
Planungsbericht

22. Dezember 2017

Teilzonenplan Buechstuden

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
dipl. Wirtschaftsingenieur NDS FH

Fachbearbeitung

Rolf Fitzi

BSc FH in Raumplanung

Jan Braun

BSc FH in Raumplanung

498/002/19/440/TZP/
Ber_Buechstuden_G_190925.docx

Inhaltsverzeichnis

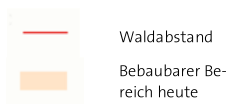
1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	4
2	Erläuterungen	6
2.1	Zonenplanänderung	6
3	Bewilligung	8
3.1	Verfahrensart	8
3.2	Information und Mitwirkung	8
3.3	Erlass und Rechtsverfahren	8
4	Nachweise	9
4.1	Siedlung	9
4.2	Wasser und Boden	9

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

Das Gebiet Buechstuden liegt nordöstlich des Dorfkerns Gais. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1635 möchte das Land bebauen. Durch den grossen Waldabstand (20 m) ist eine zweckmässige Bebauung nicht möglich. Im westlichen Bereich der Parzelle wurde der Grenzabstand bereits auf 15 m und im südlichen Bereich auf 12 m reduziert. Mit einer Verringerung des Waldabstandes kann auf der Parzelle Nr. 1635 ein Wohnhaus realisiert werden. Der haushalterische Umgang mit Bauland steht im Interesse der Gemeinde.

Abb. 1 Nachweis keine zweckmässige Bebauung möglich

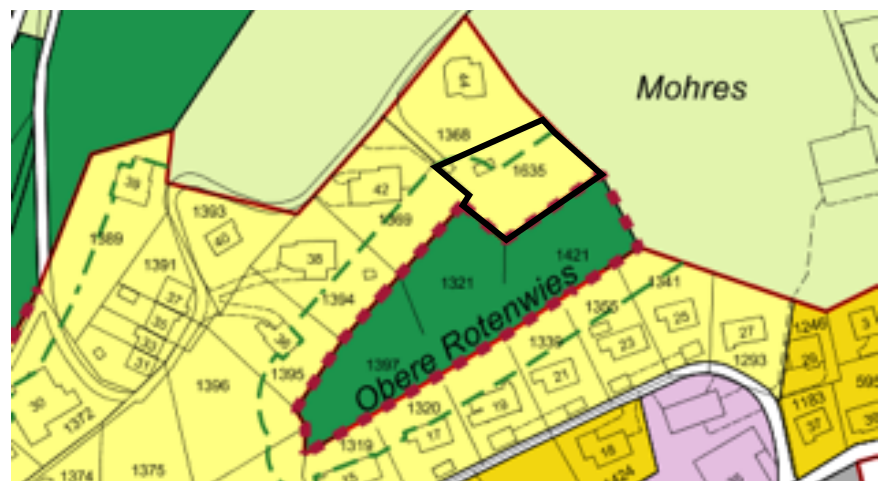


1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.2.1 Zonenplan Karte Nutzung I Baureglement

Die Parzelle Nr. 1635 grenzt im südlichen Bereich an den Wald. Dieser ist grösstenteils umgeben von der Bauzone. Die Waldabstände zur Bauzone sind dabei unterschiedlich festgelegt und variieren zwischen 12-20 Meter.

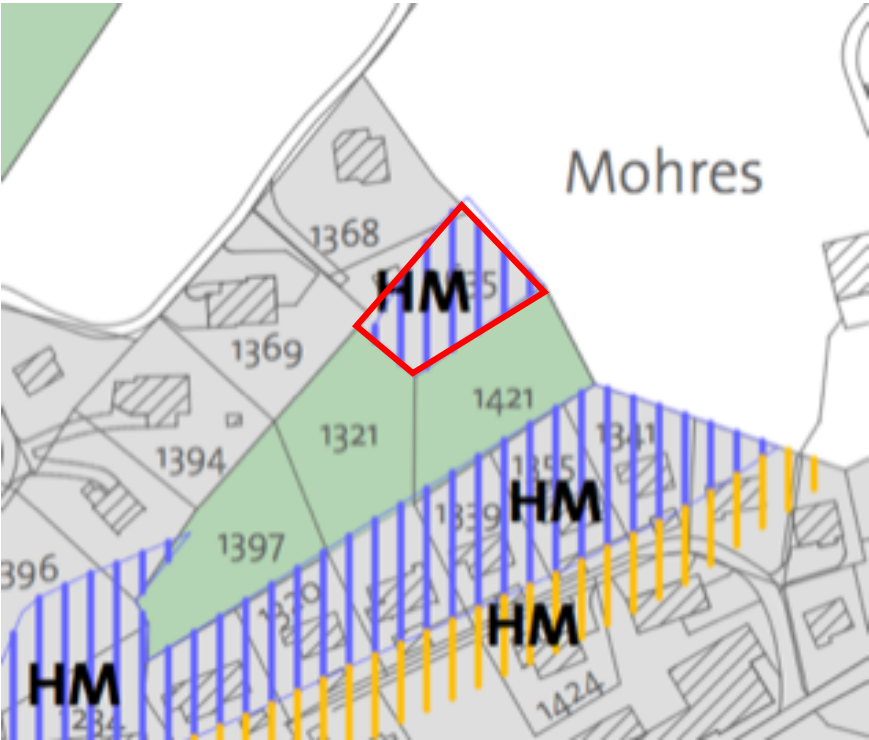
Abb. 2 Ausschnitt Zonenplangeoportal.ch, August 2016, ohne Massstab



1.2.2 Zonenplan Karte Gefahren

Das Gebiet Buechstuden ist von Hangmuren betroffen. Das gesamte Gebiet befindet sich vollständig in der Gefahrenzone 2. Auf der Parzelle dürfen keine sensiblen Objekte erstellt werden und sämtliche Bauten und Anlagen, welcher erstellt werden sind bewilligungspflichtig.

Abb. 3 Ausschnitt Teilrevision Zonenplan Karte Gefahren, Strittmatter Partner AG, ohne Massstab



2 Erläuterungen

2.1 Zonenplanänderung

Die Reduktion des Waldabstandes betrifft die Parzelle Nr. 1635. Heute beträgt der Waldabstand 20 m. Aus diesem Grund ist die Parzelle nicht überbaubar (siehe Kapitel 1.1). Die Gemeinde kann gemäss Baugesetz des Kantons Appenzell A. Rh. Art. 113 den Waldabstand auf 12 m reduzieren, sofern dies die örtlichen Verhältnisse zulassen und weder die Interessen des Waldes noch andere örtliche Interessen entgegenstehen.

Örtliche Verhältnisse

Die örtlichen Verhältnisse sind aufgrund des steilen Hangs anspruchsvoll. Die Abb. 4 und Abb. 5 zeigt aber auf, dass eine Bebauung zweckmässig möglich ist.

Abb. 4 Situation mit möglichem Baubereich und Erschliessung

-  Erschliessung, öffentlich
-  Erschliessung, privat
-  Baubereich
-  Mögliche Bebauung
-  Waldabstand
-  Waldgrenze

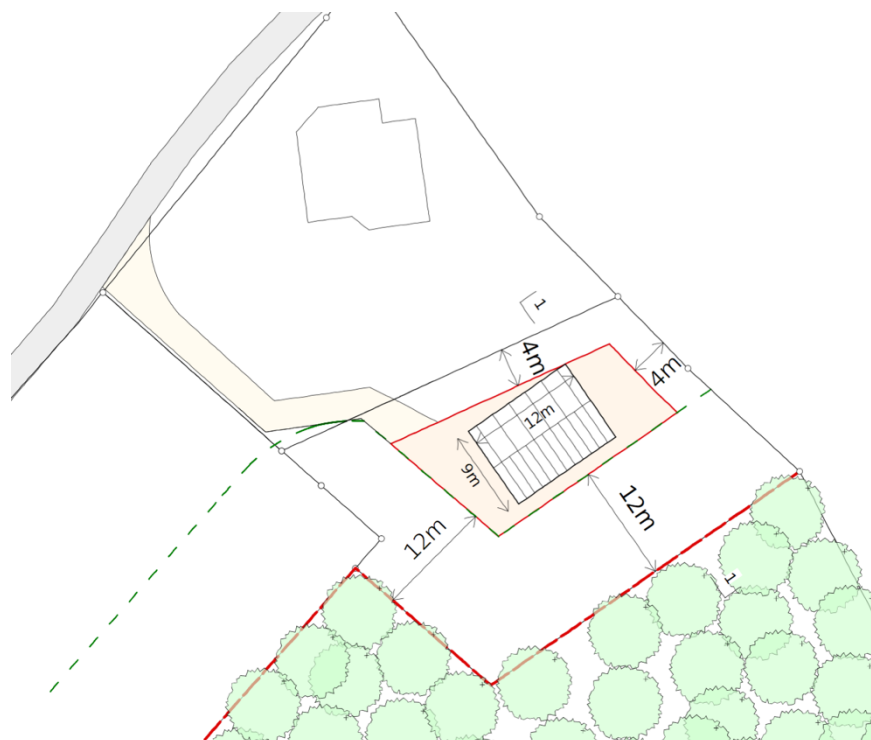
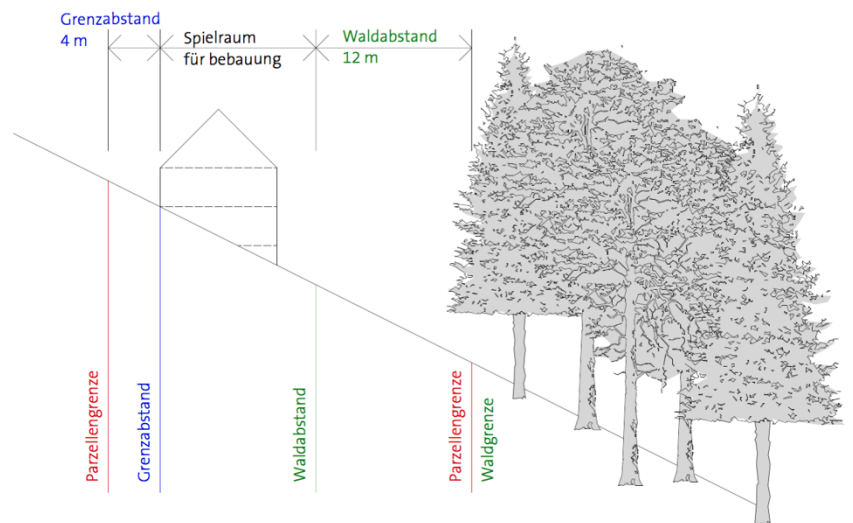


Abb. 5 Schnitt 1, Nachweis örtliche Verhältnisse



Interesse des Waldes

Als Interesse des Waldes sind folgende Punkte zu beachten:

- Wald vor natürlicher und menschlicher Zerstörung bewahren;
- Zweckmässige Erschliessung und Bewirtschaftung ermöglichen;
- Wald vor Feuer schützen.

Die Gemeinde hat die Reduktion des Waldabstandes bereits mit dem kantonalen Forstamt vorbesprochen.

Weitere Argumente

Im öffentlichen Interesse steht die häushälterische Bodennutzung. Die bebaubare Fläche vergrössert sich durch die Reduktion des Waldabstandes. Dadurch entsteht ein bebaubares Feld mit einer Bautiefe von rund 10 bis 13 m.

Die Besonnung der Parzelle ist aufgrund des südlich angrenzenden Waldes geringer als auf einem offenen Grundstück. Aufgrund des hohen Sonnenstandes im Sommer und des geringen Laubbestandes im Winter wird jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnhygiene erwartet.

3 Bewilligung

3.1 Verfahrensart

Die vorliegende Zonenplanänderung soll nach dem Verfahren für geringfügige Änderungen gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG erfolgen.

3.2 Information und Mitwirkung

Gemäss Art. 2 BauR muss die Bevölkerung durch den Gemeinderat über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung informiert werden. Auf eine Volksdiskussion kann verzichtet werden, da es sich um eine geringfügige respektive unwesentliche Anpassung handelt.

3.3 Erlass und Rechtsverfahren

3.3.1 Erlass Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Buechstuden an der Sitzung vom 24.01.2018 erlassen und zur Auflage freigegeben.

3.3.2 Auflage

Im Sinne von Art. 46 BauG wird der Plan öffentlich aufgelegt. Der Teilzonenplan wurde vom 02.02.2018 bis 05.03.2018 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein.

4 Nachweise

4.1 Siedlung

4.1.1 Verfügbarkeit von Bauzonen

Um eine zeitnahe Bebauung sicherzustellen, wird die Gemeinde einen Vertrag mit dem Grundeigentümer abschliessen.

4.1.2 Haushälterische Bodennutzung

Die Teilzonenplanänderung ermöglicht die Realisierung eines Wohnhauses. Die Parzelle könnte ansonsten nicht überbaut werden. Das Vorhaben stärkt das Ziel der haushälterischen Bodennutzung durch Innenentwicklung.

4.1.3 Bauzoneneignung

Das Bauland auf der Parzelle Nr. 1635 liegt in einem für das Bauen herausfordernden Gebiet, da der Hang ein Gefälle von 30 Grad aufweist. Mit einer Reduktion der Waldgrenze wurde nachgewiesen, dass ein Wohnhaus auf der Fläche trotz starkem Gefälle realisierbar ist.

4.2 Wasser und Boden

Naturgefahren

Es wird davon ausgegangen, dass der Gefahr zweckmässig mit Objektschutzmassnahmen begegnet wird. Es wird für den Schutz der Gebäude auf den Leitfaden für Hauseigentümer «So schützen Sie Gebäude gegen Überschwemmung, Hochwasser und Oberflächenwasser» der Gebäudeversicherung AR, TG, SG und ZH verwiesen.