



Gemeinde Speicher: Teilzonenplan Unterdorf, Parz. Nr. 51; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 13. Februar 2014, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Unterdorf Parz. Nr. 51 durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Die Planungsinstrumente der Gemeinde Speicher wurden Ende der 1980-er, Anfang der 1990-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 dem vorliegenden Teilzonenplan Unterdorf Parz. Nr. 51 kann eine weitere, im Rahmen der Richtplanerarbeitung festgesetzte Nutzungsplananpassung vorgenommen werden.
3. Bislang waren die Grundstücke im Unterdorf, die allseitig von rechtskräftig ausgeschiedener Bauzone umgeben sind, nicht erhältlich und entsprechend dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Aufgrund der seit kurzem veränderten Absichten der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 51 erhält die Gemeinde die Möglichkeit, das attraktive, zentrumsnah gelegene Grundstück im Sinne einer aktiven Bodenpolitik zu erwerben.
4. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 4. Dezember 2013.
6. Der Teilzonenplan wurde vom 19. August bis 18. September 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind neun Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Einsprachen mit Entscheiden vom 4. Dezember 2013 abgewiesen. Drei Einsprecher haben in der Folge beim Regierungsrat Rekurs angemeldet.
7. In der Abstimmung vom 9. Februar 2014 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Speicher dem Teilzonenplan Unterdorf, Parz. Nr. 51, mit 940 JA zu 916 NEIN und dem Landkauf der Parzelle Nr. 51 zugestimmt.
8. Sämtliche drei Rekursanmeldungen wurden zurückgezogen.
9. 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. Bei Neueinzonungen müssen den Anforderungen des Agglomerationsprogrammes St.Gallen / Arbon-Rorschach Beachtung geschenkt werden. Das Planungsgebiet liegt am Rand des 300m-Einzugsgebietes des Bahnhofs Speicher. Aufgrund des Haltestellenabstandes und des Angebotes des öffentlichen Verkehrs erreicht das Planungsgebiet die Güteklasse C bis D. Im ganzheitlichen Vergleich für Appenzell Ausserrhoden handelt es sich dabei um eine gute ÖV-Erschliessung. Das zur Einzonung vorgesehene Gebiet entspricht bezüglich der ÖV-Erschliessung den Anforderungen des kantonalen Richtplanes.
3. Gemäss kommunalem Richtplan (Richtplanbeschluss S 4.1.2) ist beabsichtigt, entlang der stärker befahrenen Kantonsstrassen aus Lärmgründen auf reine Wohnzonen zu verzichten. Entsprechend wird der östliche Grundstücksteil einer Mischzone und der westliche Teil einer reinen Wohnzone zugewiesen werden. Die Aspekte des Lärmes werden im Rahmen des zu erarbeitenden Sondernutzungsplanes berücksichtigt. Im Weiteren ist gemäss kommunalem Richtplan vorgesehen, bei der baulichen Nutzung des Gebietes Unterdorf eine angemessene Fläche für den Schlittelsport auszuscheiden (Richtplanzwischenenergebnis S 8.6.1).
4. Der Gewässerraum entlang des eingedolten Mülibaches wurde - wie anlässlich der Vorprüfung verlangt - der Grünzone zugewiesen.
5. Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass im Gebiet entlang der Kantonsstrasse Beurteilungspegel von 64db(A) tags, resp. 50db(A) nachts ausgewiesen werden. Die Einhaltung der geforderten Grenzwerte (60/50 db(A)) in diesem Bereich wird demzufolge erst bei einem Strassenachsabstand ab ca. 20m gewährleistet. Die Einhaltung der Planungswerte muss im Rahmen des zu erarbeitenden Sondernutzungsplanes gewährleistet werden. Gemäss Planungsbericht soll dies in erster Linie mittels lärmunempfindlicher Räume auf der dem Lärm zugewandten Seite erreicht werden.
6. Die grosse zusammenhängende Fläche wird mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Im Rahmen des zu erarbeitenden Sondernutzungsplanes ist neben den Aspekten des Lärmes, des Umgangs mit dem eingedolten Gewässer und den Fussgängerbeziehungen insbesondere auf eine verdichtete, in das Ortsbild gut eingepasste Überbauung hinzuwirken. Zudem soll für den Schlittelsport eine angemessene Freifläche gesichert werden.
7. Die Berechnung des Fassungsvermögens basiert auf der Revision der Nutzungsplanung (Stand 2007 / 2008). Es kann festgestellt werden, dass derzeit insgesamt 3976 Einwohner in der Gemeinde Speicher wohnen. Der vorliegenden Kapazitätsberechnung kann entnommen werden, dass die Gemeinde ihr Planungsziel mit 4415 Einwohnern im Jahr 2022 ausweist. Der Prognose liegt ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.7% zu Grunde. Der rechtskräftige Zonenplan weist eine Einwohnerkapazität von 4171 Einwohnern auf. Unter Miteinbezug der erwähnten Liegenschaft Parz. Nr. 51 (Neueinzonung) ist mit einer zusätzlichen kapazitätsrelevanten Bauzonenfläche von 1.63ha zu rechnen. In Anwendung des vom Kanton Appenzell A.Rh. zur Verfügung gestellten Kapazitätsberechnungsmodells kann festgestellt werden, dass mit der zusätzlich vorgesehenen Einzonung mit einer Erhöhung der theoretischen Kapazität um 86 Einwohner zu rechnen ist. Auch mit der beabsichtigten Neueinzonung wird das definierte Planungsziel der Gemeinde nicht überschritten. Die Vorgaben werden eingehalten.



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

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Unterdorf, Parz. Nr. 51 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 (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 7. März 2014