



Herisau, 15. März 2006

**Gemeinde Speicher
Teilzonenplan Wies Parz. Nrn. 277 / 280; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung (Sekretariat Planungskommission) der Gemeinde Speicher vom 13. März 2006 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Der Ausbau der Sportanlage Buechen erforderte einen Landabtausch zwischen den Grundeigentümern der Liegenschaften Parzelle Nr. 277 und der Liegenschaft Parzelle Nr. 280. Beabsichtigt war, die Anpassung der Zonengrenzen auf die neuen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse im Rahmen der derzeit laufenden Ortsplanungsrevision vorzunehmen. Zwischenzeitlich liegt jedoch ein Baugesuch für den Neubau eines Werkhofes mit Wohnung auf Parzelle Nr. 277 vor. Erwähntes Baugesuch verletzt die Bauzonengrenze. Mit Schreiben vom 26. Januar 2006 hat das Planungsamt darauf hingewiesen, dass für die Realisierung des Projektes vorgängig eine Anpassung des Zonenplanes durchgeführt werden muss. Mit vorliegendem Teilzonenplan wird diesem Umstand Rechnung getragen.
3. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (Genehmigung durch den Regierungsrat am 23. Oktober 1993) wurde die Parzelle Nr. 277 grösstenteils der Gewerbezone GEII zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Weg mit einer Breite von ca. 4.0 m, welcher der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Die Parzelle Nr. 280 ist grösstenteils der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Im nordwestlichen Bereich ist ein kleiner Grundstücksteil der Gewerbezone GEII zugewiesen. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft über eine Länge von ca. 20 m ein Weg, der der Landwirtschaftszone zugewiesen ist.
4. Gemäss kommunalem Richtplan handelt es sich bei der Parzelle Nr. 277 um ein quartierplanpflichtiges Gebiet. Mit dem am 18. April 2001 genehmigten Quartierplan Wies III wurde die erwähnte Richtplanfestlegung (QP8) umgesetzt. Aufgrund der geänderten Form und Grösse des Grundstückes sowie der neuen Bauzonenabgrenzung ist es notwendig, den rechtskräftigen Quartierplan Wies III zu überprüfen und allenfalls anzupassen.



5. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
6. Der Teilzonenplan Wies Parz. Nrn. 277 / 280 wurde am 8. Februar 2006 vom Gemeinderat erlassen.
7. Die schriftliche Zustimmung sämtlicher direkter Anstösser liegt vor. Entsprechend ist auf die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes verzichtet worden.
8. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt.

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. Die von der Umzonung betroffene Fläche beträgt ca. 1500 m² und ist aus raumplanerischer Sicht unbedeutend. Mit der Umzonung werden die Zonengrenzen an die neuen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse angepasst und die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau des Werkhofes geschaffen.
4. Das der Ortsplanung der Gemeinde Speicher zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Einzonung nicht in Frage gestellt.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Wies Parz. Nr. 277 / 280 wird genehmigt (Art 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 700.00 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



Appenzell Ausserrhoden

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: **20. MRZ. 2006**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat