



Herisau, 16. Februar 2011 / Wb

Gemeinde Speicher

Teilzonenplan Au, Parz. Nrn. 541, 602, 1138, 1139 und 1175; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 25. Januar 2011 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.

2. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Speicher, der mit Entscheid vom 26. Oktober 1993 vom Regierungsrat genehmigt wurde, liegen die Parzellen 541 und 1175 in der Landwirtschaftszone. Die Parzelle Nr. 902 liegt überwiegend im Waldgebiet. Östlich grenzt das Gebiet an die Wohnzone W35 (Alt: W1), westlich an Wald. Die Parzellen Nrn. 1138 und 1139 liegen sowohl in der Landwirtschaftszone als auch in der Wohnzone W35. Zu beachten ist, dass der Wald gemäss Zonenplan 1993 nicht mit dem effektiven Waldverlauf gemäss amtlicher Vermessung (schraffierte Fläche) übereinstimmt. Gemäss Waldfeststellung des kantonalen Oberforstamtes handelt es sich dabei um alte Baumbestände, welche seit langem rechtlich als Wald gelten.

Die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 1131, 1138 und 1139 befürchten, dass die durch den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1175 gepflanzten Tannen im südöstlichen Bereich der erwähnten Parzelle früher oder später zu Wald werden, mit all den negativen Auswirkungen auf ihre Grundstücke. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1175 pflanzte die Bäume als Sicherung gegen allfällige Hangrutschungen. Nach Ansicht des Oberforstamtes sind die Pflanzungen zurzeit kein Wald und können es gemäss Art. 2 des kantonalen Waldgesetzes auch in Zukunft nicht werden. Damit künftig für alle Parteien Rechtssicherheit gewährleistet ist, empfiehlt das Oberforstamt, die Landwirtschaftsfläche entlang des Waldes der Grünzone Freihaltung (GRiF) zuzuweisen. Somit grenzt der Wald an die Bauzone und kann gestützt auf Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) statisch durch eine Waldgrenze festgelegt werden. Im Zuge der Planung stellte der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1175 das Begehren, die geplante Grünzone sowie die Waldgrenze bis und mit Scheune Assek. Nr. 1235 in nördliche Richtung zu erweitern.

3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.



5. Der Teilzonenplan Au, Parz. Nrn. 541, 902, 1138, 1139 und 1175 wurde am 21. April 2010 vom Gemeinderat erlassen.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
7. Da die notwendigen Unterschriften nicht beigebracht werden konnten, wurde das Planungsinstrument öffentlich aufgelegt.
8. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 7. Mai bis 7. Juni 2010. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage ist eine Einsprache gegen den Verlauf der Waldgrenze eingegangen.
9. Mit Einspracheentscheid des Oberforstamtes vom 24. November 2010 wurde die Einsprache gutgeheissen und die bestrittene Waldgrenze um rund 6m in nordwestlicher Richtung zurückversetzt. Mit Entscheid vom 20. Dezember 2010 wurden die Waldgrenzen vom Oberforstamt verfügt.

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. 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 Departementes Bau und Umwelt. 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. Von der vorgesehenen Zuweisung der Teilfläche zwischen dem Wald und der Bauzone zur Grünzone Freihaltung (GRiF) ist eine Fläche von 2088m² betroffen. Mit dem Festlegen eines reduzierten Waldbabstandes von 12m wird zudem die bauliche Einschränkung auf das Grundstück Parz. Nr. 1138 minimiert. Mit der vorgesehenen Zonenzuweisung verändert sich die Zonenplankapazität nicht. Vielmehr wird mit der Einzonung sowie mit der festgelegten Waldgrenze gegenüber den Wohnbauten und dem heutigen Waldrand die Rechtssicherheit geregelt. Das der Ortsplanung der Gemeinde Speicher zugrunde liegende Konzept wird durch vorgesehene Einzonung nicht in Frage gestellt.
4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Au Parz. Nrn. 541, 902, 1138, 1139 und 1175 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).



2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 700.00 erhoben.

3. Mitteilung an:

- Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Gemeinderat Speicher (restliche Exemplare 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. FEB. 2011

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat