



Herisau, 4. Juli 2005 / Wb

**Gemeinde Speicher
Teilzonenplan Stoos Parz. Nr. 1576; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung (Sekretariat Planungskommission) der Gemeinde Speicher vom 3. Mai 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.

2. Die Grundeigentümer der Liegenschaft Parz. Nr. 1576 beabsichtigen, das bestehende, 1997 erworbene Gebäude Assek. Nr. 284 zu sanieren, umzubauen und zu erweitern. Das Grundstück befindet sich gemäss kommunalem Zonenplan (vom Regierungsrat genehmigt am 26. Oktober 1993) im Übrigen Gemeindegebiet und umfasst eine Fläche von ca. 2000 m². Aus finanziellen Gründen ist es notwendig, das Gebäude vollständig auszubauen und als Wohnraum zu vermieten. Da sich das Gebäude in einer expliziten Nichtbauzone befindet, müsste die Sanierung nach den Vorgaben gemäss Art. 24 RPG beurteilt werden. Der notwendige Ausbau würde diese Vorgaben deutlich überschreiten. Entsprechend haben die Grundeigentümer dem Gemeinderat beantragt, ihre Liegenschaft Parz. Nr. 1576 einzuzonen und der Wohn- und Gewerbezone WG2 zuzuweisen.

3. Die Liegenschaft Parz. Nr. 1576 gehört zu einem ca. 39'000 m² grossen zusammenhängenden Gebiet, dass im Zonenplan dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen ist und allseitig von bebautem Siedlungsgebiet umschlossen ist.

4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.

5. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.

6. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

7. Der Teilzonenplan Stoss Parz. Nr. 1576 wurde am 13. April 2005 vom Gemeinderat erlassen.



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. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die von ihnen direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. 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 Departements Bau und Umwelt. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Die Prüfung erfolgte auf dieser Grundlage.
3. Gemäss kommunalem Richtplan ist der südliche Teil des grossen, zusammenhängenden Übrigen Gemeindegebietes und somit auch das fragliche Planungsgebiet als Bauentwicklungsgebiet „Wohnen“ vorgesehen. Künftige Siedlungserweiterungen sollen eigentlich primär in Bauentwicklungsgebieten erfolgen. Die vorgesehene Zuweisung zur Wohn- und Gewerbezone WG2 entspricht nicht der erwähnten Richtplanfestsetzung. Unter Berücksichtigung jedoch, dass das Planungsgebiet östlich an die Wohn- und Gewerbezone WG2 grenzt, ist die vorgesehene Zonenzuweisung sachlich begründet. Es wird darauf hingewiesen, dass vorgesehene Umzonung auch eine entsprechende Anpassung des kommunalen Richtplanes bedingt. Gemäss Art. 44 Abs. 2 BauG ist zur Vornahme von Einzelanpassungen als förmliche Planänderungen der Gemeinderat zuständig. Die Anpassungen sind jedoch dem Departement Bau und Umwelt mitzuteilen.
4. Der kommunale Richtplan weist für fragliches Gebiet zudem einen Nutzungshinweis aus (N16: Zwischenergebnis). Erwähnter Hinweis führt aus, dass im Rahmen des nötigen Einzonungsverfahrens die Nutzungsart (insbesondere die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen entlang der Staatsstrasse) definitiv festzulegen ist. Im Rahmen eines Sondernutzungsplanes sind die Erschliessung, die Bauweise und die Gestaltung zu regeln.
5. Da die Liegenschaft bereits heute vollumfänglich überbaut ist und sich der gemäss Nutzungshinweis zu erarbeitende Sondernutzungsplan auf das gesamte Bauentwicklungsgebiet bezieht, ist das Erarbeiten eines Sondernutzungsplanes für die ca. 2000 m² grosse, bereits überbaute neue Bauzonenfläche nicht notwendig. Im Rahmen späterer Planungsabsichten im Gebiet Stoss muss jedoch sichergestellt sein, dass dannzumal das betroffene Grundstück in den Quartierplanperimeter miteinbezogen wird. Ein entsprechendes schriftliches Einverständnis der Grundeigentümer liegt vor.
6. Das Einzonungsbegehren als solches ist nachvollziehbar. Mit der Einzonung der bereits heute vollständig überbauten Liegenschaft wird die Einwohnerkapazität nicht wesentlich beeinflusst. Das der Ortsplanung der Gemeinde Speicher zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Einzonung nicht in Frage gestellt.



C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Stoss Parz. Nr. 1576 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Speicher (restliche 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: 08. JULI 2005

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler