



Herisau, 21. November 2006

Gemeinde Speicher

Teilzonenplan Bruggmoos II Parz. Nrn. 307, 778, 1256; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung (Sekretariat Planungskommission) der Gemeinde Speicher vom 3. November 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Mit dem Bauermittlungsentscheid BKD Nr. 2005-0575 vom 30. November 2005 wurde der Gesuchsteller Jakob Willi, Buchenstrasse 18, 9042 Speicher, darauf hingewiesen, allenfalls zu prüfen, ob die Liegenschaft Assek. Nr. 815 im Rahmen eines Teilzonenplanverfahrens der Bauzone zugewiesen werden könnte. Dies sei jedoch nur möglich, wenn die neue Zonenabgrenzung zweckmässig sei und die allfällige Einzonung nicht im Widerspruch zu der sich in Erarbeitung befindlichen Ortsplanungsrevision stehe.
3. Entsprechend hat Jakob Willi bei der Gemeinde Speicher formell einen entsprechenden Antrag für eine geringfügige Teilzonenplanänderung eingereicht. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2005 unterbreitete das Sekretariat der Planungskommission der Gemeinde Speicher diesen Antrag mit der Bitte um Stellungnahme. Mit Schreiben vom 13. März 2006 hat sich das Planungsamt kritisch zur vorgesehenen Einzonung geäussert. Gestützt auf dieses Schreiben haben zwischen dem Planungsamt und der Gemeinde verschiedene Gespräche stattgefunden. Aufgrund dieser Gespräche wurde der Teilzonenplan überarbeitet.
- 3 Der alte Zonenplan (Stand 1973) wies die Liegenschaft der Bauzone zu. Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (durch den Regierungsrat genehmigt am 26. Oktober 1993) wurde die Liegenschaft der Landwirtschaftszone zugeteilt. Der Kaufinteressent beabsichtigt, das 1952 erstellte ehemalige Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche umzubauen und künftig als Wohnhaus zu nutzen. Zur Realisierung des Vorhabens ist vorgesehen, das gesamte Grundstück der zweigeschossigen Wohnzone zuzuweisen. Um zudem die Anbindung an die nordwestlich angrenzende rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone sicherstellen zu können, sollen auch Teile der Parzellen Nrn. 307 und 1256 der Bauzone (Wohnzone W2) zugewiesen werden. Die von der Einzonung betroffene Fläche beträgt ca. 2810 m². Der Gemeinderat unterstützt die Zonenplanänderung.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.



5. Der Teilzonenplan Bruggmoos II Parz. Nrn. 307, 778, 1256 wurde am 5. Juli 2006 vom Gemeinderat erlassen.
6. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
7. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

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. 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. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
3. Mit nun vorgesehener Zonenplanänderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umnutzung der zum Verkauf stehenden Neuapostolischen Kirche geschaffen. Der Perimeter der vorgesehenen Neueinzonung (Wohnzone W2) berücksichtigt in einem hohen Mass die organisch gewachsene Siedlungsstruktur im Gebiet Bruggmoos. Das Einzonungsbegehren als solches ist nachvollziehbar. Mit der Einzonung der bereits heute vollständig überbauten Liegenschaft wird die Einwohnerkapazität nicht wesentlich beeinflusst. Die von der Gemeinde Speicher angestrebte geordnete Siedlungsentwicklung wird durch die vorgesehene Einzonung nicht in Frage gestellt.
4. Der Kantonale Richtplan weist südöstlich der vorgesehenen Einzonung im Gebiet Bruggmoos – Sägli einen Siedlungstrenngürtel aus. Mit dem Siedlungstrenngürtel sollen die Ortsteile Bruggmoos und Sägli räumlich getrennt werden. Die vorgesehene Einzonung tangiert den Siedlungstrenngürtel nicht.
5. Das der Ortsplanung der Gemeinde Speicher zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Einzonung nicht in Frage gestellt.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Bruggmoos II Parz. Nr. 307, 778, 1256 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 700.00 erhoben.



3. 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: 22. NOV. 2006

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat