



Herisau, 01. Dezember 2015

**Gemeinde Speicher
Teilzonenplan und Quartierplan Bruggmoos, Parz. Nrn. 301 und 303; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 22. Oktober 2015 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich des Dorfes Speicher, im Gebiet Bruggmoos und umfasst die Parzellen Nr. 303 sowie im Bereich des vorgesehenen Teilzonenplanes eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 301. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde befindet sich das Planungsgebiet mehrheitlich in der Wohnzone W45 und der Wohn- und Gewerbezone WG45. Im südwestlichen Teil umfasst der Perimeter zudem eine Grünzone im Baugebiet GRIF. Zudem ist die südöstliche Hälfte des Planungsgebietes mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 303 ist bestrebt, die Baulandreserven zu überbauen. Das Bebauungskonzept sieht eine verdichtete Überbauung mit Neu- und Ersatzbauten mit angepasster Erschliessung vor. Dieses Konzept wird im vorliegenden Quartierplan planerisch umgesetzt werden.
3. Aufgrund der Gespräche mit den Anstössern Ende 2014 wurde das Überbauungskonzept durch Architektur-Professor Roland Gnaiger, Bregenz überarbeitet. Daraus ging hervor, dass gegenüber dem der 1. Vorprüfung zu Grunde gelegten Konzept eine Verschiebung / Abdrehung des Baubereiches A2 gegenüber den Anstössern zu einer höheren Akzeptanz führen. Gleichzeitig führt die neue Anordnung des Baubereiches A2 aus ortsbaulicher Sicht zu einer Qualitätssteigerung, da damit die Neubauten die gleiche Ausrichtung wie die Nachbarbauten aufweisen.
4. Mit dem Quartierplan Bruggmoos wird die rechtliche Grundlage für die Realisierung des von Gnaiger überarbeiteten Überbauungsprojektes geschaffen. Gleichzeitig wird die Erschliessung der bislang nicht überbauten Bauzonenfläche sichergestellt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung geschaffen sowie grosszügige Grünräume gesichert.
5. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.



6. Der Quartierplan und der Teilzonenplan Bruggmoos, Parz. Nr. 301 und 303 wurden vom Gemeinderat am 21. Oktober 2015 erlassen.

7. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes und Teilzonenplanes Bruggmoos erfolgte vom 21. August 2015 bis 21. September 2015. Es ist eine Einsprache bezüglich eines Textabschnittes im Planungsbericht eingegangen. In Absprache mit den Einsprechern und der Bauherrschaft wurde der Textabschnitt bezüglich Fusswegverbindung gelöscht. Auf die Durchführung einer Neuauflage wurde verzichtet. Der Gemeinderatsbeschluss respektive die Behandlung der Einsprache wurde den Einsprechern eröffnet. Gegen diesen Entscheid wurde kein Rekurs erhoben.

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 auf das Beibringen der Unterschriften verzichtet und den Teilzonenplan öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind keine 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.

3. Mit dem Teilzonenplan wird die Abgrenzung zwischen der Grünzone GRiF und der Wohn- und Gewerbezone WG45 neu festgelegt. Auf der Parzelle Nr. 303 wird die Grünzone GRiF im Süden auf den reduzierten Waldabstand von 12m zurückgenommen. Gleichzeitig wird in diesem Bereich die Wohn- und Gewerbezone WG45 vergrössert. Im Sinne einer Kompensation wird im Norden der Parzelle Nr. 303 eine Teilfläche von der Wohn- und Gewerbezone WG45 neu der Grünzone GRiF zugewiesen. Zudem wird auf Parzelle Nr. 301 die Wohn- und Gewerbezone WG45 an die Waldabstandslinie von 20m angepasst.

4. Mit den vorgesehenen Umzonungen von 228m² Grünzone GRiF in die Wohn- und Gewerbezone WG45 und von 128m² Wohn- und Gewerbezone WG45 in die Grünzone GRiF vergrössert sich die Bauzonenfläche nicht. Die neue Zonenabgrenzung ist zweckmässig und auf die beabsichtigte Nutzung abgestimmt.

5. Die vorgesehene Umzonung von insgesamt 356m² ermöglicht, den Baubereiche A2 neu anzuordnen, was aus ortsbaulicher Sicht zu einer Qualitätssteigerung führt.

6. Die Umzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar.



7. Mit den Baubereichen wird die Lage und Anordnung der Bauten geregelt. Die Baubereiche sind so angeordnet, dass grosszügige Grünräume und Durchblicke gewahrt werden können. Der Umgebungsbereich bleibt weitgehend unverändert erhalten. Zudem wird der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sanft ausgestaltet. Mit der definierten Stellung der Bauten, der einheitlichen Gestaltung (Holzfassaden) und der vorgegebenen Dachform (Satteldach) kann eine optimale Einpassung ins Ortsbild erreicht werden.

8. Der Quartierplan sieht verschiedene Abweichungen von den Regelbauvorschriften vor. So ist in den Baubereichen A die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses und eines zusätzlichen, talseitig sichtbaren Geschoss geplant. Dadurch ergeben sich gegenüber der gemäss Regelbauvorschriften zulässigen Gebäudehöhen von 8.0m (WG45) Abweichungen von 2.5m (Baubereich A). Diese Abweichungen sind vertretbar. Das Gewähren einer Mehrausnützung ist nicht vorgesehen.

9. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Bruggmoos Parz. Nrn. 301 und 303 und des Quartierplanes Bruggmoos erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Bruggmoos Parz. Nrn. 301 und 303 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Bruggmoos wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
4. 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: 02. DEZ. 2015

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl