



**Gemeinde Speicher
Teilzonenplan „Speicher Dorf“; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 17. November 2011 wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes „Speicher Dorf“ durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Die Planungsinstrumente der Gemeinde Speicher wurden Ende der 80-er, Anfang der 90-er Jahre erarbeitet und am 26. Oktober 1993 vom Regierungsrat genehmigt. Zwischenzeitlich wurden das Baureglement und der kommunale Richtplan umfassend überarbeitet und durch den Regierungsrat genehmigt. Mit dem kommunalen Richtplan hat die Gemeinde die künftige bauliche Entwicklung der Gemeinde Speicher aufgezeigt. Mit der ersten Teilüberarbeitung des Zonenplanes im Dorf werden verschiedene, im Rahmen der Richtplanerarbeitung festgesetzte Nutzungsplananpassungen vorgenommen.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 6. April 2011.
5. Der Teilzonenplan wurde vom 6. Mai bis 6. Juni 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.
6. In der Abstimmung vom 23. Oktober 2011 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Speicher dem Teilzonenplan Dorf mit 1075 JA zu 455 NEIN zugestimmt.
7. 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. Es wird ausdrücklich begrüsst, dass die Gemeinde Speicher ihren 1993 genehmigten Zonenplan im Gebiet Dorf einer ersten Teilrevision unterzieht. Die Änderungen basieren auf den im Rahmen der Richtplanerarbeitung festgesetzten Nutzungsplananpassungen.
3. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 303 gelten alle betroffenen Parzellen als überbaut oder weitgehend überbaut. Mit der geplanten Zonenplanpassung ist eine Erhöhung der Einwohnerkapazität von 10 Einwohnern verbunden. Werden diese Ein- und Umzonungen mit dem angestrebten Bevölkerungswachstum der Gemeinde Speicher von 0.75% pro Jahr verglichen, ist die Auswirkung dieser Zonenänderung auf die Gesamtkapazität untergeordnet. Es kann festgestellt werden, dass aus heutiger Sicht die ausgewiesene Kapazität das definierte Planungsziel der Gemeinde nicht übersteigt und damit raumplanungsgesetz-konform ist.
4. Sämtliche Einzonungs- und Umzonungsgebiete halten die Anforderungen einer ÖV-Grundversorgung gemäss Agglomerationsprogramm ein und entsprechen diesbezüglich den Anforderungen des kantonalen Richtplanes.
5. Die im Gebiet Bruggmoos vorgesehenen Zonenplananpassungen sind sachgerecht. Im Bereich der bereits überbauten Liegenschaften Parz. Nrn. 305, 307, 316, 317, 1210, 2011 wird eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes vorgenommen. Mit der gesamthaften Zuweisung der Parzelle Nr. 303 zur Bauzone soll das Grundstück einer Überbauung zugeführt werden. Die entsprechenden neuen Zonenzuweisungen, die sich an der bestehenden, rechtskräftigen Zonenzuweisung anlehnen, sind sachgerecht und zweckmässig. Da die Erschliessung der Neueinzonung zum heutigen Zeitpunkt nicht gesichert ist, wird das fragliche Gebiet zusätzlich mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Die zweckmässige Erschliessung wird im Rahmen des zu erarbeitenden Sondernutzungsplanes gesichert. Die Aufzonung der Parzelle Nr. 300 von heute Wohn- und Gewerbezone WG45 zu neu Wohn- und Gewerbezone WG60 liegt im Interesse der Gemeinde. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit der vorgesehenen Aufzonung die Schwierigkeiten mit den Abstandsvorschriften (Strassen-, Grenz- und Bahntrasseabstand) nicht gelöst werden.
6. Die Zuweisung des 3695m² grossen Teilgebietes (Parzellen Nrn. 154, 155, 156, 160, 161 und Teilparzelle Nr. 1349) zur Kernzone K3 stellt eine logische Weiterführung der südlich angrenzenden Kernzone dar. Diese Zuweisung ist aus ortsplanerischer Sicht zweckmässig.
7. Das unmittelbar nordöstlich anschliessende Grundstück Parz. Nr. 1349, das seit langer Zeit als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, wird der Nutzung entsprechend von der Wohn- und Gewerbezone WG 45 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.
8. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 175 ist mit der kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert. Im Rahmen der Richtplanrevision, die vom Regierungsrat genehmigt worden ist, wurden die Schutzzonen innerhalb der Bauzone im Detail überprüft. Aufgrund dieser Neubeurteilung wurde entschieden, auch das nordwestliche, kürzlich renovierte Hauptgebäude mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone zu überlagern. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die Vergrösserung der kommunalen Schutzzonen nicht dem Konzept



des Regierungsrates entspricht. Die Vergrößerung der kommunalen Ortsbildschutzzone kann die Entwicklung behindern. Die Gemeinde hält an der Erweiterung der kommunalen Ortsbildschutzzone fest.

9. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans „Speicher Dorf“ erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan „Speicher Dorf“ (Hinterdorf Parz. Nrn. 154, 155, 156, 160, 161 1349; Rüschen, Parz. Nr. 175; Bruggmoos, Parz. Nrn. 300, 303, 305, 307, 316, 317, 829, 1210, 1211) 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 (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 6. Januar 2012