



Herisau, 4. Mai 2010 / Wb

Gemeinde Speicher

Teilzonenplan Kohlhalden, Parz. Nrn. 32, 66, 70, 1021; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 12. April 2010 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, liegt die Parzelle Nr. 32 teilweise in der Grünzone, teilweise in der Wohn- und Gewerbezone (WG45) und der nördliche Teil in der Landwirtschaftszone. Die der Bauzone zugewiesenen Bauzonen sind zudem von einer kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert. Die Parzelle Nr. 66 ist mehrheitlich der Wohn- und Gewerbezone WG45 zugewiesen. Entlang des Bachlaufes liegt ein Streifen in der Grünzone. Die zwischen dem Brandbach und der Kalabinthstrasse liegende Parzelle Nr. 70 ist mit Ausnahme der bestehenden Garage der Grünzone zugewiesen. Von der Zonenplanänderung betroffen ist zudem das angrenzende Grundstück Parz. Nr. 1021 südlich des Brandbaches, welches zwei kommunal geschützte Kulturobjekte aufweist.

3. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 32 beabsichtigt, die angebaute Scheune Assek. Nr. 595 zu Wohnraum umzubauen. Die Bewilligung seitens der Gemeinde liegt mit Auflagen vor. Konkret ist der Grundeigentümer verpflichtet, die erforderlichen Parkplätze zum Umbauprojekt gemäss Baureglement bereitzustellen. Aufgrund der Lage und der Topographie kann die Parkierung auf Parzelle Nr. 32 jedoch nicht sinnvoll realisiert werden. Auch hinsichtlich des Ortsbildschutzes ist eine Parkierungslösung auf Parzelle Nr. 32 nicht sinnvoll. Mittels eines Landabtausches mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nrn. 70 und 69 soll die Anordnung der für das Umbauprojekt geforderten Parkplätze direkt an der Kalabinthstrasse angeordnet werden. Von den 12 geplanten Abstellplätzen kommen zirka 8 Plätze in der rechtskräftigen Grünzone zu liegen. Eine entsprechende Umzonung der betroffenen Fläche ist unabdingbar. Gleichzeitig soll in Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt (Abteilung Wasserbau) entlang des Baches ein mindestens 5.0m breiter Streifen in die Grünzone (GRiF) umgezont werden. Im Gegenzug zur Beanspruchung der Parzelle Nr. 70 erfolgt ein Landabtausch ab der Parzelle Nr. 32 zugunsten der Parzelle Nr. 69. Um eine geeignete Zonenabgrenzung zu erhalten, ist vorgesehen, die neue Zonengrenze vom nordöstlichsten Punkt der Parzelle Nr. 1145 zur nordwestlichen Parzelle



lenecke der Parzelle Nr. 71 zu ziehen. Entlang der Kohlhaldenstrasse wurde der Bachverlauf nach Überschwemmungen im Jahre 2002 saniert und teilweise offen gelegt. Bei der Parzelle Nr. 66 wurde der Bachverlauf geändert. Entsprechend entspricht die damals entlang des Bachlaufes ausgeschiedene Grünzone nicht mehr dem heutigen Bestand. Mit Einverständnis des Grundeigentümers soll in vorliegendem Teilzonenplan auch eine entsprechende Korrektur der Zonenabgrenzung vorgenommen werden, indem entlang des Baches ein 5m breiter Grünzonenstreifen ausgeschieden wird. Die Restfläche wird analog zur nordöstlich angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG 45 der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die zwei auf der Parzelle Nr. 1021 eingetragenen Naturobjekte sind am eingezeichneten Standort nicht mehr vorhanden und sollen durch eine Uferbestockung, die entlang des Baches realisiert und geschützt werden soll, ersetzt werden.

4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

5. Der Teilzonenplan Kohlhalden, Parz. Nrn. 32, 66, 70 und 1021 wurde am 10. Februar 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 19. Februar bis 22. März 2010. Im Rahmen der öffentlichen Planauflage sind keine Einsprachen eingegangen.

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. Gestützt auf Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, NHG, SR 451, ist die Ufervegetation geschützt. Die Bezeichnung der Ufergehölze als Naturobjekte ist damit aus rechtlicher Sicht nicht notwendig. Sofern die Gemeinde die grossen Bäume entlang des Brandbaches aber nicht nur aus Gründen des Ufervegetationsschutzes sondern auch aus Gründen der Landschaftsprägung bezeichnet, wird diese Unterschutzstellung und die Bezeichnung der Naturobjekte als sinnvoll erachtet.

Die aufzuhebenden Naturobjekte (gemäss Signatur zwei Einzelbäume) bestehen gemäss dem Luftbild 2007 nicht mehr. Ein weiterer Vergleich mit dem Luftbild 2001 zeigt, dass diese beiden Bäume zwischen 2001 und



2007 entfernt worden sind. Platz für Wiederherstellung und Neubepflanzung besteht nicht und drängt sich aufgrund des bestehenden Ufergehölzes auf Parz. Nr. 1021 auch nicht auf. Somit ist die Aufhebung der Naturobjekte folgerichtig.

4. Im Bereich der bestehenden Garage Assek. Nr. 1143 wurde wie im Rahmen der Vorprüfung angeregt, eine geradlinige Grenze zwischen der Grünzone und der Wohn- und Gewerbezone WG45 auf der südseitigen Flucht des Gebäudes Assek. Nr. 1145 erstellt.

5. Gemäss Gefahrenkarte (Herbst 2009) besteht am Brandbach vor dem Staatsstrassendurchlass zwischen den Parzellen Nrn. 70 und 1021 eine gewisse Überflutungsgefahr (Hochwasser). Die vorgesehene Umzonung (Parzelle Nr. 70) ist entsprechend nicht von vornherein konfliktfrei. Das kantonale Tiefbauamt weist darauf hin, dass die Gefahrensituation nicht gegen die kleinräumige Umzonung spricht, da mit der vorgesehenen Nutzung kaum Konflikte zu erwarten sind. Aufgrund der festgestellten Gefährdung sind im Baubewilligungsverfahren bei Bedarf Empfehlungen der Gemeinde abzugeben.

6. Der kommunale Richtplan, der mit Entscheid vom 28. April 2009 vom Regierungsrat genehmigt wurde, sieht innerhalb der Parzelle Nr. 32 eine minimale Erweiterung der Bauzonenfläche vor. Die nun vorgesehene Einzonung liegt innerhalb der vorgesehenen Erweiterungsfläche; sie umfasst jedoch eine etwas geringere Fläche. Die zur Einzonung vorgesehene Teilfläche ist als Gewerbegebiet vorgesehen. Die vorgesehene Zonenabgrenzung ist sachgerecht und sinnvoll.

7. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Kohlhelden Parz. Nrn. 32, 66, 70, 1021 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



Appenzel Ausserrhoden

Versandt am: 05. MAI 2010

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat