



Herisau, 05. April 2004

Gemeinde Speicher: Teilzonenplan Zaun Parz. Nr. 1349, Quartierplan Zaun Parz. Nr. 1349; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung (Sekretariat Planungskommission) vom 16. Februar 2004 wird um die Genehmigung der obengenannten Planungsinstrumente durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Speicher am 26. Oktober 1993 wurde der westliche Teil der Parzelle Nr. 1349 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der östliche Teil der Grünzone zugewiesen.
3. Aufgrund der geplanten Überbauung soll am östlichen Rand ein ca. 1240 m² grosser Streifen zusätzlich neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Gleichzeitig wird als Kompensation im westlichen Bereich entlang des Kronenbaches ein ca. 700 m² grosser Streifen neu der Grünzone zugewiesen.
4. Über das Gebiet Zaun besteht bereits heute ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Quartierplan Zaun mit Änderungen, 1983. resp. 1989), der gleichzeitig aufgehoben werden soll und im südlichen Teil durch vorliegenden Quartierplan ersetzt werden soll. Die Aufhebung des Quartierplanes Zaun (inkl. Änderungen) wurde vom 9. April bis 9. Mai 2003 öffentlich aufgelegt. Das entsprechende Gesuch um Aufhebung des alten Quartierplanes ist mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher (Sekretariat Planungskommission) vom 9. März 2004 bei der Baudirektion eingereicht worden.
5. Mit dem Quartierplan Zaun wird die ortsbaulich und architektonisch qualitativ überzeugende Überbauung des Planungsgebietes und die Sicherstellung der Erschliessung für das Alterszentrum und für die Fussgänger bezweckt.
6. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
7. Der Teilzonenplan und der Quartierplan wurde am 10. Dezember 2003 vom Gemeinderat erlassen.
8. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 9. Januar 2004 bis 9. Februar 2004. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

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 die Baudirektion 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. 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 der Baudirektion. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
3. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehenen Umzonungen (ca. 1940 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert.
4. Vorliegender Quartierplan umschreibt die für die Überbauung wesentlichen Grundzüge und Leitvorstellung. Mit dem Ausscheiden von drei Baubereichen wird eine ortsbaulich gute Einpassung der Bauten und Anlagen in die Hangsituation gewährleistet.
5. Die im Rahmen der Vorprüfung angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden anlässlich einer Besprechung vom 17. November 2003 mit allen Beteiligten diskutiert und bereinigt. Es kann festgestellt werden, dass auf die ursprünglich aus Westen vorgesehene Erschliessung (Anlieferung) verzichtet werden konnte, die angeregte Flächenkompensation entlang des Kronenbaches (neu Grünzone) aufgenommen wurde und die Sonderbauvorschriften angepasst wurden.
6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes und des Quartierplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Zaun Parz. Nr. 1349 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Der Quartierplan Zaun Parz. Nr. 1349 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
3. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.

4. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Speicher (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
5. Mitteilung im Amtsblatt
6. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
7. Versandt am: 05. APR. 2004

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat