

Gemeinde Gais

---

Planungsbericht

---

6. Mai 2016

# **Teilzonenplan Kehr Parzelle Nrn. 285 und 286**

Strittmatter Partner AG



# 1 Ausgangslage

Gemeinde Gais

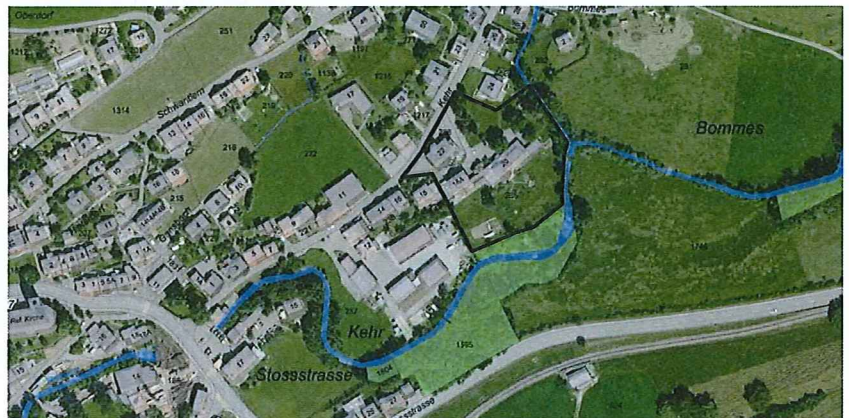
Teilzonenplan Kehr Parzelle Nrn. 285 und 286

Planungsbericht

Zwischen 2009 und 2011 wurden die kommunale Richtplanung revidiert und das Baureglement angepasst. Diese beiden Erlasse sind genehmigt. Die Gemeinde hat im Anschluss die Teilrevision des Zonenplanes an die Hand genommen. Die Inhalte der Teilrevision wurden zwischenzeitlich vorgeprüft, einer Volksdiskussion unterzogen und öffentlich aufgelegt. Aufgrund von Einsprachen und der Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) waren einige Inhalte nochmals zu überarbeiten und sollen nun zeitnah im Verfahren wieder nachgezogen werden. Die Gemeinde sieht vor, die Teilrevision grundsätzlich als «Gesamtpaket» zur Abstimmung zu bringen.

Die Umzonung im Gebiet Kehr (folgend Gebiet Zürcher Heim genannt) ist unbestritten. Zudem möchte die Eigentümerschaft das Gebiet zeitnah weiterentwickeln. Der Gemeinderat möchte darum dieses Gebiet als Ausnahme aus dem «Gesamtpaket» herauslösen und zeitnah zur Abstimmung bringen.

Abb. 1 Übersicht Gebiet «Zürcher Heim» (Orthofoto), geoportal.ch (April 2016)



# 3 Nachweise

---

Gemeinde Gais

---

Teilzonenplan Kehr Parzelle Nrn. 285 und 286

---

Planungsbericht

---

---

## 3.1 Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan

Die Umzonung kommt den folgenden Richtplanmassnahmen nach:

- N.1.2.2 Wohn- Gewerbegebiet »Zürcher Kinderheim«  
(Festsetzung: Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG2)
- N 1.7. Grünegebiet – Freihaltung  
(Zwischenergebnis: Freihaltung der ortsbildprägenden Bachläufe mittels Grünzonen)

---

## 3.2 Haushälterische Bodennutzung

Die Umzonung ermöglicht die Entwicklung im bebauten Siedlungsgebiet an einer zentrumsnahen und gut erschlossenen Lage.

---

## 3.3 Nutzungsanordnung

Bei den östlich und westlich gelegenen Gebieten der Bauzone handelt es sich ebenfalls um Mischzonen. Mit der Zuweisung des Gebiets »Zürcher Heim« in die Wohn- und Gewerbezone wird denen hinsichtlich des Nutzungszwecks entsprochen. Hinsichtlich des Nutzungsmasses wird der heutige Wechsel von der dreigeschossigen zur zweigeschossigen Bauzone gewahrt und das Gebiet der zweigeschossigen Bauzone zugeordnet.

---

## 3.4 Freihaltung von Bach- und Flussufern

Die Gewässerräume für den Pfandbach und den Rotbach sind in der Gewässerraumkarte des Kantons festgesetzt. Die vorliegenden Grünzonen berücksichtigen lediglich den ordentlichen Gewässerabstand von 6.00 m gemäss Art. 114 BauG. Gemäss Gewässerraum vergrössert sich dieser teilweise um bis 4.00 m. Entsprechend fällt ein Teil des Gewässerraumes resp. des Gewässerabstands der ausnützungsfähigen Bauzone zu. Dies wird gemäss Art. 114 Abs. 4 BauG nicht ausgeschlossen, sei jedoch in der Regel zu verhindern. Da das Verfahren schon weit fortgeschritten ist und die Gewässerräume über die Gewässerraumkarte und die Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) rechtlich gesichert sind, wird an der vorliegenden Zonierung festgehalten.

---

## 3.5 Naturgefahren

Die Festlegung der Gefahrenzonen aufgrund der Gefahrenkartierung ist in der Teilrevision Zonenplan vorbereitet worden und wird über das gesamte Baugebiet im Rahmen des »Gesampakets« zur Abstimmung gebracht. Der bebaubare Bereich der Parzelle ist von einer geringen Gefährdung betroffen (Hochwasser). Den Gefahren kann zweckmässig mit Objektschutzmassnahmen begegnet werden. Es wird für den Schutz der Gebäude auf den Leitfaden für Hauseigen-

# Impressum

---

Gemeinde Gais

---

Teilzonenplan Kehr Parzelle Nrn. 285 und 286

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

**Rolf Fitzl**

BSc FHO in Raumplanung

498/002 /16/400/TZP\_Kehr/02/Ber\_160503.docx