



Herisau, 20. September 2016

**Gemeinde Speicher  
Quartierplan Bachstrasse; Genehmigung**

**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 8. Juli 2016 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Speicherschwendi und umfasst die Parzellen Nrn. 522, 1668, 1669, 1670, 1671, 1670, 1737, 1738 sowie einen kleinen Teil der Parzellen Nrn. 539 und 542. Im Rahmen des Teilzonenplanes Bachstrasse, welcher mit Entscheid vom 7. April 2014 des Departementes Bau und Umwelt genehmigt worden ist, wurden die Teile der Parzellen Nrn. 1669 und 1670, die der Grünzone zugewiesen waren, neu der Wohn- und Gewerbezone WG45 zugewiesen. Zudem wurde im nordwestlichen Bereich entlang des Baches und des Waldes eine Grünzone ausgeschieden. Mit Ausnahme kleiner Teile der Parzellen Nr. 539 (Wohn- und Gewerbezone WG60) und der Parzelle Nr. 542 (Kernzone K) befindet sich das gesamte Planungsgebiet in der Wohn- und Gewerbezone WG45. Das Planungsgebiet ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert.
3. Der erwähnte genehmigte Teilzonenplan Bachstrasse ermöglicht, das grösstenteils unbebaute Planungsgebiet durch eine qualitätsvolle, bauliche Entwicklung zu ergänzen. Entsprechend soll eine in die Topographie eingepasste Überbauung realisiert werden. Dabei soll die Aussicht des südöstlich an den Perimeter angrenzenden Restaurant Bären weiterhin sichergestellt werden.
4. Für den gesamten Quartierplanperimeter liegt ein Überbauungskonzept vor.
5. Das zur Genehmigung eingereichte Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Aufgrund der beiden Vorprüfungen wurde das Planungsinstrument überarbeitet und angepasst.
6. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Bachstrasse erfolgte vom 14. März 2016 bis 13. April 2016. Es sind zwei Einsprachen eingegangen. Aufgrund der Einspracheverhandlung konnte mit beiden Einsprechern



eine Einigung erreicht werden. Gestützt darauf wurden die Einsprachen mit Schreiben vom 23. Mai 2016, resp. 24. Juni 2016 schriftlich zurückgezogen.

7. Der Quartierplan Bachstrasse wurde vom Gemeinderat am 7. Juli 2016 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. Dem Quartierplan Bachstrasse liegt ein Überbauungskonzept zu Grunde, welches sich durch kompakte Baukörper mit innenliegenden Balkonen, durch eine sanfte Umgebungsgestaltung und durch die gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild auszeichnet. Mit den Baubereichen wird die Lage und Anordnung der Bauten geregelt. Die Überbauung erfolgt weitgehend nach Regelbauvorschriften. Lediglich in den Baubereichen A1 und A2 wird ein zusätzliches Vollgeschoss und eine gegenüber der Regelbauweise um 2.75m höhere Gebäudehöhe ermöglicht. Auf die Anwendung des Mehrlängenzuschlages wird aufgrund der Stellung der Bauten und der Gefällsneigung verzichtet.

3. Mit dem Festlegen von unterschiedlichen Höhenkoten im östlichen Bereich der Baubereiche A1, A2 und C wird der Aussichtsschutz des Restaurants Bären (Parz. Nr. 542) verbindlich geregelt. Sämtliche Bauten und Bauteile in den entsprechenden Baubereichen müssen diese Koten einhalten. Um den Siedlungsrand nicht zusätzlich zu akzentuieren wird im Baubereich C zudem die Anzahl Vollgeschosse um ein Geschoss reduziert. Um eine optimale Ausnützung über das gesamte Planungsbiet erreichen zu können, sind gemäss Quartierplan Nutzungstransfers über die Baubereiche hinweg möglich. Dies ist statthaft, zumal sämtliche Baubereiche in der Wohn- und Gewerbezone WG45 liegen.

4. Die Überbauung des Planungsgebietes erfolgt nach einheitlichen Gestaltungsvorgaben resp. Erscheinungsformen der Bauten und Anlagen. Dadurch kann eine gute ästhetische Gesamtwirkung erreicht werden. Auf die angeregte, abschliessende Festlegung, ob die Bauten mit Satteldach oder mit Flachdach erstellt werden müssen, wird verzichtet. Unter Berücksichtigung, dass mit dem vorliegenden Quartierplan jedoch keine Mehrausnützung in Anspruch genommen wird, ist dies vertretbar.

5. Im Weiteren wurde das Planungsinstrument im Sinne der 1. und der 2. Vorprüfung angepasst.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Bachstrasse erteilt werden.

### **C. Beschluss**

1. Der Quartierplan Bachstrasse wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.



3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Speicher (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (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: 22. SEP. 2016

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl