



Herisau, 20. Juni 2013

**Gemeinde Speicher
Teilzonenplan und Quartierplan Töbeli, Parz. Nr. 1580; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 2. Mai 2013 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Speicher wurde am 26. Oktober 1993 vom Regierungsrat genehmigt. Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nr. 295, einen Grossteil der Parzelle Nr. 1580 und kleine Bereiche der Parzellen Nrn. 289 und 291. Lediglich die im südlichen Bereich bewaldete Teilfläche und der Teil der Parzelle, der als Gewässer ausgeschieden ist, sind nicht Bestandteil des vorliegenden Perimeters. Das Planungsgebiet, das östlich der Buchenstrasse liegt, befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan mehrheitlich in der Wohn- und Gewerbezone WG45. Lediglich das direkt an die Buchenstrasse angrenzende Gebäude Assek. Nr. 218 ist der Wohn- und Gewerbezone WG60 zugewiesen. Im südwestlichen Teil ist eine Grünzone innerhalb des Siedlungsgebietes (Zweck Freihaltung) ausgeschieden. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 1580 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen. Zudem ist für das Planungsgebiet im Zonenplan eine Quartierplanpflicht überlagert.
3. Für den Teil der Parzelle Nr. 1580, der der Bauzone zugewiesen ist, existieren konkrete Bauabsichten. Das abschüssige, hügelige Gelände stellt grosse Herausforderungen an eine Bebauung. Das vorliegende Projekt reagiert angemessen auf diese Problemstellung und ermöglicht eine verdichtete Bebauung dieser Bauzonenreserve. Das Projekt ist angewiesen auf Terrainanpassungen, die in die Landwirtschaftszone hineinreichen. Solche Geländeanpassungen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Entsprechend wird die zwischen der rechtskräftigen Bauzone und dem Töbelibach bestehende Restfläche der Parzelle Nr. 1580 neu der Grünzone innerhalb Baugebiet (Zweck Freihaltung) zugewiesen.
4. Mit dem Quartierplan Töbeli wird die rechtliche Grundlage für die Realisierung des von Schraner + Partner erarbeiteten Überbauungsprojektes und den dafür notwendigen Terrainanpassungen 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 Töbeli, Parz. Nr. 1580 wurden vom Gemeinderat am 5. März 2013 erlassen.
7. Die öffentliche Auflage des Quartierplanes und Teilzonenplanes Töbeli erfolgte vom 15. März 2013 bis 15. April 2013. Es ist keine Einsprache eingegangen.
8. Mit Entscheid des Regierungsrates vom 11. Juni 2013 wurde der Gewässerraum im Perimeter des Quartierplanes Töbeli entlang des Töbelibaches gemäss Situationsplan 1:2'000, Plan Nr. 2.028.1.042, dat. 24.4.2013 im Abschnitt km1.12 – 1-16 neu festgelegt und 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 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. Im Rahmen der 1. Vorprüfung wurde verlangt, dass auch die schmale Restfläche (ca. 645m²) zwischen der neuen Bauzonengrenze und dem Töbelibach, die nach wie vor der Landwirtschaftszone zugewiesen ist, der Bauzone Grünzone GRi zugewiesen wird, um eine zweckmässige Zonenabgrenzung erreichen zu können. Auf diese Ergänzung wird verzichtet. Begründet wird dies mit der erforderlichen Pflege und dem Unterhalt des Töbelibaches. Damit kann den Interessen des kantonalen Tiefbauamtes (Abteilung Wasserbau) entsprochen werden. Sowohl der Bach und die in diesem Bereich vorhandene Hecke werden heute aufgrund eines bestehenden Unterhaltsvertrages vom Grundeigentümer der betroffenen Parzelle Nr.297, einem Landwirt, unterhalten. Bestehende Unterhaltsverträge sind jedoch nur in der Landwirtschaftszone gültig. Diese Situation ist nach Ansicht des Tiefbauamtes besser geeignet, um die Pflege des Baches und der Uferbestockung zu gewährleisten, als wenn diverse Stockwerkeigentümer den Unterhalt regeln müssen.
4. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Umzonung (ca. 2080 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert.



5. Das zur Umsetzung vorgesehene Projekt sieht fünf L-förmig angeordnete Baukörper mit insgesamt acht Eigentumswohnungen vor (3 Einfamilien- und 2 Mehrfamilienhäuser). Entsprechend werden verschiedene Baubereiche festgelegt. Die Erschliessung erfolgt über einen neuen Einlenker ab der Buchenstrasse über eine neue Zufahrt. Die Dimensionierung des Einlenkers richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Tiefbauamtes. Der Verkehr wird über einen Wendeplatz und eine gedeckte Zufahrt direkt in die Tiefgarage geführt, die sämtliche Gebäude erschliesst. Lediglich die vorgesehenen Besucherparkplätze werden oberirdisch angeordnet. Die Erschliessungsflächen, die dem motorisierten Verkehr dienen können, sind räumlich festgelegt und beschränken sich auf das notwendige Minimum.

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

6. Der Quartierplan sieht verschiedene Abweichungen von den Regelbauvorschriften vor. So wird in den Baubereichen A, B und C die Realisierung eines zusätzlichen Vollgeschosses ermöglicht. Dabei handelt es sich um ein Attikageschoss, welches der Definition gemäss Art. 4 BauV nicht entsprechen kann und entsprechend als Vollgeschoss zu bezeichnen ist. Dadurch ergeben sich gegenüber der gemäss Regelbauvorschriften zulässigen Gebäudehöhe von 8m Abweichungen von 1.18m (Baubereich A), resp. von 2.68m (Baubereich B) und von 2.35m (Baubereich C). In allen Baubereichen wird die gemäss Regelbauvorschriften zulässige Firsthöhe von 12.5m um mindestens 1.32m unterschritten.

7. 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.

8. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Töbeli Parz. Nr. 1580 und des Quartierplanes Töbeli erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Töbeli Parz. Nr. 1580 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Töbeli 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: 21. JUNI 2013

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat