



Herisau, 23. September 2015

Gemeinde Speicher

**Teilzonenplan Sonnweid, Parz. Nrn. 27, 64, 131, 1646; Aufhebung Quartierplan Erschliessung
Sonder-Kohlhalden; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 18. August 2015 ersucht die Gemeinde Speicher um die Genehmigung des Teilzonenplans Sonnweid Parz. Nrn. 27, 64, 131, 1646 und die Aufhebung des Quartierplanes Erschliessung Sonder-Kohlhalden durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 131 beabsichtigt eine bauliche Erweiterung auf seinem Grundstück. In diesem Zusammenhang wurde ersichtlich, dass die jetzige Zonenabgrenzung der Verkehrsfläche weder mit dem Strassenrand noch mit der Parzellengrenze übereinstimmt. Weiter wurde ersichtlich, dass die Baulinie des Quartierplanes Erschliessung Sonder-Kohlhalden die baulichen Möglichkeiten beschränken.
3. Die Planungsinstrumente wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Die Planungsinstrumente wurden am 28. April 2015 erlassen.
5. Die Planungsinstrumente wurden vom 5. Juni 2015 bis 6. Juli 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.
6. Die Vorhaben wurden im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

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. Die rechtskräftige Zonenabgrenzung wurde vor dem Bau der Erschliessungsstrasse bestimmt. Mit dem Baulinienplan wurde der Durchgang resp. der Anschluss des Baugebietes Sonnweid an die Kalabinthstrasse gesichert. Mittlerweile wurde die Sonnweidstrasse gebaut, womit die Baulinien des Quartierplanes Erschliessung Sonder-Kohlhalden hinfällig ist.

3. Mit der Zonenplananpassung kann den tatsächlichen Verhältnissen entsprochen werden. Dadurch vergrössert sich die Wohn- und Gewerbezone WG60 zulasten der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFib um 63m². Zudem vergrössert sich die Gewerbezone GEI zulasten der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFib um 8m². Im Weiteren wird eine 4m² grosse Fläche, die heute der Gewerbezone GEI zugewiesen ist, neu der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFib zugewiesen. Mit den vorgesehenen Umzonungen vergrössert sich die Bauzonenfläche nicht. Der vorliegende Teilzonenplan ist entsprechend RPG-konform. Folgerichtig wird die im Bereich der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone VFib ausgewiesene kommunale Ortsbildschutzzone (Zonenüberlagerung) aufgehoben. Dies ist aus planerischer Sicht zweckmässig.

4. Unter Berücksichtigung, dass die Sonnweidstrasse zwischenzeitlich realisiert worden ist, können die Baulinien, mit denen der Strassenkorridor gesichert worden ist, aufgehoben werden. Entsprechend ist künftig der Strassenabstand gemäss Baureglement für die baulichen Möglichkeiten entlang der Strasse massgebend.

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 entsprechenden Unterschriften wurden nicht beigebracht. Entsprechend wurde das Planungsinstrument öffentlich aufgelegt.

6. 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.

7. Mit der Zonenplanänderung werden keine übergeordneten öffentlichen Interessen verletzt. Auch ist mit der Zonenplanänderung keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts verbunden.

8. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung der vorliegenden Planungsinstrumente erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Sonnweid Parz. Nrn. 27, 64, 131, 1646 wird genehmigt.
2. Der Quartierplan Erschliessung Sonder-Kohlhalden wird aufgehoben.
3. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr.1000.00 erhoben.



4. 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

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: **28. SEP. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl