



Gemeinde Speicher: Teilzonenplan Schönenbüel – Flecken; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 13. Februar 2014, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Schönenbüel-Flecken durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet liegt etwas ausserhalb des überbauten Siedlungsgebietes nordöstlich des Zentrums Speichers. Es handelt sich dabei um die Häusergruppen Flecken und Schönenbüel. Beide Häusergruppen liegen in der Bauzone (Schönenbüel: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE; Flecken: Zone für öffentliche Bauten und Anlage OE und Gewerbezone GE I) und sind allseitig von der Landwirtschaftszone umgeben.
3. Der Weiler Schönenbüel besteht aus dem gemeindeeigenen Landwirtschaftsbetrieb Schönenbüel und dem ehemaligen Altersheim Schönenbüel, das heute im Baurecht vergeben ist und als Hotel geführt wird. Sowohl für den Landwirtschaftsbetrieb wie auch für den Hotelbetrieb ist aufgrund der heutigen Zonenzuweisung die Zonenkonformität nicht gegeben. Der Pächter des Landwirtschaftsbetriebes wohnt im ca. 300m entfernten Weiler Flecken im sogenannten Pächterhaus Assek. Nr. 262 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).
4. Im Flecken befindet sich zudem die Liegenschaft Tanner (Parz. Nr. 417) mit einem Wohnhaus und Pferdehaltung, welche der Gewerbezone GE I zugewiesen ist. Die restliche Bauzonenfläche im Gebiet Flecken (Parzellen Nrn. 418 und 1430) sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Mit Ausnahme der Grüngutsammelstelle wird das Areal nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt und entsprechend landwirtschaftlich genutzt.
5. Der kommunale Richtplanbeschluss S 8.3.1 zum Gebiet Schönenbüel verlangt, dass im Zusammenhang mit der bereits erfolgten Umnutzung der ehemaligen Altersheimliegenschaft eine Umzonung in eine andere Bauzone in Betracht gezogen wird.
6. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 417 befinden sich alle von der Zonenplanänderung betroffenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde.
7. Die Gemeinde beabsichtigt, für den Pächter unmittelbar bei den bestehenden Ökonomiebauten im Gebiet Schönenbüel ein neues Betriebsleiterwohnhaus zu realisieren. Dadurch kann die rationellere Bewirtschaftung des Betriebes sichergestellt werden. Gleichzeitig soll das sich in einem schlechten baulichen Zustand befindliche alte Pächterhaus veräussert werden. Dazu muss die Möglichkeit zum Abbruch oder zur Renovation gegeben sein.



8. Die genannten Vorhaben und die heutigen Nutzungen im Planungsgebiet (Landwirtschaftsbetrieb, Hotelbetrieb, bestehendes Pächterhaus) entsprechen nicht dem Zweck der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE. Mit vorliegendem Planungsinstrument wird die Zonierung entsprechend bereinigt und an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

9. Die Prüfung der Machbarkeit der beabsichtigten Bauvorhaben wurde im Rahmen von zwei Bauermittlungsgesuchen geprüft. Im Rahmen der Bauermittlungsentscheide BKD Nrn. 2011-0023 und 2011-0024 konnte das Planungsamt für den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses sowie für die Sanierung resp. den Abbruch und Wiederaufbau des ehemaligen Pächterhauses eine raumplanerische Bewilligung in Aussicht stellen.

10. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

11. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 4. Dezember 2013.

12. Der Teilzonenplan wurde vom 8. März bis 8. April 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

13. In der Abstimmung vom 9. Februar 2014 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Speicher dem Teilzonenplan Schönenbüel – Flecken mit 1259 JA zu 581 NEIN zugestimmt.

14. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. Mit der beabsichtigten Bereinigung der Zonierung im Gebiet Schönenbüel kommen sämtliche Bauten und Anlagen, die dem Landwirtschaftsbetrieb zuzuordnen sind, neu in der Landwirtschaftszone zu liegen. Zudem wird das ehemalige Altersheim, das heute als Hotel genutzt wird, neu der Kurzzone zugewiesen. Mit dieser Änderung wird die Zonierung auf die tatsächlichen Gegebenheiten abgestimmt. Zur Gewährleistung der Entflechtung der betrieblichen Abläufe wird auf der Nordwestseite des Hotels ein ca. 14m breiter Streifen (ca. 850m²) neu der Kurzzone zugewiesen. Dies ermöglicht die Realisierung einer getrennten Zufahrt. Im südöstlichen Bereich wird ein ca. 7m breiter Streifen (ca. 275m²) neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Gebäude Assek. Nr. 279, das mit der neuen Zonierung teilweise in der Landwirtschaftszone zu liegen kommt, wird abgebrochen. Die vorgesehene neue Zonierung ist zweckmässig und auf die tatsächlichen Verhältnisse abgestimmt.

3. Im Gebiet Flecken wird der Teil der Parzelle 418, der gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist, von der Gemeinde nicht mehr als Reserve benötigt. Entsprechend ist die Rückführung dieser Teilfläche in die Landwirtschaftszone folgerichtig und zweckmässig. Von der Auszonung ist auch das ehemalige Pächterhaus Assek. Nr. 262 betroffen. Allfällige Bauvorhaben beim er-



wähnten Gebäude haben künftig die Vorschriften für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 24 RPG einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird auf den bereits erwähnten Bauermittlungsentscheid BKD Nr. 2011-0024 verwiesen. Für die Parzelle Nr. 1430, auf der die Grüngutentsorgung der Gemeinde Speicher stattfindet, drängt sich keine Zonenänderung auf. Im nordöstlichen Bereich wird die Bauzonengrenze an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Dies drängt sich auf, weil einzelne, bestehende Bauten und Anlagen der Liegenschaft Tanner (Parzelle Nr. 417) teilweise in der heute rechtskräftigen Landwirtschaftszone liegen. Die neue Bauzonenfläche wird mit einer flächengleichen Umzonung in die Grünzone GRi (Zweck Freihaltung) kompensiert. Dadurch kann zum südöstlich angrenzenden Wald ein Puffer realisiert werden.

4. Von der Zonenplanänderung ist eine Gesamtfläche von 10'149m² betroffen (Gebiet Schönenbüel 6'126m², Gebiet Flecken 4'023m²). Die vorgenommenen Ein- und Umzonungen werden durch gleichzeitige Auszonungen kompensiert. Es kann festgestellt werden, dass sich die in den Gebieten Schönenbüel und Flecken vorhandenen Bauzonenflächen künftig um ca. 3'800m² reduzieren wird, was auf Grund der Insellage aus raumplanerischer Sicht zu begrüssen ist. Damit stehen diese 3'800m² als Kompensationsfläche für Neueinzonungen zur Verfügung.

5. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Schönenbüel-Flecken wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt



Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Departementssekretariat Bau und Umwelt
Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Speicher (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 16. Mai 2014