



Gemeinde Speicher: Teilzonenplan Wies; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 10. Oktober 2005 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. Oktober 1993) wurde die Parzelle Nr. 416 und ein grosser Teil der Parzelle Nr. 271 der Gewerbezone GII (10'436 m²) zugewiesen. Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 271 (755 m²) wurde der Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen. Die Grundeigentümer der Liegenschaften Parz. Nrn. 271 und 416 beabsichtigen, auf erwähnten Liegenschaften eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern zu erstellen. Entsprechend ist vorgesehen, die beiden Parzellen neu der Wohn- und Gewerbezone WG3 zuzuweisen. Die von der Umzonung betroffene Fläche beträgt 11'191 m². An der bereits heute im Zonenplan festgelegten Überlagerung (Zone mit Quartierplanpflicht) wird festgehalten.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
4. Der Teilzonenplan Wies Grundstücke Nrn. 271 / 416 wurde am 6. Juli 2005 vom Gemeinderat erlassen.
5. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 13. April 2005 bis 13. Mai 2005. Einsprachen sind keine eingegangen.
6. Der Teilzonenplan wurde am 25. September 2005 von der Einwohnergemeinde Speicher an der Urne angenommen.
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. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Gemäss kantonalem Richtplan kommen den Gewerbe- und Industriezonen von hoher Standortattraktivität in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessung und Erreichbarkeit eine überörtliche Bedeutung zu. Wichtig sind dabei insbesondere die entsprechenden Gewerbe- und Industriezonen in den Gemeinden mit Zentrumsfunktion. Diese Bauzonen bzw. Bauentwicklungsgebiete sind als längerfristige Entwicklungs-Optionen von erster Priorität zu erhalten. Gemäss Richtplan handelt es sich bei der Gemeinde Speicher um eine Gemeinde mit



Zentrumsfunktion. Auch die Standortattraktivität des Gewerbegebietes im Sinne des kantonalen Richtplanes ist zu bejahen. Dennoch ist in den letzten 10 Jahren eine vernachlässigbare kleine Nachfrage an Gewerbegebieten feststellbar. Diese geringe Nachfrage steht in einem unausgewogenen Verhältnis zu den vorhandenen Reserven von Gewerbezonon. Entsprechend ist es vertretbar, die bestehenden Gewerbezonon zugunsten einer Wohn- Gewerbezone WG3 um rund 11'500 m² zu verkleinern. Die im Gebiet verbleibende, angrenzende Gewerbezone beträgt noch immer rund 11'900 m² und reicht aus, um die künftige Gewerbeentwicklung mittelfristig sicherstellen zu können. Wohl ist ein gewisser Widerspruch zu den im kantonalen Richtplan festgelegten Vorgaben vorhanden, doch ist diese Abweichung aufgrund der vorstehenden Erwägungen plausibel und vertretbar.

3. Im Rahmen des aktuell erhobenen Standes der Erschliessung kann festgestellt werden, dass 89.2% aller Bauzonen der Gemeinde Speicher überbaut resp. weitgehend überbaut sind. Keine andere Gemeinde im Kanton weist einen höheren Anteil auf. Insbesondere sind keine Reserven mehr verfügbar, die den Bau von Mehrfamilienhäusern erlauben. Gerade diese Art von Wohnungsbau ist jedoch für die soziale und strukturelle Durchmischung der Bevölkerung von grosser Bedeutung. Entsprechend muss es im Interesse der Gemeinde sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass künftig wieder Mehrfamilienhäuser realisiert werden können. Die vorgesehene Umzonung beeinflusst die Kapazität des Zonenplanes. Unter Berücksichtigung, dass der Nachholbedarf für den Mehrfamilienhausbau in der Gemeinde Speicher ausgewiesen ist und sich mit der Umzonung die Siedlungsfläche nicht vergrössert, ist die Erhöhung der Einwohnerkapazität um ca. 55 Einwohner vertretbar.

4. Das der Ortsplanung Speicher zugrunde liegende Konzept wird mit der vorgesehenen Zonenplanänderung nicht in Frage gestellt.

5. Der Planungsbericht und die Plandarstellung (Darstellung der rechtskräftigen und der zusätzlich neu festgelegten Quartierplanpflicht) wurden im Sinne der Vorprüfung angepasst.

6. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Wies Grundstücke Nrn. 271, 416 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1200.— erhoben

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht von Appenzell Ausserrhoden (Fünfeckpalast, Postfach 161, 9043 Trogen) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt.



Auszug an

Departement Bau und Umwelt

Departementssekretariat Bau und Umwelt

Baukoordinationsdienst (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)

Kantonales Planungsamt (1 Expl. Teilzonenplan mit Genehmigungsvermerk)

Gemeinderat Speicher (restl. Expl. Teilzonenpläne mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

Versandt am

28. Okt. 2005