

## Teilrevision Ortsplanung **Innenentwicklung**

Planungsbericht

---

7. November 2024

---

Mitwirkung

---

# 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 Infrastruk-  
tursysteme

**Camilla Philipp-Rohrer**  
BSc ETH Umweltingenieurwissenschaften  
MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruk-  
tursysteme

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch  
die Strittmatter Partner AG, St. Gallen bear-  
beitet (Projektleitung: Armin Meier, Fachbe-  
arbeitung: Alessandra Visconti).

4.3022.002.330.PB\_OP-Gais\_241106.docx

# Inhaltsverzeichnis

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>Impressum</b>               | <b>2</b>  |
| <b>1 Ausgangslage</b>          | <b>4</b>  |
| 1.1 Einleitung                 | 4         |
| 1.2 Sachverhalt                | 4         |
| 1.3 Vorgehen                   | 6         |
| 1.4 Projektorganisation        | 8         |
| <b>2 Analyse und Strategie</b> | <b>9</b>  |
| 2.1 Grundlagen                 | 9         |
| 2.2 Analyse / Handlungsbedarf  | 11        |
| 2.3 Strategie                  | 29        |
| <b>3 Instrumente</b>           | <b>34</b> |
| 3.1 Richtplan                  | 34        |
| 3.2 Einleitung Nutzungsplanung | 53        |
| 3.3 Baureglement               | 53        |
| 3.4 Zonenplan Nutzung          | 55        |
| <b>4 Bewilligung</b>           | <b>71</b> |
| 4.1 Vorprüfung                 | 71        |
| 4.2 Mitwirkung                 | 71        |
| <b>Anhang</b>                  | <b>72</b> |
| <b>Beilage</b>                 | <b>81</b> |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Einleitung

Die vorliegende Richtplanung beschränkt sich auf den Teil Innenentwicklung gemäss kantonalem Richtplan S.2.1. Dabei werden u. a. die Zuweisung der Zonenarten 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 wird auch eine Anpassung des Zonenplans erforderlich.

Damit die Teilrevision der Ortsplanung nachvollziehbar bleibt, werden Inhalte 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 Ausenentwicklung» 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 Kaufrechts 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. die Erhältlichkeit der Bauzonen mittels des neuen Instrumentariums des BauG gesichert wird;
4. 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 diene der Überprüfung der vorhandenen Entwicklungsstrategie.

#### Richtplanung

Diese Teilphase diene 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 ...
- Richtplan vom Gemeinderat verabschiedet am ...
- Zonenplan und Baureglement vom Gemeinderat verabschiedet am ...

Pendenz: Das Kapitel ist laufend entsprechend des Planungsfortschrittes zu ergänzen.

#### 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 Richtplanung am xx.xx.2022
- Informationsveranstaltung zu Richtplan und Zonenplan am 7. November 2024
- Mitwirkungsmöglichkeit zu Richtplan und Zonenplan vom ... bis ...

Pendenz:

Das Kapitel ist laufend entsprechend des Planungsfortschrittes zu ergänzen.

## 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)
- Fritsche Ueli (Bauverwalter)

### 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)
- Fritsche Ueli (Bauverwalter)
- 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 April 2023)
- Lussmann Roland (Gemeindeschreiber)
- McGhee Dylan (Präsident Planungskommission)
- Pantaleo-Palancon Katja (Gemeinderätin)
- Oetiker Doris (Gemeinderätin)
- Keiser Markus (Gemeinderat)
- Keiser Andrea (Gemeinderätin) (bis April 2023)
- Tanner Michaela (Gemeinderätin) (ab April 2023)
- Signer Andreas (Gemeinderat) (ab April 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,<br>2.2.3,<br>2.2.4 |
| Baugesetz                         | x        | Stand: 1. Januar 2019                                                                                           | 2.2.3,<br>2.2.4,<br>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<br>Stand 2019, Rutschung, Sturz, Lawinen | –                         |
| Schutzzonenplan                   | x        | Stand: 14. September 2021                                                                                       | –                         |

#### 2.1.4 Kommunale Grundlagen

|                                   | relevant | Verweis / Hinweis / Stand                                                                                                | Kapitel |
|-----------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Allgemein</b>                  |          |                                                                                                                          |         |
| 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   |
| <b>Nutzung / Schutz</b>           |          |                                                                                                                          |         |
| Zonenpläne                        | x        | Zonenplan Nutzung: Stand 10. September 2019<br>Zonenplan Schutz: Stand 1996<br>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   |
| <b>Verkehr</b>                    |          |                                                                                                                          |         |
| Fuss-, Wander- und Radwegpläne    | x        | Bestandteil kommunaler Richtplan                                                                                         | –       |
| Infrastruktur & öff. Ausstattung  |          |                                                                                                                          |         |
| Erschliessungsprogramm            |          | noch nicht vorhanden                                                                                                     |         |
| gen. Entwässerungsprojekt         | x        | Stand 2004                                                                                                               | 2.2.5   |
| <b>Umwelt</b>                     |          |                                                                                                                          |         |
| 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**

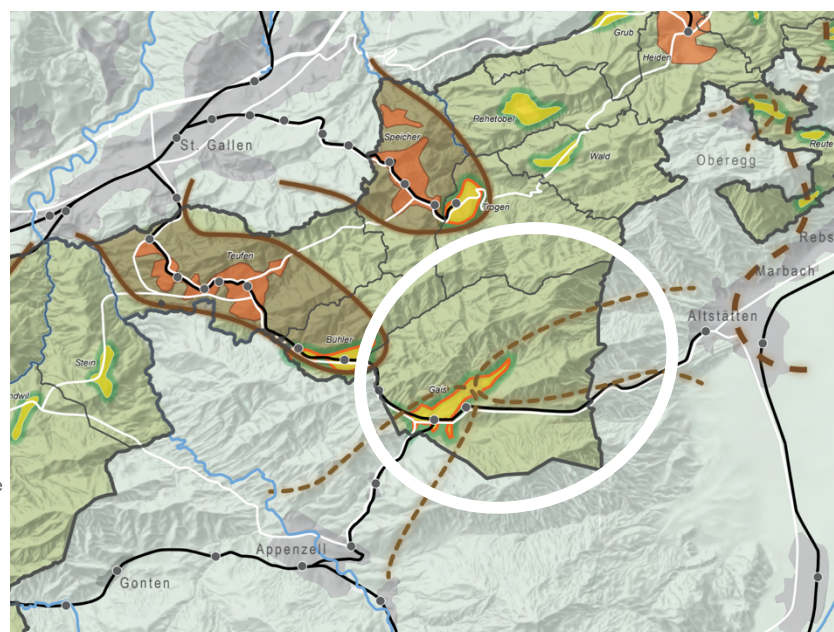
#### **Allgemeines**

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:

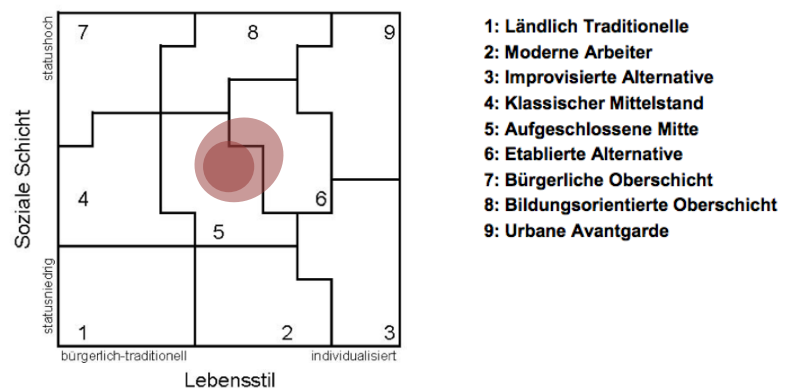
- Die neue Bauzone muss mindestens über eine ÖV-Erschliessung in der Güteklasse D verfügen.
- In jedem Fall ist mit einem Bebauungskonzept der Nachweis einer, der räumlichen Situation entsprechenden, verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise, zu erbringen.
- Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG 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.

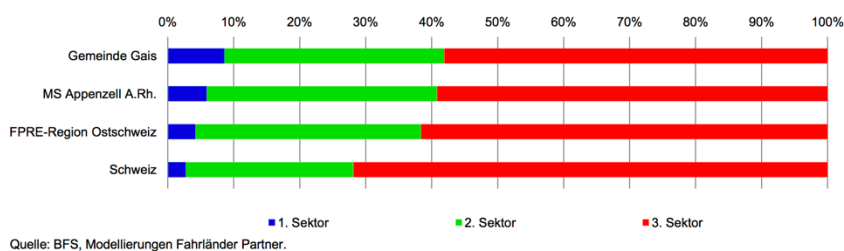
Aus dem AZM ergeben sich für die Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung folgende fünf verschiedenen Fallgruppen, welche unterschiedliche Voraussetzungen und Vorgaben aufweisen:

- 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, Unternehmensdienstleistungen 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 eindrucklichen 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.

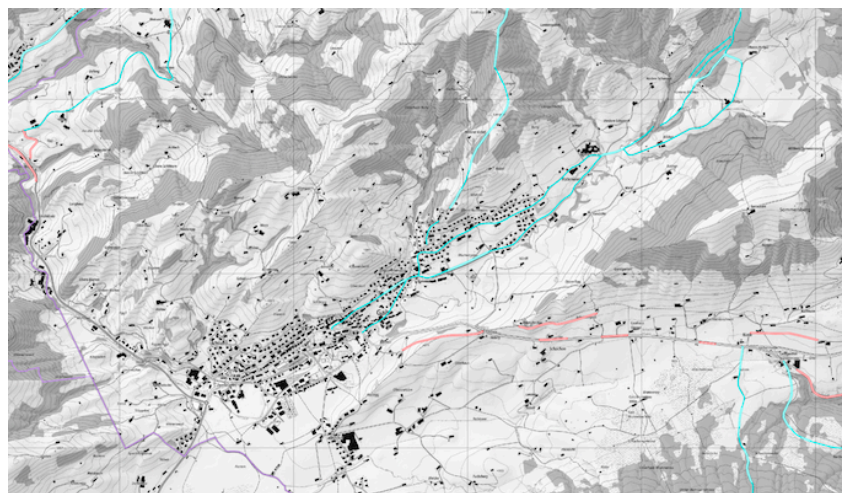
### Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

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. IVS, 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 Sondernutzungsplanpflicht wird durch eine weitergreifendere Sondernutzungsplanpflicht ersetzt. Im Zonenplan hat die Gemeinde entsprechend 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

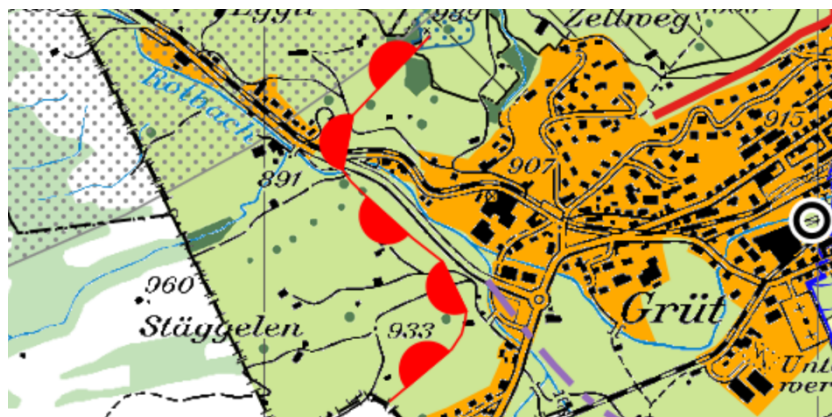


#### Kant. Richtplan AR, Siedlungstrenngürtel (S.2.5)

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.

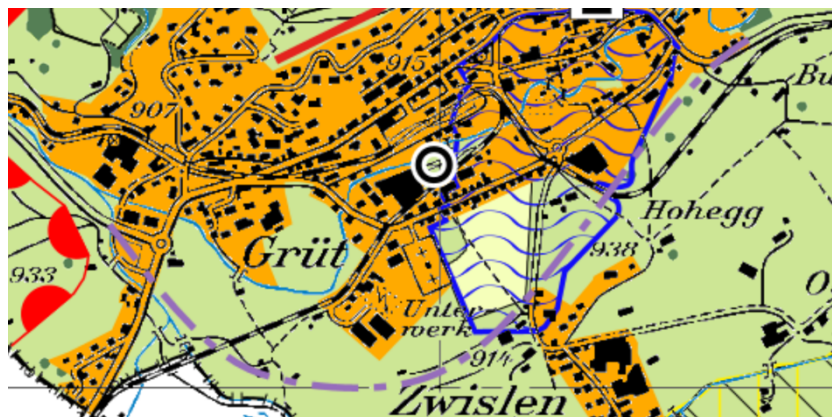
### Kant. Richtplan AR, Trassen für Ortsumfahrungen (V.2.3)

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 Höhererwies 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**

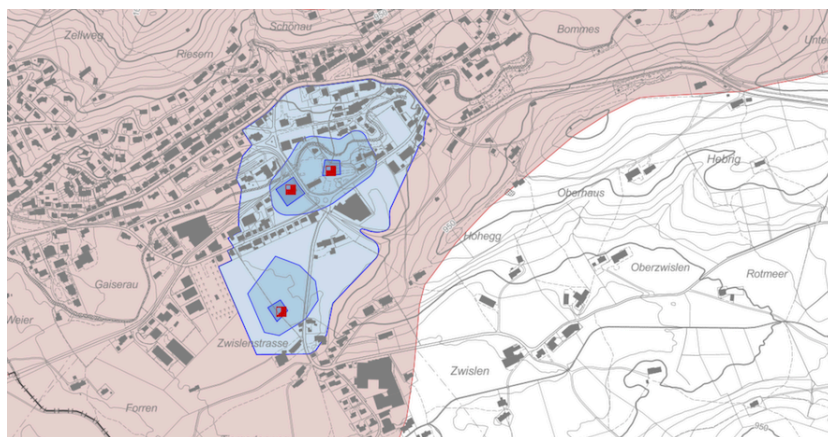
#### **Gewässerschutzkarte**

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 öffentliche Mitwirkung 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 (siehe Kap. 0). Acht Standorte (Altablagerung/Betriebsstandorte/Kehrichtdeponie) sind zwar belastet, aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen sind zu erwarten. Vier Standorte sind Schiessanlagen und als sanierungsbedürftig bezeichnet.

Abb. 9: Belastete Standorte im Baugebiet, geo-portal.ch (25.10.2018)



#### 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 grundeigentümergebunden festzulegen.

Abb. 10: Ausschnitt Gefahrenkarte Gesamt, geo-portal.ch (08.05.2023)

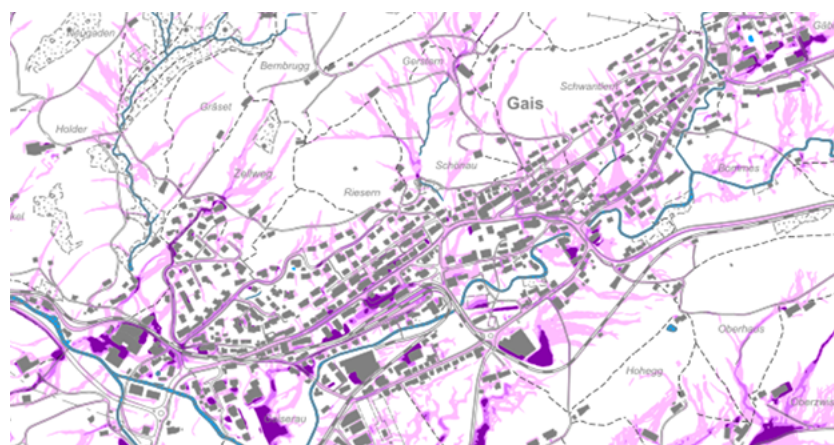
-  Restgefährdung
-  Geringe Gefährdung
-  Mittlere Gefährdung
-  Erhebliche Gefährdung



## 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, geoportal.ch (27.02.2024)



### 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 erhältlich 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 «Erhalten», «Aufwerten», «Weiterentwickeln» und «Überbauen» 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, Einfügebotsgebote, Anpassungen der Grundnutzung oder Gebiete von öffentlichem Interesse mit einer daraus abgeleiteten Sondernutzungsplanpflicht.

### **Betrachtungsgebiet**

Die Innenentwicklungsstrategie umfasst grundsätzlich das heutige Siedlungsgebiet, die heutigen Bauzonen. Für Gebiete, denen eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist, wurde keine Strategie festgelegt.

### **Strategien**

#### **Erhalten (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 «Erhalten» 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).

#### Überbauen (Umstrukturieren)

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, Schönauf 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.

Die bestehenden Gewerbebetriebe sollen die Möglichkeit haben, in Gais zu bleiben und sich entsprechend weiterzuentwickeln. Die neu zu schaffenden Gewerbeflächen (z. B. im Gebiet Forren) sollen primär für spezifische Erweiterungen der Betriebe zur Verfügung stehen.

##### 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. Aufzonungen 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 derzeitigen Verdichtungspotenzial werden die peripheren Entwicklungsgebiete «Bommès» (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] |
|---------------------------------------|------------------|-------------|---------------|-------------------------|-------------------|
| <b>K Kernzone (Kerngebiet)</b>        | 71               | 1.45        | 49            | 50                      | 52                |
| <b>DK Dorfkernzone</b>                | 156              | 3           | 52            | 53                      | 55                |
| <b>W1 Wohnzone (Wn)</b>               | 337              | 11.93       | 28            | 38                      | 40                |
| <b>W2 Wohnzone (Wn)</b>               | 657              | 15.3        | 43            |                         |                   |
| <b>W3 Wohnzone (Wm)</b>               | 201              | 2.96        | 68            | 69                      | 72                |
| <b>WG2 Wohn- und Gewerbezone (Wg)</b> | 267              | 8.08        | 33            | 38                      | 40                |
| <b>WG3 Wohn- und Gewerbezone (Wg)</b> | 513              | 12.87       | 39            | 41                      | 43                |
| <b>Total innerhalb WMK</b>            | 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.<br>Gebiet | Fläche<br>[ha] | Dichtevorgabe<br>gemäss Tabelle<br>oben [E/ha] | Einwohner<br>(2016) | Einwohnerpotenzial [E]    |                           |
|-----------------|--------------------------------------------------|--------------------|----------------|------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
|                 |                                                  |                    |                |                                                |                     | 1. Prio. (ZP)<br>bis 2036 | 2. Prio. (RP)<br>bis 2046 |
|                 | <b>Zuweisung Baugebiet</b>                       |                    | <b>3.86</b>    |                                                |                     | <b>151</b>                | <b>112</b>                |
| <b>N 1.1.7</b>  | Rotbach                                          | Wm                 | 1.3            | 72                                             | 0                   |                           | 94                        |
| <b>N 1.1.15</b> | Schwantlern Nord                                 | Wn                 | 0.46           | 40                                             | 0                   |                           | 18                        |
| <b>N 1.1.18</b> | Höhenerwiese                                     | Wm                 | 2.1            | 72                                             | 0                   | 151                       |                           |
|                 | <b>Innenentwicklung</b>                          |                    | <b>1.83</b>    |                                                |                     | <b>24</b>                 |                           |
| <b>N 1.1.17</b> | Buechstuden                                      | Wn                 | 1.35           | 40                                             | 48                  | 6                         |                           |
| <b>N 1.1.20</b> | Entwicklungsgebiet Ro-<br>tenwies 26 (Parz. 419) | Wm                 | 0.48           | 72                                             | 28                  | 7                         |                           |
|                 | <b>Zuweisung Nichtbaug.</b>                      |                    | <b>1</b>       |                                                |                     | <b>-15</b>                |                           |
| <b>N 1.7.1</b>  | Parz. 463, 466, 467                              | GR                 | 0.33           | 0                                              | 4                   | -4                        |                           |
| <b>N 1.9.3</b>  | Parz. 51, 52                                     | GR                 | 0.22           | 0                                              | 1                   | -1                        |                           |
| <b>N 1.7.5</b>  | Parz. 59                                         | GR                 | 0.1            | 0                                              | 4                   | -4                        |                           |
| <b>N 1.7.7</b>  | Parz. 278, 291                                   | GR                 | 0.12           | 0                                              | 6                   | -6                        |                           |
| <b>N 1.7.9</b>  | Parz. 1375                                       | GR                 | 0.23           | 0                                              | 0                   | 0                         |                           |
|                 | <b>Baureserve, unbebaut</b>                      |                    | <b>0.99</b>    |                                                |                     | <b>68</b>                 |                           |
| <b>1</b>        | Parz. 464, 550, 1877                             | Wm                 | 0.23           | 69                                             | 0                   | 16                        |                           |
| <b>2</b>        | 1600                                             | Wm                 | 0.05           | 69                                             | 0                   | 3                         |                           |
| <b>6</b>        | 216                                              | Wm                 | 0.12           | 69                                             | 0                   | 8                         |                           |
| <b>8</b>        | 243                                              | Wm                 | 0.26           | 69                                             | 0                   | 18                        |                           |
| <b>9</b>        | 245                                              | Wm                 | 0.09           | 69                                             | 0                   | 6                         |                           |
| <b>12</b>       | 1250                                             | Wm                 | 0.08           | 69                                             | 0                   | 6                         |                           |
| <b>18</b>       | 1174                                             | Wm                 | 0.09           | 69                                             | 0                   | 6                         |                           |
| <b>19</b>       | 1330                                             | Wm                 | 0.07           | 69                                             | 0                   | 5                         |                           |
|                 | <b>Zwischentotal</b>                             |                    | <b>7.68</b>    |                                                | <b>91</b>           | <b>217</b>                | <b>112</b>                |

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 West        | 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 1.1.11   Gaiserau           | WG3       | WGm            | Wm             | Anpassung auf Bestand, reines Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| N 1.1.12   Zung               | WG3       | WGm            | Wm             | Anpassung auf Bestand, reines Wohnen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| N 1.1.13   Kehr               | WG3, W2   | 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 1.1.17   Buechstuden        | W1        | Wn             | Wn             | Verdichtungspotenzial, Aufzonung zur 2-geschossigen Wohnzone, Erneuerungsgebiet 1. Priorität, Anpassung des Quartierplans von Bedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| N 1.1.18   Höhenwiese         | ÜG        | ÜG             | Wm             | Landschaftlich geeignet, Baulücke (Arrondierung), Überbauungsgebiet 1. Priorität, kapazitätsrelevant<br>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. |

| Gebiet                                     | Zonenplan | Richtplan 2012 | Richtplan 2022 | Erläuterung / Zweck                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N 1.1.20   Entwicklungsgebiet Rotenwies 26 | OE        | –              | Wn             | Künftig keine öffentliche Verwendung mehr für Pflegeheim, Überbauungsgebiet 1. Etappe                                                                   |
| N 1.2.5   Lochmühle                        | GE        | GE             | WGn            | Anpassung auf Bestand, reines Wohnen, anrechnen als Vergrösserung WMK (best. Wohnnutzung kann angerechnet werden)                                       |
| 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 freigehalten, nicht bebaubar, Waldabstand Auszonung kapazitätsrelevant<br>Es entsteht keine Briefmarkenzone, da Grünzone Zone des Baugebiets ist. |
| N 1.7.5   Parz. 59                         | W1        | Wn             | GR             | Hangbereich nicht bebaubar, Wahrung der schutzwürdigen Situation, Auszonung kapazitätsrelevant                                                          |
| N 1.9.3   Parz. 51, 52                     | WG2       | WGn            | LW             | landschaftlichen Ausblick bewahren, als Wiesland genutzt, Auszonung kapazitätsrelevant                                                                  |
| N 1.7.7   Parz. 278, 291                   | W2, WG3   | Wn, WGm        | GR             | Erhaltenswert als Parkli, gliedernder Freiraum, Auszonung kapazitätsrelevant                                                                            |
| N 1.7.9   Parz 1375                        | W1        | 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   Rotbach           | 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)

#### Kulturgüter und Strukturschutz

Im Bereich Kulturgüterschutz 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

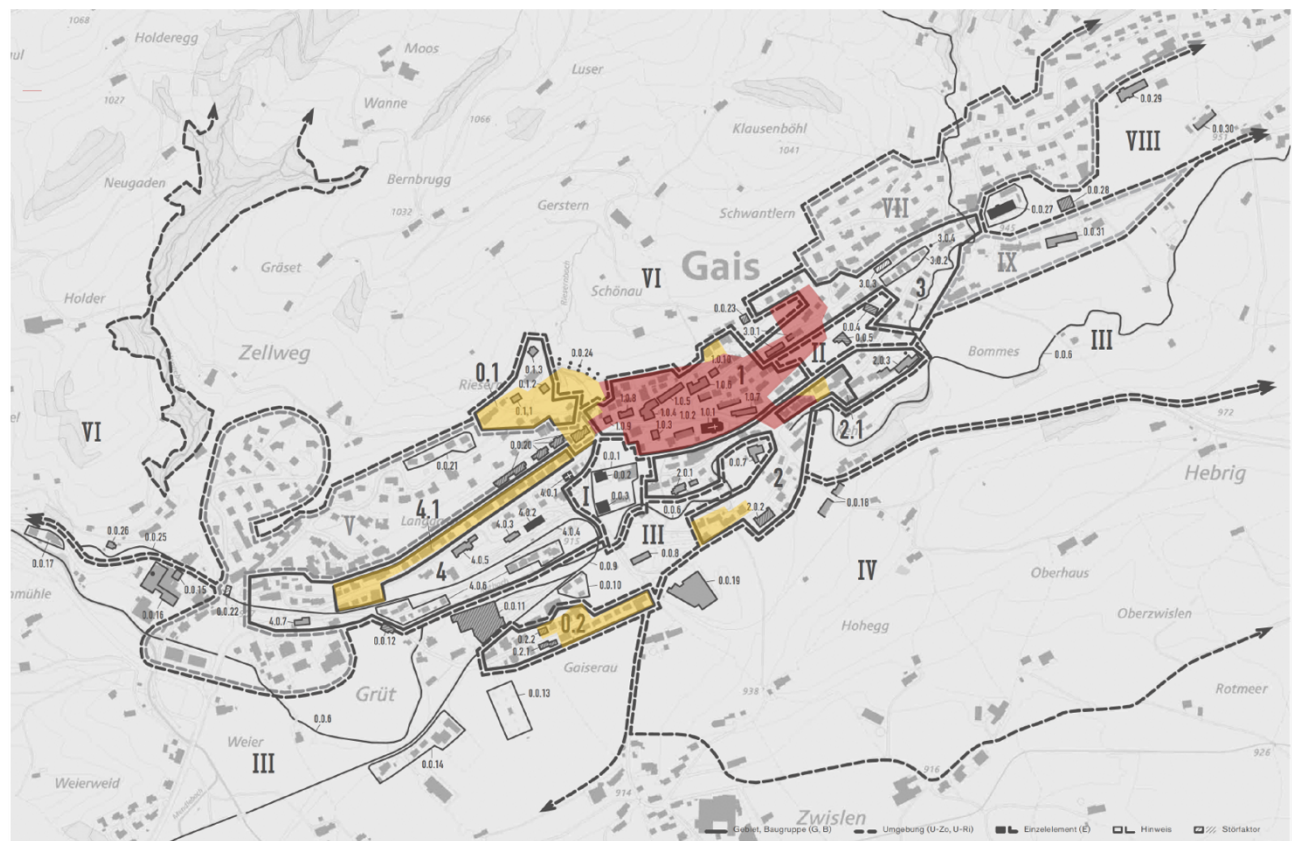
Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) hat seither an Bedeutung gewonnen. Eine Überprüfung im Lichte der heutigen Situation ist somit notwendig. Die Gemeinde kann zusätzlich zu den kantonalen Ortsbildschutzzonen kommunale Ortsbilder in seine Planungsinstrumente aufnehmen.

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                                                                                                                                           |
| 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                                                                                                  |
| 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                                                                                                                                       |
| 4.1    | 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.             |
| 0.1    | A              | Schützenswerte Hangsituation mit Villen -> komm. OBS-Gebiet, obere zwei Gebäude nicht schutzbedürftig                                                                                                                                                           |
| 0.2    | A              | Nicht geschützt, als Ensemble in der Struktur schützenswert -> komm. OBS-Gebiet, Gaiserau 35 bis 48 nicht schutzbedürftig                                                                                                                                       |
| 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                            | <b>Aufnahme prüfen</b>                 |
| 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

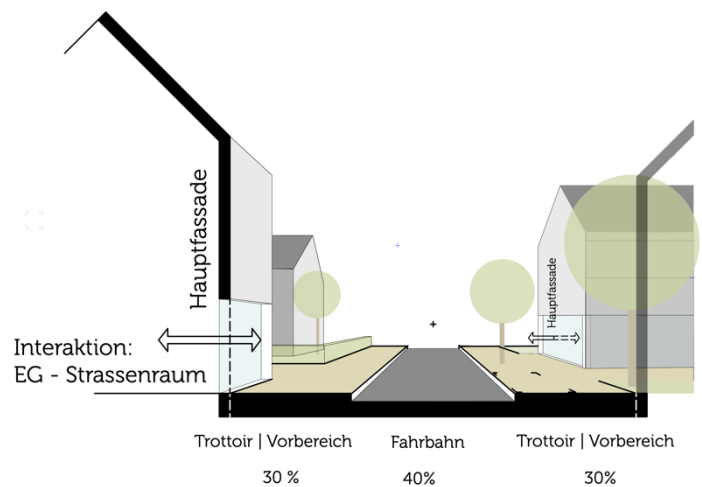
Strassenräume bilden den Grossteil des öffentlichen Raumes und prägen den Eindruck, den wir vom jeweiligen Quartier haben. Sie müssen nicht nur verkehrlichen Anforderungen genügen. Sie sind als Aufenthalts-, Wohn-, Geschäfts- und Kommunikationsbereiche für die Bevölkerung qualitativ zu entwickeln (vgl. 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).

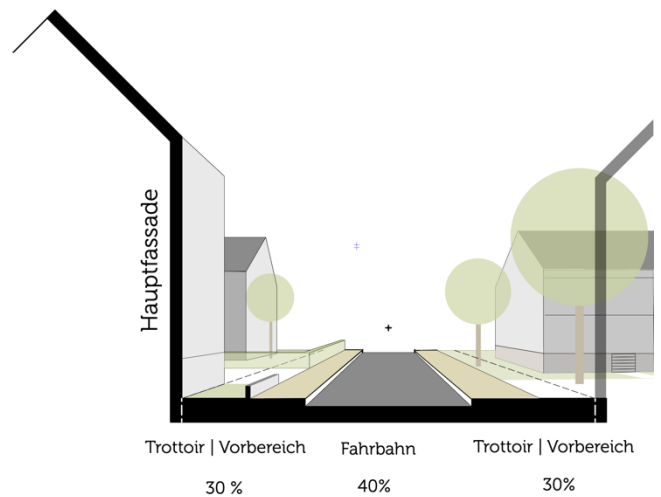
Abb. 13: Proportionsschema Strassenraum-  
typologie Zentrumsstrasse Dorf, historisch.  
Abbildungsquelle: Strittmatter Partner AG,  
St. Gallen, 2019/2020



### *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).

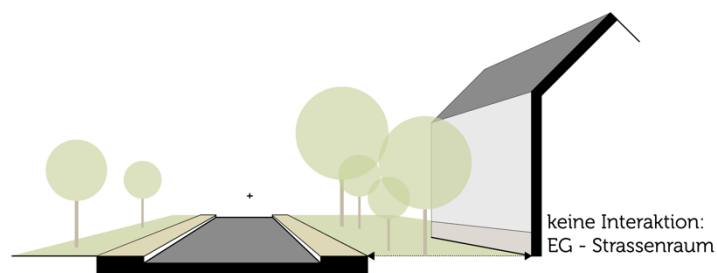
Abb. 14: Proportionsschema Strassenraum-  
typologie Dorfstrasse,  
Abbildungsquelle: Strittmatter Partner AG,  
St. Gallen, 2019/2020



### *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 jedoch wegen ihres Ausbaustandards und dem Verkehrsaufkommen trotzdem 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 der historische 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.

#### **Erschliessung Gais-Ost**

Mit dem Ausbau der Nördlistrasse im Jahr 2016 ist die Erschliessung im Gebiet Gais Ost deutlich verbessert worden. Mit der Umsetzung der Tempo-30-Zone (unter anderem) auf der Gäbrisstrasse und Schwantern wurde zusätzlich eine gewisse Lenkungswirkung des Verkehrs auf die Nördlistrasse erzielt.

Die Klinik liegt in einem Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht. Erst bei einer allfälligen Klinikerweiterung 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).

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

- Gebiet Nördli / Farnbühl: Der Verlauf der Verbindung wird angepasst.
- 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 nordwestlichen Siedlungsgebiet, resp. Umgebung Höhenerwiese, ist die ÖV-Versorgung gemäss den Güteklassen 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.

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 Fuss- und Velostreifen ausgebaut worden.

### **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 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 die Vertragsraumplanung. Dabei setzte sich die Gemeinde das Ziel, mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von nichtbebauten Parzellen zeitliche Vereinbarungen bezüglich einer möglichen Bebauung zu treffen (1. Priorität). Verweigert eine Grundeigentümerschaft einen solchen Vertrag, ist bei marktgängigen Parzellen das Kaufsrecht (2. Priorität) auszuüben. Mutmasslich nicht marktgängige Parzellen sind auszuzonen. (vgl. Kap. 2.2.7)

## 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);
- 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.

Die Regelbauvorschriften bleiben grundsätzlich unverändert, wobei die Gebäudelänge der W1 mehr mit Fokus auf Ein- und Doppel Einfamilienhäuser festgelegt wird, während in der 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 W1 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. 4 Kernzone**

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

#### **Art. 6 Regelbauweise**

##### Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone W1 wird auf 20 m (ohne Anbauten) reduziert, damit sich Neu- und Ersatzbauten besser in den Bestand einordnen. Längere Gebäude sind in der Wohnzone W1 nicht erwünscht.

##### Wohn-Gewerbezone

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

#### **Art. 8 Ortsbilschutzzone kommunal**

Die Ortsbilschutzzone 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.

#### **Art. 17 Nutzung bestehender Bausubstanz**

Der Artikel wird neu ergänzt. Mit der Vorschrift wird sichergestellt, dass auch vor Vollzugsbeginn des ersten Baureglements von Gais erstellte Bauten ebenfalls angemessene Entwicklungsmöglichkeiten haben.

#### **Art. 18 Mindestausnützung**

Es wird ein neuer Artikel zur Mindestausnützung eingeführt. Auf Grundlage von Art. 15 Abs. 2a BauG kann die Gemeinde eine minimale Ausnützung vorgeben. Ziel ist es, in Wohnzonen und Wohn- Gewerbebezonen

Grundstücke möglichst vollständig auszunützen, bzw. eine vollständige Ausnützung nicht zu erschweren oder verunmöglichen.

#### **Art. 19 Nachisolation von Bauten**

In der Praxis zeigte sich, dass Nachisolationen aufgrund der bereits ausgereizten Baumassen teilweise nicht mehr möglich sind. Der Artikel ermöglicht in diesem Zusammenhang Ausnahmen von den Baumassen.

#### **Art. 21 Hauptwohnseite**

Die Hauptwohnseite ist übergeordnet geregelt.

#### **Art. 26 Ökologischer Ausgleich**

Pendenz:

Ergänzung Erläuterung

#### **Art. 27 Strassenabstand**

Da sich das StrG nur auf öffentlich Strassen bezieht und im AR nicht alle Strassen öffentlich gewidmet werden müssen, sind die Abstände für nicht öffentlich gewidmete Strassen kommunal zu regeln. Die «sinngemässe» Anwendung des StrG dürfte wenig problematisch sein.

Es soll zudem vermieden werden, dass Bauten mit einem kleineren Gebäudeabstand erstellt werden können, wenn ein Weg zwischen den Grundstücken verläuft.

#### **Art. 32 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos**

Das Velo geniesst in der Bevölkerung immer grösser werdenden Beliebtheit. Oftmals bestehen jedoch zu wenige Abstellplätze. Mit der Vorgabe im Baureglement wird diesem «Mangel» entgegengewirkt.

Hinsichtlich den Autoabstellplätzen werden die bisherigen Formulierungen sinngemäss übernommen und neu gegliedert.

#### **Art. 33 Gemeinschaftsflächen und Abstellräume / -flächen**

Die Vorgaben hinsichtlich der Abstellräume pro Wohnung werden leicht optimiert.

#### **Art. 37 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

Der Artikel wird an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

## **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 Lutzenberg geprüft.

Für nachfolgende Grundstücke (siehe Tab. 7) 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. 7 Mutmasslich mehrwertabgabepflichtige Grundstücke

| Gebiet    | Parzellen Nrn. | Planungsmassnahme  |
|-----------|----------------|--------------------|
| Rotenwies | 422, 423, 1481 | Einzonung ÜG zu W3 |

### 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 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.

#### **3.4.4 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 49.4 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.

#### **3.4.5 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).

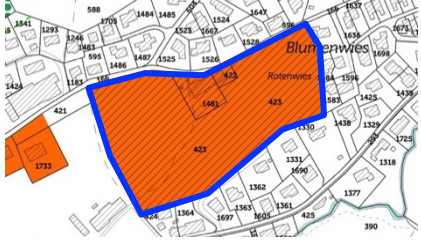
Die Änderungen der Grundnutzung werden bezüglich der ermittelten Interessen qualitativ aus Sicht der Gemeinde in einer Matrix beurteilt.

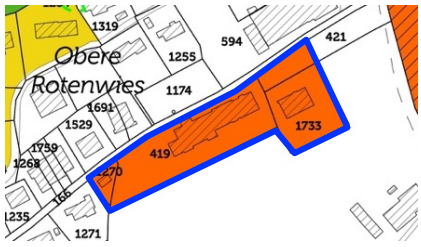
##### **Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Interessen**

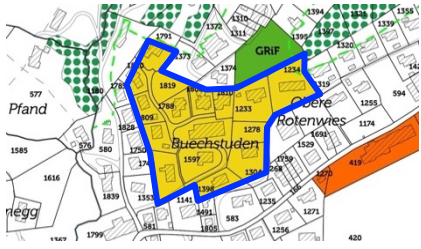
Für die Änderungen der Grundnutzung werden die nachfolgenden Interessen (A bis H) als relevant betrachtet. Die vorgesehenen Änderungen der Grundnutzung können bezüglich der Interessen positiv, eher positiv, eher negativ oder negativ (Wertung 1 bis 4) oder nicht relevant (graue Felder) beurteilt werden.

Tab. 8 Ermittlung der betroffenen Interessen

| Interesse                                                                                                                | Beurteilung                                                                                                                  |                                                            |                                                                                            |                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                          | Positiv<br>++                                                                                                                | Eher positiv<br>+                                          | Eher negativ<br>-                                                                          | Negativ<br>--                                                                                                                    |
| <b>A Innenentwicklung</b><br>Erhöhung potenzielle Raumnutzer.                                                            | Auszonung / Aufzonung weitgehend unbebauter Grundstücke                                                                      | Aufzonung (teilweise) bebauter Grundstücke                 | Abzonung (teilweise) bebauter Grundstücke                                                  | Einzonung weitgehend unbebauter Grundstücke                                                                                      |
| <b>B Kompaktheit</b><br>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 |
| <b>C Siedlungsqualität</b><br>Förderung der Siedlungsqualität.                                                           | Sicherung von Siedlungsqualitäten vor Bebauung.                                                                              | Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht            | Verdichtung ohne flankierende Massnahmen (Einordnungsgebot oder Sondernutzungsplanpflicht) | Verlust von Siedlungsqualitäten durch Bebauung.                                                                                  |
| <b>D Infrastruktur</b><br>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)                                                                                     |
| <b>E Risiken</b><br>Veränderung auf natur- und störfallbedingte Risiken                                                  | Reduktion der Risiken                                                                                                        | Keine Massnahmen erforderlich                              | Massnahmen an den Objekten erforderlich                                                    | Massnahmen an der Quelle oder Ausbreitung erforderlich.                                                                          |
| <b>F Immissionsschutz</b><br>Auswirkungen infolge rechtlicher Emissionen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen | Starke Reduktion                                                                                                             | Mässige Reduktion                                          | Mässige Zunahme                                                                            | Starke Zunahme                                                                                                                   |
| <b>G Eigentum</b><br>Direkte Auswirkung auf den Grundstückswert                                                          | Starke Wertsteigerung                                                                                                        | Mässige Wertsteigerung                                     | Mässige Wertminderung                                                                      | Starke Wertminderung                                                                                                             |
| <b>H Nachbarschaft</b><br>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 3<br>+ SNP | 21'345      | 422<br>423<br>1481 | N 1.1.18<br>G 1.1.3 |  | A -<br>B +<br>C +<br>D +<br>E<br>F<br>G ++<br>H - |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nutzung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.</li> <li>– Erschliessung für den MIV durch Ausbau der Nördlistrasse gegeben. ÖV-Erschliessung vorhanden.</li> <li>– Kaufsrecht der Gemeinde.</li> <li>– Qualitätssicherung über Sondernutzungsplanpflicht.</li> </ul> |              |             |                    |                     |                                                                                    |                                                   |

| Zonenplan                                                                                                                      |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn.          | Richtplan-beschluss | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| bisher                                                                                                                         | neu |             |                     |                     |                                                                                      |                                        |
| OE                                                                                                                             | W 3 | 4976        | 419<br>1271<br>1733 | N 1.1.20            |  | A<br>B<br>C<br>D +<br>E<br>F<br>G<br>H |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Grundstücke werden nicht mehr für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.</li> </ul> |     |             |                     |                     |                                                                                      |                                        |

| Zonenplan                                                                                                                |                 | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| bisher                                                                                                                   | neu             |             |            |                     |                                                                                      |                                               |
| W 1<br>(+QPPF)                                                                                                           | W 2<br>(+SNP P) | 14'365      | diverse    | N 1.1.17            |  | A +<br>B ++<br>C<br>D +<br>E<br>F<br>G +<br>H |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leicht höhere Ausnutzung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.</li> </ul> |                 |             |            |                     |                                                                                      |                                               |

| Zonenplan                                                                                                                                                          |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort                                                                           | Interessen-beurteilung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| bisher                                                                                                                                                             | neu |             |            |                     |                                                                                    |                        |
| WG 2                                                                                                                                                               | W 2 | 9906        | diverse    | N 1.1.16            |  | A                      |
|                                                                                                                                                                    |     |             |            |                     |                                                                                    | B                      |
|                                                                                                                                                                    |     |             |            |                     |                                                                                    | C                      |
|                                                                                                                                                                    |     |             |            |                     |                                                                                    | D ++                   |
|                                                                                                                                                                    |     |             |            |                     |                                                                                    | E                      |
|                                                                                                                                                                    |     |             |            |                     |                                                                                    | F +                    |
|                                                                                                                                                                    |     |             |            |                     |                                                                                    | G                      |
|                                                                                                                                                                    |     |             |            |                     |                                                                                    | H +                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>– Anpassung an die tatsächliche Nutzung.</li><li>– Hinreichende Erschliessung für Gewerbe nur schwer realisierbar.</li></ul> |     |             |            |                     |                                                                                    |                        |

| Zonenplan |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|-----------|-----|-------------|------------|---------------------|----------|------------------------|
| bisher    | neu |             |            |                     |          |                        |
| WG 3      | W 3 | 9906        | 222        | N 1.1.13            |          |                        |

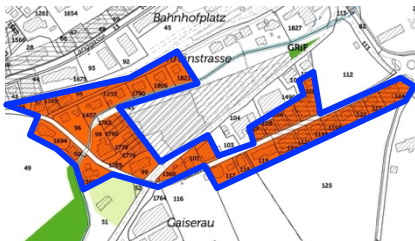
| Zonenplan |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort | Interessen-beurteilung |
|-----------|-----|-------------|------------|---------------------|----------|------------------------|
| bisher    | neu |             |            |                     |          |                        |
| WG 3      | DK  | 5819        | 189        | N 1.5.2             |          |                        |

| Zonenplan |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn.        | Richtplan-beschluss | Standort                                                                           | Interessen-beurteilung                   |
|-----------|-----|-------------|-------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| bisher    | neu |             |                   |                     |                                                                                    |                                          |
| WG 2      | DK  | 5819        | 202<br>203<br>204 | N 1.5.1             |  | A<br>B<br>C +<br>D<br>E<br>F<br>G<br>H + |

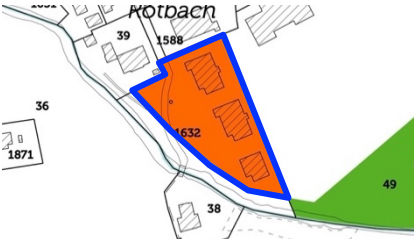
- Gebiet entspricht hinsichtlich der Bebauung und der historisch gewachsenen Dorfstrukturen dem Charakter der angrenzenden Kernzone.

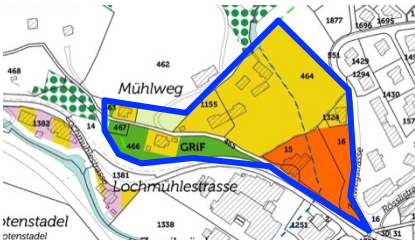
| Zonenplan |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung |
|-----------|-----|-------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| bisher    | neu |             |            |                     |                                                                                      |                        |
| WG 3      | W 3 | 4652        | 187        | N 1.1.12            |  | A                      |
|           |     |             | 188        |                     |                                                                                      | B                      |
|           |     |             | 194        |                     |                                                                                      | C +                    |
|           |     |             | 195        |                     |                                                                                      | D ++                   |
|           |     |             | 196        |                     |                                                                                      | E                      |
|           |     |             | 1211       |                     |                                                                                      | F +                    |
|           |     |             | 1225       |                     |                                                                                      | G                      |
|           |     |             |            |                     |                                                                                      | H +                    |

- Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

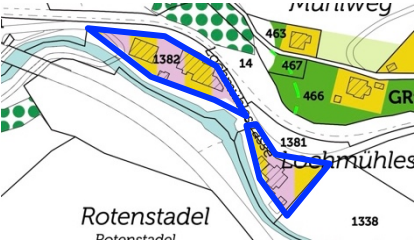
| Zonenplan |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss  | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung                        |
|-----------|-----|-------------|------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| bisher    | neu |             |            |                      |                                                                                      |                                               |
| WG 3      | W 3 | 21'402      | diverse    | N 1.1.10<br>N 1.1.11 |  | A<br>B<br>C +<br>D ++<br>E<br>F +<br>G<br>H + |

- Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

| 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. |          |             |            |                     |                                                                                    |                        |

| Zonenplan |          | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung |
|-----------|----------|-------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| bisher    | neu      |             |            |                     |                                                                                      |                        |
| WG 2      | W 2      | 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 +                    |

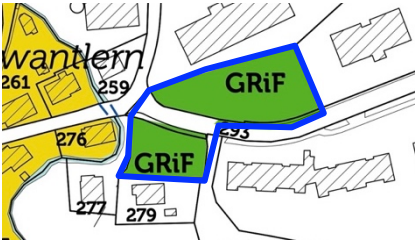
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung.
- Hinreichende Erschliessung für Gewerbe nur schwer realisierbar.
- Bebauung aufgrund der Topografie teilweise schwierig.

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

– Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

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

– Aufgrund der Topografie kaum bebaubar.

| Zonenplan |      | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung |
|-----------|------|-------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| bisher    | neu  |             |            |                     |                                                                                      |                        |
| W 2       | GRiF | 1899        | 278        | N 1.7.7             |  | A ++                   |
| WG 3      |      |             | 291        |                     |                                                                                      | B                      |
|           |      |             | 293        |                     |                                                                                      | C ++                   |
|           |      |             |            |                     |                                                                                      | D                      |
|           |      |             |            |                     |                                                                                      | E                      |
|           |      |             |            |                     |                                                                                      | F                      |
|           |      |             |            |                     |                                                                                      | G -                    |
|           |      |             |            |                     |                                                                                      | H                      |

| 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.

| Zonenplan                                                                                                                                           |      | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort                                                                           | Interessen-beurteilung                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| bisher                                                                                                                                              | neu  |             |            |                     |                                                                                    |                                                                                                           |
| VF iB                                                                                                                                               | GRiF | 221         | 45         | -                   |  | <div>A</div> <div>B</div> <div>C</div> <div>D</div> <div>E++</div> <div>F</div> <div>G</div> <div>H</div> |
| <p>– Erweiterung der bestehenden GRiF auf dem Areal des ehemaligen Instandhaltungszentrum (aufgrund Lage bei Bahn und Gewässer nicht bebaubar).</p> |      |             |            |                     |                                                                                    |                                                                                                           |

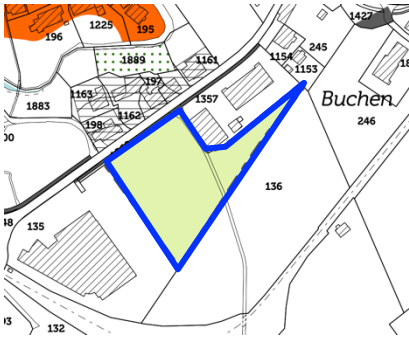
| Zonenplan |      | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung                         |
|-----------|------|--------------------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| bisher    | neu  |                          |            |                     |                                                                                      |                                                |
| ÜG        | GRiF | 6803                     | 49         | N 1.7.2             |  | A<br>B<br>C<br>D<br><b>E ++</b><br>F<br>G<br>H |

– Grosszügiger Gewässerabstand zum Rotbach inkl. Freihaltung Fläche als Siedlungsgliederung

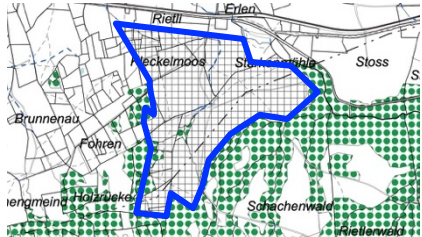
| Zonenplan                                                                                                                                               |     | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Parz. Nrn. | Richtplan-beschluss | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| bisher                                                                                                                                                  | neu |                          |            |                     |                                                                                      |                                                                                                                  |
| WG 2                                                                                                                                                    | L   | 2306                     | 51         | N 1.9.3             |  | <div>A</div> <div>B --</div> <div>C ++</div> <div>D</div> <div>E</div> <div>F</div> <div>G --</div> <div>H</div> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gebäude wurde landwirtschaftlich genutzt.</li> <li>– Entspricht dem Interesse des Grundeigentümers.</li> </ul> |     |                          |            |                     |                                                                                      |                                                                                                                  |

| Zonenplan                                                                                                                |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn.  | Richtplan-beschluss | Standort                                                                           | Interessen-beurteilung |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| bisher                                                                                                                   | neu |             |             |                     |                                                                                    |                        |
| ÜG                                                                                                                       | L   | 17'105      | 440<br>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  | 4455        | 440        | N 1.9.1             |  | A                      |
| OE                         | L   |             | 1099       |                     |                                                                                      | B                      |
|                            |     |             |            |                     |                                                                                      | C                      |
|                            |     |             |            |                     |                                                                                      | D +                    |
|                            |     |             |            |                     |                                                                                      | E                      |
|                            |     |             |            |                     |                                                                                      | F                      |
|                            |     |             |            |                     |                                                                                      | G                      |
|                            |     |             |            |                     |                                                                                      | H                      |
| – Verlagerung der OE-Zone. |     |             |            |                     |                                                                                      |                        |

| Zonenplan |     | Fläche [m²] | Parz. Nrn.  | Richtplan-beschluss | Standort                                                                             | Interessen-beurteilung |
|-----------|-----|-------------|-------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| bisher    | neu |             |             |                     |                                                                                      |                        |
| OE / GRiG | L   | 5800        | 136<br>1860 | –                   |  | A ++                   |
|           |     |             |             |                     |                                                                                      | B                      |
|           |     |             |             |                     |                                                                                      | C                      |
|           |     |             |             |                     |                                                                                      | D +                    |
|           |     |             |             |                     |                                                                                      | E                      |
|           |     |             |             |                     |                                                                                      | F                      |
|           |     |             |             |                     |                                                                                      | G -                    |
|           |     |             |             |                     |                                                                                      | H                      |

– Baulandreserve wird für Schule / Turnhalle gemäss aktuellen Prognosen und Projektständen nicht mehr benötigt. Es bestehen Abmachungen hinsichtlich Umwandlung zu Landwirtschaft mit der Grundeigentümerschaft.

| Zonenplan                                                |        | Fläche [m²] | Parz. Nrn. | Richtplan-<br>beschluss | Standort                                                                           | Interessen-<br>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 Zonenplan. |        |             |            |                         |                                                                                    |                            |

### 3.4.6 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

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 100 % 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.

##### Gewerbebezonen

Die Gewerbebezonen haben sich mit Ausnahme einer Anpassung an die effektive Nutzung im Gebiet Lochmühle nicht verändert.

##### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen wurden im revidierten Zonenplan um rund 11'000 m<sup>2</sup> 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

##### Pendenz:

Der Nachweis über den Einbezug wird ergänzt, sobald die Mitwirkung stattgefunden hat.

#### 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. (Anzahl) Situation wurden von der Abteilung Wald und Naturgefahren im Rahmen der Revision der Ortsplanung neu beurteilt. Es handelt sich um folgende Bereiche:

– .... (Aufzählung folgt nach Durchführung)

Pendenz/Hinweis:

Zurzeit wurden für die vereinfachte Beurteilung auch die Perimeter der Gefahrenabklärungen dargestellt (grün und blau). So ist einfacher ersichtlich, wo der Gefahrenperimeter durch den Kanton noch zu erweitern ist. Im definitiven Plan werden schliesslich nur noch die Gefahren innerhalb des Baugebiets dargestellt.

Bei der Übernahme der Gefahrenkarte zeigten sich diverse Differenzen zwischen der Gefahrenkarte und dem bereits jetzigen Baugebiet des Zonenplans. 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. Teilweise kommen Differenzen jedoch auch auf Baulandparzellen wie bspw. den Parzellen Nm. 1665 oder 1859 vor.

Eine Erweiterung der Gefahrenkarte aufgrund von Einzonungen ist mutmasslich nur auf der Parzelle Nr. 294 vorzunehmen. Hier wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen leicht erweitert.

All die Differenzen zwischen Gefahrenkarte und künftigem Baugebiet sind im Zonenplan Gefahren vorübergehend lila dargestellt. Das Fachorgan Naturgefahren wird gebeten, die Perimeter der Gefahrenkarten um die lila Flächen redaktionell zu bereinigen und wo nötig Gefahrenabklärungen vorzunehmen, um künftige Unstimmigkeiten/Unklarheiten zwischen den Datensätzen zu vermeiden.

## 4 Bewilligung

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 am xx.xx.xxx 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, 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 vom (Datum) wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

| Ziffer VP | Anmerkung | Umsetzung   | Verweis |
|-----------|-----------|-------------|---------|
|           |           | Erläuterung | Kap.    |

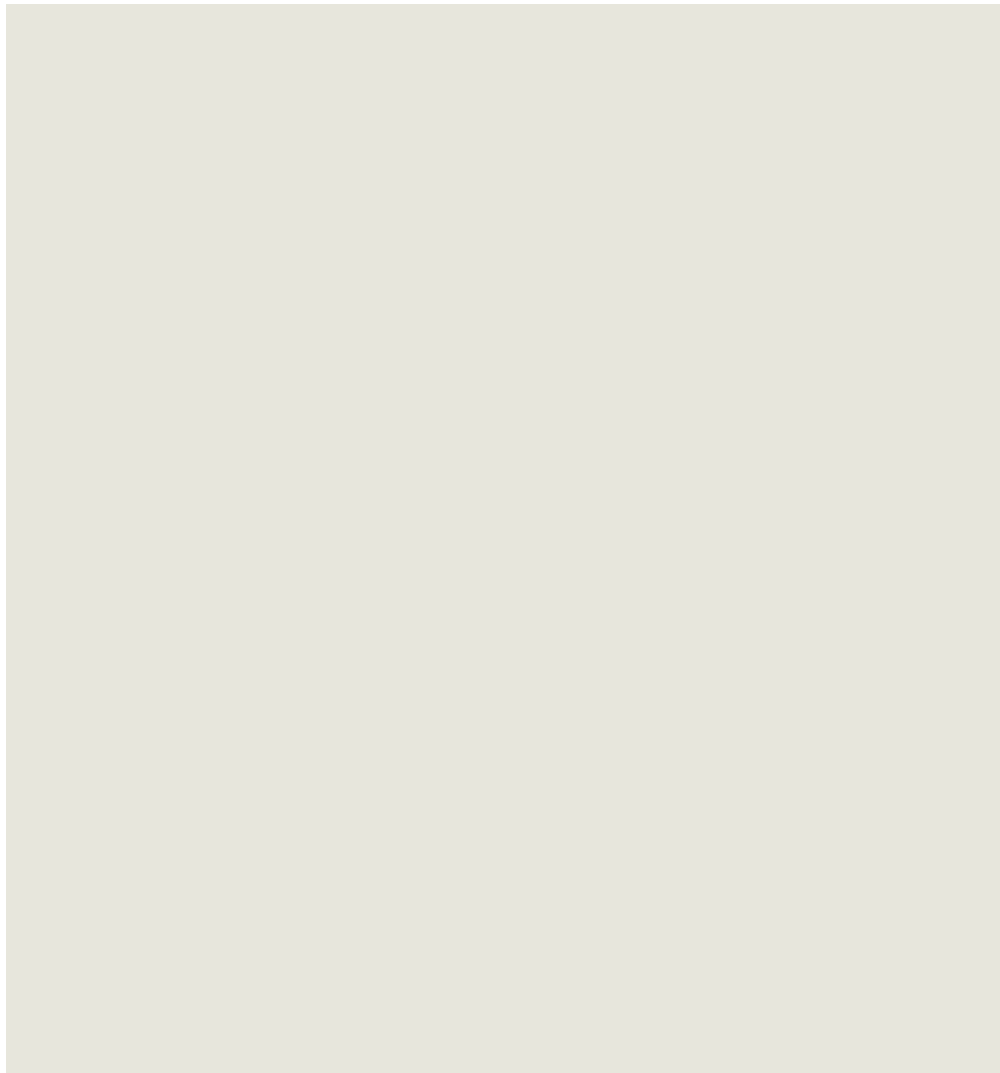
Pendenz:  
Wird erst nach definitiver Vorprüfung ergänzt. Im Sommer 2024 wurden die Unterlagen nochmals eingereicht.

### 4.2 Mitwirkung

Pendenz:  
Mitwirkung ist noch ausstehend. Kapitel folgt nach erfolgter Mitwirkung

## Anhang

**A1 Grobkonzept 2008, Strittmatter Partner AG,  
St. Gallen, 2008**



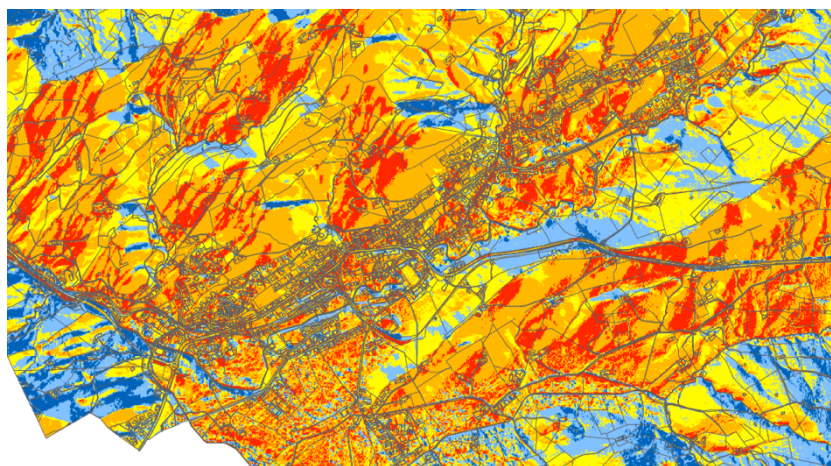
## A1 Grobkonzept 2008

### Räumliche Idee

Lagequalitäten

*Orientierung*

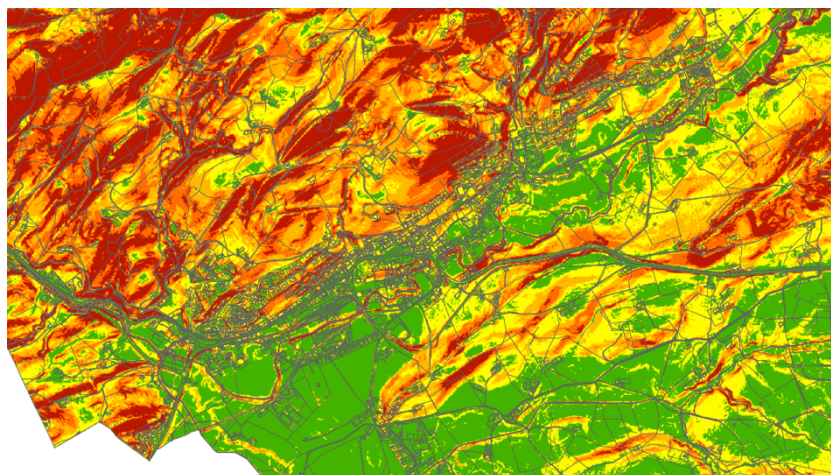
Ideal für eine hohe Wohnqualität sind Orientierungen nach der südlichen Hemisphäre (orange bis rote Farbtöne). Die Topographieanalyse von Gais zeigt folgendes Bild:



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

*Neigungen*

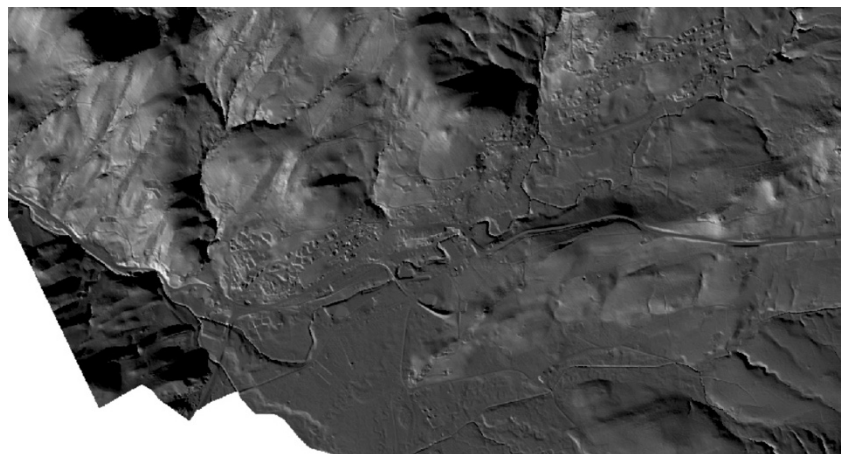
Ideal für eine gute Einpassung der Bebauung in die Topographie sind Neigungen bis ca. 25 % (hellorange Farbe). Die Topographieanalyse von Gais zeigt folgendes Bild:



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**

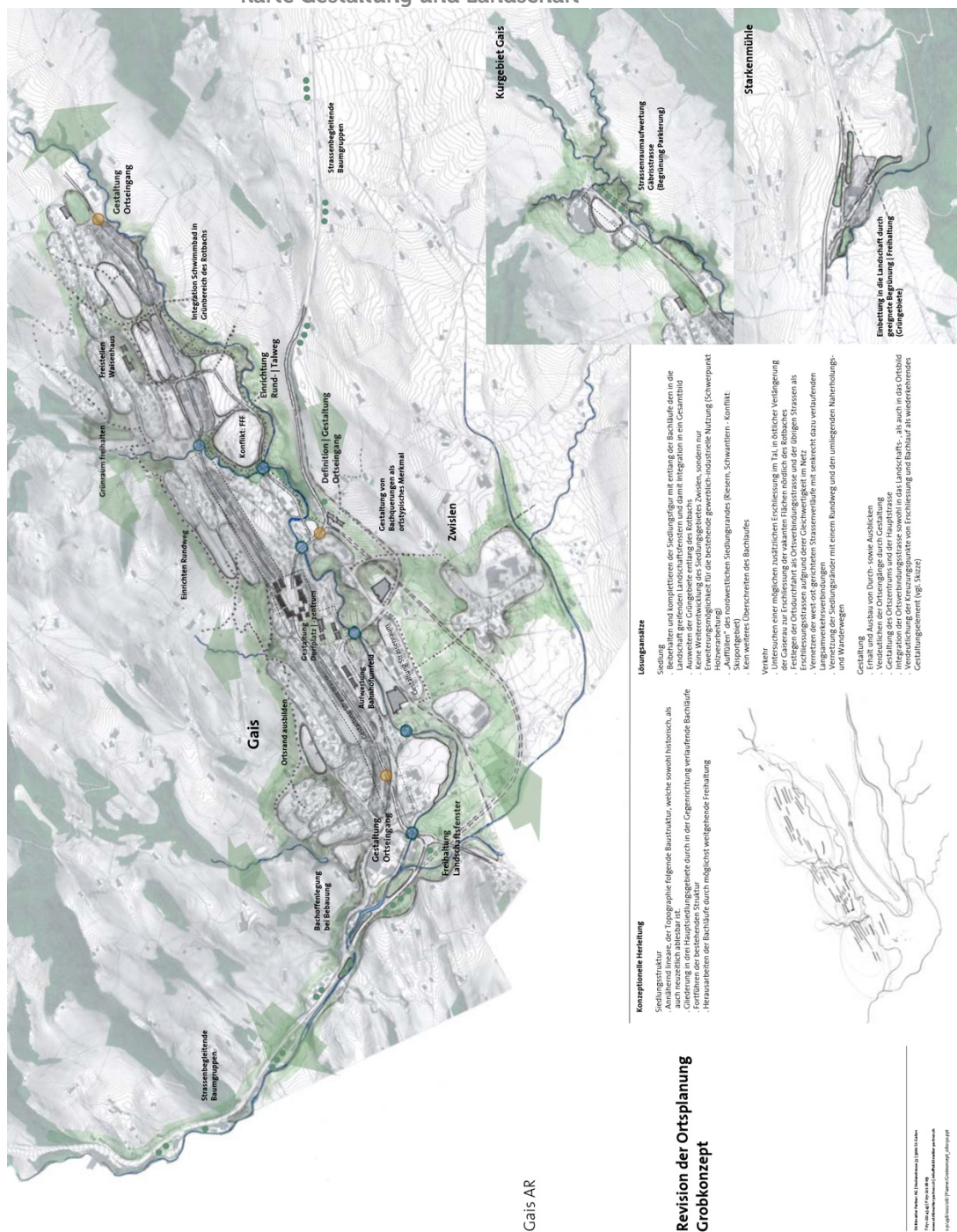
Gais verfügt über eine zeitgemässe und vollständige Ausstattung mit öffentlichen Infrastrukturen. Ein Thema mit zunehmender Aktualität ist das Thema Energie. Relevante Fragen waren: Welche Forderungen ergeben sich aufgrund der energiepolitischen Ziele des Kantons? Welche lokalen Energiequellen sind vorhanden 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



Subscription Partner AG, [redacted] 9000-54 Gable n  
Tary 800-62-42 / f apy 800-66-09  
www.dill.com/things-for-us | info@things-for-us.ch  
info@things-for-us.ch

## Karte Gestaltung und Landschaft



## Beilage

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

