

Baudirektion
9102 Herisau

Kasernenstrasse 17A
Telefon 071 353 65 51
Telefax 071 352 29 79
bd@bd.ar.ch
<http://www.appenzellerland.ch>



Herisau, 16. März 2004

Gemeinde Speicher: Teilzonenplan Höhenweg Parz. Nr. 775; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung (Sekretariat Planungskommission) vom 23. Februar 2004 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch die Baudirektion nachgesucht.
2. Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Speicher am 26. Oktober 1993 wurde die Parzelle Nr. 775 der Landwirtschaftszone (landwirtschaftliches Vorranggebiet) zugewiesen. Das Grundstück ist mit einem ca. 40 Jahre alten Gebäude überbaut und stellt den eigentlichen Abschluss der Überbauung am Höhenweg dar.
3. Neu soll die Parzelle Nr. 755 der Wohnzone W1 zugewiesen werden.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
7. Der Teilzonenplan Höhenweg Parz. Nr. 775 wurde am 17. April 2002 vom Gemeinderat 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 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

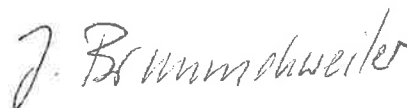
geändert wird und nur eine kleine Fläche betroffen ist. Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen bedürfen der Genehmigung der Baudirektion. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.

3. Das Grundkonzept der Ortsplanungsrevision wird durch die vorgesehene Umzonung (ca. 1070 m²) nicht in Frage gestellt. Insbesondere werden die Grundsätze der Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nicht tangiert. Da die betroffene Fläche unbedeutend ist, kann der geplanten Einzonung zugestimmt werden.
4. Die im Rahmen der Vorprüfung vorgeschlagene Ergänzung betreffend Grundwasserschutzzone S2/S3 wurde als Hinweis in vorliegenden Teilzonenplan aufgenommen.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan Höhenweg Parz. Nr. 775 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.- erhoben.
3. 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
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. 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).
6. Versandt am: 16. MRZ. 2004

BAUDIREKTION
VON APPENZEL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat