



Gemeinde Speicher Teilzonenplan Speicherschwendi; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 17. November 2011, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Speicherschwendi 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 Teilüberarbeitung des Zonenplanes in der Speicherschwendi werden verschiedene, im Rahmen der Richtplan-erarbeitung festgesetzte Nutzungsplananpassungen vorgenommen.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 9. Februar 2011.
5. Der Teilzonenplan wurde vom 6. Mai bis 6. Juni 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind zwei Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache wurde wieder zurückgezogen und die zweite vom Gemeinderat mit Entscheid vom 8. September 2011 abgewiesen. Auf die Anmeldung eines Rekurses wurde in der Folge verzichtet.
6. In der Abstimmung vom 23. Oktober 2011 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Speicher dem Teilzonenplan Speicherschwendi mit 954 JA zu 573 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 Speicherschwendi einer Teilrevision unterzieht. Die Änderungen basieren auf den im Rahmen der Richtplanerarbeitung festgesetzten Nutzungsplananpassungen.
3. Gemäss der „Übersicht über den Stand der Erschliessung“ der Gemeinde Speicher verfügt der Ortsteil Speicherschwendi über keine Wohnbaureserven mehr. Mit vorliegendem Teilzonenplan wird dem im kommunalen Richtplan formulierten Ziel, der Speicherschwendi ein minimales Entwicklungspotential zuzugestehen, Beachtung geschenkt. Der vorliegende Teilzonenplan weist eine zusätzliche Einwohnerkapazität von 57 Einwohnern auf. Es kann festgestellt werden, dass aus heutiger Sicht die ausgewiesene Kapazität das definierte Planungsziel der Gemeinde nicht übersteigt und damit raumplanungsgesetz-konform ist.
4. Mit der Vergrösserung der bestehenden Wohn- und Gewerbezone (Obere Schwendi, Teilparzelle 507) am südlichen Siedlungsrand der Speicherschwendi wird die kurz- bis mittelfristige Realisierung von Wohnbauten ermöglicht. Diese Bauzonenerweiterung entspricht dem mit Entscheid vom 28. April 2009 genehmigten kommunalen Richtplan.
5. Die im Gebiet Rickstrasse / Rehetobelstrasse vorgesehenen Zonenplananpassungen sind sachgerecht. Bereits vor der Richtplanüberarbeitung haben die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 524 und 947 den Antrag gestellt, diese beiden Grundstücke der Bauzone zuzuweisen. Im Hinblick auf die Richtplanüberarbeitung wurde die geplante Einzonung jedoch zurückgestellt. Nun vorgesehene Zuweisung zur Wohn- und Gewerbezone WG45 (4913m²), zur eingeschossigen Wohnzone W35 (4194m²) sowie im Bereich der Waldes und des Gewässers zur Grünzone GRi F (Freihaltung, ca. 1680m²) entspricht dem kommunalen Richtplan. Die vorgeschlagene Bauzonenerweiterung fügt sich in die bestehende ortsbauliche Struktur ein. Mit dem Bachlauf und der Bestockung kann auf der Ostseite ein natürlicher Siedlungsrand sichergestellt werden. Mit der zusätzlich festgelegten Quartierplanpflicht im fraglichen Gebiet wird auf die landschaftlich exponierte Lage reagiert. Insbesondere wird mit der Quartierplanpflicht die zweckmässige Überbauung und die Erschliessung des Baugebietes verlangt. Bei Neueinzonungen sind die Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung einzuhalten. Wie im Rahmen der Genehmigung des kommunalen Richtplanes verlangt, wurde die Situation der Lärmbelastung entlang der Kantonsstrasse und der Gemeindestrasse abgeklärt. Die Rehetobelstrasse weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 3300 Fahrzeugen auf. Diese erzeugen ab der Strassenachse eine Lärmbelastung von 71dB(A) tags bzw. 58dB(A) nachts. Nördlich der Rehetobelstrasse errechnet sich im Baulinienabstand von 10.5m somit ein Immissionspegel von 60.2 dB(A) tags und 47.2 dB(A) nachts. Südlich der Rehetobelstrasse beträgt der Immissionspegel beim Baulinienabstand von 9.5m 61.1dB(A) tags und 48.0 dB(A) nachts. Im Planungsbericht wird aufgezeigt, wie die Planungswerte eingehalten werden können. Bei der Erarbeitung des Sondernutzungsplanes sind die beschriebenen Massnahmen entsprechend zu berücksichtigen.
6. Das Gebiet zwischen der Rickstrasse und der Rehetobelstrasse weist gemäss Gefahrenkarte eine mittlere Gefährdung durch Naturgefahren auf. Gemäss Planungsbericht wird davon ausgegangen, dass eine Überbauung des Hanges den Hang zusätzlich stabilisiert und dadurch die Gefahr minimiert. Für das fragliche Gebiet existiert jedoch noch keine Gefahrenzonenausscheidung. Entsprechend ist die Gemeinde anzuweisen, dem



Departement Bau und Umwelt bis Ende Juni 2012 für das fragliche Gebiet den entsprechenden Gefahrenzonenplan zur Genehmigung vorzulegen.

7. Der Gemeinderat hat bereits 2005 den Antrag gutgeheissen, einen Teil der bestehenden Grünzone auf dem gewerblich genutzten Grundstück Parz. Nr. 571 nördlich der Rehetobelstrasse zur Bebauung freizugeben. Mit dieser Einzonung kann die beabsichtigte Betriebserweiterung ermöglicht werden. Zur zweckmässigen Erschliessung wird zudem ein Streifen ab Parzelle Nr. 1199 neu von der Grünzone der Wohn- und Gewerbezone WG 45 zugewiesen.

8. Die im Gebiet Ifang vorgesehene Umzonung einer ca. 1830m² grossen Teilfläche der Parzelle Nr. 566 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W45 kann unterstützt werden.

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

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Speicherschwendi (Rick-/ Rehetobelstrasse, Parz. Nrn. 524, 571, 947, 1199; Ifang, Parz. Nr. 566; Obere Schwendi, Parz. Nr. 507) wird genehmigt (Art. 3 und Art. 48 BauG).
2. Die Gemeinde wird angewiesen, dem Departement Bau und Umwelt bis Ende Juni 2012 für das Gebiet Rick-/Rehetobelstrasse den entsprechenden Gefahrenzonenplan zur Genehmigung vorzulegen.
3. 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)

Auftrag des Regierungsrates:

Versandt am 6. Januar 2012

Martin Birchler, Ratschreiber