



Herisau, 9. April 2018

**Gemeinde Speicher:
Teilzonenplan Schupfen, Parz. Nrn. 773, 862, 871, 1708; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 9. März 2018 ersucht der Gemeinderat Speicher um die Genehmigung des Teilzonenplans Schupfen, Parzelle Nrn. 773, 862, 871, 1708.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Schupfen. Es liegt südlich des Bahnhofs Speicher resp. der Einstellhalle der Appenzeller Bahnen AG. Das Planungsgebiet umfasst neben den beiden überbauten Parzellen Nrn. 862 und 871, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Bauzone (Wohnzone W60) zugewiesen sind, die beiden überbauten Parzellen Nrn. 773 und 1708, welche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen sind. Zusätzlich ist das gesamte Planungsgebiet mit der kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert.
3. Der Grundeigentümer der Liegenschaft Parz. Nr. 773 beabsichtigt, das bestehende, heute gewerblich genutzte Gebäude Assek. Nr. 1447 energetisch zu sanieren. Die Sanierung soll als Chance für eine Optimierung des Gebäudes genutzt werden, da sich der Standort sehr gut als attraktiver Wohnraum für günstige Mietwohnungen eigne. Entsprechend soll das Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss aufgestockt werden. Bereits seit dem Verkauf der Liegenschaft an den heutigen Grundeigentümer wird die Liegenschaft nicht mehr dem heute geltenden Zonenzweck entsprechend genutzt. Durch die geplante zusätzliche Wohnnutzung wird dieser Zustand verstärkt. Ebenso wird die Parzelle Nr. 1708, die heute als private Parkierungsfläche genutzt wird, nicht dem Zonenzweck entsprechend genutzt. Mit dem Teilzonenplan wird die rechtskonforme Nutzung gesichert und gleichzeitig die Voraussetzung für eine innere Verdichtung in zentrumsnaher Lage geschaffen.
4. Gleichzeitig sollen auch die beiden überbauten Grundstücke Parzellen Nrn. 862 und 871, die heute der Wohnzone W60 zugewiesen sind, neu der Kernzone K zugeordnet werden.
5. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 15. Juni 2016, resp. 27. Oktober 2016 konnte ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.



6. Der Teilzonenplan wurde am 9. November 2016 vom Gemeinderat erlassen. Gestützt auf Art. 52 BauG wurden die Grundeigentümer, von welchen die schriftliche Zustimmung zum vorliegenden Planungsinstrument fehlt, unter Ansetzung einer 30-tägigen Einsprachefrist angeschrieben (29. Januar 2018 bis 27. Februar 2018). Diese Frist ist ungenutzt verstrichen.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 52 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der vorliegende Teilzonenplan erfüllt die Bedingungen für eine geringfügige Änderung an Nutzungsplänen. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nichts entgegen.

3. Im Vorfeld wurde anhand einer Volumenstudie aufgezeigt, dass eine Aufstockung des Gebäudes Assek. Nr. 1447 um zwei Geschosse plus Dachgeschoss ortsbaulich verträglich realisiert werden kann. Entsprechend ist die vorgesehene Umzonung der Parzelle Nr. 773 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Kernzone K zweckmässig, zumal damit auch die heute schon bestehende gewerbliche Nutzung legalisiert werden kann. Damit eine sinnvolle und zweckmässige Zonenabgrenzung erreicht werden kann, ist auch die Zuweisung der Parzelle Nr. 1708 zur Kernzone, welche heute als private Parkierungsfläche genutzt wird, sinnvoll.

4. Mit dem Einbezug der beiden überbauten Liegenschaften (Parz. Nrn. 862 und 871), die neu auch der Kernzone K zugewiesen werden sollen, kann eine sinnvolle und zweckmässige Zonenabgrenzung erreicht werden. Die relativ kleinen Parzellen sind heute gemäss der in der Wohnzone W60 anzuwendenden Ausnutzungsziffer vollständig ausgenutzt. Mit der vorgesehenen Umzonung in die Kernzone K entfällt die Ausnutzungsziffer, womit insbesondere der Dachausbau möglich wird. Dies ist nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage unter dem Aspekt der inneren Verdichtung zu unterstützen.

5. Mit der vorgesehenen Umzonung von gesamthaft 2592m² vergrössert sich die kapazitätsrelevante Bauzonenfläche (Wohn-, Misch- und Kernzonen), nicht aber die Fläche der Bauzone insgesamt. Unter Berücksichtigung, dass es sich bei Speicher gemäss Richtplannachführung 2015 (genehmigt durch den Kantonsrat am 30. Oktober 2017) um eine grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion handelt, ist gemäss geltenden kantonalen Ein- und Auszonungsregeln keine flächengleiche Kompensation von Wohn-, Misch- und Kernzonen nötig.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die Zonenplanänderung eine Genehmigung erteilt werden.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Schupfen, Parz. Nrn. 773, 862, 871, 4708 wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Speicher (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (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: **11. APR. 2018**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto