

Teilrevision Richtplan **Teil Innenentwicklung**

Richtplantext

5. Mai 2026

Änderungen und /oder Ergänzungen gegenüber dem genehmigten RP
sind grün dargestellt. Aufgehobene Inhalte werden ~~gestrichen~~ dargestellt.

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Silvan Oberholzer
BSc FH Raumplanung

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

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

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

4.3022.330.00.RP-Text_260417.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Einleitung	4
N Nutzung	7
S Schutz	56
G Gestaltung	64
V Verkehr	86
A Öffentliche Ausstattung und Energie	101
U Umwelt	108
E Eigentum	112

Einleitung

Der Richtplan zeigt, wie sich die Gemeinde längerfristig räumlich entwickeln soll. Er ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument des Gemeinderates. Er ist behördenverbindlich und insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und bei der Erarbeitung neuer Schutz-, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten. Damit ist er nicht direkt eigentümerverbindlich.

Die vorliegende Richtplanung beschränkt sich auf den Teil Innenentwicklung. Dabei werden hauptsächlich 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.

Damit die Teilrevision des Richtplans nachvollziehbar bleibt, werden Änderungen und /oder Ergänzungen grün dargestellt. Aufgehobene Inhalte werden ~~gestrichen~~ dargestellt.

Bestandteile

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Gais setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Planungsbericht
(erläuternd)

Karten Richtplanung & Objektblätter
(behördenverbindlich)

Richtplankarte (Massstab 1:5'000)

In der Richtplankarte mit den Sachbereichen Nutzung N, Schutz S, Gestaltung G, Umwelt U und Eigentum E sind die Inhalte räumlich verortet, dies mit den entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext (Objektblätter). Es werden ausschliesslich geänderte und neue Inhalte farblich dargestellt.

Planungsbericht

Der Planungsbericht enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen und Handlungsfelder sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründungen zu den Festlegungen.

Aufbau Objektblätter

Erläuterung

Die einleitende Erläuterung zur Ausgangslage und zu den Zielen dient lediglich der Information.

Festlegung

Die Festlegungen sind für die Behörden verbindlich und durch die Gemeinde in den untergeordneten Planungsinstrumenten umzusetzen.

Koordinationsstand

Den Festlegungen werden je nach Reife der Massnahme folgende Koordinationsstände zugewiesen:

- *Vororientierung*: Es besteht Konsens über die Relevanz der Problemstellung. Lösungsideen sind hinsichtlich der Wirkung und Umsetzbarkeit zu prüfen.
- *Zwischenergebnis*: Es besteht Konsens über die Lösungsidee. Diese ist hinsichtlich der Massnahme räumlich zu koordinieren.
- *Festsetzung*: Es besteht Konsens über die Massnahme. Diese ist räumlich weitestgehend koordiniert.

Realisierungszeitpunkt

Um eine zeitliche Einordnung der Umsetzung zu ermöglichen, werden den einzelnen Festlegungen Realisierungszeitpunkte zugewiesen:

- Kurzfristig, sofort im Rahmen dieser Planung bis innert 5 Jahren
- Mittelfristig, innerhalb des Zonenplanhorizonts
- Langfristig, nach 2036
- Daueraufgabe

Beteiligte

Der Eintrag definiert die Beteiligten und wer bei der Umsetzung federführend ist.

Grundlage

Der Eintrag verweist auf relevante Grundlagen.

Stand

Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Rahmen der laufenden Nachführungen wird auf das Datum des Erlasses durch den Gemeinderat verwiesen.

Sachbereiche

N Nutzung

Der Sachbereich Nutzung ist die direkte Grundlage für den Zonenplan und ist damit zwingender Bestandteil der Richtplanung. Er macht Aussagen zur Art und Dichte der vorgesehenen Nutzungen des Gemeindegebietes.

S Schutz

Der Sachbereich Schutz ist die konzeptionelle Grundlage für den Schutzzonenplan. Ziel ist die Bezeichnung der schützenswerten Objekte / Gebiete und deren konsequenter Schutz, wobei für die konkrete Umsetzung im Schutzzonenplan auch weitere Grundlagen miteinzubeziehen sind.

G Gestaltung

Der Sachbereich Gestaltung beschäftigt sich mit der aktiven Aufwertung der Siedlung, der öffentlichen Räume und der Landschaft. Dies ist die Grundlage für eine aktive Entwicklungsstrategie.

V Verkehr

Dieser Sachbereich beschäftigt sich mit der Sicherung der Erschliessung innerhalb der Gemeinde und deren Anbindung an das übergeordnete Netz für alle Verkehrsarten.

A Öffentliche Ausstattung und Energie

Der Sachbereich beschäftigt sich mit der Ausstattung des Siedlungsgebietes mit öffentlichen Infrastrukturen und Versorgungsanlagen. Der Sachbereich beschäftigt sich mit der Optimierung energiebezogener Massnahmen.

U Umwelt

Der Sachbereich Umwelt beschäftigt sich mit den raumrelevanten Festlegungen aufgrund der potenziellen Gefahren im Gemeindegebiet.

E Eigentum

Der Sachbereich Eigentum beschäftigt sich mit der Sicherung der Bauland-Erhältlichkeit.

N Nutzung

N 0 Allgemein	9
N 1 Siedlungsstruktur	10
N 1.1 Wohngebiet	11
N 1.1.1 Zellwegstrasse	12
~~N 1.1.2 Kehr~~ (neu siehe N 1.1.13)	13
~~N 1.1.3 Waisenhaus — Rotenwies~~ (neu siehe N 1.1.18)	14
~~N 1.1.4 Bommes~~	15
~~N 1.1.5 Zwislen~~	16
~~N 1.1.6 Zürcher Kinderheim~~	17
N 1.1.7 ~~Rotbach~~ Gaiserau West	18
N 1.1.8 Mühlweg	19
N 1.1.9 Rotbach	20
N 1.1.10 Rhänstrasse	21
N 1.1.12 Zung	22
N 1.1.13 Kehr	23
N 1.1.14 Oberdorf	24
N 1.1.15 Schwantlern Nord	25
N 1.1.16 Kehr / Schwantlern	26
N 1.1.18 Höhenerwiese	27
N 1.1.20 Entwicklungsgebiet Rotenwies 26	28
N 1.2 Wohn- und Gewerbegebiet	29
~~N 1.2.1 Schwantlern Nord~~ (neu N 1.1.15)	30
~~N 1.2.2 Zürcher Kinderheim~~ (umgesetzt TZP Kehr, 2017)	31
~~N 1.2.3 Rotbach~~ (neu siehe N 1.1.9)	32
~~N 1.2.4 Zwislen~~	33
N 1.2.5 Lochmühle	34
N 1.2.6 Bahndepot	35
~~N 1.3 Kurgebiet~~	36
N 1.3 Kurgebiet	37
~~N 1.3.2 Schwimmbad~~	38
N 1.4 Gewerbegebiet	39
N 1.4.1 Zwislen	40
~~N 1.4.1 Forren~~	41
~~N 1.4.2 Käsgaden~~ (neu siehe N 1.9.1)	42
~~N 1.4.3 Tankstelle~~ (umgesetzt TZP Weier, 2010)	43
N 1.5 Kerngebiet	44
N 1.5.1 Oberdorf	45
N 1.5.2 Zung	46
N 1.6 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen	47
N 1.6.1 Neubau Pflegezentrum	48
~~N 1.7 Grüngelände — Freihaltung~~	49
N 1.8 Intensiverholungsgebiet	50

N 1.9 Landwirtschaftsgebiet	51
N 1.10 Entwicklungsschwerpunkt	52
N 1.10.1 Entwicklungsschwerpunkt Starkenmühle	53
N 1.10.2 Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof / Umnutzung Instandhaltungszentrum	54
N 1.11 Wintersportgebiet	55

N 0 Allgemein

Erläuterung

Es soll ein qualitatives Wachstum erfolgen, das mit der bestehenden Infrastruktur (Schule, Ver- und Entsorgung, Erschliessung etc.) verträglich ist. Zentrale Lagen sollen der qualitätsvollen, verdichteten Bauweise zugeführt werden, und damit das Zentrum gestärkt werden wird. Bei den Einfamilienhäusern ist der Fokus verstärkt auf das obere Preissegment zu richten. auf verdichtete Siedlungen zu legen, wogegen freistehende, nicht verdichtete Einfamilienhäuser verstärkt auf das obere Preissegment zu fokussieren sind. Ein angemessenes Angebot an Gewerbeflächen für ansässige Betriebe und zukunftssträchtige Branchen soll gesichert werden. Bauland soll gemäss der Kapazität bedarfsweise eingezont werden, um:

- die Baulandhortung zu erschweren;
- eine gleichmässige Entwicklung zu fördern;
- dem Preisdruck infolge Überangebots zu begegnen.

Festlegung

Etappenweise Freigabe der Baugebiete gemäss dem kantonalen angestrebten jährlichen Wachstum von ca. ~~0.5%~~ 0.36 %.

Förderung von zentrumsnahe, verdichtetem Wohnen.

Grosse Entwicklungsflächen gestaffelt freigeben.

Bei reinen Arbeitsplatzgebieten richtet sich der Zeitpunkt der Einzonung nach der konkreten Nachfrage.

Festsetzung | Daueraufgabe

Einzonung von Wohn- und Mischzonen in folgenden Planungsschritten:

- 1. Etappe: Baureife innert der nächsten ~~10–~~ 15 Jahre (Zonenplanhorizont)
- 2. Etappe Baureife | Einzonung in ~~10–25 Jahren~~ ab 2036 (Richtplanhorizont)

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S 1.2

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1 Siedlungsstruktur

Erläuterung

Die Siedlung gliedert sich um den kompakten historischen Kern und entwickelt sich hangparallel nach Westen und Osten. Der Dorfkern ist hangparallel südlich und nördlich von Bebauung freigehalten. Historisch bedingt haben sich die auf Wasserkraft angewiesenen gewerblichen Nutzungen südwestlich in der Ebene am Rotbach entwickelt. Die Wohn-Gewerbegebiete liegen ebenfalls in der Ebene. Hauptsächlich sind sie angegliedert an den Dorfkern und liegen an der Ortsverbindungsstrasse Altstätten-Bühler (St. Gallen). Die Wohngebiete entwickeln sich an den südwestlich orientierten Hanglagen und werden durch eine topographische Hangkante südlich begrenzt. Durch die quer zum Hang verlaufenden Bäche wird der Gesamtsiedlungskörper in drei Siedlungskörper unterteilt. Eigenständige Siedlungskörper sind die Klinik, der Ortsteil Zwislen und das Intensiverholungsgebiet Starkenmühle. Die zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde soll unter Beachtung der bestehenden strukturellen Gliederung mit hoher ortsbaulicher Qualität erfolgen.

Festlegung

Beibehaltung und innere Auffüllung des kompakten Hauptsiedlungskörpers. Konzentration der Bauentwicklung auf das Dorf. Keine neuen, vom übrigen Baugebiet losgelösten Neubauzonen.

Massvolle Erweiterungen an den Siedlungsrändern unter Berücksichtigung der heutigen siedlungsgliedernden Elemente:

- Keine Erweiterung des Siedlungsgebietes im südlichen Bereich
- Keine weiteren Überschreitungen des Bachlaufes Rotbach
- Keine hangparallele Verlängerung des Siedlungsgebietes

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Ausweitung der Grüngelände entlang des Rotbachs.

Massvolle Erweiterung der vom Hauptsiedlungskörper losgelösten Siedlungsgebiete Zwislen, Klinik und Starkenmühle.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1 Wohngebiet

Erläuterung

Die bestehenden Wohngebiete liegen an den Südhängen von Gais mit Ausblick zum Alpstein. Sie sind hangparallel angelegt und werden durch die quer dazu verlaufenden Grünkorridore stark gegliedert. Gais verfügt heute über ein attraktives Angebot für Einfamilienhausbauten. Die Bautätigkeit soll vermehrt auf den hochwertigen Geschosswohnungsbau gelenkt werden. Einfamilienhäuser sollen stärker auf attraktive Lagen und den gehobenen Bereich fokussiert werden. Der Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung soll durch die Förderung des kompakten, zentrumsnahen Wohnens Rechnung getragen werden.

Festlegung

Konsequente Nutzung der besonderen Wohnqualität in Gais durch Nutzung der attraktiven Südlagen

Förderung von attraktiven, zentrumsnahen Lagen für Geschosswohnungen

~~Sparsame Entwicklung von periphereren, attraktiven Wohnlagen für gehobenes Wohnen im Einfamilienhaus.~~

Mit den Bauträgern soll aktiv und frühzeitig das Gespräch gesucht werden, damit die Anliegen der Gemeinde in die Planung einbezogen werden können.

Reine Wohngebiete oder Wohngebiete mit nicht-störendem Gewerbe sind Wohnzonen zuzuweisen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1 und B.2
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.1 Zellwegstrasse

Erläuterung

Das Gebiet zwischen dem Bahntrasse und der Zellwegstrasse liegt angrenzend an das Mehr- und Einfamilienhausquartier der Zellwegstrasse. Da Gais über ausreichend Wohn-Gewerbegebiet verfügt, kann mit der Zuweisung des Gebietes zu reinem Wohngebiet hochwertiges weitgehend erschlossenes Baugebiet für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser gewonnen werden.

Festlegung

Umzonung der bestehenden Wohn-Gewerbezone in eine Wohnzone niedriger und mittlerer Dichte.

Festsetzung | Kurzfristig

Erlass eines Quartierplanes, der zumindest:

- die Erschliessung der hinter liegenden Flächen sichert;
- die Topographie und bestehende Baustruktur beachtet;
- den siedlungsgliedernden Grünkorridor sichert;
- die Entwicklung mit dem angedachten kantonalen Wasserbauprojekt koordiniert.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.2 Kehr (neu siehe N 1.1.13)

Erläuterung

Die Lage eignet sich für den Geschosswohnungsbau bzw. das verdichtete und generationenübergreifende Wohnen.

Festlegung

~~Stärkung der Verdichtung und Sicherung einer architektonisch guten Überbauung.~~

~~Sicherung der Zufahrt ab Kehr.~~

~~Sicherung der Langsamverkehrsverbindung zwischen der Kehr und der Schwantlen-Strasse.~~

~~Wenn Gebiet nicht erhältlich, Fläche auszonieren; Vereinbarung mit dem Grundeigentümer treffen, dass das Gebiet bei vorliegender Nutzungsabsicht förderlich eingezont wird.~~

~~Zwischenergebnis~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.1.3 Waisenhaus – Rotenwies **(neu siehe N 1.1.18)**

Erläuterung

Das Bauland unterhalb des Pflegeheims wird als allgemeines Reserveland für öffentliche Bauten und Anlagen nicht mehr benötigt. Das mitten im bestehenden Baugebiet liegende Bauland sowie das in der Reserve liegende Baugebiet soll für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden. Das der öffentlichen Hand gehörende Bauland kann kurzfristig erschlossen und überbaut werden. Der nordwestliche Teil des Gebietes bildet ein zum Pflegeheim gehörendes Plateau. Dieser Teil soll von Bebauung freigehalten werden. Das Areal kann an die bestehenden Erschliessungsstrassen angebunden werden. Das rund 4 ha-grosse Gebiet soll sich als einheitliches in das Ortsgefüge eingepasstes Gebiet mit hohem Eigencharakter entwickeln. Aufgrund der Grösse hat die Bebauung über mehrere Etappen, aber nach einem übergreifenden Konzept zu erfolgen.

Festlegung

Umzonung vom übrigen Gemeindegebiet und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohngebiet mittlerer Dichte.

Etappierung von Einzonung und Erschliessung nach einem übergreifenden Gesamtkonzept über das ganze Entwicklungsgebiet. Rund die Hälfte der Fläche sollte im Zeithorizont von 15 Jahren etappenweise überbaut werden.

Festsetzung

Sicherung einer architektonisch guten, dichten und ortstypischen

Überbauung über eine «Varianzplanung» und dem daraus resultierenden Quartierplan.

Erhaltung des durchgrünten Siedlungsbildes durch einen von Bebauung freizuhaltenden Grünraumkorridor.

Abstimmung des kantonalen Wanderweges auf den Grünraumkorridor.

Zwischenergebnis

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.1.4 Bommes

Erläuterung

~~Das Landwirtschaftsgebiet zwischen Gäbrisstrasse und Rotbach soll langfristig für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden. Grün- und Vernetzungskorridor entlang des Rotenbaches soll für Flora und Fauna grosszügig erhalten bleiben. Das Gebiet verfügt über keinen direkten Anstoss zum übergeordneten Strassennetz.~~

Festlegung

~~Zuweisung von Landwirtschaftszone in Wohnzone mittlerer Dichte.~~

~~Sicherung des Grünkorridors entlang des Rotbaches durch Grünzonen, Hecken oder Baumreihen inkl. angemessener Abstandsbereiche zum Bachlauf.~~

~~Koordination mit der Entwicklung des Hotel- und Wellnessgebietes (Objektblatt N 1.3.2) zwingend erforderlich.~~

~~Festsetzung~~

~~Zweckmässige Anbindung an übergeordnetes Strassennetz mit~~

~~Erschliessungskonzept prüfen.~~

~~Schaffung separater, von der Erschliessung losgelöster Fusswegverbindungen.~~

~~Zwischenergebnis~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.1.5 Zwislen

Erläuterung

Ein Teil des zwischen Wohnzone und Gewerbezone liegenden Landwirtschaftsgebiet soll langfristig für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Festlegung

Langfristiges Bauentwicklungsgebiet für Verwaltungs- und Wohnbauten im Zusammenhang mit dem angrenzenden Holzverarbeitungsbetrieb.
In der empfindlichen Hanglage ist eine Quartierplanung erforderlich.
Koordination mit Wohn-Gewerbegebiet Objektblatt N 1.2.4
Zwischenergebnis

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.1.6 Zürcher Kinderheim

Erläuterung

~~Das ehemalige Schulhaus Rotenwies wird heute und in Zukunft nicht mehr für den Schulbetrieb benötigt. Das Gebäude wurde verkauft und soll als privates Wohnhaus genutzt werden. Die dem Schulhaus zugehörige Spielwiese soll ebenfalls als Wohnbauland verkauft werden. Für die im Quartier wegfallende öffentliche Spielfläche soll Ersatz geschaffen werden.~~

Festlegung

~~Umzonung der Areale «Schulhaus Rotenwies» von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2.~~

~~Ersatz für die heutige Spielfläche im Gebiet Waisenhaus Rotenwies (Objektblatt N 1.1.3) schaffen.~~

~~Festsetzung~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.1.7 ~~Rotbach~~ Gaiserau West

Erläuterung

Das übrige Gemeindegebiet Grüt liegt mitten in der Bauzone und wird gegen Süden durch den Rotbach begrenzt. Angrenzend zum Gebiet haben sich in der bestehenden Bauzone Wohnnutzungen und gemischte Nutzungen angesiedelt. Das Gebiet liegt in Fusswegdistanz zu den beiden Appenzellerbahn-Stationen. **Das Gebiet ist mit einer mittleren Gefährdung durch Überschwemmungen überlagert. Es ist deshalb ein Wasserbauprojekt zur Entschärfung der Naturgefahr vorgesehen.** Es besteht kein Konflikt zur Fruchtfolgefläche.

Der südliche Bereich ist grosszügig freizuhalten. Der von Westen aus in den Gewässerraum des Rotbaches greifende Grünfinger ist zu erhalten (vgl. N 1.7). Die Einzonung der bezeichneten Fläche ist mit dem Wasserbauprojekt zu koordinieren.

Festlegung

Zuweisung der Reservefläche in die Wohnzone mittlerer Dichte in der 2. Etappe. Die Einzonung des Areals ist mit der Planung und Umsetzung des Wasserbauprojekts zu koordinieren.

~~Etappe~~**rierung von Einzonung und Erschliessung:**

Sicherung des Grünkorridors entlang des Rotbaches durch Grünzonen, Hecken oder Baumreihen inkl. angemessener Abstandsbereiche zum Bachlauf.

Bei einer Einzonung der vorgesehenen Fläche ist der Zonenplan Gefahren um den Bereich der Einzonung zu ergänzen.

~~Koordination mit Entwicklung des Wohn-Gewerbegebietes «Rotbach»~~
~~Objektblatt N 1.2.3~~

Zwischenergebnis | Langfristig

Sicherung einer architektonisch guten, dichten und ortstypischen Überbauung über einen Sondernutzungsplan unter Berücksichtigung der Naturgefahren. Im Rahmen des Sondernutzungsplans ist das Gelände zu erhöhen und eine Abflussrinne zum Bach zu erstellen, um die Gefahr des Oberflächenabflusses bei Starkregen zu reduzieren.

Zwischenergebnis | Langfristig

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

– kantonaler Richtplan S.1.2
– kommunales Grobkonzept 2008

Stand

– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

Verweise

– N 1.7

N 1.1.8 Mühlweg

Erläuterung

Das Gebiet begleitet den Mühlweg und liegt am Siedlungsrand. Es ist dem Wohn-Gewerbegebiet niedriger Dichte zugewiesen, jedoch ausschliesslich mit Wohnnutzungen belegt. Die Lage ist für Gewerbebetriebe ungeeignet. Künftig soll das überbaute Gebiet als reines Wohngebiet erhalten bleiben. Die restlichen Flächen des Grundstücks sollen ausgezont werden.

Festlegung

Die bezeichnete überbaute Teilfläche des Grundstücks ~~Gebiet~~ ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen, die westlich liegende Teilfläche dem Grüngelände, die östlich liegende Teilfläche der Landwirtschaftszone.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.9 Rotbach

Erläuterung

Das Gebiet weist heute ausschliesslich Wohnbebauung auf. In unmittelbarer Nähe zu reiner Wohnnutzung und der Randlage am Rotbach könnte durch die Ansiedlung mässig störender Betriebe die bestehende Wohnqualität beeinträchtigt werden. Die Gebiete sollen als reine Wohngebiete erhalten bleiben.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.

Festsetzung | Kurzfristig

Der bestehende Quartierplan ist zu überprüfen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.10 Rhänstrasse

Erläuterung

An der Rhänstrasse (Wohn-Gewerbegebiet mittlere Dichte) und an der Gaiserau 43 bis 53 (Wohn-Gewerbegebiet niedriger Dichte) überwiegt heute die reine Wohnnutzung. Um künftig die Wohnqualität zu gewährleisten, ist die Nutzungsart anzupassen. Bei Bedarf an Gewerbeflächen bleiben kleine nichtstörende Betriebe zulässig.

Das Gebiet ist von einer geringen bis erheblichen Gefährdung durch Hochwasser sowie durch eine Gefährdung von Oberflächenabfluss betroffen.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.
Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.12 Zung

Erläuterung

Das Gebiet Zung 2 bis 12 (südlich der Strasse) dient ausschliesslich der Wohnnutzung. Die Zonierung sollte der heutigen Situation angepasst werden, um die besondere Wohnqualität am Rotbach künftig sichern zu können.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.
Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.13 Kehr

Erläuterung

Das Gebiet am östlichen Rand des Dorfkerns ist umgeben von reiner Wohnnutzung. Die Baulücke soll künftig für eine reine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Eine einheitliche Zonierung über das gesamte Gebiet ist eine wichtige Voraussetzung für die Planung einer Wohnbebauung.

Aufgrund der zentralen Lage ist das Gebiet mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu versehen. Insbesondere ist die Erschliessung der hinterliegenden Parzellen zu sichern.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.

Festsetzung | Kurzfristig

Für die Umsetzung einer guten ortsbaulichen sowie architektonischen Lösung und zur Sicherung der hinreichenden Erschliessung ist ein Sondernutzungsplan zu erstellen. Im Sondernutzungsplan sind bauliche Massnahmen aufzuzeigen, welche die Gefahr von Hochwasser sowie des Oberflächenabflusses bei Starkregen reduziert. Bei einer Bebauung ist das ISOS zu berücksichtigen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.14 Oberdorf

Erläuterung

Die Wohn-Gewerbegebiete Oberdorf und Schwantlern 23 und 31 weisen heute kein Gewerbe auf. Aufgrund der Lage am Südhang und der Umgebung eignet sich das Gebiet für eine reine Wohnnutzung. Durch die Ansiedlung zulässiger, mässig störender Betriebe wäre die bestehende Wohnqualität beeinträchtigt.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.
Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.15 Schwantlern Nord

Erläuterung

Das Gebiet ist dem übrigen Gebiet zugewiesen und bietet aufgrund der guten Lage ein hohes Potenzial für Ein- und Doppel Einfamilienhäuser. Die Baulücke eignet sich daher nur für reines Wohnen in gleicher Bebauungsstruktur und Dichte wie die unmittelbare Umgebung.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone niedriger Dichte in der 2. Etappe zuzuweisen.

Zwischenergebnis | Langfristig

Die Gefahr durch Oberflächenabfluss bei Starkregen ist mit baulichen Massnahmen zu reduzieren.

Bei einer künftigen Bebauung ist auf die exponierte Hanglage und die Vorgaben des ISOS besondere Rücksicht zu nehmen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.16 Kehr / Schwantlern

Erläuterung

Die Bebauung entspricht der Art und Dichte einer Wohnzone niedriger Dichte. Um die Bewohnerschaft vor störenden Einflüssen zu schützen, soll das Gebiet künftig nur dem reinen Wohnen zur Verfügung stehen. Bei Bedarf an Gewerbeflächen bleiben kleine, nichtstörende Betriebe zulässig.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.
Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.18 Höhenerwiese

Erläuterung

Das Gebiet ist dem übrigen Gebiet zugewiesen und stellt heute ein prioritäres Entwicklungsgebiet dar. Es ist umgeben von reiner Wohnbebauung und daher als grössere Baulücke zu betrachten. Aufgrund der guten Südhanglage bietet das Gebiet ein hohes Potenzial für verdichtetes Wohnen. Das Gebiet soll den Bedarf an Wohnfläche niedriger Dichte abdecken und die Siedlungslücke im bestehenden Siedlungsgebiet schliessen. Die Erhältlichkeit ist durch das Kaufsrecht der Gemeinde im Gegensatz zu anderen Gebieten gegeben. Mit der Sondernutzungsplanpflicht (vgl. G 1.1.3) wird die Qualität der Bebauung sichergestellt.

Gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetz sollen Wohngebiete an Orten geplant werden, welche mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Dies ist für das Gebiet erfüllt. Die ÖV-Gütekategorie ist aufgrund ihrer Berechnungsmethodik lediglich als Indikator für die ÖV-Erschliessung sinnvoll, da verschiedene Faktoren wie z. B. die Topografie, die Weg-/Strassennetztopologie oder Fahrzeiten zu wichtigen Zielen nicht berücksichtigt werden. Zusätzlich wird die ÖV-Erschliessung durch einen allfälligen Busbetrieb ab 2035 verbessert (vgl. V 3). Die Erschliessung für den MIV ist durch den Ausbau der Nördlistrasse vorhanden.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone niedriger Dichte zuzuweisen.

Festsetzung | Kurzfristig

Die Gefahr durch Oberflächenabfluss bei Starkregen soll im Rahmen des Sondernutzungsplans mit einer Abflussrinne reduziert werden.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.1.20 Entwicklungsgebiet Rotenwies 26

Erläuterung

Um dem zukünftigen Bedarf in der Altersversorgung gerecht zu werden, plant die Gemeinde ein neues Pflegezentrum. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen sollen die heutigen zwei Standorte an einem Standort mit dem Konzept «Pflege und betreutes Wohnen» zusammengelegt werden. Der neue Standort befindet sich beim bestehenden Alterszentrum (Adresse: Gäbrisstrasse 18).

Der Standort des bestehenden Pflegeheims (Adresse: Rotenwies 26) wird daher nicht mehr benötigt und soll künftig als Wohngebiet genutzt werden können. Das Gebiet soll dem Wohngebiet mittlerer Dichte zugewiesen werden.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohnzone mittlerer Dichte zuzuweisen.
Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

-

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.2 Wohn- und Gewerbegebiet

Erläuterung

Als Übergang zur Kernzone oder den Gewerbegebieten zur Wohnnutzung oder zum öffentlichen Raum, erlaubt die Wohn-Gewerbezone eine zweckmässige Bebauung mit der Möglichkeit von gewerblicher Nutzung oder von Verkaufsgeschäften. Nach Möglichkeit soll der Fokus aber eher auf reine Wohn- oder Gewerbebezonen gelegt werden.

Festlegung

Zuweisung der zentrumsnahen Areale ~~und/oder von lärmverbelasteten Gebieten~~ in die Wohn-Gewerbezone.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1 und B.2
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.2.1 Schwantlern Nord (neu N 1.1.15)

Erläuterung

~~Das an den Dorfkern anschliessende attraktive Gebiet soll für Läden, kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nutzbar werden.~~

Festlegung

~~Zuweisung des Reservelandes in die Wohn-Gewerbezone niedrige Dichte (2. Etappe).~~

~~Beachtung der steilen Hanglage.~~

~~Koordination mit Wohngebiet «Kehr» Objektblatt N 1.1.2 und dem Wohn-Gewerbegebiet «Schwantlern Süd» Objektblatt N 1.2.2~~

~~Festsetzung~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.2.2 Zürcher Kinderheim **(umgesetzt TZP Kehr, 2017)**

Erläuterung

~~Das ehemalige «Zürcher Kinderheim» wird heute nicht mehr zu öffentlichen Zwecken gebraucht, sondern als privates Wohn- und Gewerbehaus.~~

Festlegung

~~Umzonung des ehemaligen «Zürcher Kinderheims» in die Wohn- Gewerbezone WG2.~~

~~Festsetzung~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.2.3 Rotbach (neu siehe N 1.1.9)

Erläuterung

~~Das bestehende Gewerbegebiet Grüt liegt zwischen dem der Ortsverbindungsstrassen angegliederten Wohngewerbegebiet und dem Rotbach. Die landschaftliche gute Lage und die Nähe zur Haltestelle «Zweibrücken» der Appenzeller bahn sprechen auch für eine Wohnnutzung.~~

Festlegung

~~Zuweisung der bestehenden Gewerbezone in die Wohn-Gewerbe-zone.
Koordination der Überbauung und der Erschliessung im gesamten Gebiet Grüt.
Koordination mit Gewerbegebiet «Forren» Objektblatt N 1.4.1.
Festsetzung~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.2.4 Zwislen

Erläuterung

~~Das zwischen Wohnzone und Gewerbezone liegende Landwirtschaftsgebiet soll langfristig für Wohn- und Gewebezwecke zur Verfügung gestellt werden.~~

Festlegung

~~Bauentwicklungsgebiet für Erweiterungsbauten im Zusammenhang mit dem angrenzenden Holzverarbeitungsbetrieb.~~

~~Beachtung der empfindlichen Hanglage.~~

~~Koordination mit Wohngebiet Objektblatt N 1.1.5.~~

~~Festsetzung~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.2.5 Lochmühle

Erläuterung

Das Gebiet an der Lochmühlestrasse ist bebaut und weist neben der Gewerbenutzung ebenfalls Wohnnutzungen auf. Es ist für die Rechtssicherheit der Bewohnerschaft wichtig. Die Zonierung ist auf die heutige Situation anzupassen.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohn- und Gewerbezone niedriger Dichte zuzuweisen.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.2.6 Bahndepot

Erläuterung

Die Planungen auf dem Gebiet sind seit einigen Jahren im Gang. Der Lead im Entwicklungsprozess und die Vermarktungsrechte wurden mit Vertrag vom 22. Dezember 2016 an private Investoren abgegeben. Im Jahr 2025 und 2026 wurde ein Varianzverfahren (Testplanung) durchgeführt, um verschiedene Lösungen in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten zu eruieren. Künftig ist eine gemischte Nutzung in Bahnhofsnähe mit Wohnnutzung und einzelnen gewerblichen Ergänzungen (bspw.: Kleingewerbe, Hotel) vorgesehen.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Wohn- und Gewerbezone mittlerer Dichte zuzuweisen.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.3 Kurgebiet

Erläuterung

Die bestehende Klinik ist ein gut gehender und bekannter Kurbetrieb. Sie soll erhalten bleiben und somit genügend Platz für eine allfällige Erweiterung bereitgehalten werden. Der Kurort Gais soll gestärkt und ausgebaut werden. Betriebe aus dem Bereich Kur, Wellness und Gesundheit sollen sich neu ansiedeln können. Dazu sind geeignete Entwicklungsflächen bereitzustellen.

Festlegung

~~Sicherung ausreichender Entwicklungsflächen für die Klinik.~~

~~Langfristige Schaffung und Sicherung von Flächen für eine Entwicklung im Bereich Kur, Wellness, Erholung und Pflege mit dem Ziel, ein Netzwerk in diesen Bereichen zu ermöglichen.~~

~~Festsetzung~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.3 Kurgebiet

Erläuterung

Die Klinik muss laufend den Anforderungen an moderne Rehabilitationszentren angepasst werden können. Zusätzliche Flächenbedürfnisse sind vor allem für die Parkierung absehbar. Flächige Erweiterungen der Hochbauten sind mittelfristig nicht vorgesehen, können aber künftig nicht ausgeschlossen werden. Die unter der Klinik liegende Fläche eignet sich vom Standort und aus landschaftlicher Sicht für die Sicherung der langfristigen Entwicklung. Beschränkt wird die Fläche durch die bestehende Erschliessungsstrasse (Gäbrisstrasse).

Festlegung

Sicherung ausreichender Entwicklungsflächen, auch für langfristige Bedürfnisse.

~~Festsetzung~~ Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Für die Sicherung ausreichender Entwicklungsflächen ist ein Gebietskonzept zu erarbeiten, welches durch einen Sondernutzungsplan zu sichern ist.

Festsetzung | mittel- bis langfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.3.2 Schwimmbad

Erläuterung

Die öffentliche Zone für Bauten und Anlagen beim Schwimmbad von rund 2 ha wird als Reserveland nicht mehr benötigt. Das Gebiet eignet sich von der Grösse und Lage her am besten für eine Nutzung im Bereich Kur, Wellness, Erholung und Pflege.

Festlegung

~~Zuweisung des Gebietes nördlich des Rotbachs in die Kurzone für mögliche Betriebe im Bereich Wellness und Erholung.~~

~~Sicherung des Grünkorridors entlang des Rotbaches durch Grünzonen, Hecken oder Baumreihen inkl. angemessener Abstandsbereiche zum Bachlauf.~~

~~Sicherstellung eines öffentlichen Fuss- und Erholungsweges entlang des Bachlaufes~~

~~Erweiterung des Baureglementes für Hotelleriebetrieb in Kurzone prüfen~~
~~Zwischenergebnis~~

~~Einbindung / Anbindung des öffentlichen Freibades~~

~~Behinderung durch den akustischen und optischen Präsenz der Stossstrasse beachten und bauliche Massnahmen/Pflanzungen prüfen.~~

~~Vororientierung~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.4 Gewerbegebiet

Erläuterung

Die Gemeinde soll für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze attraktiv bleiben. Der Fokus ist stark auf die örtlichen Betriebe, regionaltypische Betriebe (z.B. Holzbau / -verarbeitung, Lebensmittelverarbeitung etc.) zu setzen. Dies erfordert ein aktives Management der Entwicklungsflächen. Die grosszügige Schaffung von Gewerbeflächen auf Vorrat steht nicht im Zentrum. Die Freigabe der Flächen soll angebotsorientiert erfolgen.

Festlegung

Sicherung der Erhältlichkeit neuer Entwicklungsflächen über Verwaltungsverträge.

Festsetzung | Daueraufgabe

Für die Erweiterung von Gewerbegebieten sind im Rahmen der Nutzungsplanung die nötigen Nachweise gemäss Arbeitszonenmanagement beizubringen.

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.3, S.1.4 und B.2
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.4.1 Zwiseln

Erläuterung

Das bestehende Gewerbegebiet soll nach Bedarf erweitert werden, um den bestehenden Betrieben einen Ausbau zu ermöglichen. Bereits heute werden Flächen ausserhalb der bestehenden Bauzone teilweise gewerblich genutzt. Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist an dieser Lage nicht vorgesehen.

Festlegung

Zuweisung von Gewerbegebiet östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet für die künftigen Bedürfnisse der ortsansässigen Betriebe.
Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.3
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.4.1 Forren

Erläuterung

Das bestehende Gewerbegebiet mit guter Erschliessung soll nach Bedarf erweitert werden. Das Gebiet liegt nicht in der Fruchtfolge. Das Land ist topografisch für grössere Gewerbebetriebe geeignet.

Festlegung

Zuweisung der Landwirtschaftsfläche in Gewerbezone (2. Etappe) für künftige Bedürfnisse im Bereich des eher extensiven Gewerbes.

- Einzonung erfolgt nur bei attraktiver Nachfrage für eine Ansiedlung.*
- Ausgestaltung Siedlungsrand beachten.*
- Einzonung und Erschliessung etappieren.*
- Korridor für Umfahrungsstrasse freihalten.*

Zwischenergebnis

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.4.2 Käsgaden (neu siehe N 1.9.1)

Erläuterung

~~Es handelt sich beim Gebiet Käsgaden um topographisch relativ gut geeignetes, als Reserveland ausgeschiedenes, Gewerbeland. Die Erschliessung über den Rotbach an die Hauptstrasse Richtung Gais, Appenzell und Bühler ist möglich. Es gibt keine Konflikte mit empfindlichen Nutzungen und Fruchtfolgeflächen. Das Gebiet liegt im Bereich des Siedlungstrennungsgürtels gemäss kantonalem Richtplan.~~

Festlegung

~~Antrag um Anpassung des Siedlungstrennungsgürtels im Kantonalen Richtplan.~~

~~Festsetzung~~

Festlegung

~~Zuweisung Landwirtschaftsfläche in die Gewerbezone; Abgrenzung aufgrund einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie vornehmen~~

~~Einzonung aufgrund eines konkreten Vorhabens vorziehen, sofern eine vertragliche Lösung vorliegt~~

~~Ausgestaltung Siedlungsrand beachten~~

~~Sicherung des Grünkorridors entlang des Rotbaches durch Grünzonen, Hecken oder Baumreihen inkl. Angemessener Abstandsbereiche zum Bachlauf~~

~~Zwischenergebnis~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.4.3 Tankstelle (umgesetzt TZP Weier, 2010)

Erläuterung

Die Fläche gegenüber dem Werkhof zwischen den Ortsverbindungsstrassen nach Appenzell und St. Gallen wird als öffentlicher Parkplatz, Abstellfläche und «Eventfläche» genutzt. Das Grundstück liegt im Eigentum des Kantons St. Gallen. Über die Fläche soll künftig die Umfahrungsstrasse an die Strasse in Richtung St. Gallen angebunden werden. Als temporäre Nutzung in den nächsten 20 Jahren soll die Fläche für eine Tankstelle mit Shop zur Verfügung stehen.

Festlegung

~~Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gewerbezone gemäss Tankstellenprojekt.~~

~~Sicherung des Grünkorridders entlang des Zwislenbachs durch Grünzonen. Pflege und Pflanzung von Uferbestockung.~~

~~Strassenbegleitende Begrünung durch Baumreihen sichern.~~

~~Festsetzung~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

N 1.5 Kerngebiet

Erläuterung

Das Kerngebiet bzw. das Dorf ist in seiner ursprünglichen Struktur weitgehend erhalten geblieben. Nicht nur der historische und geschützte Dorfkern sollen erhalten bleiben, sondern auch die im Dorfgebiet stark gliedernden Grünflächen. Im Dorfkern stehen der Erhalt und die Umnutzung der bestehenden Gebäude im Vordergrund.

Festlegung

Erhalt des historischen Dorfkerns durch bereits bestehende Schutzmassnahmen.

Erhaltung der Freiflächen bzw. Grünzonen um den Dorfkern.

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.1.2 und B.2
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar
- ISOS

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.5.1 Oberdorf

Erläuterung

Das bezeichnete Gebiet am Rand der Kernzone ist dem Wohn- / Gewerbegebiet niedriger Dichte zugeordnet. Es entspricht hinsichtlich der Bebauung und der historisch gewachsenen Dorfstrukturen dem Charakter der angrenzenden Kernzone. Weiterhin ist dieser Bereich unter dem Erhaltungsziel A des ISOS erfasst. Kurzfristig soll das Gebiet als Dorfkernzone gesichert werden.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Kernzone zuzuweisen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- ISOS
- kantonaler Richtplan B.1
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.5.2 Zung

Erläuterung

Das bezeichnete Gebiet südlich unterhalb der Kirche ist dem Wohn- / Gewerbegebiet mittlerer Dichte zugeordnet. Es entspricht hinsichtlich der Bebauung und der historisch gewachsenen Dorfstrukturen dem Charakter der angrenzenden Kernzone. Der Bereich weist eine schützenswerte Gewerbestruktur auf und ist unter dem Erhaltungsziel B des ISOS erfasst. Kurzfristig soll das Gebiet als Kernzone gesichert werden.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet ist der Kernzone zuzuweisen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- ISOS
- kantonaler Richtplan B.1
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.6 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Erläuterung

Gais ist der Gemeindegrösse entsprechend gut mit öffentlichen Einrichtungen sowie Infrastrukturbauten ausgestattet. Die grosszügigen Reserveflächen werden teilweise nicht mehr für den Ausbau von öffentlichen Einrichtungen sowie Infrastrukturbauten benötigt.

Festlegung

Die überschüssigen in der öffentlichen Zone liegenden Flächen im Gebiet Rotenwies sollen für private Wohn- und Gewerbenutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Gebäude, welche nicht mehr der öffentlichen Nutzung dienen, werden dem entsprechenden Zweck zugewiesen.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.6.1 Neubau Pflegezentrum

Erläuterung

Das bestehende Pflegezentrum entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um den zukünftigen Bedarf in der Altersversorgung bereitstellen zu können, soll ein neues Pflegezentrum errichtet werden. Ergänzend sollen Wohnungen für «Betreutes Wohnen» entstehen.

Festlegung

Für den Neubau des Pflegezentrums sollen ausreichend Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gesichert werden. In diesem Zusammenhang ist eine Erweiterung des Zonenplans Gefahren notwendig.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

Verweise

- N 1.9.2

N 1.7 Grüngelände — Freihaltung

Erläuterung

Gais ist eine ländlich geprägte Ortschaft, die durch viele Grünflächen gegliedert ist. Diese Gliederung soll erhalten bleiben. Die bereits im rechtsgültigen Zonenplan ausgeschiedenen Grünflächen sind wichtig für die ortsbildprägende Siedlungsgliederung und sind zu erhalten.

Das Grüngelände umfasst Flächen:

- die im Baugebiet liegen und aufgrund der Bestockung, Topografie, Strassenabstand, Parzellenzuschnitt oder Nichterhältlichkeit für eine Bebauung ungeeignet sind;
- die aufgrund ihrer Lage der Gliederung des Siedlungsgebietes dienen und daher vor einer baulichen Nutzung freizuhalten sind (u.a. Freiflächen von öffentlichem Interesse, Sichtverbindungen etc.);
- bei denen ein Ortsbild- oder Naturschutzzweck besteht;
- bei denen ein Wald-/Gewässerabstand gegenüber Bauzonen besteht.

Festlegung

Erhalt der bestehenden in der Grünzone liegenden Flächen und Aufnahme von neuen Freiflächen in die Grünzone. Die Zuweisung zur entsprechenden Grünzone gemäss Art. 28 BauG erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung. Die Zuweisung zur Grünzone darf bei bebauten Grundstücken nicht zu einer Überschreitung der Ausnutzungsziffer nach Regelbauweise führen.

~~Freihaltung der ortsbildprägenden Bachläufe mittels Grünzonen.~~

Festsetzung | Kurzfristig

Die folgenden Grüngelände sind der Grünzone zuzuweisen:

- Mühlweg (N 1.7.1)
- Rotbach (N 1.7.2)
- Rösslistrasse (N 1.7.5)
- Webergasse (N 1.7.6)
- Rotenwies – Schwantlern (N 1.7.7)
- Obere Rotenwies (N 1.7.9)

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.8 Intensiverholungsgebiet

Erläuterung

Im Gebiet Starkenmühle sind in den vergangenen 30 Jahren zahlreiche Nutzungen diskutiert worden. Der Standort Starkenmühle ist für die Gemeinde in touristischer Hinsicht als Ausgangspunkt für Wanderungen und den Langlaufsport von Bedeutung und soll in dieser Qualität erhalten bleiben. Daher sind im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans für das Gebiet Starkenmühle die zulässigen Nutzungen (Gastronomie, Langlauf und Reitsport) festgelegt worden. Ein Angebot an Camping befindet sich in Prüfung, ist aber nicht der Hauptbestandteil der Entwicklungsabsichten. Das Intensiverholungsgebiet Starkenmühle ist Ausgangspunkt für den Langlaufbetrieb sowie für Wanderungen. Ebenfalls im Gebiet bzw. in der Intensiverholungszone liegen zwei Restaurationsbetriebe und ein Reitstall mit Reitplatz. Es besteht eine Anfrage des Restaurationsbetriebs für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung.

Festlegung

Für konkrete Vorhaben innerhalb der bestehenden Intensiverholungsfläche ist der Erlass eines Sondernutzungsplans notwendig. ~~Ein Ausbau der gewerblichen Nutzung mit Partyservice ist innerhalb der bestehenden Intensiverholungsfläche nur über ein Quartierplan möglich.~~

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der bestehenden Nutzungen ist die heutige Situation zu bereinigen. ~~Provisorien~~ Nicht rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind zu beseitigen. Eine Intensivierung soll nur unter der Bedingung der besseren Einpassung und gestalterischen Aufwertung ermöglicht werden.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Ein Angebot an Camping im Gebiet Starkenmühle ist unter gewissen Voraussetzungen denkbar. Dazu zählen insbesondere:

- Verzicht auf Dauercamper;
- Notwendigkeit für Fortbestand der Starkenmühle;
- Sicherstellung Rückführbarkeit von Flächen (u.a. keine Versiegelung);
- Umsetzung im Rahmen eines Gesamtkonzepts.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan L.5.1
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

Verweise

- N 1.10.1

N 1.9 Landwirtschaftsgebiet

Erläuterung

Das Landwirtschaftsgebiet umfasst alle Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eignen und/oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Festlegung

Zuteilung im Zonenplan zur Landwirtschaftszone ~~(wie bisher)~~.

Festsetzung | Daueraufgabe

Die folgenden Gebiete sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen:

- Käsgaden (N 1.9.1)
- Bommes (N 1.9.2)

Festsetzung | Kurzfristig

Sofern auf den der Landwirtschaftszone zuzuweisenden Grundstücken Bauten und Anlagen bestehen, welche ohne rechtmässige Bewilligung erstellt wurden, sind diese zurückzubauen, um die Voraussetzungen für eine Umzonung zu erfüllen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

Erläuterung

N 1.10 Entwicklungsschwerpunkt

Entwicklungsschwerpunkte dienen der Festlegung eines fokussierten Handelns in einem Gebiet mit dem Ziel möglichst effizient die Qualität und Dichte einer bestimmten Nutzung zu fördern. Es handelt sich um Standorte, an denen die Förderung der Entwicklung im kommunalen, bzw. im kantonalen Interesse liegt. Dabei liegt das Hauptaugenmerk insbesondere in der Stärkung des Standorts bezüglich wirtschaftlicher Attraktivität. In Gais werden zwei solche Entwicklungsschwerpunkte festgelegt. Beide Standorte zeichnen sich einerseits durch Potential bezüglich freier Fläche sowie eine für die entsprechende Nutzung attraktive Lage aus. Der Entwicklungsschwerpunkt beim Bahnhof Gais ist überdies im kantonalen Richtplan als solcher festgelegt.

Die Gemeinde setzt sich bei Vorhaben im Zusammenhang mit den Entwicklungsschwerpunkten nach ihren Möglichkeiten für eine koordinierte Planung ein.

N 1.10.1 Entwicklungsschwerpunkt **Starkenmühle**

Erläuterung

Das Gebiet Starkenmühle ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung (1996) der Intensiverholungszone zugewiesen. ~~Eine~~ Die Zweckbestimmung wurde ~~nicht definiert~~. **im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes festgelegt.** Das Gebiet wird für einen Hotelneubau als besonders geeignet beurteilt. Es verfügt über ausserordentliche Lagequalitäten (Besonnung, Höhenlage, zentrale Lage zwischen Gais und Altstätten etc.) Das Gebiet ist hervorragend mit den bestehenden Naherholungsangeboten für Winter (Langlaufloipe) und Sommer (Wanderrouen) verknüpft und durch die Appenzeller Bahn mit dem Öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Anbindung für den MIV Richtung Osten (Rheintal / Österreich) und Richtung Westen (St. Gallen / Fürstenland) ist durch die direkte Lage an der Stossstrasse gesichert. ~~Die vorgesehene Zweckbestimmung definiert die primäre Nutzung des Gebietes. Gleichwohl soll der besonders geeignete Standort für ein Hotel zur Verfügung stehen.~~

Festlegung

~~Das Gebiet wird als Entwicklungsschwerpunkt für Hotelnutzung festgelegt.~~

~~Über eine Machbarkeitsstudie sind das verträgliche Bauvolumen und die Gestaltungsanforderungen zu ermitteln.~~

~~Je nach Bedarf ist eine massvolle, dem Standort zuträgliche Umzonung in die Kurzone für die Realisierung eines Hotels zu prüfen.~~

Für die Umsetzung einer guten ortsbaulichen sowie architektonischen Lösung und zur Sicherung der hinreichenden Erschliessung ist ein Sondernutzungsplan zu erstellen.

Bei einer Zweckänderung der Intensiverholungszone ist sowohl der Sondernutzungsplan als auch die Zonenbezeichnung im Zonenplan anzupassen.

Bei Bedarf ist die Möglichkeit zur Realisierung eines Hotels zu prüfen.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

– kantonaler Richtplan L.5.1
– Siedlungsinventar

Stand

– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

Verweise

– N 1.8

N 1.10.2 Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof / Umnutzung Instandhaltungszentrum

Erläuterung

Das Bahnareal ist heute der Gewerbezone (GE), der Wohn- und Gewerbezone (WG3), der Kernzone (K) sowie der Verkehrsfläche im Baugebiet zugewiesen. Die Fläche befindet sich unmittelbar im Dorfzentrum, in der Nähe des Bahnhofes und ist umschlossen von bebautem Gebiet. Das heutige Depot für die Appenzeller Bahn wird nicht mehr benötigt. Die Gemeinde Gais und die betroffenen Eigentümer haben sich Gedanken zur Nachnutzung gemacht. Aufgrund dessen wurde eine Machbarkeitsstudie «Arealentwicklung Bahnhof Gais AR» ausgearbeitet. Das Gebiet soll für zentrumsaktive Nutzungen und für das Wohnen entwickelt werden. Unter dem Begriff «zentrumsaktive Nutzungen» werden Nutzungen verstanden, welche zur Zentrumsbildung beitragen wie Gastronomie, Verkauf, personenbezogene Dienstleistungen (bspw. Arztpraxen) etc.

Festlegung

Das Gebiet wird als Entwicklungsschwerpunkt für zentrumsaktive Nutzungen und das Wohnen festgesetzt. Die Zonierung ist der beabsichtigten Nutzung entsprechend anzupassen und der erforderliche Gewässer- raum für einen zukünftigen Gewässerausbau (Hochwasserschutz und ökologische Verbesserung) zu sichern.

Die Gemeinde setzt Projektrandbedingungen.

Die Gemeinde setzt das Vorgehen wie folgt fest:

- 1. Erschliessungs- und Nutzungsstudie (abgeschlossen)
- 2. Nutzungskonzept durch Eigentümer (in Erarbeitung)
- 3. Einzonung mit SNP-Pflicht
- 4. Qualifiziertes Verfahren zur Evaluation des Projektes
- 5. Rechtliche Sicherung des Projektes im SNP.

Das Gebiet gilt als prioritäres Entwicklungsgebiet. Es soll unter Einbezug des Kantons entwickelt werden. Für die Umsetzung einer guten ortsbau- lichen sowie architektonischen Lösung und zur Sicherung der hinrei- chenden Erschliessung sowie zur Verhinderung von wesentlichen Beein- trächtigungen von dem Orts-, Quartier und Landschaftsbild ist ein Son- dernutzungsplan zu erstellen.

Festsetzungen | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan S.6
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

N 1.11 Wintersportgebiet

Erläuterung

Die bestehenden Langlaufloipen sollen erhalten bleiben. Zur planungsrechtlichen Sicherung können die Grundnutzungszonen gemäss Art. 19 Abs. 3 BauG mit Wintersportzonen überlagert werden. Diese dient der winterlichen Erholung und ist soweit möglich von störenden Bauten und Anlagen freizuhalten.

Festlegung

Das bezeichnete Gebiet der Nachtloipen wird als überlagerte Zone für Wintersport in Zonenplan festgelegt.

Festsetzung | Sofortmassnahme

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan L.5.1

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S Schutz

S 0 Allgemein	57
S 1 Kultur	58
~~S 1.1 Kommunale Kulturobjekte~~	59
S 1.2 Kommunale Ortsbilschutzgebiete	60
S 2 Natur	61
S 2.1 Hecken, Feld- und Ufergehölz / Allee	62
S 3 Landschaft	63
S 4 Erholung – Aussichtslagen	63

Erläuterung

S 0 Allgemein

Der Bereich Schutz bezweckt, die charakteristischen und aus geschichtlicher, natur- und landschaftsschützerischer oder gestalterischer Sicht, erhaltens- oder schützenswerten Objekte und Gebiete aufzuzeigen.

Die Gemeinde Gais verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das Ortsbild sowie die Objekte im Ortsbild von nationaler Bedeutung und die Schutzobjekte ausserhalb der Bauzone sind gemäss Art. 80 BauG mit dem rechtskräftigen kantonalen Schutzzonenplan, welcher vom Baudepartement des Kantons Appenzell Ausserrhoden am 16. April 1991 erlassen wurde, geschützt.

Nach dem öffentlichen Baurecht (Art. 80 BauG) haben die Gemeinden die schutzwürdigen Gegenstände innerhalb der Bauzone (exkl. Ortsbildschutz von nationaler Bedeutung) zu schützen.

Im Richtplan werden die Aussagen zum Schutz in die Bereiche «Kultur», «Natur», «Landschaft» und «Erholung – Aussichtslagen» geordnet.

S 1 Kultur

Erläuterung

Gemäss Art. 79 BauG sind zu schützen:

- kulturgeschichtlich wertvolle Ortsbilder, Baugruppen, Einzelbauten und -anlagen;
- Kulturdenkmäler sowie historisch oder künstlerisch wertvolle Bauten oder Bauteile.

Es werden folgende Objekt-Typen unterschieden:

- **kommunale** Ortsbildschutzgebiete
- kommunale und kantonale Kulturobjekte

Materielle Basis für die Bezeichnung der Schutzobjekte sind die rechtsgültige kantonale und die kommunale Schutzplanung. Das Baureglement regelt unter Art. 28 BauR den kommunalen Kulturschutz.

Festlegung

Beibehaltung des Schutzes, der im Richtplan bezeichneten schutzwürdigen, kommunalen Kulturobjekte.

~~Entlassung, bzw. Neuaufnahme der im Plan bezeichneten Objekte im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes.~~

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- **Gemeinderat**

Grundlage

- **Kommunaler Zonenplan Schutz**
- **Kantonaler Schutzzonenplan**
- **ISOS**

Stand

- **Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]**

S 1.1 Kommunale Kulturobjekte

Erläuterung

In der Gemeinde Gais befinden sich elf kommunale geschützte Kulturobjekte. Acht von neun kommunalen Kulturobjekten entsprechen den heutigen Schutzanforderungen. Das Wohnhaus Gansbach 8 entspricht diesen Anforderungen nicht mehr. Die beiden Wohnhäuser Riesern 11 und 12 sind durch ihre prominente Lage und die gut erhaltene Baustruktur wertvolle Gebäude im Ortsbild von Gais. Das Erscheinungsbild der Gebäude ist zu erhalten. Die Gebäude sowie dessen Umgebung sind zu erhalten.

Neben dem Erhalt der bestehenden Objekte sollen basierend auf einer fachlichen Beurteilung auch neuere Gebäude und Ensembles auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft werden. Dafür ist in den nächsten 5 Jahren ein aktuelles Ortsbildinventar zu erarbeiten.

Festlegung

Als Grundlage für die Überarbeitung des Zonenplans Schutz ist innerhalb von 5 Jahren nach Genehmigung des Richtplans ein Ortsbildinventar zu erarbeiten. Ebenfalls sollen weitere ortsbildprägende Kulturobjekte (bspw. die katholische Kirche) und deren Aufnahme als Schutzobjekte geprüft werden.

Festsetzung | kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Kommunalen Zonenplan Schutz
- Kantonalen Schutzzonenplan
- Kantonale Richtplankarte 2019
- ISOS

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S 1.2 Kommunale Ortsbilschutzgebiete

Erläuterung

Neben dem im kantonalen Schutzzonenplan definierten «Ortsbild von nationaler Bedeutung» bestehen in Gais weitere schützenswerte Ortsteile. Im Lichte des ISOS sind kommunales Ortsbilschutzgebiete ermittelt worden (vgl. Planungsbericht, Kap. 3.1.2).

Die nationalen Ortsbilder entsprechen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und müssen überprüft werden. Gemäss Art. 80 BauG ist der Kanton für die Festlegung zuständig. Da der kantonale Schutzplan älter als das ISOS ist, ist eine Angleichung an das ISOS erforderlich. Bis der Kanton die nationalen Ortsbilder überarbeitet hat, werden kommunale Ortsbilschutzgebiete festgelegt.

Festlegung

Im Zonenplan sind die bezeichneten Gebiete mit einer Ortsbilschutzzone zu überlagern.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- kantonaler Schutzzonenplan
- kommunale Zonenplan Schutz
- ISOS

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S 2 Natur

Erläuterung

Gemäss Art. 79 BauG sind schutzwürdige Gegenstände:

- Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen;
- Aufwertungs- und Pufferflächen;
- Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie markante Einzelbäume;
- stehende und fliessende Gewässer inkl. der Uferbereiche;
- Findlinge und Geotope.

Materielle Basis für die Bezeichnung der Schutzobjekte sind die rechtsgültige kantonale Schutzzonenplanung und der kommunale Zonenplan. (Die kommunalen Schutzobjekte wurden geprüft und als richtig befunden.) Das Baureglement regelt unter Art. 29 BauR den kommunalen Naturschutz.

Festlegung

Als Grundlage für die Überarbeitung des Zonenplans Schutz ist innerhalb von 5 Jahren nach Genehmigung des Richtplans ein Ortsbildinventar zu erarbeiten. Dabei soll die Beibehaltung der bestehenden Schutzobjekte sowie die Überprüfung weiterer ortsbildprägender Naturobjekte und Aufnahme als Schutzobjekte geprüft werden.

Festsetzung | kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Kommunalen Zonenplan Schutz
- Kantonalen Schutzzonenplan
- Kantonale Richtplankarte 2019

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S 2.1 Hecken, Feld- und Ufergehölz / Allee

Erläuterung

Das Siedlungsbild von Gais wird durch die quer zum Hang verlaufenden Bäche in drei Kammern gegliedert. Entlang dieser Bäche verlaufen Hecken. Ein Teil dieser Hecken ist bereits durch den kantonalen Schutzplan geschützt. ~~Die Hecken entlang des Riesernbaches und der Batzenegg sowie die Hecken im Gebiet Zellweg und Gerstern wurden nicht als Schutzobjekte aufgenommen.~~ Zum kommunal geschützten Fabrikantenhaus an der Gaiserau 10 gehört eine Allee auf der Parzelle Nr. 136.

Festlegung

Die im Richtplan bezeichneten, innerhalb der Bauzone gelegenen Hecken und Alleen sind als Schutzobjekte im Zonenplan zu belassen.

~~Die neue Allee auf Parz. Nr. 136 ist als Schutzobjekt in den Zonenplan aufzunehmen. Der ausserhalb der Bauzone gelegene Teil ist dem Kanton zur Aufnahme in den Schutzzonenplan zu beantragen.~~

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Kommunalen Zonenplan Schutz
- Kantonalen Schutzzonenplan
- Kantonale Richtplankarte 2019

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

S 3 Landschaft

Erläuterung

Gemäss Art. 79 BauG sind besonders schöne oder naturkundlich und naturgeschichtlich wertvolle Landschaften zu schützen. Die wertvollen Landschaften ausserhalb der Bauzone sind in der kantonalen Schutzverordnung geschützt. Innerhalb der Bauzone gibt es keine schützenswerten Landschaften.

S 4 Erholung – Aussichtslagen

Erläuterung

Gais verfügt über, für den Tourismus wie auch für die Wohnbevölkerung, sehr wertvolle Aussichtspunkte und Aussichtslagen. Die wertvollen Aussichtspunkte und -lagen sollen erhalten bleiben und gepflegt werden. Die im Richtplan bezeichneten Aussichtspunkte und Aussichtslagen sind von der Bebauung frei zu halten und deren Erscheinungsbild zu pflegen.

Festlegung

Der Schutz der Aussichtspunkte und -lagen ist im kommunalen Baureglement zu regeln.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Die wichtigen Aussichtspunkte sind entlang von Wanderwegen mit Rastmöglichkeiten, wie Sitzbänken, auszustatten ~~und aussichtsbehinderndes Gehölz ist zu entfernen.~~

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

- Kommunalen Zonenplan Schutz
- Kantonalen Schutzzonenplan
- Kantonale Richtplankarte 2019
- ISOS

Stand

– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G Gestaltung

G 0 Allgemein	65
G 1 Siedlung	66
G 1.1 ~~Quartiergestaltung~~ Gebiet von öffentlichem Interesse	68
~~G 1.1.1 Quartierplanpflicht~~	70
G 1.2 Strassenräume	71
G 1.2.1 Langgasse	72
G 1.2.2 Schwantlern	73
G 1.2.3 ~~Schulhaus und Bahnhofareal~~ platz	74
G 1.2.4 Strassenraum Gaiserau	76
G 1.2.5 Strassenraum Klinik	77
~~G 1.3 Ortseingänge~~	78
G 1.4 Ortskern	79
G 1.5 Typen des Strassenraums	80
G 1.6 Siedlungsgliederung	81
G 1.7 Entsiegelung / Begrünung	82
G 2 Landschaft	83
G 2.1 Bachöffnung und -revitalisierung	84
G 2.2 Pflanzung von Gehölzen	85

G 0 Allgemein

Erläuterung

Die Richtplanung ist in die Zukunft gerichtet. Sie soll nicht nur aufzeigen, wie sich eine Gemeinde räumlich entwickelt, sondern auch gewährleisten mit welcher Qualität sie dies tut. Das Sachgebiet Gestaltung setzt sich zur Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde mit der Frage auseinander, wo die Gemeinde durch gezieltes Einflussnehmen positiv auf ihr Image einwirken und die Qualität der Umgebung verbessern kann. Das Sachgebiet Gestaltung gliedert sich in die beiden Themen Siedlung und Landschaft.

Festlegung

Die Gemeinde setzt sich bei Aufgaben in ihrer eigenen Kompetenz, im Rahmen von Stellungnahmen, Vernehmlassungen und im übrigen Gesetzesvollzug, für die Beachtung der in der Richtplanung gemachten Festlegungen zur Gestaltung ein und verfolgt damit aktiv deren Umsetzung.

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1 und B.2
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1 Siedlung

Erläuterung

Die Quartiere in Gais entwickeln sich ab dem dichteren Kern mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung in Richtung Landschaft. Erschliessung und Bebauung bilden hangparallele Kammern, welche sich meist harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und den Blick vom Dorf in die Landschaft erlauben. Die prägenden Grünelemente werden in den neuen Wohngebieten nicht mehr so stark aufgenommen.

Das Appenzellerland ist durch seine typische Bauweise unverwechselbar. Die Neubauten unterscheiden sich jedoch in der Mehrzahl nicht wesentlich von den Neubauten in anderen Regionen.

Durch gezielte Massnahmen im Siedlungsgebiet soll einerseits versucht werden, die vorhandenen Qualitäten zu bewahren und zu stärken sowie in Neubaugebieten oder im Zusammenhang mit Baumassnahmen neue Qualitäten zu schaffen. Bebauungen in moderner, innovativer und regionaltypischer Form sollen gefördert werden. **Im gesamten Kanton gilt grundsätzlich ein Einordnungsgebot nach Art. 112 BauG.**

Festlegung

Im Baubewilligungsverfahren wird auf eine gute zusammenhängende Struktur der Quartiere hingewirkt (Geländegestaltung, Fusswege usw.).

Der Einpassung der Strassenräume in das Ortsbild ist Beachtung zu schenken.

Folgende für Gais siedlungsprägende **Grundsätze und Elemente** sind zu erhalten und zu fördern:

- harmonische Einbettung in die Landschaft
- ablesbarer dörflicher Charakter
- Dorfkern mit Aufenthaltsqualität
- ~~Blickbezüge aus dem Ort heraus in die Landschaft~~
- **Verzicht auf überdimensionierte Gebäude an den Siedlungsändern um Sichtbezüge vom Ortskern zu Einzelhöfen / Umgebungen hinein zu wahren**
- **innerörtliche Grünflächen; auch in den weniger wertvollen Siedlungsteilen sollen freie Bereiche zwischen Häusern möglichst unbebaut bleiben**
- hinter eindrücklichen Gebäudereihen und Häuserzeilen sind keine Grossbauten zu erstellen
- die Abfolge der Ortsteile ist durch Pflege des Spazierwegs am Bach besser erlebbarer zu gestalten

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar
- ISOS

Stand

– Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.1 Quartiergestaltung Gebiet von öffentlichem Interesse

Erläuterung

Die Sorgfalt in der Siedlungsgestaltung hat mit der Zunahme der Individualität und der Verbreitung von jeglichen Bauformen und Materialien allgemein abgenommen. Vor allem werden die Siedlungen nicht mehr auf die ortstypischen und regionalen Eigenarten ausgerichtet, sondern sind zunehmend von beliebiger Gestaltung. Die nachhaltige Qualität eines Ortes und eines Quartiers zeichnet sich langfristig aber durch ihre Eigenständigkeit, die gute Einfügung in die gewachsene Siedlungsstruktur und die sorgfältige Ausbildung aus. Auf der Basis einer koordinierten Erschliessungs- und Bebauungsplanung können einerseits Quartiere mit attraktivem Eigencharakter geschaffen werden, die sich positiv auf das Image der Gemeinde auswirken und andererseits kann dem Bedürfnis der Öffentlichkeit nach ansprechenden öffentlichen Räumen Rechnung getragen werden. Durch die vorsorgliche Regelung nachbarrelevanter Fragestellungen lassen sich höhere Nutzungsdichten erreichen, ohne dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit nachbarrechtlichen Problemen zu rechnen wäre. Abgestimmt auf die Strategien der Innenentwicklung (vgl. Planungsbericht, Kap. 2.3) werden dabei Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bestimmt. Hat die SNP-Pflicht die Erarbeitung eines Erneuerungsplanes zum Zweck, ist dies im Zonenplan zu bezeichnen (Art. 40 BauG). Alle SNP-Pflichten ohne eine konkretere Zweckbestimmung münden in einen Überbauungsplan nach Art. 39 BauG.

Festlegung

Berücksichtigung der regionaltypischen Bautradition, Gebäudegeometrien, Gliederungen, Materialisierung, Detailgestaltung sowie den landschaftlichen Gegebenheiten bei der Festlegung von Baudichte und Erschliessungslösungen.

Zweckmässige Gestaltungsvorschriften für Bauten und die zugehörige Umgebung. Im Sinne einer ländlichen Siedlungsqualität ist bei den Gestaltungsvorschriften deshalb darauf zu achten, dass:

- ein dichtes Fusswegnetz sichergestellt werden kann;
- Eingriffe in die Topografie auf ein Minimum beschränkt bleiben;
- Vorplätze nach Möglichkeit nicht versiegelt werden;
- Es sind kompakte Dachformen mit wenigen unterschiedlichen Elementen (Gauben, Einschnitte, Aufbauten etc.) anzustreben.

Festsetzung | Daueraufgabe

Erlass von Sondernutzungsplanpflicht im Zonenplan für alle grösseren Neubaugebiete, die die Erschliessung und Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherstellen. Folgende Gebiete sind mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu belegen:

- Wohngebiete:
 - G 1.1.1 Zellwegstrasse;
 - G 1.1.2 Kehr;
 - G 1.1.3 Waisenhaus-Rotenwies;
 - G 1.1.4 Rotbach;
 - G 1.1.5 Gaiserau West;
 - G 1.1.6 Rotbach;
 - G 1.1.7 Schwantlern;
 - G 1.1.8 Langgasse;
 - G 1.1.9 Buechstuden;
- Wohn-Gewerbegebiete:
 - G 1.1.10 Kehr;
 - G 1.1.11 Rösslistrasse

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Bevor der jeweilige Sondernutzungsplan lanciert wird, sind planerische Leitlinien für die jeweiligen Gebietsentwicklungen zu definieren.

Festsetzung | Daueraufgabe

Schwerpunkte der Sondernutzungspläne sind:

- eine an das gewachsene Terrain angepasste Gestaltung;
- hochwertige Gestaltung der Strassen;
- ein Grünflächen- und Freiraumkonzept mit öffentlichen Aufenthaltsflächen;
- ein dichtes Fusswegnetz.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Art. 35 BauG
- kantonaler Richtplan B.1
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.1.1 Quartierplanpflicht

Erläuterung

Auf der Basis koordinierter Erschliessungs- und Bebauungsplanung kann einerseits dem Bedürfnis der Öffentlichkeit nach ansprechenden öffentlichen Räumen Rechnung getragen werden und andererseits werden Quartiere mit attraktivem Eigencharakter geschaffen, die sich positiv auf das Image der Gemeinde auswirken. Durch die vorsorgliche Regelung nachbarrelevanter Fragestellungen lassen sich höhere Nutzungsdichten erreichen, ohne dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit nachbarrechtlichen Problemen zu rechnen wäre. Abgestimmt auf die Strategien der Innenentwicklung (vgl. Planungsbericht, Kap. 2.3) werden dabei Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bestimmt. Hat die SNP-Pflicht die Erarbeitung eines Erneuerungsplanes zum Zweck, ist dies im Zonenplan zu bezeichnen (Art. 40 BauG). Alle SNP-Pflichten ohne eine konkretere Zweckbestimmung münden in einen Überbauungsplan nach Art. 39 BauG.

Festlegung

Erlass von Quartierplanpflicht Sondernutzungsplanpflicht im Zonenplan für alle grösseren Neubaugebiete, die die Erschliessung und Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherstellen. Folgende Gebiete sind neu mit einer Quartierplanpflicht Sondernutzungsplanpflicht zu belegen:

- Wohngebiete: Zellwegstrasse, Kehr, Waisenhaus-Rotenwies, Bommes, Zwislen, Rotbach
- Wohn-Gewerbegebiete: Schwantlern Süd/Nord, Rotbach, Zwislen, Kehr / Schwantlern (nach Bedarf teilbar)
- Kurgelände: Klinik, Schwimmbad
- Gewerbegebiete: Forren, Käsgaden

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Schwerpunkte der Sondernutzungspläne sind:

- eine an das gewachsene Terrain angepasste Gestaltung;
- hochwertige Gestaltung der Strassen;
- ein Grünflächen- und Freiraumkonzept mit öffentlichen Aufenthaltsflächen;
- ein dichtes Fusswegnetz.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

—

Grundlage

—

Stand

—

—

G 1.2 Strassenräume

Erläuterung

Die Strassenräume im Siedlungsgebiet wurden im Verlaufe der Zeit stark dem Verkehr angepasst. Dies wirkt sich sowohl auf die Wohn- als auch auf die Standortqualität als Erholungs- und Kurort aus. Strassenräume sollen insbesondere für den Langsamverkehr attraktiv sein und als Kommunikations- und Aufenthaltsort genutzt werden können. Wichtige Strassenabschnitte sind gestalterisch gezielt aufzuwerten.

Festlegung

Die Gemeinde prüft im Rahmen der Strassensanierungsplanung, die im Plan bezeichneten Strassenabschnitte gestalterisch aufzuwerten.

Bei privaten Bauvorhaben an den betroffenen Abschnitten werden die zur Sicherung der gewünschten Entwicklung erforderlichen Massnahmen getroffen.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- kommunales Grobkonzept 2008
- Siedlungsinventar

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.2.1 Langgasse

Erläuterung

Die Ortsdurchfahrt zwischen Kreisel und Ortskern (~~die Langgasse~~) ist eine Innerortsstrasse mit beidseitigem Trottoir. Durch den breiten, geraden verkehrsorientierten Strassenraum entsteht eine starke Trennung zwischen den beiden Strassenseiten und verführt zu überhöhten Geschwindigkeiten. Durch gezielte Aufwertungsmassnahmen neben und im Strassenraum soll ein zusammenhängender einheitlicher Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Festlegung

Die Attraktivität der Strasse und die Erhöhung der Sicherheit sollen durch folgende Massnahmen erreicht werden:

- Fussgängerflächen ansprechend und grosszügig ausgestalten;
- ansprechende und gezielte Gestaltung der Vorplätze und Vorgartenbereiche;
- Einbezug und Ergänzung der strassenanstossenden Grünräume;
- Prüfung der Privatzufahrten und Parkierung;
- geordnete und dem Strassenraum entsprechende Gestaltung.

Eine Umgestaltung des Strassenraums ist auf die Gestaltung des Dorfplatzes (Objektblatt G 1.4) und der Strasse «Schwantlern» (Objektblatt G 1.2.2) abzustimmen.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat
- Kanton AR, Tiefbauamt (Federführend bei Kantonsstrassen)

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.2.2 Schwantlern

Erläuterung

Die Strasse «Schwantlern» ist die Verlängerung der Langgasse in Richtung Klinik. Die Strasse wird wie die Langgasse von Wohn- und Gewerbenutzungen gesäumt. Durch gezielte Aufwertungsmassnahmen neben und im Strassenraum, soll ein zusammenhängender einheitlicher Strassenraum mit hoher Aufenthaltsqualität, welcher zum Verweilen und Bummeln einlädt, entstehen.

Festlegung

Die Attraktivität der Strasse und die Erhöhung der Sicherheit sollen durch folgende Massnahmen erreicht werden:

- sichere Gestaltung als Mischverkehrsfläche;
- ansprechende und gezielte Gestaltung der Vorbereiche;
- Einbezug und Ergänzung der strassenanstossenden Grünräume;
- Prüfung der Privatzufahrten und Parkierung;
- geordnete und dem Strassenraum entsprechende Gestaltung (z. B. Beläge und Belichtung).

Eine Umgestaltung des Strassenraums ist auf die Gestaltung des Dorfplatzes (Objektblatt G 1.4) und der Langgasse (Objektblatt G 1.2.1) abzustimmen.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Amt für Raum und Wald, Abteilung Raumentwicklung
- Kantonale Denkmalpflege

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1 und B.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.2.3 Schulhaus und Bahnhofarealplatz

Erläuterung

Die Verkehrs-, Parkierungs- und Platzflächen zwischen dem Gemeindehaus, Kindergarten und Schule sind nicht klar definiert und gestaltet. Dieselbe Situation besteht beim Bahnhof. Neben dem Dorfplatz sind diese Bereiche mit wichtigen Kernfunktionen für das Ortsbild von grosser Bedeutung. Durch gezielte Aufwertungs- und Gestaltungsmassnahmen in diesen Bereichen soll ein funktionaler und zusammenhängender Ortskern mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Festlegung

Der Bahnhofbereich sowie der Bereich um das Gemeindehaus sind im Sinne einer höheren gestalterischen Integration aufzuwerten, sowohl funktional in das Ortsgefüge als auch gestalterisch in das Ortsbild einzuordnen. Dabei sind die Grünbereiche zu integrieren und die Parkierung zu regeln.

~~Der Schulhausplatz ist als solcher zu gestalten und von den übrigen umliegenden Nutzungen klar zu trennen. Bei einer Neugestaltung ist auf die unterschiedlichen Bedürfnisse für die Nutzung des Pausenplatzes (Spielfläche, Sitzgelegenheiten, Wetterschutz usw.) zu achten.~~

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Der Bahnhofplatz wird zu einer Begegnungszone. Für die Einführung einer Begegnungszone ist ein technischer Bericht erforderlich. Bei der Einführung des neuen Verkehrsregimes sind gemäss Verordnung über Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen folgende Punkte zu beachten:

- Übergang Zone in übriges Strassennetz ist deutlich erkennbar.
- Durch kontrastreiche Gestaltung der Ein- und Ausfahrt hat die Wirkung eines Tors zu entstehen.
- Der Zonencharakter kann mit besonderen Markierungen gemäss technischen Normen verdeutlicht werden.
- Zur Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit sind weitere Massnahmen zu ergreifen (Bsp.: Anbringen von Gestaltungs- oder Verkehrsberuhigungselementen).

Die Abgrenzung des Perimeters gemäss Richtplan ist provisorisch und auf die künftigen Umgestaltungsprojekte abzustimmen. Der definitive Perimeter ist im weiteren Prozess in Rücksprache mit der Kantonspolizei festzulegen. Die Einführung ist nur im Bereich von «nicht verkehrsorientierten» Strassen möglich.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

– kantonaler Richtplan B.1 und B.2
– kommunales Grobkonzept 2008

Stand

– Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.2.4 Strassenraum Gaiserau

Erläuterung

Die Gaiserau-Strasse ist linear und der Strassenraum wirkt ausgeräumt und nicht fussgänger- und velofreundlich. Der Kindergarten Gaiserau sowie das Oberstufenzentrum Gaiserau liegen an der Gaiseraustrasse zwischen dem Kreisel und der Stossstrasse, womit ein erhöhter Sicherheitsanspruch an diesen Strassenzug besteht. Die Sicherheit und Aufenthaltsqualität der Quartier- und Schulwegstrasse sollen erhöht werden. Fussgänger und Velofahrer sind auf der Gaiseraustrasse zu priorisieren.

Festlegung

Folgende Massnahmen sind zu prüfen:

- Gliederung der Fahrbahn durch Erstellung eines Fussgängerbereiches;
- gezielte Gestaltung der Vorplätze und Vorgartenbereiche;
- Gestaltung des Strassenraums mittels Beleuchtung und Begrünung.

Bei anstehender Belags- oder Leitungssanierung setzt sich die Gemeinde frühzeitig für eine Neugestaltung der Strasse ein.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Amt für Raum und Wald, Abteilung Raumentwicklung
- Kantonale Denkmalpflege

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1 und B.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.2.5 Strassenraum Klinik

Erläuterung

Der Strassenraum bei der Klinik dient nicht nur zur Erschliessung der Klinik, sondern ist auch der Ausgangspunkt bzw. Parkplatz für Wanderungen ins Erholungsgebiet Gäbris. Die heutige Gestaltung der Verkehrsflächen mit Parkierung entspricht nicht der Wichtigkeit des Ortes mit Kur- und Erholungsfunktion. Die Parkierungs- und Strassenflächen sind funktional zu ordnen.

Festlegung

Der Strassenraum oder die Parkierung sind durch Begrünung aufzuwerten und zu begrenzen.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1 und B.2
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.3 Ortseingänge

Erläuterung

Bei den Ortseingängen soll dem Verkehrsteilnehmer bewusst werden, dass er sich nun in der Ortschaft befindet. Die Ortseingänge sind der erste Eindruck einer Ortschaft und verdienen die entsprechende Aufmerksamkeit. Sie werden meist durch die bestehende angrenzende Bebauung bestimmt. Die Ortseingänge sollen als wahrnehmbare Tore mit identitätsstiftenden Merkmalen gestaltet werden und zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeit beitragen.

Festlegung

~~Die Ortseingänge sind durch die Verwendung wiedererkennbarer und sich wiederholender Elemente (z. B. Baumpflanzungen und Materialwechsel) wahrnehmbar zu gestalten.~~

~~Die Gestaltung sämtlicher Ortseingänge muss einem Gesamtkonzept untergeordnet sein, welches auf nur wenigen, prägnanten Elementen beruht, die flexibel und in variierender Anordnung eingesetzt werden können.~~

~~Zwischenergebnis | Mittelfristig~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

G 1.4 Ortskern

Erläuterung

Der historische Dorfkern von Gais ist nicht nur für den Ort selber von grosser Bedeutung, sondern ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Neben der historischen Bedeutung des Ortskerns, sind die Aufenthaltsqualität sowie das Erlebnis des Ortes als Begegnungsraum wichtig. Mit einer gestalterischen Aufwertung und einer verkehrlichen Neuorganisation soll die Aufenthaltsqualität des Dorfplatzes verbessert werden. Das Landschaftsarchitekturbüro Klauser, Rorschach, hat 2005 einen Vorschlag zur Gestaltung vorgelegt.

Festlegung

Verfeinerung des bestehenden Gestaltungskonzeptes als Grundlage für konkrete Umsetzungsschritte.

Einbezug des Kantons, als Strasseneigentümer, und der Bevölkerung in die Umsetzungsplanung.

Bei den Knoten ist die Verkehrssicherheit zu beachten und ggf. zu verbessern.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Kantonale Denkmalpflege

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.5 Typen des Strassenraums

Erläuterung

Das Strassennetz ist der grösste öffentliche Raum. Je nach Lage im Siedlungsgebiet muss er unterschiedliche Funktionen ausüben und ist dadurch unterschiedlich ausgeprägt. Um die Qualitäten der Strassentypen gezielt zu stärken, sollen Grundsätze zum Umgang mit dem öffentlichen Raum erarbeitet werden und als begleitende Gestaltungsprinzipien dienen. (vgl. Planungsbericht Kap 3.1.3)

Festlegung

Der Strassenausbau, der nach Richtplankarte bezeichneten Abschnitte, richtet sich nach begleitenden Gestaltungsprinzipien:

«Zentrumsstrassen»

- Entlang von Zentrumsstrassen ist eine Nutzungsstruktur sicherzustellen, die den Strassenraum zu aktivieren und zu beleben vermag.
- Die Bebauung ist auf die Strasse zu orientieren.

«Dorfstrassen»

- Die Bebauung entlang von Dorfstrassen ist, soweit möglich, auf die Strasse zu orientieren.
- Es sind Vorgärten und Vorplätze zu sichern.

«Landstrassen»

- Die Bebauung an einer Landstrasse hat gegenüber der Strasse einen grossen Abstand einzuhalten.
- Der Abstandsbereich ist durch Bepflanzungen zu begrünen.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Kanton AR, Tiefbauamt (federführend bei Kantonsstrassen)

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- ISOS

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.6 Siedlungsgliederung

Erläuterung

Die Elemente der Siedlungsgliederung tragen zur Qualität des Ortes und der Quartiere bei. Wichtige Gliederungselemente sind:

- Bachläufe mit Bachbestockung;
- Kleingehölze und Parkflächen;
- Öffentliche Freiräume;
- Landwirtschaftliche Flächen am Übergang zur Siedlung;
- Durchblicke und Landschaftsfenster;
- Kreuzung des Bachlaufes und der Erschliessung.

Das Umfeld der Gliederungselemente ist durch den Nutzungsdruck zunehmend gefährdet. Erhalt und Stärkung der bestehenden Gliederungselemente und Ergänzung durch gezielte Grünkonzepte in neuen Baugebieten und Ausscheidung von Freihaltegebieten.

Festlegung

Freihaltung und Aufwertung von Gewässerkorridoren mit den zugehörigen Bestockungen;

Eingedolte Bäche gemäss Gewässerschutzgesetz soweit noch möglich öffnen;

- Offene Bäche als Gestaltungselemente nutzen;
- Sicherung von wichtigen Ausblicken und Blickachsen in die Landschaft (z. B. ab Kreisel Richtung Zwislen);
- Fusswegverbindungen mit begleitenden Bepflanzungen als erkennbare grüne Linien gestalten (z. B. Wanderweg Waisenhaus);
- Verdeutlichung der Kreuzungspunkte von Erschliessung und Bachlauf als identitätsstiftendes und wiederkehrendes Gestaltungselement.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 1.7 Entsiegelung / Begrünung

Erläuterung

Für die Bevölkerung der Gemeinde Gais ist im öffentlichen Raum durch eine Entsiegelungsstrategie eine hohe Durchgrünung und eine geringe Oberflächenversiegelung anzustreben. Die Gemeinde hat die Absicht, dadurch eine Vorbildfunktion einzunehmen.

Festlegung

Auf gemeindeeigenen Grundstücken und Strassen wird eine minimale Versiegelung und Entsiegelung angestrebt. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen werden konkrete Vorgaben an die Nachhaltigkeit und Ökologie gestellt.

Festsetzung | Daueraufgabe

Auf Kantonsstrassen wird eine minimale Versiegelung und Entsiegelung angestrebt.

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat
- Kanton AR, Tiefbauamt (Federführend bei Kantonsstrassen)

Grundlage

–

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 2 Landschaft

Erläuterung

Die Landschaft ist in den vergangenen Jahrzehnten durch das Ausräumen von kleinräumigen Strukturen stark verändert worden, womit viele Lebensräume verloren gegangen sind. Dasselbe geschah mit der Intensivierung der Bodennutzung (Düngung, Schnitthäufigkeit und -zeitpunkt usw.) Aufgrund der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung ist nebst dem Erhalt von wertvollen Lebensräumen auch eine Verbesserung der Lebensbedingungen der vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt anzustreben. Eine ökologische Aufwertung der Landschaft bezweckt gleichzeitig auch eine Attraktivitätssteigerung.

Festlegung

Die Gemeinde achtet auf den Erhalt und die Pflege der Bachbestockungen und meldet etwaige Verstösse der kantonalen Behörde.

Festsetzung | Daueraufgabe

Kontaktnahme mit den betroffenen Eigentümern von vorgeschlagenen Neupflanzungen von Einzelbäumen und Baumgruppen.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan B.1
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 2.1 Bachöffnung und -revitalisierung

Erläuterung

Die Bachläufe sind für Gais von hervorgehobener Bedeutung sowohl für das Landschaftsbild als auch die Naherholung. Darüber hinaus sind diese geeignet, in die ökologische Vernetzung eingebunden zu werden. Die Bachräume wirken zusammen mit ihrer Bestockung als landschafts- und siedlungsgliedernde Elemente. Die öffentlichen Gewässer sind als massgebliches Element der Landschaft und des Ortsbildes zu schützen und soweit sie eingedolt sind, im Rahmen der Verhältnismässigkeit zu öffnen.

Die Revitalisierung der Gewässer erfolgt auf Basis der kantonalen Planung nach Art. 38a GschG. Der Zwislenbach ist Bestandteil der kantonalen strategischen Revitalisierungsplanung 2014. Eine Revitalisierung des Zwislenbachs ist mitunter auch im Baugebiet Zwislen vorgesehen.

Festlegung

Wo Bäche durch Eindolung in ihrer Funktion eingeschränkt sind, sollen diese im Sinne des Gewässerschutzes offengelegt und möglichst renaturiert werden.

Die Offenlegung folgender Bäche innerhalb des Baugebietes als siedlungsgliederndes Element ist zu prüfen:

- Wannebach;
- Bazeneggbach;
- Riesernbach;
- Gansbach;
- Rotenwiesbach.

Die Grüengebiete entlang des Rotbachs sind auszuweiten und naturnah zu gestalten.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat (federführend)
- Kanton AR, Fachstelle Natur und Landschaft (federführend bei Gewässern ausserhalb des Siedlungsgebietes)

Grundlage

- kantonaler Richtplan L.4
- kommunales Grobkonzept 2008
- Gewässerschutzgesetz

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

G 2.2 Pflanzung von Gehölzen

Erläuterung

Einzelbäume, Baumreihen, Hecken, Feld- oder Ufergehölze weisen zahlreiche ökologisch wertvolle Funktionen auf, wie der Ausgleich der lokalen Klimaverhältnisse oder der Lebensraum für eine vielfältige Kleintierwelt. Sie dienen auch dem Menschen zur Erholung, Orientierung und Wegbegleitung oder als Beobachtungsobjekt; sie sind für das Landschaftserlebnis wichtig und verdienen besondere Förderung.

Festlegung

Aufwertung und Erkennbarkeit der Ortsverbindungsstrasse sowie der strassenbegleitenden Radwege ausserhalb des Siedlungsgebietes durch strassenbegleitende Baumgruppen.

Akzentuierung der Ortseingänge durch Einzelbäume.

Bei der Planung von neuen Bäumen bzw. Baumgruppen sind heimische Baumarten zu wählen. Für neue Pflanzstandorte ist ausreichend Platz vorzusehen, damit die Pflanzungen ihre landschaftliche Gestaltung entfalten können.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat (federführend)
- Kanton AR, Fachstelle Natur und Landschaft

Grundlage

- kantonaler Richtplan L.4
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V Verkehr

V 0 Allgemein	87
V 1 Strassenverkehr	88
V 1.1 Ortsverbindungsstrasse	89
V 1.2 Erschliessungsstrasse	90
~~V 1.2.1 Waisenhaus Rotenwies~~	91
~~V 1.2.2 Erschliessung Gais Ost~~	92
~~V 1.3 Verkehrsberuhigung~~	93
~~V 1.4 Einnündungen~~	94
V 1.5 Ruhender Verkehr	95
V 2 Langsamverkehr	96
V 2.1 Fuss- und Wanderwege ~~und Radwege~~	97
V 2.2 Mountainbikewege	98
V 2.3 Feinmaschiges Fusswegnetz ~~Wichtige Fussverkehrsverbindungen~~	99
V 3 Öffentlicher Verkehr	100

V 0 Allgemein

Erläuterung

Unter dem Themenbereich Verkehr werden alle wichtigen Verkehrsanlagen der Gemeinde behandelt. Diese beinhalten die folgenden Themen:

- Strassenverkehr
- Langsamverkehr
- Öffentlicher Verkehr
- Ruhender Verkehr (bzw. Parkierung)

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, sollen gefördert werden.

Festlegung

Die Gemeinde verfolgt durch einen quartiergerechten Strassenbau im Rahmen von Sanierungen und Neuerschliessungen das Ziel, die Fahrgeschwindigkeiten auf ein adäquates Niveau zu senken und damit das Nebeneinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmer zu verbessern. Insbesondere auf den Kantonstrassen wird eine siedlungsgerechte Strassengestaltung sowie eine Gestaltung zur Reduktion der fahrbaren Geschwindigkeit angestrebt.

Festsetzung | Daueraufgabe

V 1 Strassenverkehr

Erläuterung

Die für die Richtplanung verwendete Hierarchie stützt sich auf die verkehrsplanerische Typologie gemäss den Normen des VSS ab, als Massgabe für den Ausbaustandard. Diese Norm soll auch Grundlage des neuen Strassengesetzes des Kantons werden. Die Funktion von Strassenanlagen geht über die verkehrliche Funktion hinaus. Entsprechend differenziert und auf die Bedürfnisse des jeweiligen Umfeldes und der Verkehrszusammensetzung bezogen, sind die Strassen zu gestalten. In Gais haben auch die übergeordneten Strassen zugleich Erschliessungsfunktion. Der Ausbaustandard der verschiedenen Strassen soll sich im Wesentlichen nach der entsprechenden Kategorie richten. Daneben sind bei Projektierungen aber auch die Strassenraumgestaltung und der Schutz der schwachen Verkehrsteilnehmer detailliert zu prüfen.

Festlegung

Der Ausbaustandard und die Prioritäten hinsichtlich verkehrs- und siedlungsorientierter Gestaltung richten sich nach den Vorgaben der VSS.

Durch die Positionierung von Gais als Standort mit hochwertigem Wohnumfeld sowie Erholungs- und Wellnessstandort geniessen die ansprechende Gestaltung und Sicherheit des Langsamverkehrs eine erhöhte Priorität.

Innerhalb der Erschliessungsstrassen ist eine fallweise Zuordnung zu Quartiererschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen und Zufahrtswegen gemäss den Normen der schweizerischen Verkehrsfachleute (VSS) im Rahmen der Projektierung vorzunehmen.

Im Einflussbereich von Ortsbildschutzzonen und Kulturobjekten oder anderweitigen Bestimmungen, die das Ortsbild beeinflussen, findet wo möglich eine Abwägung zwischen Schutzwert und Strassenorm statt.

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)
- Kanton AR, Tiefbauamt (federführend bei Kantonsstrassen)

Grundlage

- SN VSS
- Kantonales Strassenverzeichnis

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 1.1 Ortsverbindungsstrasse

Erläuterung

Die Ortsverbindungsstrasse durch Gais verbindet Gais mit den Ortschaften Altstätten, Appenzell und Bühler und ist neben dem örtlichen Verkehr mit hohem Durchgangsverkehr belastet. Zur Entlastung des Ortes ist im kantonalen Richtplan die Sicherung eines Trassees für eine südliche Umfahrungsstrasse festgelegt. *Die Gemeinde unterstützt die Umfahrungsstrasse nicht, da die Kosten und Nutzen sowie die Konsequenzen des Eingriffs in den Naherholungsraum in keinem Verhältnis stehen. Die Realisation der Ortsumfahrung steht aus kommunaler Sicht im Moment nicht im Vordergrund. Insbesondere die Auswirkungen auf die heute intakte Landschaft sind gut mit den Vorteilen der Verkehrsentslastung abzuwägen.*

Festlegung

Sofern die Ortsumfahrung gebaut würde, ist bei der Projektierung, auch aus touristischer Sicht, einer möglichst harmonischen Einbettung der Strasse Rechnung zu tragen. Stichworte können sein:

- sehr zurückhaltende Dimensionierung der Fahrbahn*
- sensible Einpassung in die bestehende Topografie zur Minimierung von Aufschüttungen und Abgrabungen*
- Kaschierung der Strasse in heiklen und einsichtigen Bereichen*
- Minimierung der Signalisation und Beleuchtung*

Festsetzung | Mittelfristig

Reduktion des Gewerbeverkehrs durch das Dorf durch die direkte Anbindung der Gewerbegebiete an die Umfahrung

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Die Gemeinde stellt den Antrag, dass die Umfahrung bei der nächsten Revision aus dem kantonalen Richtplan entfernt wird.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)*
- Kanton AR, Tiefbauamt (federführend bei Kantonsstrassen)*

Grundlage

- SN 640 043*
- Kantonales Strassenverzeichnis*

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]*

V 1.2 Erschliessungsstrasse

Erläuterung

Erschliessungsstrassen sind Strassen innerhalb besiedelter Gebiete und haben quartierinterne Bedeutung im Strassennetz. Sie erschliessen einzelne Parzellen oder Gebäude und führen den Verkehr zu den Sammelstrassen. Hinsichtlich ihrer Ausrichtung werden die Erschliessungsstrassen den siedlungsorientierten Strassen zugeordnet. Dementsprechend ist ihre Gestaltung weitgehend auf städtebauliche Belange auszulegen. Die Gemeinde ist nach Art. 57 BauG verantwortlich für die Erschliessung von neuen Baugebieten. Die Quartierserschliessung ist auf den notwendigen Minimalstandard zu dimensionieren und hat in Koordination mit der Überbauung zu erfolgen.

Festlegung

Alle übrigen Strassen des motorisierten Individualverkehrs gelten als Erschliessungsstrassen. Diejenigen Erschliessungsstrassen, welche der Erschliessung neuer Baugebiete dienen, sind mit Richtungspfeil bezeichnet.

Die Verkehrserschliessung der bezeichneten Siedlungsentwicklungsgebiete ist mit der Überbauung zu koordinieren. Eine dem neuen Quartier angemessene Strassengestaltung hat in der Regel im Rahmen der Sondernutzungsplanung zu erfolgen.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat (Federführung)

Grundlage

- Art. 57 BauG
- SN 640 044, SN 640 045
- Kantonales Strassenverzeichnis

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 1.2.1 Waisenhaus Rotenwies

Erläuterung

Das Gebiet Waisenhaus muss über eine neue Erschliessungsstrasse erschlossen werden. Die möglichen Erschliessungsvarianten sowie deren Ausgestaltung sollen im Varianzverfahren ermittelt werden. Die Erschliessung des Gebietes bringt für die bestehenden Erschliessungsstrassen (Gäbrisstrasse, Kehr und Schwantlern) eine höhere Verkehrsbelastung. Auch mit diesem Mehrverkehr wird die empfohlene Belastung gemäss den einschlägigen Normen nicht überschritten. Die neue Strasse ist als siedlungsorientierte und quartiergerechte Strasse zu erstellen, welche die Zufahrten und Zugänge zu Parzellen und Gebäuden gewährleisten soll. Die Quartiererschliessung ist auf den notwendigen Minimalstandard zu dimensionieren und hat in Koordination mit der Überbauung zu erfolgen. Die Verkehrssicherheit der nachgelagerten Erschliessungsstrasse ist aufgrund der steigenden Verkehrsmengen zu erhöhen.

Festlegung

Folgende Elemente sind nach VSS-Norm 40-045 bei der Gestaltung der Quartiererschliessungsstrasse zu beachten:

- Bevorzugung des nichtmotorisierten Verkehrs;
- Erstellung von Aufenthalts- und Begegnungsflächen;
- Gestaltung mit Bezug auf das bauliche und landschaftliche Umfeld.

Die Erhöhung der Verkehrssicherheit auf den nachgelagerten Erschliessungsstrassen soll wie folgt erreicht werden:

- klar abgegrenzte Fussgängerbereiche bzw. —längsstreifen
- Markieren und Hervorheben von Rechtsvortritt mit oder ohne Vertikalversatz (Pflasterungen und/oder Rampen) (siehe Objektblatt V 1.4)
- Markierung wichtiger Fussgängerquerungen durch Fussgängerstreifen
- Prüfung Tempo-30-Zone (siehe Objektblatt V 1.3)
- Gestalterische Massnahmen (vgl. Objektblatt G 1.2, G 1.2.1, G 1.2.2, G 1.2.5)

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Beteiligte

—

Grundlage

—

Stand

—

V 1.2.2 Erschliessung Gais Ost

Erläuterung

Im Jahre 2004 wurde die Erschliessungssituation für das Gebiet Gais Ost im Zusammenhang mit der Entwicklung der Waisenhausliegenschaft untersucht. Die Studie führte zum Resultat, dass einerseits die gemessenen Geschwindigkeiten auf verschiedenen Strecken zu hoch sind und neuralgische Punkte zu Gunsten der Sicherheit des Langsamverkehrs saniert werden sollten. Im Übrigen wurde unter den damals getroffenen Annahmen zur Siedlungsdichte, demografischen Durchmischung, Gewerbeanteile etc. festgestellt, dass das bestehende Strassennetz den durch die Bebauung der bestehenden Flächenreserven induzierten Mehrverkehr im Sinne der Normbelastungen aufnehmen kann. Im Rahmen der Richtplanung wurde dieses Gutachten überprüft, insbesondere hinsichtlich der Dichtewerte und des spezifischen Verkehrsaufkommens, und veränderte Werte wurden zu Grunde gelegt. Dabei zeigte sich, dass auf folgenden Abschnitten allenfalls Ausbauten nötig werden könnten:

- Bereich östlich Schwantlen 23 bis Verzweigung Kehr
- Bereich östlich Kehr 7 und Fortsetzung Gäbrisstrasse bis Einlenker Rotenwies
- Gäbrisstrasse ab Einlenker Rotenwies bis ca. Ende Waisenhausliegenschaft

Alternativ wäre auch eine alternative Anbindung an die Stossstrasse über die Nördlistrasse denkbar. Der Anschlusspunkt an die Gäbrisstrasse wäre ideal. Eine neue Erschliessung entlang dem Rotbach nach Westen an die Stossstrasse im Bereich Einlenker Gaiserau wurde dagegen verworfen.

Festlegung

Die neuralgischen Punkte gemäss V 1.3 und V 1.4 sind im Rahmen von Detailkonzepten zu sanieren. Im Zusammenhang mit der Baureifmachung zusätzlicher Entwicklungsgebiete im Gebiet Gais Ost ist die Verkehrssituation auf dem bestehenden Netz zu prüfen und nach Bedarf Verbesserungsmaßnahmen zu ergreifen.

Festsetzung | Kurzfristig

Eine alternative Anbindung des Gebietes Gais Ost über die Nördlistrasse an die Stossstrasse ist als Option offen zu halten.

Zwischenergebnis

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

V 1.3 Verkehrsberuhigung

Erläuterung

Eine Erschliessungshierarchie ist, von der Durchfahrtsstrasse ausgehend, nicht ablesbar. Die in nördlicher Richtung abzweigenden Strassen erfüllen zwar funktional die Aufgabe einer Sammelstrasse, ihr Ausbau entspricht jedoch demjenigen einer Erschliessungsstrasse ohne Trottoir. Ein Ausbau dieser Strassen ist aufgrund der bestehenden Bebauung und Parzellierung nicht mit vernünftigem Aufwand möglich. Um das Tempo auf den Erschliessungsstrassen zu reduzieren, wurden diese mit Tempo 40 km/h signalisiert. Tempo 40 km/h wird heute nach geltendem Recht nicht mehr signalisiert. Verkehrsmessungen im Jahre 2004 zeigten, dass im Gebiet Gais-Ost auf zahlreichen Abschnitten Tempo 40 nicht eingehalten wird. Bauliche Massnahmen sind daher nötig. Es wurde die Umwandlung des betroffenen Bereichs in T-30 Zonen empfohlen. Um eine genügende Akzeptanz von solchen Massnahmen zu erhalten, ist eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit in den Quartieren notwendig.

Festlegung

~~Das Gebiet Gais-Ost ist flächendeckend als Tempo-30-Zone zu signalisieren. Die notwendigen, baulichen Massnahmen sind in einem Detailgutachten aufzuzeigen.~~

~~Festsetzung~~

~~Bei allen Unterhaltsarbeiten werden jeweils die Möglichkeiten zur Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit geprüft.~~

~~Zwischenergebnis~~

Beteiligte

–

Grundlage

–

Stand

–

V 1.4 Einmündungen

Erläuterung

Einmündungen stellen die Punkte mit dem höchsten Konfliktpotenzial innerhalb des Verkehrsgeschehens dar. Die Verkehrssicherheit verschiedener Verkehrsteilnehmer ist an verschiedenen Stellen durch eine unklare Ausgestaltung der Einmündungsbereiche beeinträchtigt. Dazu zählen folgende Probleme:

- Einmündende Motorfahrzeuglenker
- Einmündende Radfahrer
- Abbiegende Fahrzeuglenker
- Fussgänger, welche die vortrittsberechtigten Strasse überqueren
- Fussgänger, welche die vortrittsbelastete Strasse überqueren

In Einmündungsbereichen ist durch die gestalterische Verdeutlichung der Hierarchie und der Nutzung für die Verkehrsteilnehmer eine erhöhte Sicherheit zu schaffen.

Festlegung

Einmündungsbereiche mit einer unklaren, die Verkehrssicherheit einschränkenden Gestaltung sind zu sanieren.

Festsetzung | Kurzfristig

Namentlich sind für folgende Knoten Verbesserungen im Detail zu prüfen:

- Knoten und Engpass beim Denner (Dorfplatz – Schwantlern)
- Knoten Kehr – Schwantlern (Harmonie)
- Knoten Schwantlern – Rotenwies – Gäbrisstrasse
- Knoten Gaiserau – Bahntrasse
- Knoten Gaiserau – Staatsstrasse (beim Bahnübergang)
- Knoten Gaiserau – Stossstrasse
- Knoten Stossstrasse – Kehr
- Knoten Stossstrasse – Haltestelle Hebrig
- Knoten Haltestelle Stoss und Stossstrasse

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Verkehrstechnischer Nachweis «Gais Ost»

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 1.5 Ruhender Verkehr

Erläuterung

Es bestehen verschiedene öffentlich zugängliche Parkieranlagen innerhalb und ausserhalb des Zentrumsbereichs. Diese werden meist nicht nur von den Badibesuchern, Bahnhofbenützern usw. ausgelastet, sondern auch vom Ausflugstourismus. Attraktives und orts(-bild)-verträgliches Parkplatzangebot, welches auf die Bedürfnisse der Bewohner, des Gewerbes und des Tourismus abgestimmt ist.

Festlegung

Im Zuge der Neugestaltung des Dorfplatzes ~~und des Schulplatzes~~ sind die Parkplätze neu zu ordnen und verträglich in das Ortsbild einzufügen. Dauerparker auf dem Dorfplatz sind nicht erwünscht und zu verhindern.

Bei Überbauung des Gebietes Waisenhaus bzw. ~~des Kurgebietes~~ beim Schwimmbad sind die öffentlichen Parkplätze im Varianzverfahren und in der Quartierplanung zu überprüfen.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

–

Stand

– Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 2 Langsamverkehr

Erläuterung

Unter Langsamverkehr versteht man die Fortbewegung zu Fuss (Wandern, Fussverkehr) sowie auf Rädern (Velo) oder Rollen (Inline-Skates, Skateboards), angetrieben durch menschliche Muskelkraft. Der Langsamverkehr eignet sich insbesondere für den innerörtlichen Verkehr. Da sich die meisten Autofahrten nur über sehr kurze Distanzen (< 3 km) erstrecken, könnte ein wesentlicher Teil der Mobilität durch den Langsamverkehr abgedeckt werden. Die Gemeinde verfügt bereits über ein weiträumiges Netz an Wegverbindungen für die verschiedenen Arten des Langsamverkehrs. Dennoch fehlen innerorts gewisse „fussgängerfreundliche“ Wegabschnitte und quartiersinterne Wegeverbindungen. Die Vorteile des Langsamverkehrs sollen optimal genutzt werden. Dabei soll er grundsätzlich gestärkt werden und innerörtliche Bereiche von motorisiertem Verkehr entlasten.

Festlegung

Sowohl inner- wie auch ausserorts muss den Bedürfnissen des Langsamverkehrs mit entsprechender Massstäblichkeit begegnet werden. Bei der Neugestaltung bestehender Strassenräume und der Konzeption von Erschliessungsstrassen in neuen Siedlungsgebieten muss der Schwerpunkt auf den Langsamverkehr gelegt werden.

Eine zweckmässige Verdichtung des innerörtlichen sowie des Fuss- und Wanderwegenetzes für die verschiedenen Zielgruppen ist anzustreben. Parallel dazu sind bestehende Schwachstellen durch eine Sanierung oder Neugestaltung zu beheben oder zumindest zu reduzieren.

Festsetzung | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan V.1.3

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 2.1 Fuss- und Wanderwege und Radwege

Erläuterung

Das ausgeschilderte Wanderwegnetz sowie Rad- und Bikenetz weist einen guten Stand auf. Diesen gilt es zu erhalten. Die neuen Entwicklungsgebiete sollen optimal an den Erholungsraum Gais angebunden werden.

Festlegung

Die im Plan angegebenen Ergänzungen sollen als öffentliche Fuss- und Wanderwege erstellt und / oder gesichert werden.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan V.1.3
- kantonaler Richtplan V.2.4
- kommunales Grobkonzept 2008
- Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 2.2 Mountainbikewege

Erläuterung

Die Gemeinde Gais plant den Ausbau ihres Mountainbike-Wegnetzes. Mit dem Ausbau des Angebots wird auf die hohe regionale Nachfrage reagiert und gleichzeitig eine Kanalisierung der Mountainbiker/-innen angestrebt.

Festlegung

Entlang den im Plan angegebenen Einträgen sind Mountainbike-Wege zu sichern und neue zu erstellen.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Wegnetzplanung Mountainbike Gais

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 2.3 **Feinmaschiges Fusswegnetz** **Wichtige Fussverkehrsverbindungen**

Erläuterung

Zur Förderung des Fussverkehrs ist ein sicheres Fusswegnetz erforderlich, welches die wichtigen Zielorte der Gemeinde, namentlich öffentliche Bauten und Einrichtungen, Schulen und Freizeitanlagen, wichtige Einkaufsorte, grössere Arbeitsplatzgebiete sowie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, miteinander verbindet. Zudem kommt den Wegen auch eine grosse Bedeutung für die Naherholung zu. Ein attraktives Fusswegnetz zeichnet sich durch eine hohe Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes, direkte Verbindungen und abwechslungsreiche Gestaltung aus. Die Gemeinde verfügt bereits über ein weiträumiges Fusswegnetz. Dennoch fehlen an verschiedenen Orten attraktive und sichere Verbindungen, welche das Netz komplettieren.

Ein attraktives Angebot an Fuss- und Radwegen ist zu erhalten und zu ergänzen. ~~Im Plan bezeichnet werden nur wichtige, neu zu schaffende Verbindungen, die nicht bereits Bestandteil des Wanderwegnetzes sind. Eine optimale Anbindung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie der Schul- und Sportstandorte soll erreicht werden.~~

Festlegung

Bei allen Neubaugebieten wird auf ein enges Fusswegnetz geachtet.

Festsetzung | Daueraufgabe

~~Die im Plan bezeichneten zusätzlichen Wegverbindungen werden gesichert. Mit einer hohen Durchgrünung und geringer Oberflächenversiegelung der Fusswege wird ein für Fussgänger angenehmes Klima geschaffen.~~

~~Zwischenergebnis | Kurzfristig~~

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan V.1.3
- kantonaler Richtplan V.3.1
- kommunales Grobkonzept 2008

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

V 3 Öffentlicher Verkehr

Erläuterung

Gais ist durch die Appenzellerbahnen mit St. Gallen, Appenzell und Altstätten verbunden. Die Bahn ist im S-Bahnsystem organisiert und gehört dem Ostwind-Tarifverbund an. Die gute Bahnanbindung ist nicht nur für die Wohnbevölkerung, sondern auch für den Tourismus attraktiv. Zurzeit bestehen von Seiten der Appenzellerbahnen keine Ausbauvorhaben. Im Lichte begrenzter Strassenkapazität wird die gute Bahnanbindung noch an Bedeutung gewinnen. Mit der Ausrichtung der Bauentwicklung auf die zentralen ÖV-Haltestellen kann deren Nutzung und damit der Erhalt des öffentlichen Verkehrs gestützt werden. Das Angebot sowie die Benützung des öffentlichen Verkehrs bzw. des Bahnverkehrs sind zu fördern und das Verdichtungspotenzial bei den Bahnhaltstellen ist zu nutzen.

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.

Festlegung

Die Gemeinde setzt sich für ein gutes Bahnangebot ein.

Festsetzung | Daueraufgabe

Falls die Bahnlinie Gais – Altstätten ab dem Jahr 2035 durch einen Busbetrieb ersetzt werden soll, ist eine Buserschliessung des östlichen Teils der Gemeinde Gais anzustreben.

Vororientierung | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- kantonaler Richtplan V.1.3
- kantonaler Richtplan V.3.1

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

A Öffentliche Ausstattung und Energie

A 0 Öffentliche Ausstattung	102
A 1 Energie	103
A 2 Nahwärmenetze	104
A 3 Sondernutzungspläne	105
A 4 Erschliessungsprogramm	106

A 0 Öffentliche Ausstattung

Erläuterung

Die Gemeinde Gais weist heute eine gute Ausstattung mit öffentlichen Anlagen und Einrichtungen auf. Diese Angebote sind immer wieder zu prüfen und Defizite zu vermeiden, damit die Gemeinde weiterhin als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv bleibt.

Festlegung

Die Gemeinde strebt eine attraktive Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen an und prüft die Bedürfnisse in regelmässigen Abständen.

Festsetzung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

-

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

A 1 Energie

Erläuterung

Folgende Ziele sollen mit der Richtplanung erreicht werden:

- Senkung der Verbrauchsentwicklung;
- Energieeffizienz steigern und sparsame Nutzung der Energie;
- Reduktion der Emissionen, namentlich CO₂;
- Verstärkte **Produktion und** Nutzung erneuerbarer Energien.

Festlegung

Im Richtplan werden die raumrelevanten Massnahmen aufgezeigt, um diese Ziele umzusetzen. Die energiebezogenen Massnahmen der Gemeinde sind laufend auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

–

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

A 2 Nahwärmenetze

Erläuterung

Durch ein Nahwärmenetz kann zentral erzeugte Wärme dezentral genutzt werden. Durch die Grösse der Anlagen können auch Technologien eingesetzt werden, die sich in kleinen Einzelanlagen nicht realisieren lassen. Dazu gehört namentlich die Wärme-Kraft-Kopplung, die Nutzung von Ab-Umweltwärme sowie die Nutzung nachwachsender Biomasse. In Gais fehlen bedeutende Abwärmeproduzenten. Dagegen ist die Nutzung von Holzenergie erwünscht.

Festlegung

In den bezeichneten Gebieten ist mittels Grobanalyse zu prüfen, ob:

- die Wärmeerzeugung erneuerungsbedürftig ist;
- die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist;
- private oder öffentliche Trägerschaften angezeigt sind.

Je nach Ergebnis der Grobanalyse ist ein detailliertes Energiekonzept notwendig.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Die Gemeinde unterstützt private Trägerschaften bei der Erstellung von Nahwärmenetzen.

Vororientierung | Daueraufgabe

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

–

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

A 3 Sondernutzungspläne

Erläuterung

Erleichterungen und Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in Sondernutzungsplänen können mit der Bedingung verknüpft werden, dass die Bauten an Nahwärmenetze angeschlossen oder gemeinsame Energieanlagen erstellt werden, die einer rationellen und umweltschonenden Energieproduktion gerecht werden.

Festlegung

Die Energieversorgung bei Nahwärmenetzen sowie die Nutzung von Abwärme und erneuerbaren Energiequellen ist im Sondernutzungsplan prioritär zu behandeln und zu prüfen. Zusätzlich sind die Potenziale der Stromproduktion mit erneuerbaren Energien mit Hilfe von Photovoltaikanlagen möglichst auszuschöpfen. Die Ziele des kantonalen Energiekonzeptes sind zu beachten.

Bei Sondernutzungsplänen wird die Erstellung eines Energiekonzeptes geprüft. In diesem Rahmen ist eine Energienutzung mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie sowie eine dezentrale Stromproduktion durch erneuerbare Quellen anzustreben. ~~Darin ist eine Energienutzung mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie anzustreben.~~

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

–

Stand

– Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

A 4 Erschliessungsprogramm

Erläuterung

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.

Im Gemeindegebiet von Gais sind zwei relevante Gebiete, welche noch nicht erschlossen sind. Dies betrifft die Gebiete Mühlweg und Höhenerwiese, für welche die erforderliche Baureife nach Art. 95 BauG noch fehlt. Für die Erschliessung der Areale wurde über deren Gesamtfläche mit der Annahme von CHF 150.-/m² für Planungs- und Ausführungskosten gerechnet.

Festlegung

Mit dem nachfolgenden Erschliessungsprogramm soll die zeitgerechte Erschliessung des Baulands in Koordination mit den Bebauungsabsichten gewährleistet werden. Die Bauzonen sollen ohne besondere Gründe nach dem Raster über die nächsten 10-15 Jahre erschlossen werden und anschliessend der Bebauung zugeführt werden.

Zwischenergebnis | Kurz- bis mittelfristig

Das Erschliessungsprogramm wird vom Gemeinderat entsprechend den Entwicklungsbedürfnissen, dem Baufortschritt und dem Finanzplan regelmässig überprüft und nötigenfalls angepasst.

Festsetzung | Daueraufgabe

Mühlweg

Art der notwendigen Anlage	Neubau Erschliessungsstrasse gemäss VSS-Norm 40 045
Ausbaubedarf	Grundbegegnungsfall PW / PW bei 20 km/h
Rechtliche Sicherung	Vertrag
Art der Massnahme	Privatrechtliche Sicherung (Neubau)
Trägerschaft der Anlage	Gemeinde / Privat
Zeitraumen	Planung: 2025 – 2027 Realisierung: 2028 - 2030
Kosten	ca. 1.12 Mio. Fr. (Gemeindeanteil beträgt 15 %)

Höhenerwiese

Art der notwendigen Anlage	Neubau Erschliessungsstrasse gemäss VSS-Norm 40 045
Ausbaubedarf	Grundbegegnungsfall PW / PW bei 20 km/h
Rechtliche Sicherung	SNP (bedarfsweise Übernahme durch Gemeinde)
Art der Massnahme	Neubau
Trägerschaft der Anlage	Gemeinde / Privat
Zeitraumen	Planung: 2026 - 2028 Realisierung: 2029 - 2030
Kosten	ca. 2.95 Mio. Fr. (Gemeindeanteil beträgt 15 %)

Ehemaliges Instandhaltungszentrum Appenzeller Bahnen	
Art der notwendigen Anlage	Neubau Erschliessungsstrasse gemäss VSS-Norm 40 045
Ausbaubedarf	Grundbegegnungsfall PW / PW bei 20 km/h
Rechtliche Sicherung	SNP / Baulinienplan
Art der Massnahme	Neubau
Trägerschaft der Anlage	Gemeinde / Privat
Zeitraumen	Planung: 2025 – 2028
	Realisierung: 2029 - 2032
Kosten	ca. 1.50 Mio. Fr. (Gemeindeanteil beträgt 15 %)

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Art. 19 RPG

Stand

- Erlass: [Datum Gemeinderatsbeschluss]

U Umwelt

U 1 Gewässerräume	109
U 2 Grundwasserschutz	110
U 3 Naturgefahren	111

U 1 Gewässerräume

Erläuterung

Der Kanton hat die Gewässerräume bisher provisorisch verfügt. Nach einer definitiven Festlegung kann die Nutzungsplanung Änderungsbedarf aufweisen.

Gemäss Art. 114 Abs. 4 BauG soll die Gewässerabstandsfläche in der Regel nicht in die ausnützungsfähige Bauzone eingeschlossen werden. Würde das übrige Baugebiet der Parzelle dadurch nicht mehr bebaubar werden, soll im Sinne der haushälterischen Bodennutzung auf eine Umzonung der Gewässerabstandsfläche im Einzelfall verzichtet werden.

Festlegung

Der Zonenplan ist zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Art. 36a GSchG

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

U 2 Grundwasserschutz

Erläuterung

Die Schutzbereiche S1 bis S3 sind mittels der Nutzungsplanung zu sichern.

Festlegung

Im Zonenplan sind die Gewässerschutzzonen folgendermassen festzulegen bzw. zu bezeichnen:

- Innerhalb Baugebiet
 - S1 als Grünzone Grundwasserschutz
 - S2 bzw. S3 als Grünzone Schutz
- Ausserhalb Baugebiet:
 - S1, S2 und S3 überlagernde Grünzone Schutz

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Art. 29 bis 30 GSchG

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

U 3 Naturgefahren

Erläuterung

Der Gefahrenkarte zufolge sind im Siedlungsgebiet der Gemeinde Gais Gefährdungen durch Überschwemmung, Rutschung, Sturz und Lawine vorhanden.

Festlegung

Die bezeichneten Gefahrengebiete sind im Zonenplan festzulegen.
Festsetzung | Sofortmassnahme

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Gefahrenkartierung
- Art. 36 BauG

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

E Eigentum

E 0 Allgemein	113
E 1 Vertragsgebiet	114
E 2 Gebiet mit Kaufrecht	115

Erläuterung

E 0 Allgemein

Im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität sind Flächen, die dem Baugebiet zugewiesen und grob erschlossen sind, grundsätzlich zu bebauen, respektive ihre Erhältlichkeit zu sichern. Damit die Innenentwicklungsstrategien umgesetzt werden können, müssen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Areale auch tatsächlich erhältlich sein. Umfangreiche, nicht erhältliche Bauzonen hemmen die bauliche Entwicklung. Aussonnungen können zu Entschädigungsforderungen führen.

E 1 Vertragsgebiet

Erläuterung

Die Gemeinde ist befugt, Verträge mit den Grundeigentümern abzuschliessen. Einzonungen können an Bedingungen geknüpft werden. Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland kann eingeräumt werden. Es soll über einzelne, unbebaute Grundstücke mit den Grundeigentümern eine vertragliche Vereinbarung angestrebt werden. Dadurch können ungenutzte Baugebiete einer zweckmässigen Bebauung zugeführt werden. Alternativ kann die Gemeinde auch Gebiete mit Kaufsrecht festlegen (vgl. E 2).

Festlegung

Werden gemeindeeigene Grundstücke veräussert, sind vertragliche Vereinbarungen mindestens bezüglich der Überbauungsfrist zu treffen.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

– Gemeinderat

Grundlage

– Art. 56 BauG

Stand

– Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

E 2 Gebiet mit Kaufsrecht

Erläuterung

Die Gemeinde kann nach Art. 56 BauG, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine angemessene Frist für eine bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Wenn diese gesetzte Frist verstreicht, steht der Gemeinde ein Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Damit können diese Grundstücke wieder dem Markt zugeführt werden.

Festlegung

Auf den in der Richtplankarte bezeichneten Grundstücken setzt die Gemeinde eine Frist für die bestimmungsgemässe Bebauung fest. Verstreicht diese Frist für die Bauverpflichtung ungenutzt, übt die Gemeinde das gesetzliche Kaufsrecht aus.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Beteiligte

- Gemeinderat

Grundlage

- Art. 56 BauG

Stand

- Erlass [Datum Gemeinderatsbeschluss]

