



29. Oktober 2002
L.

Gemeinde Speicher: Quartierplan Sonder; Genehmigung

(vgl. Trakt. Nr. 443 vom 25. Juni 2002)

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2002 ersucht der Gemeinderat Speicher um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Speicher am 26. Oktober 1993 wurde das Planungsgebiet der Wohnzone W2 zugeschieden.
3. Mit dem Quartierplan wird die angemessene Erschliessung des Gebietes, die Parkierung, die Fusswegführung, die Erstellung einer gut in die bestehende Hanglage eingepassten Überbauung sowie der angemessene Umgebungsschutz für die Kulturobjekte sichergestellt.
4. Über den Quartierplan wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
5. Der Quartierplan Sonder wurde am 21. Oktober 1998 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die öffentliche Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 5. November 1998 bis 7. Dezember 1998. Es sind drei Einsprachen eingegangen. Im Zuge der Verhandlungen konnte schlussendlich eine Einigung erzielt werden, die privatrechtlich vereinbart wurde und im Grundbuch in Form von Servituten ihren Niederschlag fanden. Die wesentlichen Punkte, soweit sie von öffentlich-rechtlicher Bedeutung sind, wurden im Quartierplan berücksichtigt und führten zur folgenden geringfügigen Anpassung:
 - neuer Freihaltebereich im nordöstlichen Bereich des Quartierplangebietes.

Das Planungsamt wurde über die entsprechende geringfügige Quartierplananpassung informiert.

B. Erwägungen

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

2. Die vorgesehene Erschliessung des Planungsgebietes mit einer Stichstrasse ab der Kalabinthstrasse ist zweckmässig. Die oberhalb der neuen Erschliessungsstrasse vorgesehenen Baubereiche A können auch ab der Sonderstrasse erschlossen werden. Die Ausgestaltung der Erschliessungsstrasse als multifunktionale Strasse entspricht neueren Erkenntnissen.
3. Um dem landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet Rechnung zu tragen, wird für die definierten Baubereiche bezüglich der Bebauungsdichte eine Differenzierung vorgenommen. So ist geplant, für den im oberen Teil des eigentlichen Planungsgebietes gelegenen Baubereich A1 eine reduzierte Ausnützung von 0.4 zuzulassen. Gleichzeitig wird im unteren, ortsbaulich weniger sensiblen Gebiet eine dichtere Bauweise realisiert werden (Baubereiche B und C). Auf den ursprünglich vorgesehenen Ausnützungstransfer zwischen den Baubereichen A und B/C wird aus Gründen von Vollzugsproblemen verzichtet.
4. Zum Schutz der beiden Kulturobjekte wurde ein 'Umgebungsschutzbereich Kulturobjekte' definiert. Dieser grossflächige Umgebungsschutzbereich überlagert die westlichen Teile der Baubereiche A1 und C sowie den gesamten Baubereich D. Die entsprechenden Sonderbauvorschriften Art. 9 und 12 wurden im Sinne der Vorprüfung konkretisiert.
5. Dem Umstand, dass das Quartierplangebiet über geologisch/hydrogeologisch komplex aufgebaute Untergrund liegt, wurde in einem zusätzlichen Artikel in den Sonderbauvorschriften Rechnung getragen.
6. Die Sonderbauvorschriften wurden im Sinne der Vorprüfung ergänzt und angepasst.
7. Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Quartierplan Sonder wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.- erhoben.
3. Rechtsmittel: Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Speicher (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk,
 Rechnung)

RA Dr. Hanspeter Geiser, Hinterlauben 12, 9000 St. Gallen
(eingeschrieben)

RA Dr. Markus Möhr, Spitalgasse 4, Postfach, 9004 St. Gallen
(eingeschrieben)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

Mindun

13.12.2002;
Tel. mit Frau
Bolner, Verwaltungs-
gericht:
keine Beschwerde
eingegangen!

Versandt am ~ 1. Nov. 2002