



Herisau, 4. Juli 2014

Gemeinde Speicher

Teilzonenplan Speicherschwendi Parz. Nrn. 571, 1696, 1701 und Quartierplan Rehetobelstrasse, Parz. Nrn. 571, 119, 1701; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 16. Mai 2014 wird um die Genehmigung der oben genannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet des Quartierplanes liegt am Dorfausgang des Ortsteiles Speicherschwendi direkt unterhalb der Kantonsstrasse. Es handelt sich um einen steil abfallenden Nordhang mit schönem Weitblick. Das Areal ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Speicher der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Eine Quartierplanpflicht existiert nicht. Der Grundeigentümer möchte im Planungsgebiet zwei Mehrfamilienhäuser erstellen. Dem vorliegenden Quartierplan liegt ein entsprechendes Bebauungskonzept zu Grunde. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird die Erschliessung des Planungsgebietes und der hinterliegenden Liegenschaft gesichert. Zudem wird eine qualitätsvolle Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt.
3. Im Zusammenhang mit der Überbauung der Parzelle Nr. 524 (Gestaltungsplan Rickstrasse) wird Parzelle Nr. 1696, die gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Verkehrsfläche zugewiesen ist und auf der sich eine offizielle Recyclingsammelstelle der Gemeinde Speicher befindet, der Wohn- und Gewerbezone WG45 zugewiesen. Gleichzeitig soll die für Parzelle Nr. 571 bestehende Quartierplanpflicht aufgehoben werden.
4. Die zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Teilzonenplan Speicherschwendi Parz. Nr. 571, 1696, 1701 wurde vom Gemeinderat am 12. Februar 2014 erlassen.
6. Der Quartierplan Rehetobelstrasse, Parz. Nrn. 571, 1199, 1701 wurde vom Gemeinderat am 7. Mai 2014 erlassen.



7. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes Rehetobelstrasse und des Teilzonenplanes Speicherschwendi erfolgte vom 24. Februar 2014 bis 25. März 2014. Gegen den Quartierplan ist eine Einsprache eingegangen, welche mit Schreiben vom 6. Mai 2014 schriftlich zurückgezogen wurde.

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. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Umzonung (1128 m²) und die Aufhebung der Quartierplanpflicht für Parzelle Nr. 571 nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Mit der vorgesehenen Umzonung ist keine Vergrösserung der Bauzonenfläche verbunden.

4. Unter Berücksichtigung, dass die Parzelle Nr. 571 bereits überbaut ist und die Erschliessung des hinterliegenden Baugebietes im Rahmen vorliegenden Quartierplanes Rehetobelstrasse Parz. Nrn. 571, 1696, 1701 erfolgt, ist die vorgesehene Aufhebung der Quartierplanpflicht zweckmässig.

Die Zuweisung der Parzelle Nr. 1696 zur Wohn- und Gewerbezone WG 45 ist sachgerecht, zumal die Erschliessung des südlich angrenzenden Baulandes über die erwähnte Parzelle erfolgt. Ebenso folgerichtig ist die gleichzeitige Überlagerung mit einer Quartierplanpflicht.

5. Direkt angrenzend an das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Quartierplan Au, Parz. 1199 aus dem Jahr 2003. Dieser wurde im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Kindergartens erarbeitet. Der Kindergarten wurde zwischenzeitlich realisiert. Im Bereich der Erschliessungsstrasse überschneidet sich die vorliegende Planung mit dem bestehenden Quartierplan. In diesem Bereich wird der Quartierplan Au durch den vorliegenden Quartierplan Rehetobelstrasse ersetzt.

6. Das Überbauungskonzept sieht zwei Wohnhäuser mit je drei terrassierten Geschosswohnungen mit überhohem Sockelgeschoss vor. Gleichzeitig werden die einzelnen Wohngeschosse senkrecht zum Hang verschoben. Jede Wohnung erhält dadurch einen individuellen Hauseingang sowie Terrassen über die gesamte Gebäudelänge verteilt. Die westliche Terrasse ist jeweils durch das darüber liegende Geschoss gedeckt und somit vor Wind und Wetter geschützt. Jede Wohneinheit verfügt im Sockelgeschoss über eine Doppelgarage.



Mit dem Quartierplan werden zudem die Zufahrten zu den Autoabstellplätzen der Parzellen Nrn. 289 und 295 gesichert.

7. Gemäss Art. 30 LSV kommt für eingezonte, unerschlossene Bauzone der Planungswert zur Anwendung. Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass für die Einhaltung der erforderlichen Planungswerte eine Anpassung des Temporegimes auf der Rehetobelstrasse notwendig ist. Die Tempo-60-Tafel und die Ortstafel sollen in Richtung Rehetobel versetzt werden, so dass auf dem Abschnitt oberhalb der neuen Überbauung neu Tempo 50 gilt. Ein entsprechender Antrag wurde vom kantonalen Tiefbauamt mit Schreiben vom 31. Oktober 2013 positiv beurteilt. Das Tiefbauamt schlägt vor, die Verschiebung der T50-Signalisation dann vorzunehmen, wenn die beiden betreffenden Sondernutzungspläne (Quartierplan Rehetobelstrasse und Gestaltungsplan Rickstrasse) rechtskräftig und die darauf basierenden Baugesuche bewilligt sind.

8. Wie im Vorprüfungsbericht festgehalten weisen wir darauf hin, dass der Baubereich Hauptbauten geologisch heikel ist und in einem Gebiet mittlerer Gefährdung durch Rutschungen liegt. Es sind entsprechend hohe und teure Anforderungen an die Baugrube im Rahmen der kantonalen baupolizeilichen Bewilligung zu erwarten.

9. Der Quartierplan sieht verschiedene Abweichungen von den Regelbauvorschriften vor. So ist in den beiden Baubereichen die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses und eines zusätzlich sichtbaren Talgeschoss vorgesehen. Gegenüber der Kantonsstrasse ist ein Strassenabstand von 5.0m vorgesehen. Dieser Abstand ist nur möglich, wenn es sich um eine Kantonsstrasse innerorts handelt. In diesem Zusammenhang wird auf die unter Punkt 6 beabsichtigte Verschiebung der Tempo-60-Tafel und der Ortstafel in Richtung Rehetobel verwiesen.

10. 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 architektonische Qualität, die Stellung der Bauten und die daraus resultierenden grosszügigen Aussenräume rechtfertigen das Gewähren einer Mehrausnützung. Die Sonderbauvorschriften wurden mit einem entsprechenden Artikel ergänzt.

11. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Speicherschwendi Parz. Nrn. 571, 1696, 1701 und des Quartierplanes Rehetobelstrasse Parz. Nrn. 571, 1199, 1701 erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Speicherschwendi Parz. Nrn. 571, 1696, 1701 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Rehetobelstrasse Parz. Nrn. 571, 1199, 1701 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 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: **09. JULI 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat