



1. Oktober 1996

Gemeinde Speicher: Gestaltungsplan "Höhenblick"; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 10. September 1996 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 26. August 1996 ersucht der Gemeinderat Speicher um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes.

Sachverhalt

1. Der Gestaltungsplan bezweckt, dem bestehenden Hotel "Höhenblick" eine Erweiterung zuzugestehen, die sich der landschaftlich besonderen Lage anpasst. Mit den Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen wird eine Angliederung an das bestehende Gebäude erreicht, womit die Einschränkung der Aussichtslage minimiert wird. Um der exponierten Kuppenlage gerecht zu werden, beschränken sich bauliche Eingriffe auf das notwendige Minimum.
2. Über den Gestaltungsplan wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
3. Der Gestaltungsplan "Höhenblick" wurde am 27. September 1995 vom Gemeinderat Speicher erlassen.
4. Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 11. Oktober bis zum 13. November 1995. Während der Planauflage sind vier Einsprachen sowie eine Eingabe des Heimatschutzes Appenzell A.Rh. eingegangen, die sich hauptsächlich gegen die neuen Parkplätze im nordöstlichen Bereich und die allgemeine neue Verkehrssituation richteten. Da eine Einspracheverhandlung samt Augenschein nicht den gewünschten Erfolg brachte, hat der Gemeinderat über die Einsprachen entschieden.
5. Aufgrund des Einspracheentscheides wurde der Gestaltungsplan im nordöstlichen Bereich angepasst.

Erwägungen

1. Formelles

Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

2. Materielles

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

Der hauptsächliche Zweck des Gestaltungsplanes, dem bestehenden Hotel "Höhenblick" eine Erweiterung zuzugestehen, die sich der landschaftlich besonderen Lage anpasst, wird erfüllt. Mit den Überbauungs- und Gestaltungsbestimmungen wird eine Angliederung an das bestehende Gebäude erreicht, womit die Einschränkung der Aussichtslage minimiert werden kann. Um der exponierten Kuppenlage gerecht zu werden, beschränken sich bauliche Eingriffe auf das notwendige Minimum. Im Rahmen der Vorprüfung konnte dem Gestaltungsplan die materielle Zweckmässigkeit zuerkannt werden.

Die aufgrund des Einspracheentscheides vorgenommene Korrektur im Bereich der Parkplatzfläche im Nordosten wirkt sich positiv aus. Insbesondere wird damit die Anzahl Parkplätze auf das notwendige Minimum beschränkt. Im weiteren wurden Art. 8 und Art. 11, wie im Zusammenhang mit dem Vorprüfungsbericht verlangt, konkretisiert bzw. geändert.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Gestaltungsplan "Höhenblick" sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.– zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Speicher **

*) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber i. V.:



Versandt am

- 4. OKT. 1996