
Planungsbericht

22. Dezember 2017

Teilzonenplan Riesern

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_Riesern_G_190925.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Planungsrechtliche Ausgangslage	5
2	Erläuterungen	7
2.1	Ausgangslage	7
2.2	Einzonung	7
3	Bewilligung	8
3.1	Verfahrensart	8
3.2	Information und Mitwirkung	8
3.3	Vorprüfung	8
3.4	Erlass und Rechtsverfahren	8
4	Nachweise	9
4.1	Siedlung	9
4.2	Natur und Landschaft	10
4.3	Wasser und Boden	10
4.4	Kapazität	10
	Anhang	11

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

Das Gebiet Riesern liegt nördlich des Dorfkerns Gais. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 140 plant eine Erweiterung. Die vorgesehene Bebauung ist aufgrund der zulässigen Ausnützung nicht möglich, da rund ein Drittel der Parzelle in der Grünzone liegt. Der Grundeigentümer strebt eine Vergrößerung der Wohnzone W2 auf der Parzelle Nr. 140 an. Eine dichte Bauweise an dieser Lage entspricht grundsätzlich dem Ziel der Innenentwicklung.

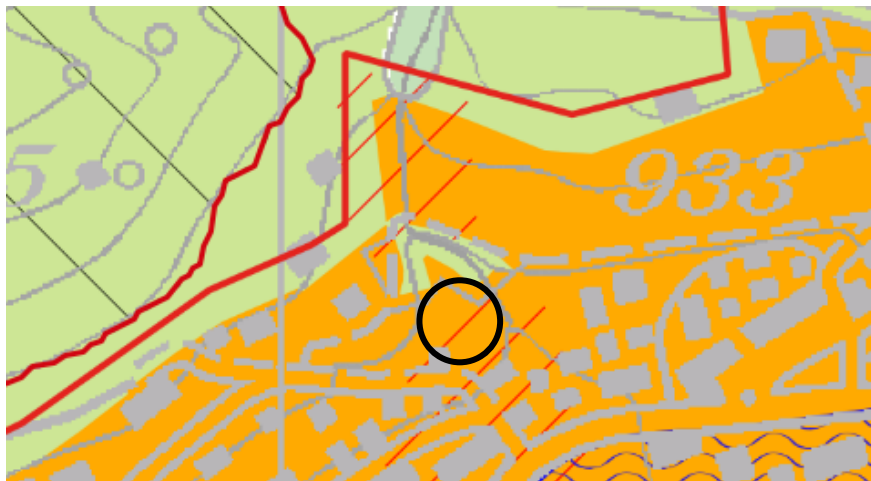
Abb. 1 Übersicht, geoportal.ch, August 2017



1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Abb. 2 Ausschnitt kantonalen Richtplan, geoport-
 tal.ch, Dezember 2017

- S.1.1 Siedlungsgebiet
- L.6 Kantonales Interessengebiet Naturgefahren
 (Hochwassergefahren)
- S.2.3 Siedlungsbegrenzungslinie



1.2.1 Kantonaler Richtplan

Die einzuzonende Fläche liegt im Siedlungsgebiet und im kantonalen Interessensgebiet Naturgefahren. Das Interessensgebiet ist nicht parzellenscharf und nur grobflächig eingetragen. Die Auseinandersetzung mit dem kantonalen Interessensgebiet (Hochwassergefahr) erfolgt im Kapitel 1.2.4 .

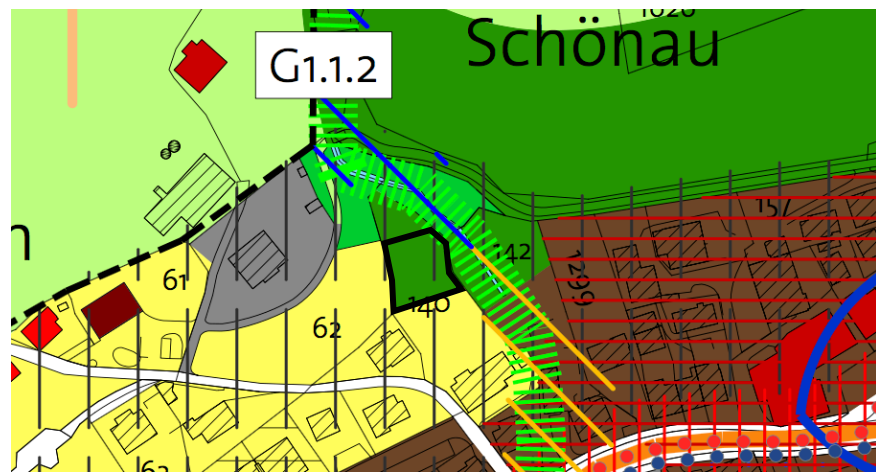


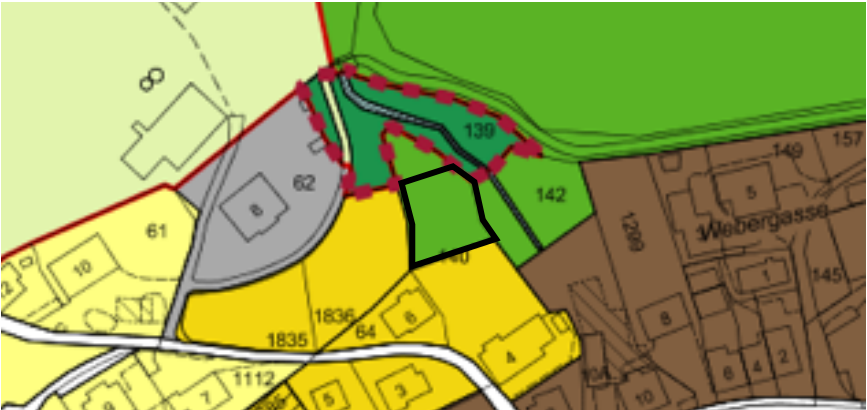
Abb. 3 Ausschnitt kommunaler Richtplan, Stritt-
 matter Partner AG, ohne Massstab, De-
 zember 2017

- Wohngebiet niederer
 Dichte
- Grüngelände I Freihaltege-
 biet
- Siedlungsgliederung

1.2.3 Zonenplan Karte Nutzung I Baureglement

Die einzuzonende Fläche auf der Parzelle Nr. 140 ist heute der Grünzone (GR) zugewiesen. Die Zweckbestimmung der Zone wird im Kapitel 1.2.2 erläutert. Die Fläche ist Bestandteil einer Gartenanlage und wird entsprechend genutzt.

Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan, Teilgebiet Riesern (links), Teilgebiet Buechstuden (rechts), geoportal.ch, August 2016, ohne Massstab



2 Erläuterungen

2.1 Ausgangslage

Im Gebiet Riesern handelt es sich um eine Einzonung einer «unüberbauten nicht einwohnerrelevanten Bauzone» in eine «einwohnerrelevante Bauzone». Seit der öffentlichen Auflage dieses Erlasses wurde die einwohnerkapazitätsrelevante Bauzone im Rahmen der Teilrevision Zonenplan (genehmigt am 10.09.2019) um 493 m² reduziert.

2.2 Einzonung

Es wird eine rund 406 m² grosse Fläche von der Grünzone (GR) der Wohnzone (W2) zugewiesen. Durch die Vergrösserung der Wohnzone (W2) auf der Parzelle entsteht eine grössere anrechenbare Landfläche, wodurch zusätzliche Geschossflächen zulässig werden. Die Fläche der Wohnzone wird in Richtung Norden auf die Höhe des Waldes erweitert. Somit liegt die Wohnzone auf der Parzelle Nr. 140 und auf der Parzelle Nr. 1836 im Norden auf gleicher Höhe.

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 Vorprüfung

Der Teilzonenplan Riesern wurde am 6. Oktober 2017 der Abteilung Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 24. November 2017 hat die Abteilung Raumentwicklung dem Gemeinderat Gais das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise des Vorprüfungsberichts wurden wie folgt berücksichtigt:

- Darlegung des kantonalen und kommunalen Richtplanes (vgl. Kapitel 1.2.1 und 1.2.2)
- Begründung Interessenabwägung Grüngelände (vgl. Kapitel 4.1.3)

Weitere Hinweise in Bezug auf das damals noch geltende Einzonungsmoratorium sind nicht mehr nötig. Ein detaillierter Kapazitätsnachweis erübrigt sich, da mit der Teilrevision des Zonenplanes (vgl. Kapitel 4.4) die einwohnerrelevante Bauzone um mehr als die vorliegende Fläche reduziert wurde.

3.4 Erlass und Rechtsverfahren

3.4.1 Erlass Gemeinderat

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

3.4.2 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 die zeitnahe Bebauung sicherzustellen, wird die Gemeinde Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen.

4.1.2 Haushälterische Bodennutzung

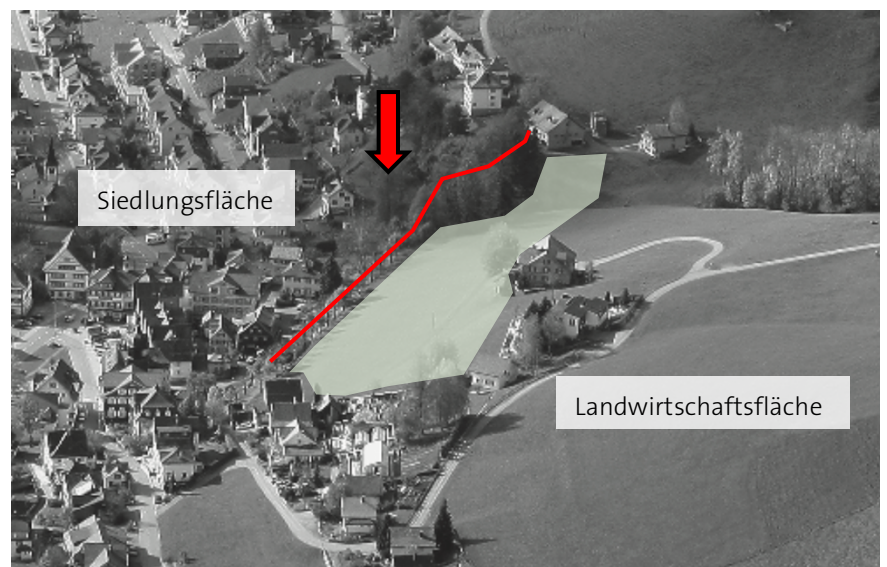
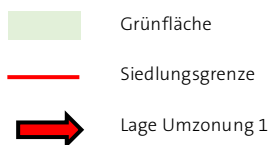
Die Teilzonenplanänderung ermöglicht auf der Parzelle Nr. 140 eine grössere Bebauungsmöglichkeit an zentraler Lage. Das Vorhaben stärkt das Ziel der haushälterischen Bodennutzung durch Innenentwicklung.

4.1.3 Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan

Die Fläche gehört zu einer grossflächigen Grünfläche. Der kommunale Richtplan sieht vor, dass diese Fläche vor Überbauungen freigehalten wird. Ebenfalls sichert die Grünfläche den Gewässerraum des östlich gelegenen Baches. Die Freihaltung des Baches ist durch die Umzonung nicht tangiert.

Die Grünfläche soll zu Gunsten einer klaren Siedlungsabgrenzung freigehalten werden. Sie bildet den Übergang zur offenen Landschaft. Die Abgrenzung wird optisch durch die Baumallee mit einem Fussweg und den Wald gebildet. Die einzuzonende Fläche wird dabei als Bestandteil der Siedlung verstanden. Die gut einsehbare Hanglage wird nicht beeinträchtigt.

Abb. 6 Freihaltung Hangkante



Bei der Änderung handelt es sich um eine Arrondierung, welche als förmliche Anpassung des kommunalen Richtplans beurteilt wird. Sie bedarf lediglich einer Information an den Kanton Appenzell Ausserrhoden. Die Anpassungen sollen nach dem Rechtsmittelverfahren der im Verfahren stehenden Teilrevision vorgenommen werden.

4.2 Natur und Landschaft

Naturnahe Freiräume und Siedlungsgliederung
Durch die geringfügige Reduktion des Grüngelands | Freihaltegebiets auf der Parzelle Nr. 140 bleibt die Gliederung der ländlich geprägten Ortschaft von Gais erhalten (vgl. Kapitel 4.1.3).

4.3 Wasser und Boden

Grundwasserschutz
Die Parzelle Nr. 140 liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Gebiet dürfen keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Untergeschosse unter dem mittleren Grundwasserspiegel sind aufgrund der Gewässerschutzverordnung nur über eine Ausnahmegewilligung, verbunden mit baulichen Mehranforderungen und einem Durchströmungsnachweis, zulässig. Die Voraussetzung dazu ist, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Die Einhaltung der Anforderung ist spätestens im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

4.4 Kapazität

Am 10. September 2019 wurde die Teilrevision Zonenplan erlassen. Die einwohnerkapazitätsrelevante Bauzone wurde um 493 m² reduziert. Die Einzonung betrifft eine Fläche von 406 m² und ist durch die Flächenkapazität kompensiert.

Tab. 1 Flächenbilanz

Fläche	Zone best.	Zone neu	Fläche [m²]	Dichte [E/ha]	Einwohner
Teilbereich Parz. Nr. 140	Gri F	W2	+406	47.4	+ 2
Flächenkapazität gem. rev. Zonenplan	WG3	Gri F	- 493	47.4	- 2
Total			- 87		0

Anhang

Gemeinde Gais
Teilzonenplan Riesern
Planungsbericht

A1 Checkliste Zonenplan

A1 Checkliste

Checkliste Zonenplanung

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf	x	
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 4.1.1
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 4.1.2
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. 4.1.3
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Störfallvorsorge	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		vgl. 1.2.3 , 2.2
– Bauzoneneignung	x	
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	x	vgl. 4.1.3
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung		vgl. 4.1.3 , 4.2
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	x	
– Freihaltung von Bach- und Flusssufern		vgl. 1.2.2 , 1.2.4
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz	x	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	x	
– Grundwasserschutz		vgl. 4.3
– Naturgefahren		vgl. 1.2.4
– Belastete Standorte	x	