

Gemeinde Gais

M 1:2'000

13. Juli 2011



Teilzonenplan Zwislen

Vom Gemeinderat erlassen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Geringfügige Änderung gemäss Art. 52 BauG

Vom Departement Bau- und Umwelt des Kantons Appenzell Ausserrhoden
genehmigt am

Der Baudirektor

heute rechtskräftige Zonenabgrenzung



Festlegungen

Bauzonen			Lärmempfindlichkeitsstufe
	W1	Wohnzone 1	2 Vollgeschosse ES II
	WG2	Wohn- und Gewerbezone	2 Vollgeschosse ES III
	GE	Gewerbezone	ES III

Nichtbauzonen			Lärmempfindlichkeitsstufe
	UeG	Übriges Gemeindegebiet	ES III
	L	Landwirtschaftszone	ES III

Hinweis

	Gewässer
-------------	----------

Zonenplanänderung



Festlegung

Bauzonen			Lärmempfindlichkeitsstufe
	GE	Gewerbezone	ES III

Hinweis	
	Gewässer

Einverständnis der betroffenen GrundeigentümerInnen

ParzellenNr.	EigentümerIn	Unterschrift
127	Einwohnergemeinde Gais, Schulhausstrasse 1, 9056 Gais	
336	Heim-Scherrer Ernst Bleiche, Zwislen 1652, 9056 Gais	
1230, 1607, 1629	Nägeli Johannes Hub 581, 9427 Wolfhalden	
1608	Sturzenegger-Lienhard Hugo und Gertrud Oberzwislen 6, 9056 Gais	
1609	Nägeli AG c/o Johannes Nägeli Zwislenstrasse 29, 9056 Gais	
1630	Heim-Brunner Hansueli Oberzwislen 11, 9056 Gais	

Planungsbericht

13. Juli 2011

Vorprüfung

Teilzonenplan Zwislen



Inhaltsverzeichnis

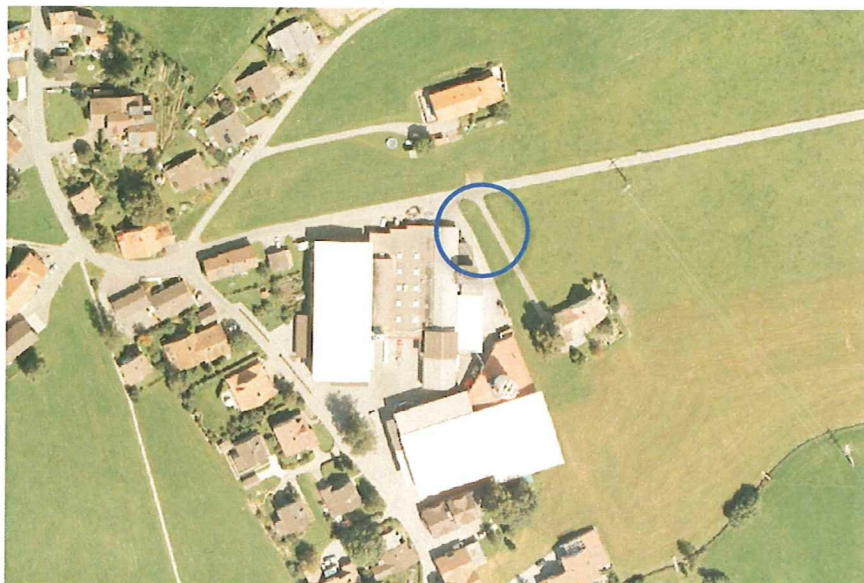
1	Ausgangslage	3
1.1	Situation	3
1.2	Anlass	3
2	Grundlagen	4
2.1	Kantonale Grundlagen	4
2.2	Kommunale Grundlagen	5
3	Teilzonenplan	7
3.1	Erschliessung	7
3.2	Zonenart	7
3.3	Zweckmässigkeit	7
3.4	Verfahren	7
4	Nachweise	8
4.1	Kapazität	8
4.2	Erhältlichkeit	8
	Anhang	9
A1	Checkliste Zonen-planung	10
	Verzeichnisse	11
	Abbildungsverzeichnis	11
	Impressum	12

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Die zu betrachtende Fläche liegt im Weiler Zwislen auf der Parzelle Nr. 1608 und grenzt direkt an bestehendes Siedlungsgebiet. Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 1608 verläuft direkt neben der Fläche. Sie grenzt an den Werkhof des Unternehmens Nägeli-Holzbau (Parz. Nr. 1230). Es ist flaches Wiesland ohne besondere Bestockung.

Abb. 1 Orthofoto (o. M.)



1.2 Anlass

Der Weiler Zwislen ist der Firmensitz des Unternehmens Nägeli-Holzbau. Das Unternehmen wurde in der Vergangenheit sukzessive erweitert. Die Geometrie der Parzelle Nr. 1230 und die Stellung der bestehenden Betriebsbauten erschweren eine sinnvolle Erweiterung des Betriebskomplexes. Das Unternehmen hat marginalen Bedarf an zusätzlichem Bauland, um die Betriebsanlagen an der Ost-Seite mit einem modernen Betriebsgebäude zu ergänzen.

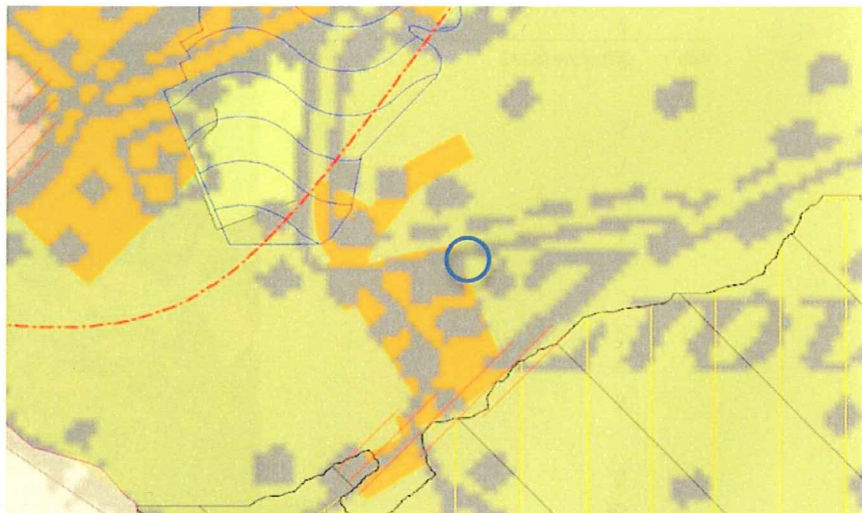
2 Grundlagen

2.1 Kantonale Grundlagen

Richtplan

Die Fläche liegt im Grenzbereich zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Landwirtschaftsgebiet. Der Richtplan trifft keine weiteren Festlegungen für die Fläche.

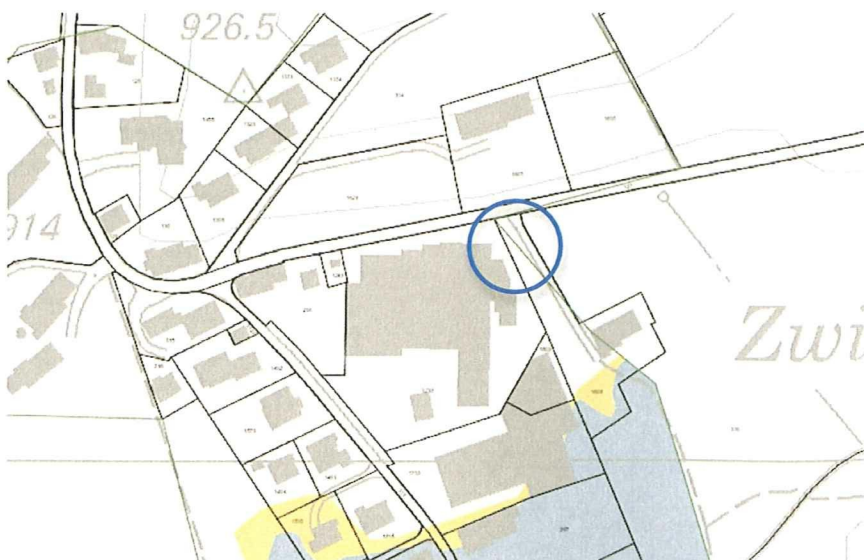
Abb. 2 Ausschnitt Richtplankarte (o. M.)



Gefahrenkarte Naturgefahren

Die Fläche ist nicht von Naturgefahren bedroht.

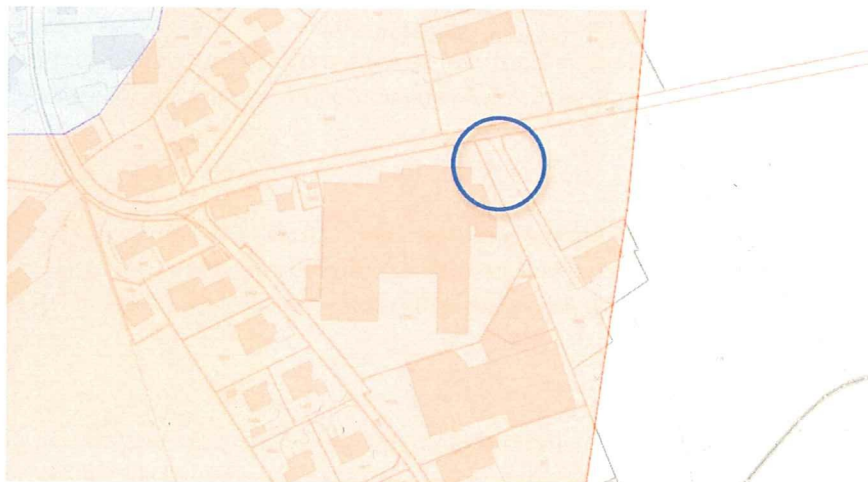
Abb. 3 Ausschnitt Gefahrenkarte (o. M.)
weiss keine Gefährdung
gelb geringe Gefährdung
blau mittlere Gefährdung



Gewässerschutzkarte

Die Fläche liegt im Gewässerschutzbereich A_u – nutzbare unterirdische Gewässer (Art. 29 Abs. 1 lit. a. Gewässerschutzverordnung, GSchV, SR 814.201). Dies schränkt allfällig bauliche Tätigkeiten, insbesondere Fundierungsarbeiten o. ä. ein.

Abb. 4 Ausschnitt Gewässerschutzkarte (o. M.)

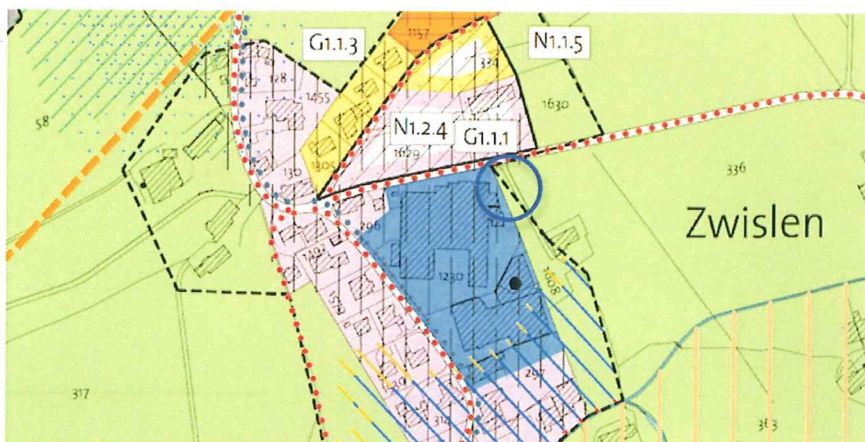


2.2 Kommunale Grundlagen

Richtplan

Analog zum kantonalen Richtplan liegt die Fläche im Grenzbereich zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Landwirtschaftsgebiet. Der kommunale Richtplan ist nicht parzellenscharf. Das benachbarte Siedlungsgebiet ist als Gewerbegebiet bezeichnet (N 1.3). Ebenfalls ist eine flächendeckende Verkehrsberuhigung festgelegt (V 1.3).

Abb. 5 Ausschnitt Richtplankarte (o. M.)

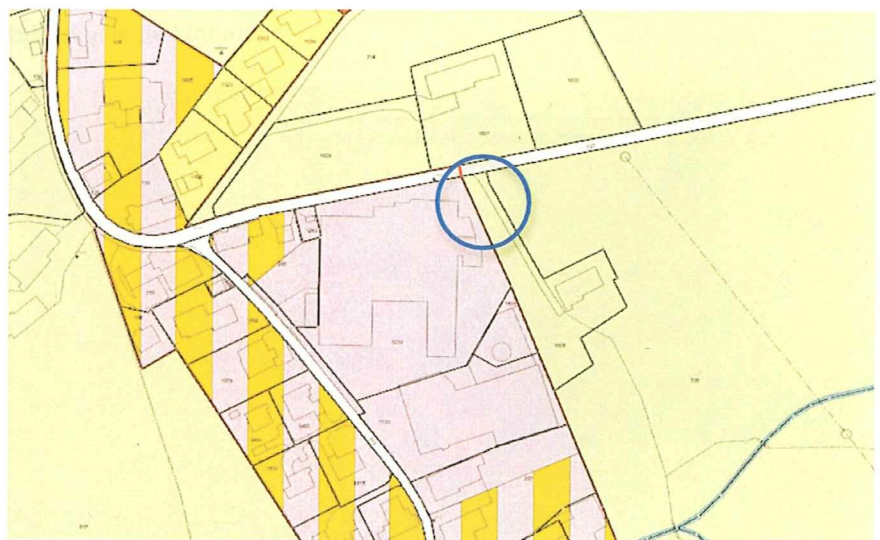


Zonenplan

Die Fläche liegt vollständig in der Landwirtschaftszone.

Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan (o. M.)

	Wohnzone W1
	Wohn-Gewerbezone WG2
	Gewerbezone GE
	Landwirtschaftszone Lw



Teilrevision Zonenplan¹

Die Nutzungsänderung ist in der laufenden Teilrevision (Karte Nutzung und Karte Gefahren) nicht thematisiert. Die vorliegende Nutzungsänderung stellt – im Sinne der gesamthaften Betrachtung – keinen Widerspruch dazu dar, weil das Gebiet sehr klein ist.

¹ Stand nach 2. kantonalen Vorprüfung, 26. Mai 2011

3 Teilzonenplan

3.1 Erschliessung

Die Fläche ist klein, sodass die Frage betreffend die hinreichende Erschliessung nicht relevant ist. Zudem gilt sie, im Zusammenhang mit dem bestehenden Betriebsareal, als erschlossen.

3.2 Zonenart

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden ca. 226 m² Landwirtschaftszone Lw (Nichtbauzone) der Gewerbezone GE (Bauzone) zugewiesen. Die Wahl der Zonenart erfolgt analog zum bestehenden Betriebsareal.

3.3 Zweckmässigkeit

Das Unternehmen ist bereits lange in der Gemeinde ansässig. Die Zonenplanänderung sichert dem Betrieb ausreichend Spielraum, um sich sinnvoll für die Zukunft auszurichten und am Markt zu positionieren.

3.4 Verfahren

Für den Teilzonenplan wird das geringfügige Verfahren gemäss Art. 52 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) angewendet. Der Teilzonenplan erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 52 Abs. 3 lit. a) bis c):

- Die marginale Ausdehnung verletzt offensichtlich keine öffentlichen Interessen;
- Aufgrund der marginalen Ausdehnung wird das zugrundeliegende Konzept des Nutzungsplans nicht in Frage gestellt;
- Die Fläche des Teilzonenplans betrifft ca. 226 m².

4 Nachweise

4.1 Kapazität

Die Einzonung von weniger als 250 m² Gewerbezone hat keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität der Bauzone der Gemeinde Gais, weil sie nur einer rein gewerblichen Nutzung dient.

4.2 Erhältlichkeit

Das Land ist erhältlich. Dies wurde mündlich zwischen den Grundeigentümern der Parz. Nrn. 1230 und 1608 vereinbart. Wenn die Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans in Aussicht gestellt werden kann wird dies vertraglich festgehalten.

Anhang

Gemeinde Gais

Teilzonenplan Zwislen

Planungsbericht

A1 Checkliste Zonenplanung

A1 Checkliste Zonenplanung

Checkliste Zonenplanung

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. Kap. 1.2
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. Kap. 4.1
– Haushälterische Bodennutzung	x	
– Übereinstimmung mit kommunalen Richtplan		vgl. Kap. 2.2
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Störfallvorsorge	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		vgl. Kap. 3
– Bauzoneneignung		vgl. Kap. 3
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	x	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	x	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	x	
– Freihaltung von Bach- und Flusssufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	x	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz	x	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	x	
– Grundwasserschutz		vgl. Kap. 2.1.3
– Naturgefahren	x	
– Belastete Standorte	x	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
– ...		

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	http://www.geoportal.ch/ , 24. Juni 2011
Abb. 2	http://www.geoportal.ch/ , 24. Juni 2011
Abb. 3	http://www.geoportal.ch/ , 24. Juni 2011
Abb. 4	http://www.geoportal.ch/ , 24. Juni 2011
Abb. 5	kommunaler Richtplan, Stand 30. März 2011, Strittmatter Partner AG
Abb. 6	http://www.geoportal.ch/ , 24. Juni 2011

Impressum

Gemeinde Gais

Teilzonenplan Zwislen

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung FSU

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

REG A

Fachbearbeitung

Michael Ziegenbein

Dipl.-Ing. TU Stadt und Regionalplanung

Raumplaner FSU

498:012:300:Bericht:Ber_TZP_110713.doc