



Herisau, 20. Dezember 2005

**Gemeinde Speicher
Teilzonenplan Hohrüti Parz. Nr. 1453; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung (Sekretariat Planungskommission) der Gemeinde Speicher vom 13. Dezember 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Mit Schreiben vom 9. April 2002 hat der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1453 beim Gemeinderat eine Zonenplanänderung beantragt. Konkret soll das heute dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesene Grundstück Parz. Nr. 1453 oder ca. 1430 m² neu der Wohnzone W1 zugewiesen werden.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan Hohrüti Parz. Nr. 1453 wurde am 2. April 2003 vom Gemeinderat erlassen.
5. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.
6. Mit Ausnahme der Unterschrift der Grundeigentümers Parz. Nr. 545 wurden sämtliche Anstösserunterschriften beigebracht. Entsprechend musste der Teilzonenplan Hohrüti Parz. Nr. 1453 öffentlich aufgelegt werden. Die öffentliche Planauflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 10. Mai 2004 bis 9. Juni 2004. Es ist eine Einsprache eingegangen, die mit einer Vereinbarung vom 2. Juni 2005 erledigt werden konnte.

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. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die fragliche Parzelle dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Mit dieser Massnahme hat die Gemeinde im kommunalen Richtplan ihren Willen dokumentiert, in diesem Bereich eine Siedlungsentwicklung (Wohnzone W1) zuzulassen. Bei den allfälligen Interessenkonflikten mit der Landwirtschaft hat die Gemeinde die Entwicklung des Dorfes höher gewichtet als die Chancen und Risiken eines Einzelbetriebes

4. In den letzten 10 Jahren wurde das damals noch weitgehend unüberbaute Gebiet Hohrütli geschlossen überbaut. Mit der nun vorzunehmenden Einzonung kann eine weitere, räumlich beschränkte bauliche Tätigkeit in einem bereits gut erschlossenen und attraktiven Wohngebiet gefördert werden. Dem der Ortsplanung der Gemeinde Speicher zugrunde liegenden Konzept wird mit vorgesehener Einzonung nachgelebt.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Hohrütli Parz. Nr. 1453 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. DEZ. 2005

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat