



Herisau, 31. März 2009

Gemeinde Speicher Teilzonenplan und Gestaltungsplan Wies IV; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 2. März 2009 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.

2. Das Planungsgebiet (ca. 11'200 m²) umfasst die bislang nicht überbauten Parzellen Nrn. 271 und 416, die gemäss Entscheid vom 25. Oktober 2005 des genehmigten Teilzonenplans der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen wurden. Zudem sind im Planungsgebiet kleine Flächen der Parzellen Nrn. 273 und 418 integriert. Das Planungsgebiet ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Westlich grenzt das Planungsgebiet teilweise an die Wohn- und Gewerbezone WG2, südlich sowie nordwestlich an die Gewerbezone G2. Nördlich grenzt das Planungsgebiet an die Landwirtschaftszone und östlich an das Übrige Gemeindegebiet (ÜG).

3. Die Grundeigentümer beabsichtigen, das Bauland an Investoren zu verkaufen. Die Investoren, vertreten durch das Architekturbüro HAB AG, Flawil, möchten in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Speicher eine Wohnüberbauung mit 6 Mehrfamilienhäusern realisieren. Dazu erarbeitete das erwähnte Architekturbüro in Zusammenarbeit mit dem von der Gemeinde Speicher vorgeschlagenen ortsbaulichen Berater, Architekt Paul Knill, ein konkretes Projekt. Zwei der sechs vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden voraussichtlich durch die Sammelstiftung einer Pensionskasse als Mietwohnungsbauten erstellt. Die restlichen vier Bauten sollen als Eigentumswohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden. Zusammen mit der Wohnüberbauung soll in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Speicher eine Holzschnitzelheizung erstellt werden, welche längerfristig weitere Bebauungen im Gebiet Wies mit Energie versorgen soll.

4. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

5. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes erfolgte vom 5. November 2008 bis 4. Dezember 2008. Es ist eine Einsprache eingegangen. Die Einsprache konnte bereinigt werden. Aufgrund der Einsprachebereinigung wurde eine Anpassung von Art. 12 Sonderbauvorschriften sowie zwei Plananpassungen vorgenommen.



6. Der Teilzonenplan Wies IV und der Gestaltungsplan Wies IV wurden vom Gemeinderat am 22. Oktober 2008 erlassen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Die Gemeinde Speicher hat die Unterschriften der betroffenen Grundeigentümer mehrheitlich beigebracht. Die Eigentümer der Parzelle Nr. 398 sowie der Eigentümer der Parzelle Nr. 421 wurden unter Ansetzung der Eingabefrist von 30 Tagen angeschrieben. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrundeliegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung des Departements Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

3. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Umzonung (ca. 560 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Mit der Einzonung soll die Möglichkeit geschaffen werden, eine von der EST Speicher betriebene Holzsplitzelheizung zu realisieren. Der Standort der Heizungsanlage mit der entsprechend notwendigen Erschliessung ist so gewählt, dass eine spätere Versorgung des östlich angrenzenden Bauentwicklungsgebietes möglich ist.

4. Der Gestaltungsplan sieht verschiedenen Abweichungen von den Regelbauvorschriften vor. So wird bei den vier östlichen Gebäuden ein zusätzliches Vollgeschoss ermöglicht. Begründet wird dieses zusätzliche Vollgeschoss mit dem anzustrebenden ortsbaulichen Erscheinungsbild.

Die Festlegung der höchsten Dacherhebung bedingt zudem bei den Häusern 3, 4, 5 und 6 Abweichungen von der gemäss Regelbauvorschrift zulässigen Gebäude- resp. Firsthöhen. Dabei erweisen sich die Abweichungen beim Haus 5 mit +3.0m (Gebäudehöhe) und 3.1m (Firsthöhe) am grössten. Bei den Häusern 3, 4 und 6 liegen die Abweichungen zwischen 1.01m und 2.23m (Gebäudehöhe) resp. 1.1m und 2.4m (Firsthöhe).

Mit Entscheid des Regierungsrates vom 20. Januar 2009 wurde das revidierte Baureglement der Gemeinde Speicher genehmigt. Entsprechend ist das maximal zulässige Gebäudevolumen nicht mehr festgelegt. Art. 20 der Sonderbauvorschriften ist obsolet und kann gestrichen werden.

Gemäss Art. 41 BauG kann eine Mehrausnützung von bis zu 10% gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonenmässigen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Die schnörkellosen Bauten mit symmetrischem Satteldach bestechen durch ihre Schlichtheit. Auf unnötige Details wird bewusst verzichtet. Die rhythmische Anordnung der Fensteröffnungen sowie die auf einander abgestimmte Materialwahl und Farbgebung zeichnen die Überbauung aus. Die architektonische Qualität,



die Stellung der Bauten und die daraus resultierenden grosszügigen Aussenräume sowie die Anbindung an eine zentrale Holzsnitzelheizung rechtfertigen das Gewähren einer Mehrausnützung.

5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Wies IV und des Gestaltungsplanes Wies IV erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Wies IV wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Gestaltungsplan Wies IV wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Von der Genehmigung ausgenommen ist Art. 20 Sonderbauvorschriften.
4. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Speicher (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **01. APR. 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat