund rechtlicher Bedenken jedoch verzichtet. Stattdessen sollte eine Bauberatung anderweitig aktiv beworben werden (bspw. mit Merkblättern für Bauvorhaben in solchen Gebieten).

Es gilt zu beachten, dass die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von der Regelbauweise – insbesondere auch von den Grenz- und Gebäudeabständen – im Sinne einer Ausnahmegewilligung bei öffentlichem Interesse gestatten kann, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

Die Vorgabe der Beilage einer «angemessenen Analyse» im Baugesuch ist analog der Kernzone und für die zweckmässige Beurteilung besonders wichtig.

Auf gestalterische Vorgaben für Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen wird aufgrund rechtlicher Schwierigkeiten verzichtet. Auch diese haben sich auf Basis von Art. 112 BauG jedoch in die bauliche Umgebung einzufügen.

Art. 14bis Mindestausnutzung

Es wird ein neuer Artikel zur Mindestausnutzung eingeführt. Auf Grundlage von Art. 15 Abs. 2 lit. a BauG kann die Gemeinde eine minimale

Ausnützung vorgeben. Ziel ist es, in Wohnzonen und Wohn-/Gewerbezo-
nen Grundstücke möglichst vollständig auszunützen, bzw. eine vollstän-
dige Ausnützung nicht zu erschweren oder verunmöglichen. Es handelt
sich dabei nicht um eine Baupflicht: Die Vorgabe bedeutet nicht, dass so-
fort eine bestimmte Ausnützung erreicht werden muss. Vielmehr ist ledig-
lich sicherzustellen, dass eine spätere Ausnützung bis zur Mindestgrenze
grundsätzlich möglich bleibt. Dies verhindert, dass neue Bauten eine sinn-
volle Verdichtung in Zukunft verunmöglichen. Eine solche Regelung
schafft Planungssicherheit – auch im Hinblick auf mögliche spätere Er-
weiterungen oder einen Verkauf. Der Nachweis im Rahmen eines Bauges-
suchs ist mit vertretbarem Aufwand verbunden – bereits eine einfache
Skizze, welche eine mögliche spätere Ergänzung aufzeigt (z. B. zweites
Gebäude unter Einhaltung der Abstände oder ein zusätzliches Dachge-
schoss), genügt. Bei besonderen Verhältnissen wie Topografie oder Par-
zellenform kann die Behörde auf Basis von Art. 118 BauG ausnahmsweise
geringere Ausbaugrade erlauben.

Art. 14ter Nachdämmung von Bauten

In der Praxis zeigte sich, dass Nachdämmungen aufgrund der bereits aus-
gereizten Baumassen teilweise nicht mehr möglich sind. Der Artikel er-
möglicht in diesem Zusammenhang Ausnahmen von den Baumassen.

Art. 16 Hauptwohnseite

Die Hauptwohnseite ist in der kantonalen Gesetzgebung nicht abschlies-
send definiert. Übergeordnet ist lediglich geregelt, dass zur Hauptwohn-
seite der grosse Grenzabstand einzuhalten ist (Art. 8 BauV). Die bisherige
Praxis ging davon aus, dass dies in der Regel die Süd- oder Westfassade
ist. Es zeigte sich in der Vergangenheit jedoch, dass dies nicht zwingend
immer auf der Süd- oder Westseite sein muss. Der Artikel wird deshalb so
angepasst, dass die Himmelsrichtung künftig nicht mehr relevant ist. Im
Einzelfall ist es somit auch möglich, dass die Hauptwohnseite die Ost-
oder Nordseite sein kann.

Art. 19bis Talseitig sichtbare Geschosse

Die Gemeinde Gais hatte den Umgang mit den talseitig sichtbaren Ge-
schossen bisher in der Regelbautabelle beschrieben. Infolge von weiteren
Ausnahmen in Bezug auf die neue Zone W2a und zur Präzisierung der
Vorgaben wird daraus ein neuer Artikel entwickelt.

Die Regelungen in Absatz 1 beziehen sich auf Fälle, in denen ein Un-
tergeschoss bereits aufgrund des gewachsenen Terrains resp. der Lage im
Hang freiliegt. In diesen Fällen darf gemäss Vorgabe in der Tabelle der Re-
gelbauweise meist ein zusätzliches Geschoss vollständig sichtbar in

Erscheinung treten als sonst in dieser Zone üblich (Ausnahme W2a). Dabei kann es sich auch um ein «Wohngeschoss» handeln.

In Absatz 2 wird gemäss Art. 4 BauV neu auch klar definiert, wann ein Geschoss als talseitig sichtbar zählt.

Die Regelung in Absatz 3 entsprechen sinngemäss den bisherigen Vorgaben in der Fussnote der Tabelle der Regelbauweise. Mit dem «zusätzlichen» Geschoss ist dasjenige Geschoss gemeint, welches gegenüber den maximalen Vollgeschossen nach Tabelle der Regelbauweise als talseitig sichtbares Geschoss zusätzlich in Erscheinung tritt. So sind bspw. in der W2b nicht nur zwei, sondern drei Geschosse talseitig möglich – das dritte Geschoss ist damit «zusätzlich». Wenn in dieser W2b jedoch nur zwei Geschosse talseitig realisiert würden, käme diese Vorschrift nicht zum Tragen, da gegenüber den max. Vollgeschossen kein Geschoss «zusätzlich» ist.

Mit der Vorgabe in Abs. 4 wird vermieden, dass Abgrabungen vorgenommen werden, um die oben erwähnten «Wohngeschosse» freizulegen resp. gegenüber den Gebäuden im weniger stark geneigten Gelände deutlich mehr Wohnflächen zu generieren. Ohne diese Vorgabe wäre dies aufgrund der Messweisen der Höhen ab dem Niveaupunkt (gemäss BauV) grundsätzlich möglich. Aus diesem Grund werden Abgrabungen zur (zumindest teilweisen) Freilegung von zusätzlichen Geschossen mit Ausnahme der W2a ausgeschlossen. Die Vorgabe für die W2a ist so gewählt, dass gewisse Abgrabungen möglich sind, das Gebäude jedoch weiterhin mehrheitlich zweigeschossig in Erscheinung tritt.

Die Überlegungen werden zum besseren Verständnis mit Skizzen im Anhang zum Reglement veranschaulicht.

Art. 20 Umgebungs- und Terraingestaltung

In der täglichen Arbeit der Baubewilligungskommission und der Bauverwaltung hat sich gezeigt, dass die Regelung eines minimalen Abstands von Terraingestaltungen sowie Stützmauern zur Nachbarparzelle resp. die Vereinheitlichung der verschiedenen Abstandsvorschriften zweckmässig ist. Aus diesem Grund wird ein (neuer) Mindestabstand für Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen eingeführt und auch der Umgang mit Mehrhöhen geklärt. Ohne diese Regelung dürften Stützmauern bis 1.2 m gemäss Art. 17 BauV bis an die Grenze gestellt werden (Ausnahme Strassen).

Art. 20bis Ökologischer Ausgleich

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Durch den Nachweis einer durchschnittlichen Ausgleichsziffer können sehr viele Massnahmen zum ökologischen Ausgleich wie Dach- oder Fassadenbegrünungen, der Erhalt wertvoller Bäume etc. angemessen berücksichtigt werden. Die separate Ausführungsbestimmung der Gemeinde zeigt die Details der anrechenbaren Elemente und deren zugewiesenen Faktoren sowie des Vollzugs und erlaubt es über eine standardisierte Berechnungsmethode auch Laien, einfach einen Nachweis zu erstellen.

Art. 20ter Strassenabstand

Die Strassenabstände und der Lichtraum sind subsidiär im StrG geregelt. Diese Abstände sind eher kleiner als die bisherigen, kommunalen Abstände. Auf kommunale Abstände für öffentliche Strassen kann somit grundsätzlich verzichtet werden. Da sich das StrG indes nur auf öffentlich Strassen bezieht und im AR nicht alle Strassen öffentlich resp. dem Gemeingebrauch gewidmet werden müssen, sind die Abstände für nicht öffentliche resp. dem Gemeingebrauch gewidmete Privatstrassen kommunal zu regeln. Die «sinngemässe» Anwendung dürfte wenig problematisch sein, weil es sich i. d. R. um Erschliessungsstrassen oder Wege handelt, womit die Abstände ebenfalls klar geregelt sind. Da die nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten Strassen jedoch nicht der «Spezialgesetzgebung» Strassengesetz unterstehen und die Strassenabstände dieser damit nicht automatisch den Grenzabständen vorgehen, wird dies im Reglement explizit festgelegt.

Es soll zudem vermieden werden, dass Bauten mit einem kleineren Gebäudeabstand erstellt werden können, wenn ein Weg zwischen den Grundstücken verläuft. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass der Gebäudeabstand in jedem Fall einzuhalten ist.

Da das Erscheinungsbild entlang der Strasse in Ortsbildschutzgebieten oftmals prägend ist für einen Ort, kann die Baubewilligungsbehörde bei Bedarf auch kleinere Strassenabstände zulassen. Damit kann bspw. eine Bauflucht gestärkt/gesichert werden. Bei nicht dem Gemeingebrauch gewidmeten Strassen kann die Abweichung auf Basis von Art. 118 BauG passieren. Diese besagt, dass Abweichungen möglich sind, wenn in Bezug auf architektonische und ortsplanerische Gestaltung eine bessere Überbauung erzielt wird. Bei öffentlich gewidmeten Strassen können Abweichung nur auf Basis von Art. 61 StrG bewilligt werden – u.a. bei Schutzgegenständen nach BauG.

Die Vorschriften zu den Lichträumen werden sinngemäss von Art. 66 StrG übernommen.

Art. 21 Anlagenabstand

Aufgrund der Präzisierung der Formulierungen in Art. 20 sind auch beim Anlagenabstand Anpassungen notwendig. Der Anlagenabstand bezieht sich damit bspw. noch auf Anlagen ohne Bezug zu Terrainveränderungen wie Wärmepumpen oder Zäune – jedoch nicht auf Stützmauern, welche in Art. 20 geregelt sind.

Art. 23 An- und Nebenbauten

Mit der Ergänzung wird klargestellt, dass die Abstandsbestimmungen auch für gemäss Art. 39 BauV bewilligungsfreie Kleinstbauten gelten. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht führt nicht zu einer Befreiung von den Abstandsvorschriften, wodurch eine einheitliche und rechtssichere Anwendung gewährleistet wird.

Art. 25 Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und Velos

Das Velo geniesst in der Bevölkerung immer grösser werdender Beliebtheit. Oftmals bestehen jedoch zu wenige Abstellplätze. Mit der Vorgabe im Baureglement wird diesem «Mangel» entgegengewirkt. Da die VSS-Normen als richtungsweisend angesehen werden, sind auch deren Hinweis zur Lage und Ausstattung zu beachten – wie bspw. der Witterungsschutz oder die Nähe zum Eingang.

Hinsichtlich der Abstellplätze für Personenwagen werden die bisherigen Formulierungen sinngemäss übernommen und neu gegliedert. Die Vorgabe für die Autoabstellplätze bei EFH wird an die heutige Praxis in vielen Gemeinden angepasst und eine fixe Anzahl für Autoabstellplätze definiert.

Für Motorräder (auch Roller) werden neue Vorgaben eingeführt, da diese bei Neubauten oftmals untergehen. In der Praxis hat sich bewährt, dass zusätzlich zu den Auto-PP auch immer einige wenige Motorrad-PP erstellt werden – in der Praxis haben sich 10 % bewährt. Dies ergibt sich auch aus Empfehlungen in verschiedenen Regionen. Bei einem MFH mit zehn Autoabstellplätzen wäre damit bspw. auch zusätzlich ein Motorradabstellplatz zu erstellen.

Art. 26 Gemeinschaftsflächen und Abstellräume

An der Vorschrift in Absatz 1 wird festgehalten, da sie klaren, im öffentlichen Interesse liegenden Anliegen dient. Sie stärkt die Wohn- und Siedlungsqualität, indem wohnungsnahe Begegnungs- und Spielflächen geschaffen werden, die das soziale Miteinander fördern und in verdichteten Wohnformen zwingend notwendig sind.

Auch der bisherige Aufzählungspunkt lit. b) unterstützte durch die Bereitstellung gut zugänglicher und witterungsgeschützter Abstellräume die Gesundheit und Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner: aktive

Mobilität wurde erleichtert, während zugleich verhindert wurde, dass Velos, Kinderwagen oder ähnliche Gegenstände Fluchtwege und Treppenhäuser blockieren. Damit leistete die Vorschrift einen wichtigen Beitrag zu einer sicheren, barrierefreien und ordnungsgemässen Nutzung von Mehrfamilienhäusern. Da einige dieser Vorgaben mittlerweile auch durch brandschutz- oder gleichstellungsrechtliche Anforderungen abgedeckt sind und der Umgang mit den Veloabstellplätzen in einem separaten Artikel geregelt ist, erübrigen sich die bisherigen Vorgaben.

Die Vorgaben hinsichtlich der Abstellräume pro Wohnung werden leicht optimiert.

3.4 Zonenplan Nutzung

3.4.1 Zonenplanänderungen

Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet

Die Trennung des Baugebietes vom Nicht-Baugebiet ist eines der Ziele des Raumplanungsgesetzes. Der Siedlungsrand wurde infolgedessen überprüft und notwendige Anpassungen im Rahmen der nachstehend erläuterten Änderungen vorgesehen.

Umzonungen übriges Gemeindegebiet, 1. Etappe

Auf die Ausscheidung von «Übrigem Gemeindegebiet» soll künftig möglichst verzichtet werden, da die langfristige, bauliche Entwicklung im Richtplan aufgezeigt wird. Einzig bei Gebieten, welche von Baugebiet umgeben sind, soll das «Übrige Gemeindegebiet» vorkommen.

Mehrwertabgabe

Bei einer Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bauzone ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 56b Abs. 1 BauG geschuldet. Kanton und Gemeinden sind gemäss Art. 56e Abs. 2 von der Abgabepflicht befreit. Eine Mehrwertabgabe wird nach BauG Art. 56b Abs. 2 erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens CHF 20'000.- beträgt.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. BGE 147 | 225) sind nicht nur bei Einzonungen Mehrwertabgaben zu entrichten. Alle planerischen Massnahmen, die erhebliche Vorteile mit sich bringen, sind abgabepflichtig (z.B. Aufzonung, Sondernutzungsplanung etc.). Die notwendigen Anpassungen im kantonalen Baugesetz werden im Rahmen der Baugesetzrevision in Abstimmung mit RPG 2 geprüft. Nach der Gesetzesanpassung wird das Thema Mehrwertabgabe erneut durch die Gemeinde Gais geprüft.

Für nachfolgende Grundstücke (siehe Tab. 8) wird mutmasslich eine Mehrwertabgabe fällig, da ein Mehrwert (Differenz des Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme) von mehr als CHF 20'000.- entsteht. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts. Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ist zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme abgabepflichtig. Fällig wird die Mehrwertabgabe erst mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks.

Tab. 8 Mutmasslich mehrwertabgabepflichtige Grundstücke

Gebiet	Parzellen Nrn.	Planungsmassnahme
Rotenwies	422, 423, 1481	Einzonung ÜG zu W2b
Rotenwies 26	419, 421, 1270, 1733	Umzonung Oe BA zu W2b
Bahndepot	45	Umzonung GE / VF iB / GriF zu WG3

3.4.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden im Zusammenhang mit dem revidierten Baugesetz überprüft und neu ausgeschieden. Bis zur Baugesetzesrevision, welche am 1. Januar 2019 in Kraft trat, durften nur separate Grundstücke als Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Gemäss Empfehlung des kantonalen Amtes für Raum und Wald sind folgende Strassen und die dazugehörigen Trottoirs, Plätze etc. als Verkehrsflächen nach (Art. 30 Abs. 1 BauG) auszuscheiden:

- Strassenflächen ab Klassierung als Zufahrtsstrasse gemäss Strassenverzeichnis;
- Bei Zufahrtswegen besteht ein Ermessensspielraum für die Gemeinde;
- Bei Bedarf weitere Strassen/Wege, die öffentlich gewidmet sind und eine Erschliessungsfunktion erfüllen.

Verkehrsflächen, welche innerhalb der Bauzone liegen oder längs an Bauzonen angrenzen, zählen zum Baugebiet und werden als Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone ausgeschieden. Alle weiteren Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone ausgeschieden (Art. 30 Abs. 2 BauG).

3.4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Wie für die übrigen Bauzonen gilt Art. 15 RPG auch für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Demnach haben sich die Flächen am effektiven Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten. Aus diesem Grund hat die Gemeinde eine Bedarfsanalyse der bestehenden Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen durchgeführt. Die Analyse ergab folgenden Bedarf:

Tab. 9 Bedarfsnachweis der unbebauten Flächen
in der Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen

Parz.-Nr.	Umsetzung	Erläuterung
136	Auszonung	Kein Bedarf
193	Beibehaltung	Weiterhin Nutzung als kleiner Sportplatz
294	Arrondierung und Auszo- nung	Altersheim und Alterswohnen (mit Umschwung). Ein Teil der bisher eingezonten Fläche südlich des Schwimmbads wird zurzeit nicht mehr benötigt. Im Gegenzug wird eine zusätzliche (deutlich kleinere) Fläche für das Altersheim- / wohnen eingezont.
420	Beibehaltung	Sportstätte (Potenzial für Allwetterplatz, Fussballplatz, Weit- sprung, Sprintbahn, Garderoben, Beachvolleyball, Wege, PP etc.)
292	Beibehaltung	Teil der Sportstätte der Parzelle Nr. 420
419, 421, 1733	Umzonung	Wird zu reiner Wohnnutzung
426	Teilweise Aus- zonung	Für nördlichen Teil kein Bedarf und Umzonung in Landwirtschaft. Rest für Pumptrack benötigt (direkt östlich von Gebäude Nr. 1454).
597	Beibehaltung	Spielplatz und Spielwiese

3.4.4 Überlagernde Zonen

Zone mit Sondernutzungsplanpflicht

Bereits bestehende Gebiete mit einer altrechtlichen Quartierplanpflicht werden neu als Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (SNP P) bezeichnet. Bestehende Sondernutzungsplanpflichten (ehem. Quartierplanpflicht) bleiben erhalten.

Für verschiedene Gebiete wird neu eine Überbauungsplanpflicht nach Art. 39 BauG vorgesehen.

Zone für Wintersport

Im Gebiet Starkenmühle wird neu eine Zone für Wintersport festgelegt. Damit sollen die bestehenden Langlaufloipen im Zonenplan gesichert werden. Gleichzeitig wird auf die Zone für Wintersport im Raum Klausenbühl aufgrund des Rückbaus des Skilifts verzichtet.

3.4.5 Nachweis Verdichtung Zonenplan (Bauzonendimensionierung)

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung» durchgeführt.

Das Resultatblatt zeigt, dass die kantonalen Dichtevorgaben gemäss dem kantonalen Richtplan mit prognostizierten 48.6 E+B/ha eingehalten werden können (vgl. Beilage B2).

Die angestrebten Dichten (Dichteziel) orientieren sich am Bestand, sowie an Erfahrungswerten von vergleichbaren Gemeinden. Diese Dichteziele (aufgeschlüsselt nach den jeweiligen Zonen) sind in Tab. 1 (Kap. 3.1.1) zu finden. Eine Würdigung der Auslastung der WMK befindet sich in Kap. 3.4.8.

3.4.6 Nachweis Erfüllung Anforderungen USG / LSV bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte

Per 1. April 2026 sind die revidierten Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) sowie der Lärmschutzverordnung (LSV) in Kraft getreten. Zentrale Neuerung ist die Ausdehnung der lärmrechtlichen Anforderungen auf Änderungen von Nutzungsplänen innerhalb bestehender Bauzonen.

Gemäss Art. 24 Abs. 2 USG dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, grundsätzlich nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können. Gleichzeitig sieht Art. 24 Abs. 3 USG eine Ausnahmeregelung vor. Bei Überschreitungen der IGW können Zonenplanänderungen zulässig sein, sofern bestimmte Anforderungen erfüllt sind. Diese betreffen:

- ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen;
- das Vorhandensein geeigneter und zugänglicher Freiräume für die betroffenen Bevölkerung;
- die Festlegung von Massnahmen, welche zu einer akustischen angemessenen Wohnqualität beitragen.

Vor diesem Hintergrund werden sämtliche Zonenplanänderungen mit potenzieller Schaffung zusätzlichen Wohnraums hinsichtlich ihrer lärmrechtlichen Zulässigkeit geprüft (Bsp.: Bahndepot; Parz. 419; Gaiserau etc.). Die Beurteilung erfolgt dabei auf der Karte «Strassenlärm Kt AR», welche die Immissionen entlang der am stärksten befahrenen Hauptverbindung durch Gais aufzeigt. Die Karte zeigt, dass die IGW entlang dieser Verbindung in erster Bautiefe teilweise überschritten sind. In diesen Bereichen sind jedoch keine planerischen Massnahmen zur Erhöhung der Bewohnendendichte vorgesehen. Da IGW-Überschreitungen nur in erster Bautiefe bestehen und die angestrebten Zonenänderungen weiter von der Strasse wegliegen, ist keine IGW-Überschreitung durch Strassenlärm bei den betroffenen Fällen zu erwarten.

Der Eisenbahnlärm führt insbesondere aufgrund dessen, dass auf den Strecken der Appenzeller Bahnen keine Güterzüge verkehren, moderne und leise Triebfahrzeuge eingesetzt werden und lediglich vier Züge pro

Stunde unterwegs sind (Halbstundentakt), mutmasslich ebenfalls zu keinen IGW-Überschreitungen. IGW-Überschreitungen durch Fluglärm sind ebenfalls keine vorhanden. Damit erfüllen die vorgesehenen Umzonungen die revidierten Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) sowie der Lärmschutzverordnung (LSV).

3.4.7 Interessenabwägung / Gesamtwürdigung

Für alle Änderungen der Grundnutzung wird eine Interessensabwägung durchgeführt. Dabei wird folgendes grundlegende Vorgehen nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) berücksichtigt:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind;
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen;
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

Die Änderungen der Grundnutzung werden bezüglich der ermittelten Interessen qualitativ aus Sicht der Gemeinde in einer Matrix beurteilt.

Einzonungen Wohn-, Misch- und Kerngebiet

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Nach Art. 15 Abs. 4 lit. b) RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.

Im Hinblick auf die Förderung der Überbauung von Bauland kann die Gemeinde gemäss Art. 56 BauG insbesondere Verträge mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer abschliessen, Einzonungen an Bedingungen knüpfen, sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren.

Höhenerwiese (N 1.1.18)

Die Einzonung im Gebiet Höhenerwiese (N 1.1.18) weicht teilweise von den Vorgaben des kantonalen Richtplans ab. Die Einzonung ist damit nur sachdienlich, wenn aufgezeigt wird, dass Alternativflächen, welche näher beim Bahnhof Gais liegen, nicht oder weniger geeignet sind für die Einzonung als das Gebiet Höhenerwiese. In der nachfolgenden Tabelle werden

deshalb Alternativflächen für eine Einzonung aufgeführt und beurteilt, ob diese überhaupt innerhalb der nächsten 15 Jahre erschlossen und überbaut werden können (vgl. Art. 15 Abs. 1 RPG). Ist dies nicht der Fall, kann die entsprechende Fläche nicht im Rahmen dieser Revision des Zonenplans eingezont werden, jedoch weiterhin – für eine spätere Einzonung – im kommunalen Richtplan vorgesehen werden.

Tab. 10 Übersicht über mögliche Einzonungsgebiete innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüge

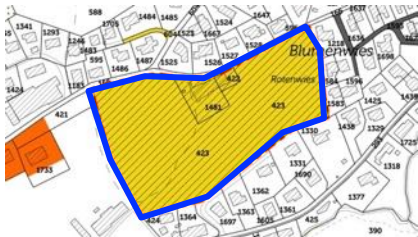
Gebiet	Parzellen	Erläuterung / Bemerkung
Gaiserau West (N 1.1.7)	49	Die Erhältlichkeit der Flächen ist nicht gegeben. Die Gemeinde könnte diese Flächen im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision zwar einzonen und die Überbauung mithilfe von Massnahmen gemäss Art. 56 BauG sicherzustellen versuchen. Da die Grundeigentümer-schaften keine Bebauungsabsichten haben, wird in den nächsten 15 Jahren keine Bebauung auf diesen Flächen realisiert werden. Es wären vermutlich gar langwierige Enteignungsverfahren notwendig, sodass eine Überbauung innert 15 Jahren ohnehin sehr unwahrscheinlich ist. Auf dem östlichen Teil der Parz. 1314 lastet zudem eine Bau-beschränkung, welche für eine zweck-mässige Bebauung aufgehoben werden müsste. Bei der Fläche in der Gai-serau handelt es sich zudem um eine Aussenreserve (nicht von Baugebiet umgeben). Die Grundstücke sollen deshalb in der 2. Etappe eingezont werden.
Schwantlern Nord (N 1.1.15)	251, 1314	
Höhenerwiese (N 1.1.18)	422, 423, 1481	Diese Grundstücke sind weiter vom Bahnhof Gais entfernt als die vorangehend genannten Grundstücke, jedoch ist die Erhältlichkeit bereits heute gegeben, sodass eine Überbauung innert 15 Jahren möglich ist.

Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Interessen

Für die Änderungen der Grundnutzung werden die nachfolgenden Interessen (A bis H) als relevant betrachtet. Die vorgesehenen Änderungen der Grundnutzung können bezüglich der Interessen positiv, eher positiv, eher negativ oder negativ (Wertung 1 bis 4) oder nicht relevant (graue Felder) beurteilt werden.

Tab. 11 Ermittlung der betroffenen Interessen

Interesse	Beurteilung			
	Positiv ++	Eher positiv +	Eher negativ -	Negativ --
A Innenentwicklung Erhöhung potenzielle Raumnutzer.	Auszonung / Aufzonung weitgehend unbebauter Grundstücke	Aufzonung (teilweise) bebauter Grundstücke	Abzonung (teilweise) bebauter Grundstücke	Einzonung weitgehend unbebauter Grundstücke
B Kompaktheit Siedlungsstruktur der kurzen Wege für Zonen mit vielen Raumnutzern.	Aufzonung an zentralen, gut mit ÖV erschlossenen Lagen oder Auszonung an peripheren, schlecht mit dem ÖV erschlossenen Lagen	Einzonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen	Abzonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen	Auszonung an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen oder Einzonung an peripheren, schlecht mit dem ÖV erschlossenen Lagen
C Siedlungsqualität Förderung der Siedlungsqualität.	Sicherung von Siedlungsqualitäten vor Bebauung.	Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht	Verdichtung ohne flankierende Massnahmen (Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht)	Verlust von Siedlungsqualitäten durch Bebauung.
D Infrastruktur Vereinbarkeit mit der öffentlichen Infrastruktur (Strassen, Werke, Bildung)	Entlastung überlasteter Infrastruktur.	Bessere Auslastung der bestehenden Infrastruktur	Einfacher Ausbau nötig (z. B. Werkleitungen, Zufahrten)	Aufwändiger Ausbau nötig (z.B. ARA, Schulen)
E Risiken Veränderung auf natur- und störfallbedingte Risiken	Reduktion der Risiken	Keine Massnahmen erforderlich	Massnahmen an den Objekten erforderlich	Massnahmen an der Quelle oder Ausbreitung erforderlich.
F Immissionsschutz Auswirkungen infolge rechtlicher Emissionen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen	Starke Reduktion	Mässige Reduktion	Mässige Zunahme	Starke Zunahme
G Eigentum Direkte Auswirkung auf den Grundstückswert	Starke Wertsteigerung	Mässige Wertsteigerung	Mässige Wertminderung	Starke Wertminderung
H Nachbarschaft Auswirkungen auf die Nachbarschaft infolge «ideeller» Immissionen	Stark vorteilhaft	Mässig vorteilhaft	Mässig nachteilig	stark nachteilig

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
ÜG	W 2b (+ SNP P)	21'345	422 423 1481	N 1.1.18 G 1.1.3		A -
						B +
						C +
						D +
						E
						F -
						G ++
						H -

- Nutzung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.
- Erschliessung für den MIV durch Ausbau der Nördlistrasse gegeben. ÖV-Erschliessung vorhanden.
- Kaufsrecht der Gemeinde.
- Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanpflicht.
- Das Interesse zur Schliessung der Bebauungslücke und der damit einhergehenden kompakten Siedlungsstruktur überwiegt die eher negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft (leicht mehr Emissionen (innerhalb der Grenzwerte) und Verkehr).
- Weitere Infos zu dieser Einzonung finden sich im Anhang A2.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
OE	W 3	4556	419 1271 1733	N 1.1.20		A
						B
						C
						D +
						E
						F
						G
						H

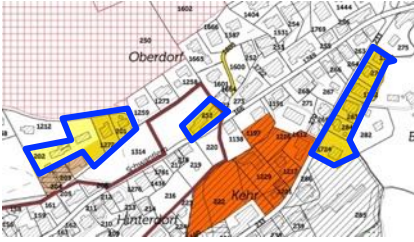
- Das Altersheim an der Rotenwies, welches derzeit nur noch über eine temporäre Betriebsbewilligung verfügt, entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Pflegezentrum wurde aufgrund der kommunalen Abstimmung zurzeit zwar sistiert – am Standort bei der Badi wird aufgrund der Dringlichkeit und aufgrund fehlender kurzfristiger Alternativen jedoch weiterhin festgehalten. Die (neue konkrete Nutzung ist noch offen, wird jedoch über den Zweck einer öffentlichen Zone hinausgehen.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
GE	WG 3	10625	45	N 1.2.6		A ++
VFiB	(+SNP P)			N 1.10.2		B ++
GriF				G 1.1.4		C +
						D +
						E
						F
						G ++
						H +

- Bahndepot wird nicht mehr benötigt.
- Gebiet soll primär für das Wohnen sowie zentrumsaktive Nutzungen (Gastronomie, Hotel, Verkauf oder personenbezogene Dienstleistungen etc.) weiterentwickelt werden.
- Aufgrund der verträglichen Nutzungsdichte an zentraler Lage (Ergebnis Testplanung) wird auch der Bereich entlang des Gewässers in die ausnutzungsfähige Bauzone einbezogen.
- Gemäss Aussagen der Appenzeller Bahnen (AB) sind keine Einschränkungen aufgrund des Bahnlärms zu erwarten. Die IGW können mutmasslich eingehalten werden.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
W 1	W 2b	3100	1305	-		A +
			1323			B +
			1333			C
			1334			D
			1818			E
						F
						G +
						H

- Betroffene Grundstücke weisen bereits heute überwiegend 2 Vollgeschosse auf.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 2	W 2a	7664	201	N 1.1.14		A
	W 2b		202	N 1.1.16		B
			251			C
			274			D ++
			283			E
			284			F +
			1189			G
			1192			H +
			1272			
			1724			

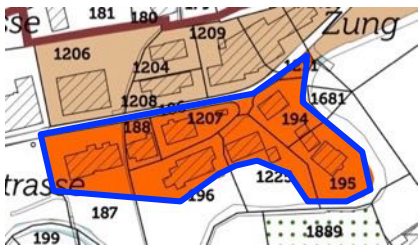
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Mutmasslich kein Gewerbebetrieb vorhanden, welcher in der Wohnzone nicht zugelassen wäre. Bei diesen Gewerben sind Erweiterungsmöglichkeiten infolgedessen sichergestellt.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe nur schwer realisierbar.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 3	W 3	9906	222	N 1.1.13		A
W 2	(+SNP P)		1197	G 1.1.2		B
			1201			C +
			1216			D ++
			1217			E
			1219			F +
			1229			G +
			1612			H +

- Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Mutmasslich kein Gewerbebetrieb vorhanden, welcher in der Wohnzone nicht zugelassen wäre. Bei diesen Gewerben sind Erweiterungsmöglichkeiten infolgedessen sichergestellt.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe nur schwer realisierbar.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 3	DK	5819	189 1204 1206 1209 1211 1449 1855	N 1.5.2		A B C + D E F G H +
– Gebiet entspricht hinsichtlich der Bebauung und der historisch gewachsenen Dorfstrukturen dem Charakter der angrenzenden Kernzone.						

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 2	DK	5819	202 203 204	N 1.5.1		A B C + D E F G H +
– Gebiet entspricht hinsichtlich der Bebauung und der historisch gewachsenen Dorfstrukturen dem Charakter der angrenzenden Kernzone.						

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 3	W 3	4652	187 188 194 195 196 1211 1225	N 1.1.12		A B C + D ++ E F + G H +
– Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Mutmasslich kein Gewerbebetrieb vorhanden, welcher in der Wohnzone nicht zugelassen wäre. Bei diesen Gewerben sind Erweiterungsmöglichkeiten infolgedessen sichergestellt.						

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 3	W 3	14'591	diverse	N 1.1.10		A
						B
						C +
						D ++
						E
						F +
						G
						H +

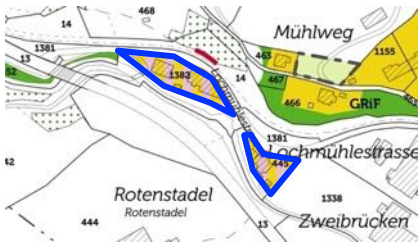
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Mutmasslich kein Gewerbebetrieb vorhanden, welcher in der Wohnzone nicht zugelassen wäre. Bei diesen Gewerben sind Erweiterungsmöglichkeiten infolgedessen sichergestellt.
- Aufgrund der bestehenden Hochwasser- oder Oberflächenabflussgefährdung sind (unabhängig von der planerischen Anpassung) Objektschutzmassnahmen erforderlich.
- Die Grenzwerte in Bezug auf den Bahnlärm (IGW) können gemäss Aussagen der AB im Rahmen der Testplanung Bahndepot eingehalten werden.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 3	W 3	4003	diverse	N 1.1.9		A
+QPPF	(+SNP P)			G 1.1.6		B
						C +
						D ++
						E
						F +
						G
						H +

- Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Mutmasslich kein Gewerbebetrieb vorhanden, welcher in der Wohnzone nicht zugelassen wäre. Bei diesen Gewerben sind Erweiterungsmöglichkeiten infolgedessen sichergestellt.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 2	W 2b	18'960	diverse	N 1.1.1		A ++
WG 3	W 3			N 1.1.8		B
(+QPPF)	GRiF			N 1.7.1		C +
	L			G 1.1.2		D ++
	(+SNP P)					E ++
						F +
						G
						H +

- Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Mutmasslich kein Gewerbebetrieb vorhanden, welcher in der Wohnzone nicht zugelassen wäre. Bei diesen Gewerben sind Erweiterungsmöglichkeiten infolgedessen sichergestellt.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe nur schwer realisierbar.
- Bebauung aufgrund der Topografie teilweise schwierig.
- Aufgrund der bestehenden Hochwasser- oder Oberflächenabflussgefährdung sind (unabhängig von der planerischen Anpassung) Objektschutzmassnahmen erforderlich. Mit der Grünzone wird die Gefährdung durch den Oberflächenabfluss leicht reduziert.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
GE	WG 2	2048	445	N 1.2.5		A
			1382			B
						C
						D
						E
						F
						G +
						H

- Anpassung an die tatsächliche Nutzung.
- Da die Gebäude bereits als Wohn- / Gewerbegebäude genutzt werden, ist eine Änderung der Raumnutzer nicht wahrscheinlich.
- Das Gebiet ist bereits eingezont und eine Umstrukturierung wird aufgrund der direkten Lage an einem Gewässer als schwierig erachtet. Die Umzonung ändert somit nichts an der bestehenden Hochwassergefährdung.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessen- beurteilung
bisher	neu					
WG2	WG 3	488	291	-		A++ B+ C D E F G+ H

– Mit der Umzonung wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessen- beurteilung
bisher	neu					
W 1	GRiF	2318	1375	N 1.7.9		A++ B C++ D E++ F G- H

– Durch die bestehende Gefährdung durch Rutschung sowie das Interesse zur Sicherung der Siedlungsqualität vor Bebauung überwiegt die mässige Wertminderung des (aufgrund der Topografie ohnehin kaum bebaubaren) Grundstücks.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessen- beurteilung
bisher	neu					
W 2 WG 3	GRiF	180	278	N 1.7.7		A++ B C++ D E F G- H

– Die Umzonung in die Grünzone verletzt die Regelbauweise in Bezug auf die Ausnützung nicht.
– Die Sicherung der Siedlungsqualitäten resp. der Fläche vor Bebauung überwiegt das Interesse einer mässigen Wertminderung.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
W 1	GRiF	1481	59	N 1.7.5		A ++
DK			1299	N 1.7.6		B
						C ++
						D
						E
						F
						G -
						H

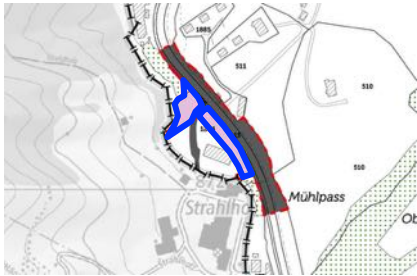
- Aufgrund der Topografie fast nicht bebaubar.
- Die Sicherung der Siedlungsqualitäten resp. der Fläche vor Bebauung überwiegt das Interesse einer mässigen Wertminderung.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
ÜG	GRiF	6803	49	N 1.7.2		A
						B
						C
						D
						E ++
						F
						G
						H

- Grosszügiger Gewässerabstand zum Rotbach inkl. Freihaltung Fläche als Siedlungsgliederung

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
L	GE	1078	1608	-		A -
						B -
						C
						D +
						E
						F
						G ++
						H

- Erweiterungsmöglichkeit für bestehenden Betrieb sichern.
- Parkplatz befindet sich bereits jetzt auf dieser Fläche.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
VFaB	GE	1'887	513 1244	-		A -
						B -
						C
						D +
						E
						F
						G ++
						H

- Bereinigung unklarer Abgrenzungen der Gewerbezone resp. der Verkehrsfläche.
- Fläche ist bereits gewerblich genutzt (Abstellflächen, Lager).
- Hinweis: Fläche wird aufgrund der Grösse hier separat aufgelistet und nicht unter den Arrondierungen weiter unten.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
ÜG	L	17'105	440 1099	N 1.9.1		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H

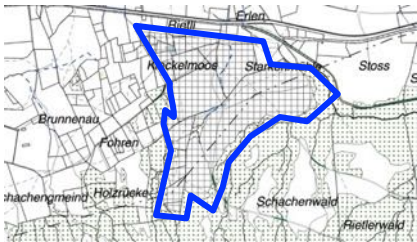
- Eine allfällige Einzonung entspricht nicht dem Grundsatz der Innenentwicklung. (ÜG wird bereits als L-Zone behandelt.)

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
L	OE	6'169	294	N 1.6.1		A
OE	L			N 1.9.2		B
						C
						D +
						E
						F
						G
						H

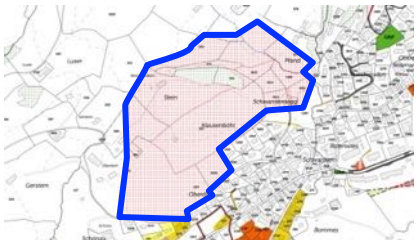
- Verlagerung der OE-Zone.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
OE GRiF	L	2528	426	N 1.9.2		A ++
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
– Der südwestliche Teil der Parzelle 426 wird für die Realisierung eines Pumptracks benötigt. Für den nordöstlichen Teil besteht derzeit kein Bedarf.						

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
OE / GRiG	L	5800	136 1860	–		

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
L	L + WS	179'604	diverse	N 1.11		A B C D + E F G H

- Sicherung der bestehenden Langlaufloipen im Bereich der Nachtloipen im Zonenplan. Für diese sind zusätzliche Infrastrukturen wie bspw. eine Beleuchtung erforderlich.
- Die Sicherung der bestehenden Langlaufloipen ist ein öffentliches Interesse (Freizeitangebot in nächster Nähe, Tourismus, Verein mit vielen Mitgliedern).

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
L + WS	L	124'362	diverse	-		A B C D + E F G H

- Skilift wurde abgebaut, wodurch sich kein Bedarf für eine Wintersportzone mehr ergibt.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 3	WG 3 (+SNP P)	2485	19 21 29 33 34	G 1.1.11		A + B C + D + E F G + H

- Verstärkte Entwicklung nach innen in unmittelbarer Nähe der Bahnhaltstelle

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
W 3	W 3 (+SNP P)	6712	1474 1534 – 1567 1580	G 1.1.8		A B C + D E F G H

– Bewahrung Qualitäten und Quartiercharakter mit Reihen-EFH unter Berücksichtigung angemessener Entwicklungspotenziale auf den kleinen Grundstücken

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
W 2 W 3 (+SNP P)	W 3	1428	1261	G 1.1		A B C D E F G + H +

– Gebiet gehört aufgrund anderer Gebäudetypologie und Erschliessung ab Langgasse nicht zum Quartier Langenacker.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
W 2 (+SNP P)	W 2b (+SNP P)	15'856	diverse	G 1.1		A B C + D E F G H

– Gebiet wurde über verschiedene Quartierplanungen mit einer gemeinsamen Erschliessung entwickelt. Auch künftig soll die Bebauung deshalb über einen Sondernutzungsplan gesichert bleiben und angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zulassen.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
W 3	W 3	6104	49	G 1.1.6		A
WG 3	WG 3		1588			B
(+SNP P)	(+SNP P)		1632			C +
						D
						E
						F
						G
						H

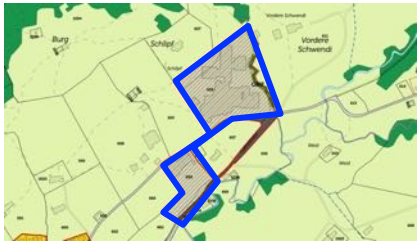
- Es besteht bereits ein Quartierplan aus dem Jahr 2012. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und gegenüber heute weiterem Entwicklungspotenzial sollen auch künftige qualitative Bauvorhaben über einen SNP realisiert werden.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
W 3	W 3	3'001	1157	G 1.1		A
(+SNP P)	(+SNP P)					B
						C +
						D
						E
						F
						G
						H +

- Das Gebiet, welches bereits einen rechtskräftigen SNP aufweist, hat aufgrund der Lage ausserhalb des Dorfs eine erhöhte gestalterische Wichtigkeit.
- Es soll keine übermässige Verdichtung mit dem SNP ermöglicht werden.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
WG 2	WG 2	13'929	237	G 1.1.10		A
WG 3	WG 3		238			B
GRiF	GRiF		239			C +
WA	WA		285			D
(+SNP P)	(+SNP P)		286			E
			1578			F
			1724			G
						H

- Gebiet mit grossem Weiterentwicklungspotenzial (gemäss Strategieplan)
- Sicherung einer qualitativen und verdichteten Entwicklung im Sinne einer gesamthaften Arealentwicklung unter Einbezug Eigentümer

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
KU (+SNP P)	KU (+SNP P)	25'986	609 659	G 1.1		A
						B
						C +
						D
						E
						F
						G
						H

- Auf der Parzelle Nr. 659 befindet sich das Behindertenheim «Oase». Diese hat derzeit keinen Entwicklungsbedarf. Die Parzelle wird jedoch bereits als Bauzone genutzt.
- Klinik bereits über SNP entwickelt. Aufgrund der Lage ausserhalb Siedlungsgefüge hohe Ansprüche an gestalterische Integration.
- Es soll keine übermässige Verdichtung stattfinden und der Fokus auf der Integration in die Landschaft liegen.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessen-beurteilung
bisher	neu					
IE (+SNP P)	IE (+SNP P)	20'675	737 738 929 1366 1879 1880	G 1.1		A
						B
						C +
						D
						E
						F
						G
						H +

- Eine SNP-Pflicht ist aufgrund der Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets und den hohen gestalterischen Anforderungen zweckmässig.
- Die Planung hat mit den Absichten der Gemeinde vereinbar zu sein, was über ein SNP sichergestellt ist.

Kleinere Arrondierungen im Zonenplan

Zusätzlich zu den vorangehenden Zonenplanänderungen wurden verschiedene kleinere Arrondierungen im Zonenplan durchgeführt. Diese Arrondierungen haben keinen Einfluss auf die effektive Bebaubarkeit der Grundstücke oder das Fassungsvermögen der Bauzone und sind deshalb von untergeordnetem Interesse. Alle Arrondierungen innerhalb der Bauzone sind in Tab. 12 aufgeführt.

Tab. 12 Übersicht über kleinere Arrondierungen im Zonenplan innerhalb des Baugebiets

Arrondierung	betroffene Parzellen
Zonenarrondierung im Zusammenhang mit einer Anpassung des Gewässerverlaufs in den AV-Daten	– 4, 5, 6, 36, 38, 39, 49, 51, 53, 98, 1166, 1440, 1457, 1569, 1631, 1632, 1657, 1726, 1727, 1782 – 45, 1827 – 186, 187, 199, 1883 – 277, 281

Arrondierung	betroffene Parzellen
	– 390, 425, 426, 427, 1135, 1651, 1658, 1659, 1365, 1370 – 452, 476, 1381, 1590 – 476, 1099 – 1412, 1414, 1332, 1634
Zonenarrondierung im Zusammenhang mit einer Anpassung des Strassenverlaufs / Bahntrassees	– 3, 5 – 11, 14, 16, 1400 – 65 – 189, 1209, 1211, 1449, 1855 – 465, 1867, 1868 – 1137 – 1357, 1860 – 1427
Arrondierung der Zonengrenze an die bestehende Parzellierung	– 62 – 71, 73, 1751 – 280 – 1261 – 1409, 1471 – 1692 – 1799 – 1841 – 1850
Arrondierung in Zusammenhang mit dem Strassenverzeichnis	– 45, 82 – 55 – 59 – 82, 186, 200 – 97 – 127, 310 – 166, 177 – 280, 293, 294, 426 – 551 – 586, 1372, 1375, 1389, 1391, 1392, 1393 – 604 – 1343, 1593 – 1353, 1354, 1811 – 1420 – 1603

3.4.8 Fazit

Art. 15 RPG

Unter Berücksichtigung des Art. 15 RPG (vgl. Kap. 1.1) werden nachfolgend die Auswirkungen des revidierten Zonenplans beurteilt.

Wohn-, Misch- und Kernzonen

Gemäss Art. 15 RPG müssen die Bauzonen so festgelegt werden, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Gemäss dem kantonalen Richtplan soll die Dichte in der Wohn-, Misch- und Kernzone von Gais bis ins Jahr 2040 von heute 46.5 EB/ha auf 47.7 EB/ha erhöht werden.

Durch die Zonenänderungen werden die Potenziale in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) gesamthaft erhöht. Dies hat eine Reduzierung der Auslastung in den Wohn-, Misch- und Kernzonen von heute 104 % zu künftig 99 % zur Folge. Bei einer Auslastung von 100 % wird genau so viel Bauzone in den WMK zur Verfügung gestellt, wie gemäss Prognose für den 15-Jahresbedarf notwendig ist. Der Zonenplan von Gais entspricht somit den kantonalen Anforderungen. Die detaillierte Berechnung mit der Tabelle des Kantons ist in Beilage B2 zu finden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde geprüft, gewisse WG-Zonen aufgrund der heute mehrheitlich reinen Wohnnutzung in reine Wohnzonen. Aufgrund der Mitwirkungseingaben und der geäusserten Befürchtungen hinsichtlich einer Einschränkung für das Kleingewerbe, wird nun auf mehrere dieser ursprünglich vorgesehenen Umzonungen verzichtet. Damit bleiben gewerblich nutzbare Flächen erhalten, was insbesondere dem ortsansässigen Klein- und Kleinstgewerbe zugutekommt.

Gewerbebezonen

Die Gewerbebezonen haben sich mit Ausnahme einer Anpassung an die effektive Nutzung im Gebiet Lochmühle (Parz. Nr. 1382), Strahlholz (Parz. Nr. 1244) und Zwislen (Parz. 1608) nicht verändert.

Für reine Gewerbebezonen gelten die Vorgaben von Art. 30a der Raumplanungsverordnung (RPV). Neue Gewerbebezonen 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.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen wurden im revidierten Zonenplan um rund 11'000 m² reduziert. Die Flächen im Gebiet «Rotenwies 26» und der «Badi» werden nicht mehr resp. nicht mehr im gleichen

Ausmass benötigt. Stattdessen ergibt sich eine kleine Erweiterung im Gebiet des künftigen Alterszentrums. Auch für die Flächen bei der Dreifachturnhalle besteht kein Bedarf mehr.

Fazit

Obenstehende Zusammenfassung der Bauzonenauslastung und der Einwohner- und Beschäftigtendichte sowie die Reduktion von öffentlichen Flächen zeigt auf, dass eine korrekte Dimensionierung der Bauzonengrösse vorgenommen wurde. Bei sämtlichen Zonenänderungen wurden die Anforderungen der Bundesgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplans erfüllt. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes werden mit dem revidierten Zonenplan erreicht.

Art. 47 RPV

Unter Berücksichtigung des Art. 47 RPV wird nachfolgend die Revision der Nutzungsplanung beurteilt.

Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und Art. 3 RPG)

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Gais stellt die haushälterische Nutzung des Bodens sicher. Sie lenkt die Siedlungsentwicklung durch verschiedene Auf- und Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebiets nach innen und schafft kompakte Siedlungen. Dadurch werden auch die naturnahen Landschaften und Erholungsräume sowie der Wald erhalten. Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig angeordnet und liegen schwergewichtig an Orten, die angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

Die übergeordneten nationalen sowie kantonalen Grundlagen wurden berücksichtigt, sodass die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind.

Anregungen Bevölkerung

Die Bevölkerung der Gemeinde Gais wurde gemäss Art. 6 des kantonalen Baugesetzes in geeigneter Weise in die Planung miteinbezogen und hatte verschiedene Möglichkeiten, mitzuwirken. Sie wurde jeweils rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung informiert.

Sachpläne des Bundes und kantonaler Richtplan

Die Sachpläne des Bundes sowie der kantonale Richtplan wurden als übergeordnete Grundlagen in die Planung miteinbezogen und in der kommunalen Planung umgesetzt.

Nutzungsreserven der bestehenden Bauzonen inkl. Massnahmen

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision wurde im Rahmen des Siedlungsinventars der Ausbaugrad der verschiedenen Quartiere analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass mehrere Gebiete in der Gemeinde Gais nicht vollständig ausgenutzt sind und Nutzungsreserven aufweisen. Im kommunalen Richtplan hat die Gemeinde die Absicht bezeichnet, für unbebaute Grundstücke eine angemessene Überbauungsfrist anzusetzen und nach abgelaufener Frist das Kaufsrecht auszuüben. Damit sollen ungenutzte Grundstücke wieder dem Markt zugeführt werden.

3.5 Zonenplan Gefahren

Die Gefahrenzonen im Zonenplan Gefahren wurden aus den kantonalen Gefahrenkarten Wasser, Sturz und Rutschung in ihrer Ausdehnung sowie ihrer Gefährdungsstufe übernommen. Eine Situation wurden von der Abteilung Wald und Naturgefahren im Rahmen der Revision der Ortsplanung neu beurteilt. Es handelt sich um den Bereich im Raum Wuhr – hier wurden die Ergänzung der Gefahrenkarten Rutschung, Sturz und Lawine am 15. Januar 2026 vorgezogen erlassen. Es konnten jedoch keine neuen Gefahren festgestellt werden. Gemäss Aussage des Fachorgans Naturgefahren wird die Gesamtrevision der Gefahrenkarte Rutschung, Sturz und Lawine ab dem Sommer 2026 angegangen. Aus diesem Grund gibt es weiterhin verschiedene kleine Teile des Baugebiets, welche ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarten liegen. Diese Differenzen zwischen der Gefahrenkarte und dem Baugebiet bestanden bereits bisher. Oftmals hängen die Differenzen mit Verkehrsflächen (Bsp.: Parz. Nr. 293 oder 12) oder Freihaltezonen (Bsp.: Parz. Nr. 1335) zusammen, welche als Teil des Baugebiets anzusehen sind. Die Flächen sind im Zonenplan Gefahren grafisch dargestellt. In diesen Gebieten ist nach Durchführung der neuen Gefahrenuntersuchung und dem Erlass durch den Regierungsrat eine Anpassung des Zonenplans Gefahren vorzunehmen. Mutmasslich sind sodann auch auf bereits festgelegten Gefahrengebieten vereinzelt Anpassungen der Gefährdungsstufe zu erwarten.

All dies gilt sinngemäss auch für den Teil der Gefahrenkarte Wasser. Hier ist der Erlass der neuen gesamtrevidierten Gefahrenkarte durch den Regierungsrat jedoch früher zu erwarten. Sinnvollerweise wird die Revision des Zonenplans Gefahren für die beiden Prozesse jedoch gemeinsam vorgenommen.

Fürs bessere Verständnis des Zonenplans Gefahren sind hinweisend auch die Perimeter der zugrunde gelegten Gefahrenkarten in blau und grün dargestellt. Die Gefahren an sich werden ausserhalb des Baugebiets jedoch nicht festgelegt, weshalb auch auf eine entsprechende Darstellung verzichtet wird.

3.6 Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Gais bestehen zurzeit zahlreiche Sondernutzungspläne, welche auf altem Baurecht gründen. Im Anschluss an die Rechtskraft des Zonenplans sind die Sondernutzungspläne an die übergeordneten Planungsinstrumente anzupassen. In der untenstehenden Tabelle sind die Sondernutzungspläne aufgelistet und nach Dringlichkeit der Anpassung bezeichnet. Sondernutzungspläne, welche älter als 15 Jahre alt sind, mit der Priorität I und Pläne, die jünger als 15 Jahre alt sind, mit der niedrigsten Priorität bezeichnet.

Tab. 13 Übersicht Sondernutzungspläne

Sondernutzungsplan	Erläuterung	Priorität
Quartier- und Baulinienplan Zweibrücken (1977)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Baulinie wird nicht eingehalten – Aufhebung prüfen	I
Quartierplan Zellweg (2005)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Plan wurde umgesetzt – Aufhebung prüfen	I
Quartierplan Rotbach (2012)	– Jünger als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Plan wurde umgesetzt – Aufhebung prüfen	II
Quartierplan Rechenzentrum SAK (2016)	– Jünger als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Baubereiche eingehalten – Aufhebung prüfen	II
Quartierplan Riesern (1983)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Baulinie wird vereinzelt nicht eingehalten – Aufhebung prüfen	I
Quartierplan Langenacker (2004)	– Jünger als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan	II
Gestaltungsplan Langenacker (2011)	– Nur teilweise umgesetzt	
Gestaltungsplan Langenacker II (2011)	– Ist in Überarbeitung	
Baulinienplan Bahnhofplatz (2022)	– Jünger als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Baulinien eingehalten	II
Quartierplan Hohegg (2008)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Plan umgesetzt – Aufhebung prüfen	I

Quartierplan Schwantlern (1974)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Plan umgesetzt – Aufhebung prüfen	I
Quartierplan Pfand, Au (2005)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Baulinien vereinzelt nicht eingehalten – Aufhebung prüfen	I
Quartierplan Traube (2007) inkl. Änderungen (2009)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Baulinien vereinzelt nicht eingehalten – Noch nicht vollständig umgesetzt (nicht überbaute Parzelle vorhanden)	I
Quartierplan Obere Rotenwies (1983)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Plan umgesetzt – Aufhebung prüfen	I
Quartierplan Rotenwies (1991)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Plan umgesetzt – Aufhebung prüfen	I
Baulinienplan Rotenwies (1986)	– Älter als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Nicht wie vorgeschrieben umgesetzt – Aufhebung prüfen	I
Quartierplan Erweiterung Klinik Gais (2015)	– Jünger als 15 Jahre – Kein Konflikt zu Zonenplan – Plan umgesetzt – Aufhebung prüfen	II

3.7 Waldfeststellung

Die Waldgrenzen werden im Zonenplan nur hinweisend dargestellt. Die verbindliche Festlegung wird koordiniert mit dem Zonenplan – jedoch in einem separaten Waldfeststellungsverfahren nach Art. 7 der kantonalen Waldverordnung vorgenommen. Dazu wurde ein separater Plan mit den betroffenen Gebieten erstellt. Die Gebiete wurden von der Abteilung Wald und Naturgefahren am 12. Mai 2026 geprüft.

3.7.1 Buechstuden (Parz. 585 / 1389)

Im rechtskräftigen Zonenplan grenzt der Wald bei den Parzellen 585 / 1389 an eine Bauzone. Mit der Revision des Zonenplans wird dies auch künftig der Fall sein. Bisher war die Waldgrenze nicht rechtskräftig festgelegt. Zur Sicherung der Bauzone wird eine statische Waldgrenze festgelegt und die Feststellung somit nachgeholt. Die Festlegung entspricht den Daten der amtlichen Vermessung.

3.7.2 Strahlholz (Parz. 513 / 1244)

Mit der Umzonung auf Parzelle 513 und 1244 von Verkehrsfläche ausserhalb Baugebiet zu Gewerbezone (innerhalb Baugebiet) grenzt der Wald neu an Bauzone. Zur Sicherung der Bauzone wird eine statische Waldgrenze festgelegt, welche gegenüber den bisherigen Daten der amtlichen Vermessung leicht zurückversetzt ist. Die Anpassung der AV-Daten ist deshalb durch die Abteilung Wald und Naturgefahren zu veranlassen.

3.7.3 Lochmühle - Mühlweg (Parz. 14)

Das Waldstück grenzt bereits bisher an Verkehrsfläche innerhalb des Baugebiets und Freihaltezone. Teilweise waren die Waldgrenzen festgelegt – entlang dem Bahngleis fehlte eine Festlegung. Infolgedessen wird die verbindliche Feststellung vorliegend nachgeholt. Die Festlegung entspricht den Daten der amtlichen Vermessung.

4 Verfahren

In Anwendung von Art. 43 Abs. 1 BauG wird der Richtplan nach der Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren durch den Gemeinderat erlassen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat entscheidet der Gemeinderat über den Zeitpunkt des Inkrafttretens des kommunalen Richtplans.

4.1 Vorprüfung

Die Teilrevision Innenentwicklung (Richtplanung) der Ortsplanung wurde im Frühjahr 2023 durch den Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung verabschiedet und am 21. Juli 2023 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 45 BauG an das Departement Bau und Umwelt eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 22. November 2023 wurde in der Folge ausgewertet und die offenen Punkte resp. diejenigen mit Handlungsbedarf, wo vom Gemeinderat als zweckmässig erachtet, in die verschiedenen Instrumente eingearbeitet.

Mit Beschluss vom 3. Juli 2024 wurde das gesamte Paket der Ortsplanung (kommunale Richtplanung, Zonenplan Nutzung, Baureglement, Zonenplan Gefahren) zuhanden der definitiven Vorprüfung verabschiedet. Die Unterlagen wurden am 9. August 2024 an das Departement Bau und Umwelt eingereicht. Der definitive Vorprüfungsbericht (ohne Baureglement) vom 26. Februar 2026 wurde in der Folge ausgewertet. Der Umgang mit den Rückmeldungen mit Anpassungsbedarf aus der Vorprüfung ist in nachfolgender Tabelle in Kürze dargelegt. Sofern für die Bevölkerung von Interesse ist der Umgang auch ausführlicher im Mitwirkungsbericht (Beilage B3) beschrieben.

Tab. 14 Umgang mit Anpassungsbedarf aus definitiver Vorprüfung Zonenplan

Kapitel (Stand VP) / Inhalt	Bemerkung	Umgang	Verweis
2.2.6 Gewässerräume	Redaktionelle Anpassung vornehmen.	Der Stand des kantonalen Gesetzes über den Gewässerraum und den Schutz vor Naturereignissen wurde angepasst.	Kap. 2.2.6
3.1.1 Alterszentrum Rotenwies 26	Die Umzonung ist in der Bauzonendimensionierung zu berücksichtigen.	Die Umzonung des Alterszentrum Rotenwies 26 wird bei der Tabelle Bauzonendimensionierung bereits angerechnet.	Tabelle Bauzonendimensionierung, Tab. 2
3.2.1 Allgemeine Hinweise	In der Einleitung ist zu ergänzen, dass auch Einzonungen vorgenommen werden.	In der Aufzählung werden die Einzonungen unter Berücksichtigung von Art. 15 RPG ergänzt.	Kap. 3.2.1
3.4.1 Mehrwertabgabe	Für alle Einzonungen ist die Ermittlung der entsprechenden Bodenwerte	Die Tabelle mit den mutmasslich mehrwertabgabepflichtigen Grundstücken wird	Kap. 3.4.1, Tab. 8

Kapitel (Stand VP) / Inhalt	Bemerkung	Umgang	Verweis
	durchzuführen. Zudem ist eine redaktionelle Anpassung vorzunehmen.	um zwei Einträge erweitert. Die redaktionelle Bereinigung wird vorgenommen.	
3.4.3 Überlagernde Zonen	Bei der Festlegung einer Sondernutzungsplanpflicht ist ein öffentliches Interesse zu dokumentieren.	Die öffentlichen Interessen aller Sondernutzungsplanpflichten werden im Rahmen der Interessenabwägung ermittelt und beurteilt.	Kap. 3.4.7
3.4.3 Zone für Wintersport	Es fehlt eine Begründung im Planungsbericht, weshalb im Zonenplan nicht die gesamte Loipe gesichert wird.	Grundbucheinträge bestehen für die Loipe keine. Die Überlagerung Wintersportzone soll sich allerdings bewusst auf den Bereich der Nachtloipe beschränken, da dort zusätzliche Infrastrukturen wie eine Beleuchtung erforderlich sind. Die Abgrenzung wird in der Interessenabwägung erläutert.	Kap. 3.4.7
3.4.4 Bauzonendimensionierung	Eine Würdigung der Auslastung der WMK fehlt im Planungsbericht.	Im Kap. 3.4.5 wird ein Verweis auf das Kap. 3.4.8 ergänzt, wo die Würdigung der Auslastung der WMK zu finden ist. Die Würdigung wird vertieft.	Kap. 3.4.5, Kap. 3.4.8
3.4.4 Bauzonendimensionierung	Die Bauzonendimensionierung ist gemäss der Vorprüfung des Gemeinde-Richtplans Gais zu überprüfen.	Im Rahmen der Überarbeitung des Richtplans Gais wird auch die Tabelle Bauzonendimensionierung angepasst, sofern eine Umzonung im Rahmen des (neuen) Zonenplans erfolgt.	Tabelle Bauzonendimensionierung
3.4.5 Interessenabwägung	Es fehlt die Interessenabwägung sowie die jeweiligen Fakten und Begründungen zu den kleinräumigen Massnahmen.	Eine Begründung für kleinere Arrondierungen im Zonenplan innerhalb des Baugebiets wird ergänzt.	Kap. 3.4.7, Tab. 12
3.4.5 Einzonung Höhenerswiese N 1.1.18	Das Gebiet Höhenerswiese liegt ausserhalb der gemäss kant. Richtplan geforderten ÖV-Erschliessungsklasse D. Grundsätzlich ist eine ÖV-Erschliessung mit dem PubliCar-Angebot und den beiden Bahnhöfen Gais und Hebrig aber vorhanden. Eine bauliche Entwicklung der Höhenerswies entspreche bei einer isolierten Betrachtung auch den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes. In der Gesamtbetrachtung kann die Einzonung nur als sachdienlich beurteilt werden, wenn Alternativflächen sowie das zusätzliche Innenentwicklungspotential konkret beurteilt werden.	Eine Gesamtbetrachtung für die Höhenerswiese wird im Planungsbericht unter Kap. 3.4.7 ergänzt. Als Teil der Interessenabwägung wird die Einzonung der Höhenerswiese mit anderen möglichen Einzonungsgebieten innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges (Gaiserau West (N 1.1.7) und Schwantern Nord (N 1.1.15)) verglichen und dargelegt, weshalb die Einzonung des Gebiets Höhenerswiese zweckmässiger ist als die Einzonung der anderen beiden Gebiete, obwohl diese näher beim Bahnhof Gais liegen als das Gebiet Höhenerswies.	Kap. 3.4.7, Tab. 10
3.4.5 Rhänstrasse (N 1.1.10)	Es ist zu prüfen, ob die Interessenbeurteilung betreffend Pkt. E korrekt ist.	Das Gebiet befindet sich bereits in der WMK und ist bebaut. Die vorgesehene Umzonung ändert somit nicht an der Gefährdung. Auf eine Anpassung wird verzichtet.	Kap. 3.4.7
3.4.5 Zellwegstrasse (N 1.1.1)	Es ist zu prüfen, ob die Interessenbeurteilung betreffend Pkt. E korrekt ist.	Mit der neuen Grünzone wird die Gefährdung reduziert. Durch die Umzonung von WG zu W wird die Gefährdung nicht verändert, sodass auf eine Anpassung verzichtet wird.	Kap. 3.4.7

Kapitel (Stand VP) / Inhalt	Bemerkung	Umgang	Verweis
3.4.5 Lochmühle (N 1.2.5)	Es ist zu prüfen, ob die Interessenbeurteilung betreffend Pkt. A korrekt ist.	Eine Änderung der Raumnutzer ist unwahrscheinlich, weil die Gebäude bereits als Wohn- / Gewerbegebäude genutzt werden und eine Umstrukturierung aufgrund des Gewässer- und Strassenabstandes schwierig ist. Auf eine Anpassung wird deshalb verzichtet.	Kap. 3.4.7
3.4.5 Gäbrisstrasse (N 1.9.1)	Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Zonenerweiterung in der Oe BA den 15-Jahresbedarf einhält.	Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird redimensioniert und an den Bedarf der nächsten 15 Jahren angepasst. Im Gebiet Gäbrisstrasse (N 1.9.1) wird eine Arrondierung anstelle einer Einzonung vorgenommen.	Zonenplan, Kap. 3.4.3, Tab. 9
3.4.5 Gäbrisstrasse (N 1.7.7)	Der Nachweis, dass mit der Umzonung in die Grünzone die Regelbauweise in Bezug auf die Ausnützung nicht verletzt wird, ist im Planungsbericht nachzuweisen.	Die Ausnützung wird mit der Grünzone nicht verletzt. Ein entsprechender Hinweis wird in der Interessenabwägung ergänzt.	Kap. 3.4.7
3.4.5 Wintersportzone (N 1.1.11)	Im Planungsbericht sind die Ausdehnung der Wintersportzone zu beurteilen.	In der Interessenabwägung wird ergänzt, weshalb die Sicherung der bestehenden Langlaufloipen ein öffentliches Interesse ist.	Kap. 3.4.7
3.4.5 Umzonungen WG in W	Die Begründungen und Auswirkungen der Umzonungen von WG in W sind im Hinblick auf mässig störende Betriebe im Planungsbericht zu beurteilen.	Die Umzonungen von WG in W wurden im Hinblick auf mässig störende Betriebe nochmals neu beurteilt. Im Gebiet Gaiserau (Parz. Nrn. 102, 105 – 108, 117 – 124, 1489) wird auf eine Umzonung verzichtet.	Kap. 3.4.7, Zonenplan
3.4.6 ZöBA	Für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist ein Bedarfsnachweis zu erbringen. Das Gebiet um das Waisenhaus erfüllt die Richtplanvorgabe ÖV-Güteklasse D besser als die Höhen-erwiese.	Ein Bedarfsnachweis aller Gebiete der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird ergänzt. Das Gebiet um das Waisenhaus wird für die Erstellung einer Sportstätte benötigt und kann deshalb nicht zu einer Wohnzone umgezont werden.	Kap. 3.4.3
3.4.6 Kurzone	Für die Kurzone ist ein Bedarfsnachweis zu erbringen.	In der Interessenabwägung wird ein Eintrag für die Beibehaltung der Kurzone (Parz. 609, 659) ergänzt und der Bedarf näher erläutert.	Kap. 3.4.7
Neu (Kap. 3.5) Überprüfung Sondernutzungspläne	Die Überprüfung der rechtsgültigen Sondernutzungspläne ist notwendig und zweckmässig.	Eine Überprüfung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne wird im Planungsbericht ergänzt und nach ihrer Dringlichkeit der Anpassung beurteilt.	Kap. 3.6
Neu Entwicklungsschwerpunkt Bahnhofareal	Der im kantonalen Richtplan und im Gemeinderichtplan festgelegte Entwicklungsschwerpunkt Bahnhofareal wird im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung nicht behandelt.	Der Entwicklungsschwerpunkt Bahnhofareal wird aufgrund der neusten Erkenntnisse nun bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die Umzonung wird in der Interessenabwägung sowie in der Tabelle Bauzonendimensionierung ergänzt.	Kap. 3.4.7, Zonenplan, Tabelle Bauzonendimensionierung
Neu Baulandmobilisierung	Als nötige Voraussetzung für eine Genehmigung der Nutzungsplanung sind die gemäss Art. 56 Abs. 1 BauG verlangten Nachweise zur Baulandmobilisierung zu erbringen.	Für v.a unbebaute Parzellen werden Mobilisierungsmassnahmen über den kommunalen Richtplan festgelegt und der Planungsbericht in Kap. 3.1.7 entsprechend ergänzt.	Kap. 3.1.7, Tab. 7, Richtplan-karte VIE

Kapitel (Stand VP) / Inhalt	Bemerkung	Umgang	Verweis
Plandarstellung: Lesbarkeit	Für die Schraffuren sind im Änderungsplan verschiedene Farben zu wählen.	Die Symbolisierung entspricht dem kantonalen Darstellungsmodell der Nutzungsplanung und gewährleistet eine einheitliche Darstellung über mehrere Gemeinden des Kantons. Auf eine Anpassung wird deshalb verzichtet.	Zonenplan, Geodatenmodell Nutzungsplanung
Plandarstellung: Zonierung	Führt eine Parzellengrenze durch ein Gebäude hindurch, ist die angrenzende Parzelle der gleichen Zone zuzuweisen.	Nicht in jedem Fall ist die Parzellengrenze als Zonengrenze die beste Lösung. In diesem Fall wird jedoch die Zonierung überarbeitet und für die Parz. Nrn. 102 und 103 dieselbe Zone gewählt.	Zonenplan
Ortsbildschutz kantonal	Das Wort «pendent» ist zu streichen, da derzeit keine Anpassung des kantonalen Ortsbildschutzgebiets erfolgt.	Die Legende des Zonenplans wird angepasst und das Wort «pendent» beim kant. Ortsbildschutzgebiet entfernt.	Zonenplan
Ortsbildschutz kommunal	Im Zusammenhang mit der Festlegung einer kommunalen Ortsbildschutzzone ist es nötig, dass die konkreten Schutzziele im Planungsbericht dokumentiert werden. Die Zone ist im ZP Schutz darzustellen.	Die konkreten Schutzziele werden bei den jeweiligen Ortsbildschutzzonen ergänzt. Die Zonen werden im Zusammenhang mit der Nachführung im Zonenplan Schutz aufgeschaltet.	Kap. 3.1.2, Tab. 5
Starkenmühle, Parz. 1880	Die Waldfeststellung ist gemäss Grundeigentümer zu prüfen.	Eine Anpassung der statischen Waldgrenze kann nur in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Da sich die Verhältnisse bislang nicht erheblich geändert haben, ist eine Änderung der Waldgrenze aktuell nicht angezeigt.	Zonenplan
Waldgrenze generell	Die festgelegten Waldgrenzen sind als Hinweis im Zonenplan einzutragen.	Die festgelegten Waldgrenzen werden im Zonenplan als Hinweis ergänzt.	Zonenplan
Waldgrenze generell	Die Waldgrenze stimmt nicht in allen Fällen mit den Bauzonengrenzen überein.	Die Waldgrenzen werden überprüft. Im Gebiet Buechstuden, Strahlholz und Lochmühle – Mühlweg werden neue statische Waldgrenzen festgelegt.	Kap. 3.7, Waldfeststellungsplan
Trennungsgrundsatz	Die Siedlungsränder sind hinsichtlich der Einhaltung des Trennungsgrundsatzes zu prüfen.	Die Überprüfung der Siedlungsränder auf Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, welche Bauten innerhalb der Bauzone dienen, ist eine baupolizeiliche Aufgabe. Auf eine Anpassung wird verzichtet.	-

Der Vorprüfungsbericht zum Baureglement ist am 15. April 2026 vom Rechtsdienst des Departement Bau und Volkswirtschaft eingetroffen und wurde ebenfalls ausgewertet. Der Umgang mit den Rückmeldungen mit Anpassungsbedarf aus der Vorprüfung ist in nachfolgender Tabelle in Kürze dargelegt. Darüber hinaus wurden seitens des Kantons auch weitere Hinweis abgegeben, welche nach Möglichkeit ebenfalls berücksichtigt wurden. Da es sich bei letzteren jedoch nur Empfehlungen handelt, wird auf eine Auflistung nachstehend verzichtet.

Tab. 15 Umgang mit Anpassungsbedarf aus definitiver Vorprüfung Baureglement

Artikel	Bemerkung	Umgang	Verweis
Ingress	Abkürzung BauG ist einzuführen.	Wird ergänzt.	
Art. 3bis Kernzone	Abs. 3 betr. zusätzlicher Analyse ist zu streichen.	Die Beurteilung des Baugesuchs resp. der Einpassung macht eine solche angemessene Analyse erforderlich. Ohne ist eine zweckmässige Beurteilung durch die Baubewilligungskommission nicht möglich. Gemäss Art. 47 Abs. 4 BauV können zusätzliche Unterlagen verlangt werden. Auf eine Anpassung wird deshalb verzichtet.	-
Art. 5 Regelbauweise	Fussnote 8 betr. Messweise Gebäudelänge ist zu streichen oder anzupassen.	Die Fussnote wird so angepasst, dass das Messweise gegenüber der BauV nicht verändert wird. Das längere Mass wird gestrichen – kann jedoch durch Anbauten weiterhin erreicht werden.	Kap. 3.3 / Tabelle Regelbauweise
Art. 6bis Ortsbild kommunal	Abs. 5 betr. zusätzlicher Analyse ist zu streichen.	Gleiche Begründung wie oben bei Kernzone. Auf eine Anpassung wird verzichtet.	-
Art. 14bis Nutzung best. Bausubstanz	Artikel ist anzupassen, damit die Zielerreichung der Gemeinde klar wird.	In vielen Fällen kommt Art. 94 BauG (Bestandesgarantie) zum Tragen. Angemessene Entwicklungen sind damit oft möglich. In der Kernzone, wo mutmasslich die meisten Fällen vorkommen, existiert zudem keine AZ. Auf den Artikel wird vollständig verzichtet.	BauR
Art. 14ter Mindestausnutzung (neu 14bis)	Satz 2 in Abs. 1 betr. Massnahmen bei nicht erreichtem minimalen Ausbaugrad ist zu streichen. Es besteht keine Pflicht der Realisierung der Ausnutzung. Mehr Wohneinheiten sind nicht garantiert. Das öffentliche Interesse ist nicht klar.	Die Vorgabe ist vor allem Eigenschutz für die Eigentümerschaft. Sie sichert, dass Innenentwicklung möglich bleibt. Sie wird jedoch nicht erzwungen. Die Vorgabe einer Mindestdichte mit Realisierungspflicht wurde auch seitens Kantons immer wieder kritisch angesehen. Die neue Vorschrift sorgt dafür, dass Ressourcen geschont werden, da bspw. weniger rasch Neubauten notwendig sind. Die Vorgabe, dass die maximale Ausnutzung aufgezeigt resp. realisiert werden soll, ist nicht zweckmässig, da gar nicht auf allen Grundstücken 100 % erreicht werden kann. Das würde somit faktisch zu einem EFH-Verbot in W2-Zonen führen. Es gibt keine politische Zielsetzung auf Gemeindestufe, ein solches «Verbot» umzusetzen. Im BauR besteht die Möglichkeit die Innenentwicklung über Dichte und nicht über die Anzahl Bewohner (Wohneinheiten) zu steuern. Wenn ein Anbau oder Ausbau eines Dachs dazu führen sollte, dass mehr Wohneinheiten entstehen, ist das optimal. Dies kann jedoch nicht vorgeschrieben werden. Da die Vorschrift in Bezug auf die Innenentwicklung mehr bewirkt als ein BauR ohne diese Vorschrift, wird daran festgehalten.	-
	Abs. 2 betr. Einbezug Nachbargrundstücke ist zu streichen	Eine Regelung kann nie alle Eventualitäten abdecken. Analog dem vorangehenden Punkt bewirkt die Vorschrift in Bezug auf die Innenentwicklung	-

Artikel	Bemerkung	Umgang	Verweis
	(Gleichbehandlung und «Umgangsmöglichkeiten»)	mehr als der Status quo ohne diese Vorschrift, weshalb daran festgehalten wird.	
	Abs. 3 betr. Ausnahmen ist zu streichen.	Ausnahmebewilligungen können auch ohne Vorschriften im BauR auf Basis von Art. 118 BauG bewilligt werden. Der Absatz wird entfernt und die Erläuterungen im Bericht vertieft.	Kap. 3.3
Art. 20bis Ökologischer Ausgleich	Abs. 1: Der Ausgleich ist zu «leisten» und nicht nur «nachzuweisen».	Wird sinngemäss angepasst.	BauR
	Abs. 2: Es ist eine klare Regelung im BauR notwendig, was anrechenbar ist.	In Abs. 2 handelt es sich um eine insbesondere Vorschrift, weshalb auf eine Anpassung verzichtet wird. Stattdessen wird in Abs. 3 eine Ergänzung angebracht, welche Flächen alles angerechnet werden. Damit sind die Voraussetzungen der Regelung in den Ausführungsbestimmungen gegeben.	BauR
	Abs. 3: Der Satz betr. Integration in Umgebungsplan ist zu streichen.	Der Umgebungsplan ist gemäss Art. 47 Abs. 1 lit. c) BauV zwingend. Auch wenn es sich in der BauV nur um eine beispielhafte Aufzählung handelt, ist das Thema des ökologischen Ausgleichs nicht explizit erwähnt. Damit für den Gesuchsteller Klarheit entsteht, wird ein Passus auf Gemeindestufe als sinnvoll erachtet. Der Satz wird jedoch in die Ausführungsbestimmungen verschoben.	BauR / Ausf.-best.
	Abs. 5: Der Absatz ist zu ergänzen, damit Klarheit besteht, was die Gemeinde in den Ausführungsbestimmungen regelt.	Der Absatz wird erweitert mit den Themen «anrechenbare Elemente» und «Ausgleichsfaktoren». Damit sind alle Inhalte der Ausführungsbestimmungen abgedeckt.	BauR
Art. 20ter Strassenabstand	Abs. 1: Wiederholungen zum StrG sind zu vermeiden. Es ist bereits geregelt, dass Abstände bei gewidmeten Strassen vorgehen.	Ein entsprechender Hinweis wird weiterhin als wichtig angesehen. Wenn sich der Absatz nur auf die gewidmeten Strassen bezöge, könnte interpretiert werden, dass dies bei gewidmeten Strassen nicht gilt. Zudem führt eine Revision des übergeordneten Rechts nicht zu einem Widerspruch im BauR, da das «Vorgehen» der Grenzabstände ein allgemeiner Rechtsgrundsatz ist.	-
	Abs. 2: Ist so anzupassen, dass fixe Abstände für ungenügend dimensionierte Strassen festgelegt werden oder der Verweis auf öff. Strassen entfernt wird.	Auf die Absätze wird verzichtet. Stattdessen wird in Abs. 1 ergänzt, dass die Gebäudeabstände einzuhalten sind, auch wenn die Grenzabstände vorgehen. Damit ist sichergestellt, dass nicht näher an Wege gebaut werden kann als nach Gebäudeabständen notwendig. Dies gilt für alle Strassen und nicht nur für nicht gewidmete. Die Messweise des Strassenabstands bleibt unverändert.	BauR / Kap. 3.3
	Abs. 3: Von der Messweise nach StrG kann nicht abgewichen werden. Der Absatz bezieht somit nur auf nicht gewidmete Strassen.		
	Abs. 4: Ausnahmen in Ortsbildern sind übergeordnet in Art. 61 StrG (öff. Strassen) und in Art. 118 BauG (Privatstrassen) geregelt. Der Absatz ist zu streichen.	Auf den Absatz wird verzichtet und die Erläuterungen im Bericht ergänzt.	BauR / Kap. 3.3

Artikel	Bemerkung	Umgang	Verweis
	Abs. 5: Ist so anzupassen, dass klar ist, wann eine nicht gewidmete Verkehrsfläche als Strasse und wann als Weg gilt.	In Bezug auf diese Thematik ist die Vorschrift bewusst generell abstrakt und nicht individuell konkret ausgelegt. Das Ermessen der Planungsbehörde ist sinnvoll. In vielen Fällen scheint die Einteilung jedoch klar wie bspw. Grüt, Obere Rotenwies oder Langenacker. (Es handelt sich neu um den Absatz 2.)	BauR
	Abs. 5: Es ist unklar, auf welche Artikel sich der Verweis aufs StrG konkret bezieht.	Anstelle des Verweises Art. 57 ff. StrG werden diese neu konkret auf die jeweiligen Artikel bezogen. Es geht um die Messweisen sowie die ordentlichen und besonderen Abstände. (Es handelt sich neu um den Absatz 2.)	BauR
	Abs. 5: Der Verweis auf Art. 66 StrG widerspricht dem Legalitätsprinzip und ist zu streichen oder konkret wiederzugeben.	Die Inhalte des Strassengesetzes (Lichtraum) werden sinngemäss wiedergegeben. (Es handelt sich neu um den Absatz 3.)	BauR
Art. 30 Inkrafttreten und Übergangsbestimmung	Abs 1. Satz 2 ist nicht zu streichen (Teilrevision)	Der Satz wird beibehalten.	BauR
Ausführungsbestimmung Art. 13 (neu Art. 14)	Abs. 1 ist zu streichen, da in BauV geregelt.	Diese Vorschrift hilft sowohl der Gemeinde als auch dem Grundeigentümer und wird deshalb belassen.	-
	Abs. 2 ist zu streichen, da ein nachträgliches Baugesuch notwendig würde.	Auf zweiten Teil wird verzichtet («Bei einer begründeten Annahme auf eine unzulässige Schmälerung des Ausgleichsfaktors ist die Gemeinde befugt, eine Baukontrolle durchzuführen.»). Dieses Recht besteht für die Gemeinde sowieso. Das Vorgehen wäre analog wie sonst bei bewilligten Vorhaben (Rückbau oder nachträgliches Gesuch).	Ausf.-best.
Ausführungsbestimmung Art. 14 (neu Art. 15)	Der Artikel ist zu streichen, da nicht in direktem Bezug zu Ausführungsbestimmung.	Die Vorschrift wird beibehalten jedoch präzisiert. Die Vorschrift führt nicht dazu, dass eine Teilung von Grundstücken verhindert wird, sondern definiert den Meccano, wenn es nicht mehr bei beiden Grundstücken eingehalten ist. Hinweis Art. 641 ZGB: Im Rahmen der Rechtsordnung können Grundeigentümer frei entscheiden über ihr Eigentum. Ein Teilen ist jedoch nur möglich, wenn alle Eigentümer einverstanden sind und auch die Rechtsordnung eingehalten ist. Dazu zählt mutmasslich auch das BauR.	Ausf.-best.

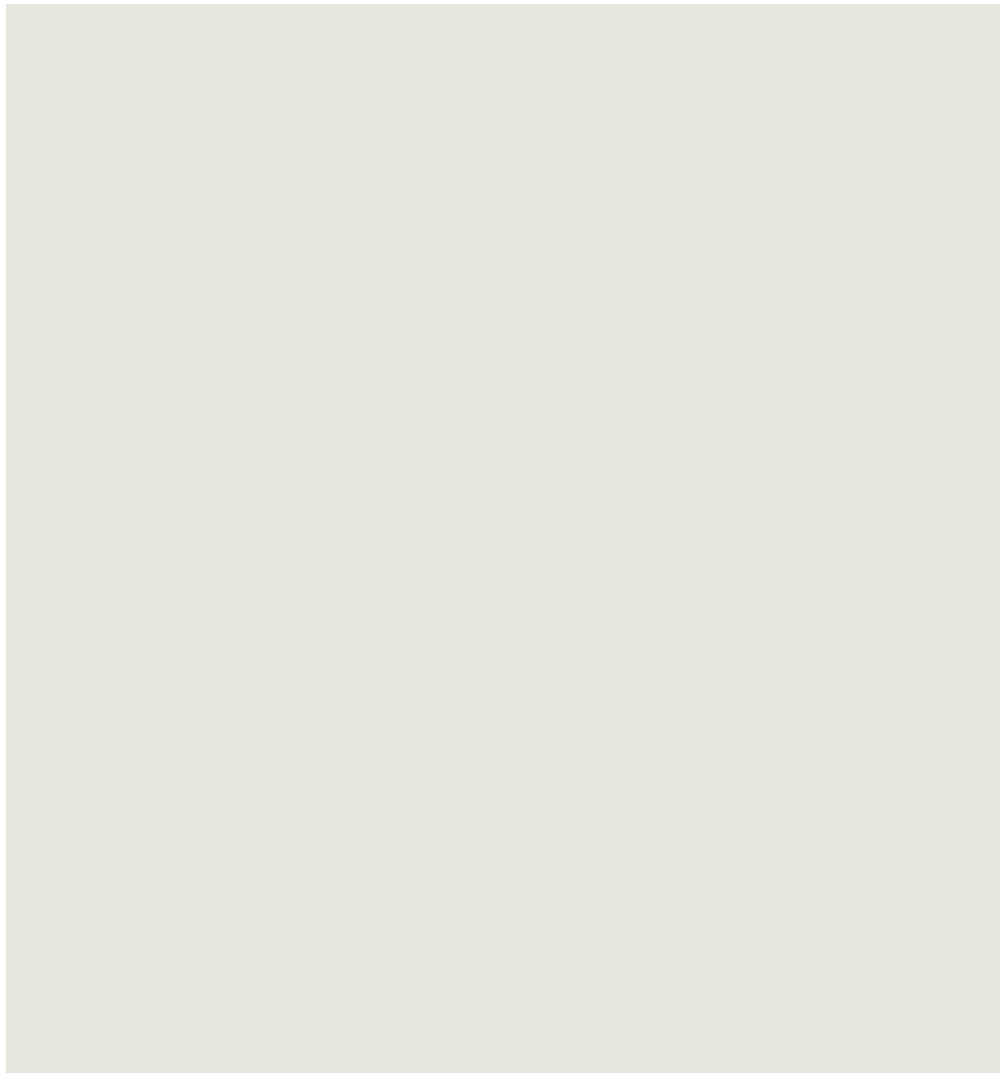
4.2 Mitwirkung

Die Instrumente der Ortsplanung wurden der interessierten Bevölkerung an der Informationsveranstaltung 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 zudem physisch auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Der Gemeinderat hat alle Eingaben ausgewertet und zu Handen der Berücksichtigung in der weiteren Planung überprüft. In einem separaten Mitwirkungsbericht wurden die Eingaben thematisch zusammengefasst und aufgezeigt, wie mit den eingebrachten Themen in der Planung aus Sicht des Gemeinderates umgegangen wird. Der Mitwirkungsbericht ist in Beilage B3 zu finden.

Parallel zur Mitwirkung fanden für Fragen aus der Bevölkerung zwei Kontaktstunden, am 12. Dezember 2024 und am 9. Januar 2025, mit Gemeindevertretern statt. Am 15. Januar wurde ausserdem noch eine zusätzliche Veranstaltung mit der Vereinigung der Arbeitnehmer/innen (VdA) von Gais durchgeführt.

Anhang

A1 Grobkonzept 2008, Strittmatter Partner AG
A2 Erläuterungen Einzonung Rotenwies



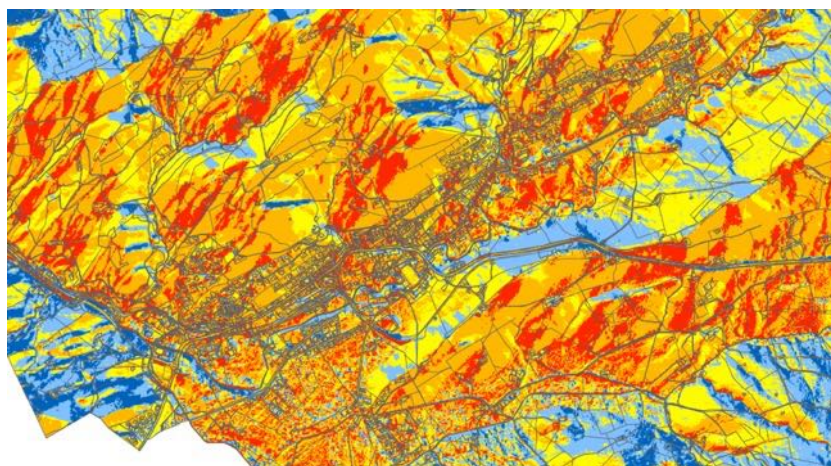
A1 Grobkonzept 2008

Räumliche Idee

Lagequalitäten

Orientierung

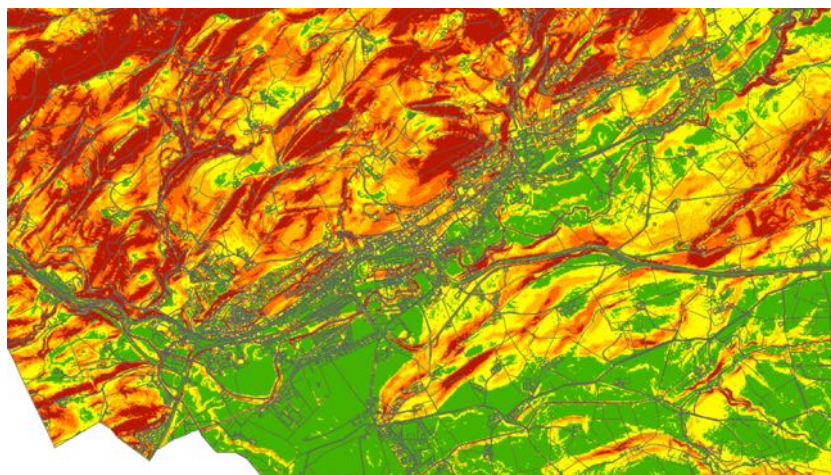
Ideal für eine hohe Wohnqualität sind Orientierungen nach der südlichen Hemisphäre (orange bis rote Farbtöne). Die Topographieanalyse von Gais zeigt folgendes Bild:



Die Orientierung von Gais ist ideal. Wer in Gais baut, braucht einen guten Sonnenschutz!

Neigungen

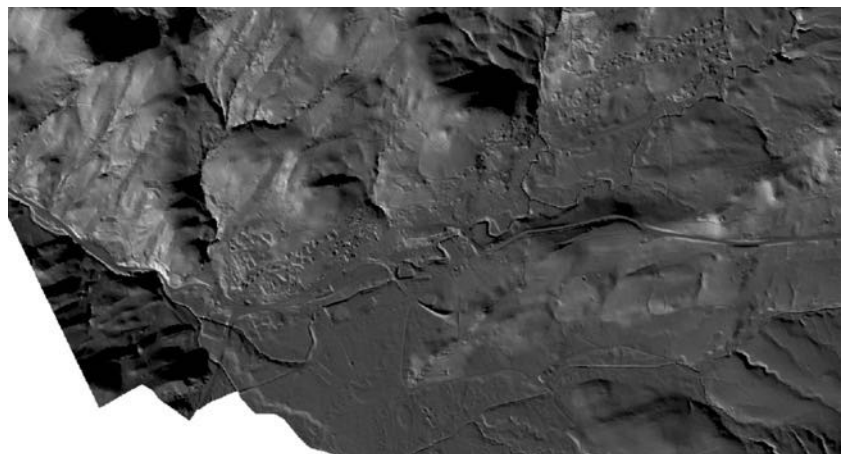
Ideal für eine gute Einpassung der Bebauung in die Topographie sind Neigungen bis ca. 25 % (hellorange Farbe). Die Topographieanalyse von Gais zeigt folgendes Bild:



Die Geländeneigung ist anspruchsvoll. Die Baulagen bieten zwar gute Fernsicht über die vorgelagerten Bauten, aber die bauliche Einpassung in das Gelände ist anspruchsvoll. Es besteht ein Druck, das Gelände auszubauen, was starke Abgrabungen und Aufschüttungen bedingt, die mit dem Landschaftsbild häufig nicht vereinbar sind.

Beschattung mittlerer Wintertag

Für die generell hochstehende Sommersonne oder Wintersonne am Mittag sind die meisten Baugebiete gut geeignet. Die besondere Eignung eines Areals zeigt sich bei einer Beschattungsanalyse für die Besonnung am mittleren Wintertag um 15.00 Uhr. Die Topographieanalyse von Gais zeigt folgendes Bild:



Selbst im Winter bleiben die Besonnungsverhältnisse ideal.

Ränder

Das Siedlungsgebiet liegt am Hangfuss (aber nicht in der Ebene) und lässt sich aufgrund der Topographie (Steilheit als Begrenzung gegen Norden) und der räumlichen Zäsuren im Süden und Westen (Gewässer) klar abgrenzen. Gegen Osten ergibt sich eine maximale Ausdehnung durch die Kombination von Topographie und Gewässer. Östlich dieser Grenze befindet sich nur die Klinik in einer eigenen Geländekammer.

Die Ränder werden durch orthogonal zu den Höhenlinien verlaufende Bachtobel aufgebrochen, die teilweise noch weit in das Siedlungsgebiet hinein reichen, dieses mit der Landschaft vernetzen und zugleich gliedern.

Siedlungsstruktur

Prägend ist die hangparallele Struktur aus Erschliessung und doppelseitiger Bebauung. Dieses Muster lässt sich, bis auf wenige Ausnahmen, sowohl in der historischen als auch in der neuen Bebauung ablesen. Diese

hangparallele Struktur wird aufgebrochen im Bereich des Dorfplatzes oder im Bereich anderer, öffentlicher Bauten mit grossem Umschwung (z.B. Waisenhaus).

Aufgrund der geringen Siedlungstiefe in Nord-Süd-Richtung zeichnet sich die Grünraumstruktur durch die überall vorhandene Nähe zum Landschaftsgebiet und die in die Siedlung hinein mäandrierenden Freiräume entlang der Gewässer und der Bahnlinie aus.

Nutzungen

Wohnen

Das Bevölkerungsziel gemäss kantonaler Richtplanung von 3'160 Einwohnern per 2020 erlaubt ein mittleres Wachstum von 0.7 % pro Jahr. Dieses Mass darf als angemessen beurteilt werden. Es soll der Richtplanung als Zielgrösse zu Grunde gelegt werden.

Die Grundsätze der Wohnbautätigkeit ergeben sich aus der Strategie. Es ist ein vermehrtes Augenmerk auf den Geschosswohnungsbau zu legen.

Es werden nur bevorzugte Wohnlagen im Hangbereich bezeichnet, um ein gegenüber der Region klar privilegiertes und «höherpreisiges» Wohnen zu fördern. Diese Flächen sind in Gesamtkonzepten zu konzipieren.

Flächen für Einfamilienhäuser sind knapp auszuscheiden und durch diese Verknappung im oberen Preissegment zu positionieren. Für eine expansive Besiedelung über Einfamilienhäuser fehlen langfristige Entwicklungsflächen.

Arbeiten

Das Arbeitsplatzziel gemäss kantonaler Richtplanung von 760 Arbeitsplätzen per 2020 verstärkt die Ausprägung der Gemeinde als Wohnort. Bei den Arbeitsplätzen sollen die in der Strategie aufgeführten Branchen gefördert werden.

Eine Erweiterung des Standortes Klinik für den Bereich Hotellerie, Wellness, etc. erweist sich als ungeeignet. Einerseits liegt der Standort peripher und führt zu wenigen Synergien mit dem Ort. Andererseits wirkt das Image als Klinik für kranke Menschen mehr abschreckend.

Erholen

Die Landschaft ist über Fusswege möglichst direkt anzubinden. Gleichzeitig soll die Landschaft vermehrt in die Siedlung hineingetragen werden. Dies erfolgt durch die Aufwertung von Freiflächen und Strassenräumen sowie die durchgrünte Gestaltung von neuen Entwicklungsgebieten mit gemeinschaftlichen Freiflächen.

Versorgung

Durch die Aufwertung des Zentrums (inkl. Kantonsstrasse) wird die Aufenthaltsqualität auch für «Kunden» erhöht und damit das örtliche Gewerbe gestützt. Die langgestreckte Bebauung erschwert aber die Konzentration der Bewohner in Fusswegdistanz zum Zentrum.

Es besteht kein relevanter Handlungsbedarf im Bereich der öffentlichen Infrastrukturen.

Tourismus

Es kann auf die vorstehenden Erläuterungen unter «Erholung» und «Arbeiten» verwiesen werden. Der historische Dorfkern ist im öffentlichen Raum aufzuwerten.

Schutz

Kulturschutz

Es besteht bei den Einzelobjekten und im unmittelbaren Ortsbild (nat. Bedeutung gemäss Schutzzonenplan) kein besonderer Handlungsbedarf. (Die Analyse von Mitgliedern der Planungskommission steht aus.). Zu prüfen ist die Bezeichnung von Strukturschutzgebieten (Baugebiete mit einheitlicher Baustruktur).

Naturschutz

Es besteht kein besonderer Handlungsbedarf. (Die Analyse von Mitgliedern der Planungskommission steht aus.)

Landschaftsschutz

Der Landschaftsschutz obliegt der Zuständigkeit des Kantons und ist im kantonalen Schutzzonenplan umgesetzt.

Gestaltung

Siedlung

Schwerpunkt ist die Aufwertung der im Plan bezeichneten Strassenräume und des Dorfplatzes. Ebenfalls wichtig ist die bessere Ausformulierung der Ortseingänge. Im Übrigen verlangt der Ort weniger die Gestaltung in grossen Gesten, als die sorgfältige Gestaltung der Neubaugebiete im Sinne eines dörflichen Wohnens mit einer Umgebungsgestaltung nahe an der Natur. Dabei spielt die auf das Umfeld bezogene Gestaltung der Strassen als öffentlicher Raum eine zentrale Bedeutung.

Besondere Beachtung verdient auch die Gestaltung der drei Arbeitsplatzschwerpunkte. Diese sind vermehrt hochwertig zu gestalten, um erfolgreich die erhofften, wertschöpfungsintensiven Arbeitsplätze ansiedeln zu können.

Landschaft

Im Vordergrund steht weniger die Landschaftsgestaltung. Diese wird durch die Landschaftsvernetzung über den Kanton betreut. Aus kommunaler Sicht soll diese Landschaft vielmehr aus der Siedlung heraus gut erschlossen und damit nutzbar gemacht werden.

Verkehr

Schiene

Das Vorhandensein einer direkten, strassenunabhängigen ÖV-Anbindung an das Zentrum von St. Gallen dürfte sich in Zukunft als strategische Erfolgsposition erweisen. Entsprechend prominent ist der Bahnhof zu gestalten und an das Siedlungsgebiet anzubinden.

Strasse

Die ausgeprägte Ost-West-Ausrichtung bringt relativ lange Erschliessungsstrassen mit sich. Diese sind historisch gewachsen und im Zentrumsbereich eher knapp dimensioniert. Es zeigt sich, dass das Bild eines hierarchisch strukturierten Netzes mit Ortsverbindungsstrassen, Sammelstrassen und Erschliessungsstrassen nicht umsetzbar ist. Diesem Modell ist das Konzept einer flächigen, vernetzten Erschliessung entgegen zu stellen. Einzig die Kantonsstrasse geniesst eine hierarchische Überordnung. Immerhin soll zur Entlastung des bestehenden Netzes und zur Erschliessung der östlichen Entwicklungsflächen eine neue Verbindung untersucht werden.

Dem Strassennetz ist ein orthogonal überlagertes Fusswegnetz zur Seite zu stellen. Dieses stellt nicht nur intern kurze Fusswegverbindungen sicher. Es ist in allen Neubaugebieten konsequent durchzusetzen. Es vernetzt die Siedlung auch mit der Landschaft. Ein Rundweg umschliesst das Siedlungsgebiet. Es verbindet die unterschiedlichen Landschaften Hang

(Nord), enges Tal (West), Ebene (Süd) und weites Tal (Ost) zu einem vielfältigen Landschaftserlebnis und ist immer wieder mit dem Siedlungsgebiet verbunden.

Infrastruktur Ausstattung

Gais verfügt über eine zeitgemässe und vollständige Ausstattung mit öffentlichen Infrastrukturen. Ein Thema mit zunehmender Aktualität ist das Thema Energie. Relevante Fragen waren: Welche Forderungen ergeben sich aufgrund der energiepolitischen Ziele des Kantons? Welche lokalen Energiequellen sind vorhanden und wie können diese genutzt werden (Umweltwärme, Biomasse, Abwärme)? Wo gibt es grosse Energiedichten und Einzelverbraucher, die sich für alternative oder gemeinsame Anlagen eignen? Wie kann die Öffentlichkeit aktiv werden (Erschliessung von grösseren Baugebieten, kommunale Anlagen, Energie-Contracting, Anreizsysteme, Kommunikation)?

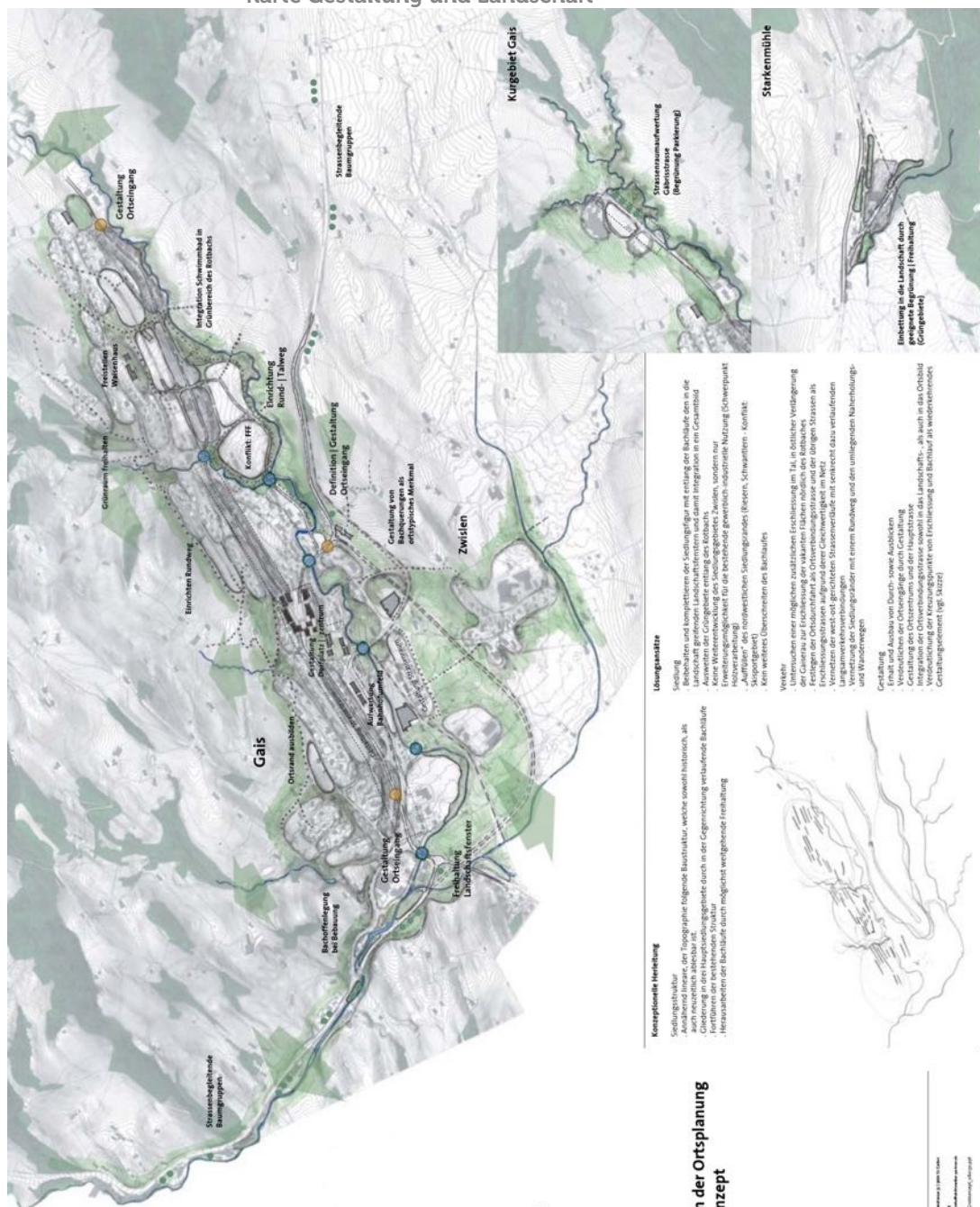
Gais AR

M = 5,000

Gestaltung | Landschaft
30. Januar 2008

© 2011 American Bar Endowment

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Clinical Pharmacy and Therapeutics*, 29, 1–10



A2 Detailerläuterungen Einzonung Rotenwies

ÖV-Güteklasse ist nur Indikator für ÖV-Erschliessung

Raumplanungsgesetz

Nach Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, welche auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Das RPG definiert nicht näher, was unter einer angemessenen Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln verstanden wird. Folglich sollte eine angemessene Erschliessung in den konkret zur Debatte stehenden Gebieten nicht automatisch mit dem Vorhandensein einer ÖV-Güteklasse gleichgesetzt werden. Gerade weil bei der ÖV-Güteklasse die Vergleichbarkeit über die gesamte Schweiz im Fokus steht, werden lokale Gegebenheiten nicht berücksichtigt. Diesem Umstand sollte beim Gebiet Rotenwies unbedingt Rechnung getragen werden.

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist unter «S 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen» als richtungsweisende Festlegung definiert, dass sämtliche Einzonungen mindestens über eine ÖV-Erschliessung in der Güteklasse D verfügen sollten. Diese richtungsweisende Festlegung ist behördenverbindlich, zeigt aber nur Ziele und Grundsätze auf, die erreicht werden sollten. Dementsprechend lässt der kantonale Richtplan einen gewissen Spielraum bezüglich der erforderlichen Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln offen.

ÖV-Güteklasse

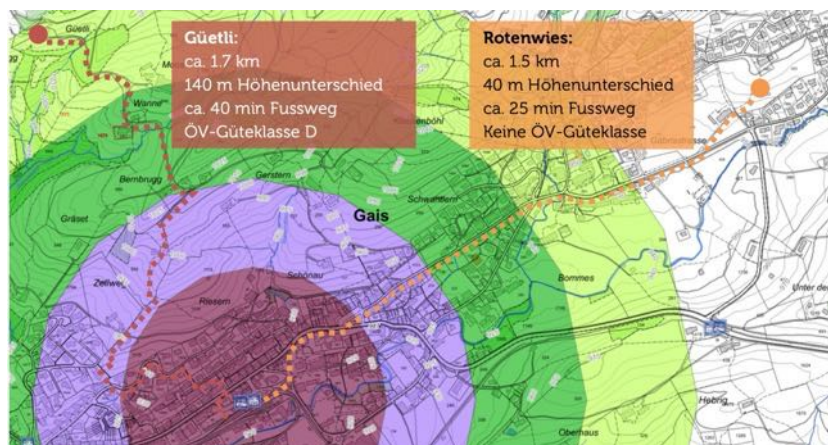
Zur Berechnung der ÖV-Güteklasse werden die Abfahrten aller Linien an einer Haltestelle zwischen 6:00 und 20:00 Uhr berücksichtigt. Anschliessend werden um die Haltestellen konzentrische Kreise mit den Radien von 300, 500, 750 und 1'000 m gebildet. Abhängig vom Bedienungsintervall und den Verkehrsmitteln, welche die Haltestellen bedienen, wird den Kreisen eine der ÖV-Güteklassen A bis D (oder keine) zugewiesen.

Um eine landesweite Vergleichbarkeit sicherzustellen, wurden gemäss der Berechnungsmethodik des ARE keine besonderen Umstände wie zum Beispiel die Topografie berücksichtigt. Das Überwinden von Höhendifferenzen bedeutet jedoch für den Fuss- und Veloverkehr einen erhöhten Kraft- und Zeitaufwand. Auch die Topologie des Strassen- und Wegnetzes, welche von der ÖV-Güteklasse in keiner Weise berücksichtigt wird, ist für eine direkte Wegführung von der Haltestelle zum eigentlichen Zielpunkt oder umgekehrt von entscheidender Bedeutung. Ein allfälliger Umweg nimmt aufgrund der tiefen Geschwindigkeiten verhältnismässig viel Zeit in Anspruch. Dementsprechend ist auch der Zeitaufwand, um von einem Gebiet mit derselben Güteklasse zu einer Haltestelle zu gelangen,

unterschiedlich. Das folgende Beispiel zeigt diesen Umstand exemplarisch auf:

Obwohl das Gebiet Gütli innerhalb der ÖV-Gütekategorie D und das Gebiet Rotenwies ausserhalb der ÖV-Gütekategorie liegt, ist die Distanz zum Gütli länger und die Höhendifferenz 100 m grösser. Auch der Zeitbedarf zu Fuss vom Bahnhof zum Gütli ist 15 Minuten länger. Folglich ist das Gebiet Rotenwies besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen als das Gebiet Gütli, obwohl die ÖV-Gütekategorie bei letzterem theoretisch besser ist.

Abb. 16: Streckenvergleich ÖV-Gütekategorie D und keine ÖV-Gütekategorie (unbestimmter Massstab, Geoportal, 26. April 2024)



Die Bahnhaltestelle Hebrig, welche auf der Bahnstrecke Gais – Altstätten liegt, hat keine ÖV-Gütekategorie. Dabei verkehrt dort die S24 13-mal täglich je Richtung (Stundentakt). Da für die Einstufung einer ÖV-Gütekategorie mindestens 14 tägliche Halte je Fahrtrichtung erforderlich sind, reicht es nicht für die ÖV-Gütekategorie D. Dabei muss erwähnt werden, dass die Haltestelle in den Abendstunden zusätzlich von einem Bus (Linie 24) bedient wird, welcher die Strecke anstelle der S-Bahn bedient und für dieselbe Strecke eine geringere Fahrzeit benötigt. Die Haltestelle Hebrig verbessert in der Realität die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln für das Gebiet Rotenwies, wird jedoch nicht in der ÖV-Gütekategorie abgebildet.

Bei der Berechnung der ÖV-Gütekategorie wird ausserdem nicht berücksichtigt, wie lange die Fahrt bis zum nächstgelegenen (Agglomerations-)zentrum dauert und ob dabei Umstiege erforderlich sind. Diese Faktoren sind jedoch für die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs von entscheidender Bedeutung. Die Berechnung der ÖV-Gütekategorie berücksichtigt auch nicht den Takt der Kurse, sondern nur die Anzahl pro Zeiteinheit: Wenn ein Zug alle 15 min in die gleiche Richtung fährt, wird dies gleich gut bewertet, wie wenn alle 30 min zwei Züge hintereinander in die gleiche Richtung abfahren. Ersteres ist jedoch für den ÖV-Benutzer besser.

Die ÖV-Gütekategorie ist aus den oben genannten Gründen lediglich ein Indikator für den Grad der ÖV-Erschliessung. Die Gütekategorie allein reicht jedoch nicht für eine Interessenabwägung bei einem Einzelfall aus, um die angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu beurteilen.

Weitere Gründe für die Einzonung des Gebiets Rotenwies

Buserschliessung ab 2035

Die Bahnlinie zwischen Gais und Altstätten erfüllt die gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Kostendeckungsgrades derzeit nicht. Deshalb könnte ab 2035 die Bahnlinie möglicherweise durch einen günstigeren Busbetrieb abgelöst werden. Im kommunalen Richtplanblatt V 3 wird deshalb festgelegt, dass in einem solchen Fall eine Busschleife durch den östlichen Teil der Gemeinde Gais angestrebt werden soll, um dort die ÖV-Erschliessung zu verbessern. Dies würde auch die Anbindung des Areals Rotenwies mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erheblich verbessern. Ob der Betrieb der Bahnlinie, wie derzeit vorgesehen, tatsächlich eingestellt wird und wie die konkrete Ausgestaltung eines neuen Busbetriebs hinsichtlich Streckenführung, Takt und Anschlusssituation aussieht, ist zum derzeitigen Zeitpunkt noch unklar. Der Gemeinderat Gais wird sich jedoch stark für eine Optimierung der ÖV-Erschliessung im östlichen Siedlungsgebiet sowie der Klinik einsetzen.

Sicherstellung feinmaschiges Fusswegnetz

Im revidierten Zonenplan wird für das neu eingezonte Gebiet Rotenwies eine Überbauungsplanpflicht festgelegt. In diesem Überbauungsplan Rotenwies können, in Absprache mit der Gemeinde, Fusswegverbindungen definiert werden, welche bei der Bebauung des Areals umzusetzen sind. Dadurch kann ein feinmaschiges Fusswegnetz sichergestellt werden. Nach dem Handbuch Fusswegnetzplanung sollte die Maschenweite des Fusswegnetzes innerhalb des Siedlungsgebiets max. 100 m betragen. Weil das Gebiet auf allen Seiten vom Siedlungsgebiet umschlossen ist, wäre auch eine höhere Durchlässigkeit für den Fussverkehr durch das Gebiet Rotenwies hindurch von entscheidender Bedeutung.

Nahwärmenetz

Eine neue Überbauung im Gebiet Rotenwies kann direkt dem bestehenden Nahwärmenetz (Wärmeverbund Rotenwies) angeschlossen werden. Die Heizzentrale befindet sich beim Forstamt an der Gäbrisstrasse 15. Die Anbindung reduziert die Baukosten, da damit beispielsweise kein Kamin und kein Brennstofflager erstellt werden muss. Nahwärmenetze lohnen sich nur in grösseren, zusammenhängenden Gebieten und ermöglichen die Nutzung von Technologien wie die Wärme-Kraft-Kopplung oder die

Nutzung von Ab- / Umweltwärme, welche bei kleinen Einzelanlagen kaum realisierbar sind.

Kommunaler Richtplan 2012

Bereits im kommunalen Richtplan, welcher vom Kanton im Jahr 2012 genehmigt wurde, ist das Gebiet Rotenwies als «Bauentwicklungsgebiet Waisenhaus – Rotenwies» zugeordnet. Im dazugehörigen Richtplanblatt N 1.1.3 wurde festgelegt, dass das Gebiet vom übrigen Baugebiet und von der Zone für öffentliche Bauten in Wohngebiet mittlerer Dichte umgezont wird. Die Vorgaben hinsichtlich der erforderlichen ÖV-Erschliessung haben sich seit dem damaligen Zeitpunkt nicht grundlegend verändert: Am 1. Mai 2014 trat zwar das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG 1) in Kraft, wobei bei dieser Teilrevision hauptsächlich Massnahmen gegen die Zersiedlung ins Gesetz aufgenommen wurden. Die Einzonung entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben aus der RPG-Revision, da die Fläche Rotenwies innerhalb des Siedlungsgefüges liegt und nicht am Siedlungsrand. Mit der Einzonung des Gebiets Rotenwies kann eine kompakte Siedlung (gemäss Art. 1 RPG) geschaffen werden und die Landschaft (gemäss Art. 3 RPG) geschont werden.

Kaufsrecht

Die Gemeinde Gais hat ein attraktives Kaufsrecht für das Gebiet Rotenwies / Höhenerwies. Das Kaufsrecht gilt nur noch für wenige Jahre (Hinweis: im Jahr 2023 verlängert). Die Fläche ist damit im Grundsatz erhältlich. Damit die Gemeinde die entsprechenden Parzellen erwerben kann, müssen die Flächen eingezont und das dazugehörige Verfahren abgeschlossen sein.

Bauzonendimensionierung

In der Gemeinde Gais gibt es derzeit zu wenig Bauzonen: Nach dem Berechnungsmodell zur kommunalen Bauzonendimensionierung des Kantons beträgt die Auslastung der Bauzonen im rechtskräftigen Zonenplan 104 %. Heisst: Das Fassungsvermögen des rechtskräftigen Zonenplans reicht nicht für das prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum bis 2040 aus. Ein Teil des Wachstums kann wohl mit Innenentwicklungsmassnahmen aufgenommen werden. Ein Bedarf an Siedlungserweiterungsgebieten ist aber trotzdem vorhanden. Diese sollten, wenn immer möglich, innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers angeordnet werden.

Beilage

- B1 Strategieplan Innenentwicklung**
- B2 Tabelle Bauzonendimensionierung**
- B3 Mitwirkungsbericht**

