



Herisau, 10. Dezember 2014

**Gemeinde Speicher
Teilzonenplan Reutenen, Parz. Nr. 761; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 21. November 2014 ersucht der Gemeinderat Speicher um die Genehmigung des Teilzonenplans Reutenen Parz. Nr. 761 durch das Departement Bau und Umwelt.

2. Im Gebiet Reutenen beabsichtigt der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 761, ca. 368m² Land ab dem landwirtschaftlichen Grundstück abzuparzellieren und an den Grundeigentümer der Parzelle Nr. 731 zu verkaufen. Der Verkauf dieser Fläche dient zur Arrondierung der Parzelle Nr. 731 und soll der Eduard Tanner AG die Zugänglichkeit des rückseitig der Firma liegenden Bereichs verbessern. Ein kleiner Teil der abzuparzellierenden Fläche ist gemäss kommunalem Zonenplan der Bauzone (Wohn- und Gewerbezone WG60) zugewiesen. Der grössere Teil (ca. 312m²) liegt in der Landwirtschaftszone.

3. Mit vorliegendem Teilzonenplan ist vorgesehen, die rechtskräftig ausgeschiedene Wohn- und Gewerbezone WG60 gegen Norden um insgesamt 312m² zu erweitern. Gestützt auf diese Zonenplananpassung können die Abparzellierung und eine entsprechende Erschliessung des rückwärtigen Bereichs der Parzelle Nr. 731 erfolgen.

4. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

5. Der Teilzonenplan wurde am 2. Juli 2014 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 Planaufgabe des Planungsinstrumentes erfolgte vom 13. Oktober 2014 bis 12. November 2014. Im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe 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. Gemäss kantonalem Richtplan tangiert ein geringer Bereich der Einzonung (117m²) eine Fruchtfolgefläche. Nach Rücksprache mit dem Landwirtschaftsamt ist diese Fläche zu vernachlässigen. Ein flächengleicher Abtausch ist nicht erforderlich.
3. Die Gefahrenkarte liegt vor; es sind keine ergänzenden Betrachtungen oder Kartierungen notwendig. Allerdings ist die Abgrenzung der Gefahrenkarte auf die neue Zonengrenze abzustimmen. Diese Aufgabe obliegt dem Kanton.
4. Mit Inkraftsetzung der RPG Revision I auf 1. Mai 2014 sind während einer Übergangsfrist Einzonungen mit gleichzeitigen, flächengleichen Auszonungen zu kompensieren. Die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen dürfen insgesamt nicht vergrössert werden. Im Rahmen des mit Entscheid des Regierungsrates vom 13. Mai 2014 genehmigten Teilzonenplanes Schönenbühl – Flecken konnte die Bauzonengrösse um 2927m² verkleinert werden. Mit der Einzonung der vorgesehenen Fläche (312m²) reduziert sich das künftig noch mögliche Einzonungspotential der Gemeinde Speicher auf 2615m². Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Teilzonenplan Reutenen ist eine zusätzliche Flächenkompensation nicht notwendig. Der vorliegende Teilzonenplan ist entsprechend RPG-konform.
5. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne öffentliche Auflage vorgenommen werden, wenn die von der Änderung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit der Änderung einverstanden erklärt haben. Die erforderlichen Unterschriften liegen vor.
6. Die Einzonung ist mit dem der Ortsplanung zugrunde liegenden Konzept vereinbar.
7. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Reutenen Parz. Nr. 761 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Speicher (2 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
 - Bundesamt für Raumentwicklung (Beilage: Kopie Teilzonenplan)



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: 11. DEZ. 2014

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat