



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzell A.Rh.

BAUAMT
RA R. ENGLER
- ERZ: HZ.B. REY

13. Dezember 1994
L.

RE V

Gemeinde Speicher: Teilzonenplan Obere Schwendi, Parz. Nr. 525; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 28. Oktober 1994 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 13. Juli 1994 ersucht der Gemeinderat Speicher um die regierungsrätliche Genehmigung des Teilzonenplanes "Obere Schwendi, Parzelle Nr. 525".

Sachlage

1. Parzelle 525 ist Teil des Planungsgebiets in der Oberen Schwendi, welches vom neuen, durch den Regierungsrat am 26. Oktober 1993 genehmigten Zonenplan ausgenommen ist. Es handelt sich um das kleine, isolierte Teilstück westlich des Hauptgebiets.
2. Parzelle 525 liegt gemäss altem, in diesem Gebiet noch gültigen, Zonenplan in der Reservezone für Ein- und Zweifamilienhauszone; nach den Informationen des Gemeinderates handelt es sich dabei um einen Zeichnungsfehler, die Parzelle sei rechtmässig in der Bauzone. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 7. Juli 1994 das Gebiet der Wohnzone W1 zugewiesen.
3. Nach der erfolgreichen Auszonungsinitiative Obere Schwendi von 1984 (durch die Stimmbürgerschaft am 22. Dezember 1985 angenommen) hat der Gemeinderat mit dem Teilzonenplan "Obere Schwendi" das ganze Gebiet inkl. Parzelle 525 dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, vorbehältlich einer späteren Abstimmung über einen Kredit für Kosten wegen eingetretener materieller Enteignung. Der durch den Regierungsrat am 19. März 1991 genehmigte Teilzonenplan wurde durch das Bundesgericht am 13. Mai 1992 wegen des erwähnten Vorbehalts wieder aufgehoben.

4. Ein zweiter Teilzonenplan Obere Schwendi, der vom 10. Februar bis zum 11. März 1993 öffentlich aufgelegt ist, wies daraufhin die Parzelle 525 der Wohnzone W1 zu, weitere Parzellen der Wohnzone W2. Während die Zuweisung der benachbarten Parzellen im Einsprache- und Rekursverfahren bestritten wurde, war dies für Parzelle 525 nie der Fall. Hingegen wurde der Gemeinderat Speicher im Verlaufe des Rekursverfahrens durch den Regierungsrat am 19. April 1994 angewiesen, über das ganze Plangebiet einen neuen Teilzonenplan auszuarbeiten. Der Gemeinderat hat sich dafür entschieden, die unbestrittene Zonenzuweisung der Parz. 525 vorwegzunehmen.
5. Am 25. September 1994 hatte sich die Stimmbürgerschaft von Speicher nochmals zur Zonierung in der Oberen Schwendi zu äussern. Die Parzelle 525 war aber nicht Bestandteil der Abstimmung.
6. Für die Zonenplanänderung wurde das Verfahren für geringfügige Änderungen gemäss Art. 51 Abs. 3 EG zum RPG gewählt. Diesem Verfahren kann zugestimmt werden, da nebst der Strasse nur zwei Grundstücke an die Parzelle angrenzen. Die Zonenplanänderung ist von untergeordnetem öffentlichen Interesse. Mit der Fortsetzung der Bauzone bis zum östlich gelegenen Bächlein wird auch das dem rechtskräftigen Zonenplan zugrundeliegende Konzept nicht geändert. Die Fläche beträgt etwa 1360 m².
7. Auf das Einholen der Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer konnte verzichtet werden, da die Änderung bereits öffentlich aufgelegt und keine Einsprache eingegangen ist.

Erwägungen

1. Der beantragten Zonenzuweisung steht vom kantonalen Schutzzonenplan her nichts entgegen.
2. Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Parzelle 525 am Rande eines "landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiets" (Zwischenergebnis, Koordinationsblatt O.S.6), das sich gegen Osten erstreckt. Sie liegt aber bereits in einer eigenen Landschaftskammer. Die Bezeichnung im Richtplan steht deshalb der Bauzonenzuweisung nicht entgegen. Sie gibt der Gemeinde aber die Möglichkeit, auf eine gute Einordnung und Gestaltung der Bauten und Anlagen besonders hinzuwirken. Es empfiehlt sich, auf dieser Strassenseite, wo noch weitgehend Nichtbauzonen bestehen, die traditionelle Bauweise zu verwenden.

3. Die Planfestsetzung steht in Einklang mit dem kommunalen Richtplan.
4. Die Erschliessung der Parzelle 525 lässt sich direkt ab der Rickstrasse lösen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 und Art. 51 Abs. 3 des EG zum RPG (bGS 721.1) folgenden Antrag:

1. Der Teilzonenplan "Obere Schwendi, Parzelle 525" sei zu genehmigen.
2. Der Gemeinde sei zu empfehlen, bei Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebiets auf die traditionelle Bauweise hinzuwirken.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt (Ziffer 1).

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

*) Beilage: 1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk

Im Auftrag des Regierungsrates

Der Ratschreiber:



Versandt am

19. DEZ. 1934