



21. November 1995

Gemeinde Speicher: Sondernutzungs-/Teilzonenpläne Au; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 7. November 1995 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 8. August 1995 ersucht der Gemeinderat Speicher um die Genehmigung der Sondernutzungs-/Teilzonenpläne Au.

Sachlage

1. 1994 veranstaltete die Gemeinnützige Wohnbau Speicher AG über das Gebiet Au, Speicherschwendli, einen Projektwettbewerb zur Erlangung von ortsbaulich und architektonisch guten sowie WEG-konformen Wohnüberbauungsvorschlägen. Das Gebiet Au wird entsprechend der zeitlichen Realisierung aufgeteilt in einen Gestaltungsplan und einen Quartierplan. Während der Gestaltungsplan die direkte Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses vorsieht, wird im Quartierplan nur die Situationscharakteristik festgelegt.
2. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Speicher befindet sich das Planungsgebiet weitgehend in der Wohnzone W2. Mit einer geringfügigen Zonenplanänderung wird die Erschliessung des Planungsgebietes sichergestellt.
3. Über den Teilzonenplan und die Sondernutzungspläne wurde das Vorprüfungsverfahren durchgeführt.
4. Der Teilzonenplan Au wurde am 12. Dezember 1994, der Gestaltungsplan und der Quartierplan Au am 14. Juni 1995 vom Gemeinderat erlassen.
5. Der Teilzonenplan wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt. Während der öffentlichen Planaufgabe vom 21. Juni bis 20. Juli 1995 sind keine Einsprachen eingegangen.

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Art. 43 EG zum RPG sieht vor, dass der Quartierplan die Erschliessung und die besondere Bauweise eines Teilgebietes mit Sonderbauvorschriften regelt. Vorliegender Quartierplan kann diesen Anforderungen nicht mehr vollumfänglich genügen, da er den für Quartierpläne notwendigen Spielraum nicht mehr gewähren kann. Er entspricht in seiner Wirkung einem Gestaltungsplan. Aus diesem Grund ist der zur Genehmigung vorliegende Quartierplan rechtlich als Gestaltungsplan zu behandeln.
- 1.2 Mit den von den Gemeindebehörden unterschriebenen Plänen liegt die gemäss Art. 45 EG z RPG bei Gestaltungsplänen notwendige Zustimmung des Grundeigentümes vor.
- 1.3 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. Materielles

- 2.1 Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.
- 2.2 Es kann festgestellt werden, dass die im Vorprüfungsbericht beanstandeten Punkte im Sinne der Baudirektion angepasst wurden. Auch wurden die als Empfehlungen abgegebenen Anregungen berücksichtigt.
- 2.3 Gemäss dem am 26. Oktober 1993 genehmigten Zonenplan verläuft die Zonengrenze entlang des westlichen Randes des bestehenden Fahrweges. Im genehmigten Gemeinderichtplan wurde darauf hingewiesen, dass eine Neuerschliessung des Gebietes nötig sei und aus topographischen Gründen eine Verlegung nach Osten vorgesehen ist. Da der genaue Verlauf der Strasse im Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision noch nicht bekannt war, war eine Abstimmung der Zonengrenze auf die neue Baugebieterschliessung nicht möglich. Mit dem zur Genehmigung eingereichten Teilzonenplan wird der Anpassung der Zonengrenze auf die Baugebieterschliessung Rechnung getragen.
- 2.4 Die Zonenplanänderung ist geringfügig und widerspricht den Zielsetzungen der Ortsplanung nicht.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan Au, Speicherschwendi, vom 12. Dezember 1994 sei zu genehmigen.
2. Der Gestaltungsplan Au, Speicherschwendi, vom 14. Juni 1995, sei zu genehmigen.
3. Der Quartierplan Au, Speicherschwendi, vom 14. Juni 1995 gilt rechtlich als Gestaltungsplan. Er sei unter folgender Bedingung zu genehmigen:

Das Titelblatt ist wie folgt zu ergänzen: "gilt rechtlich als Gestaltungsplan".

Das ergänzte Titelblatt ist dem Planungsamt nachträglich vorzulegen.

4. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 800.- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Speicher * , Rechnung

*) Beilage: 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk

Versandt am

24. NOV. 1995

Im Auftrag des Regierungsrates

Der Ratschreiber:

