



Herisau, 25. März 2022

## **Gemeinde Speicher; Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227; Genehmigung**

### **A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben vom 21. Januar 2022 ersucht die Gemeinde Speicher um die Genehmigung des Teilzonenplans Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.
2. Der Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nr. 222 und 227, bezweckt die Bereinigung der bestehenden Zonenabgrenzungen an die geplanten Verläufe der Parzellengrenzen und Verkehrsflächen zwischen den Parzellen Nrn. 222, 227 und 1485. Im Weiteren sollen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Bau einer Garage auf der Parzelle Nr. 227 sowie für die Erstellung einer Notzufahrt zur Parzelle Nr. 226 geschaffen werden. Dafür ist zwischen den Parzellen Nr. 222 und Nr. 227 ein flächengleicher Landabtausch vorgesehen. Die Parzellen Nrn. 226 und 227 sind Bestandteil der kommunalen Ortsbildschutzzone.
3. Mit dem Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, wird eine Fläche von rund 20 m<sup>2</sup> von der Kernzone (K) in die Grünzone im Baugebiet zum Zweck der Freihaltung (GRiF) und der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet (VFIB) zugeordnet. Von der Grünzone im Baugebiet (GRiF) wird eine Fläche von rund 16 m<sup>2</sup> in die Kernzone (K) umgezont. Zusätzlich wird eine Fläche von rund 8 m<sup>2</sup> von der Grünzone innerhalb Baugebiet (GRiF) der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet (VFIB) zugewiesen. Insgesamt beinhaltet der Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, eine Reduktion der kapazitätsrelevanten Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) im Umfang von rund 3.7 m<sup>2</sup>.
4. Das Amt für Raum und Wald hat den Entwurf des Teilzonenplans Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, vorgeprüft. Mit Bericht vom 10. Juni 2021 konnte der Gemeinde Speicher vorbehältlich notwendiger formeller und inhaltlicher Anpassungen ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Der Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, wurde zwischen dem 21. August 2021 und dem 20. September 2021 der Mitwirkung unterstellt. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit zur Mitwirkung nicht genutzt.
6. Der Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, lag vom 13. November 2021 bis zum 13. Dezember 2021 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist ging keine Einsprache ein.
7. Der Gemeinderat Speicher erliess den Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, am 12. Januar 2022.



### B. Erwägungen

1. Der kantonale Richtplan, Kapitel S.1.2, richtungsweisende Festlegung 3.2, regelt, dass die Gemeinden das Siedlungsgebiet räumlich anders anordnen können, wenn die Eignung der Bauzone und die Zweckmässigkeit der raumplanerischen Anordnung gleichwertig oder besser als die Ausgangslage sind. Die mit dem Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, geplanten Umzonungen erfolgen am gleichen Ort. Sie ermöglichen eine verdichtete Bebauung der bestehenden Bauzone. Die bessere Überbaubarkeit der Fläche wurde mit einer Studie nachgewiesen. Der vorliegende Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, erfüllt die Anforderungen des kantonalen Richtplans.

2. Der kommunale Richtplan bezeichnet das Gebäude Assek. Nr. 209 auf der Parzelle Nr. 226 als erhaltenswertes Kulturobjekt. Für dieses Gebäude soll aufgrund der Aufhebung des Bahnübergangs eine Notzufahrt ermöglicht werden. Im kommunalen Richtplan sind keine weiteren, für die vorliegende Planung relevanten behördenverbindlichen Inhalte festgehalten. Der sich beim Departement Bau und Volkswirtschaft in der Vorprüfung befindende, überarbeitete kommunale Richtplan sieht für die vom Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, betroffene Parzelle Nr. 222 langfristig eine potenzielle Entwicklung vor. Der zur Genehmigung vorliegende Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nr. 222 und 227, verhindert die im kommunalen Richtplan beabsichtigte Entwicklung nicht. Die Planung widerspricht somit dem Inhalt des kommunalen Richtplans nicht. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, wird die Ortsplanung nicht vorbestimmt.

3. Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Mit dem geplanten Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, wird die massgebende einwohnerrelevante Wohn-, Misch- und Kernzone reduziert.

4. Gemäss Art. 28 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) umfassen Grünzonen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie dienen z.B. der Freihaltung von Flächen vor Überbauung, insbesondere zum Zweck der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, der Freihaltung von Aussichtslogen und von Waldrändern. Kleinbauten und Anlagen wie Gartenhäuser, Schrebergärten und dergleichen sind zulässig, sowie sie dem festgelegten Zweck der Zone nicht entgegenstehen. Ebenfalls statthaft sind unterirdische Parkieranlagen inklusive der erforderlichen Zufahrt. Erschliessungsanlagen und Eingriffe ins Gelände und den Naturhaushalt sind gemäss Art. 28 Abs. 4 BauG zulässig, soweit damit die Erfüllung des Zonenzwecks nicht beeinträchtigt wird.

Gemäss Art. 20 BauG können als Kernzonen Ortsteile bezeichnet werden, die bestehende oder neu zu schaffende Zentrumsfunktion aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben. Neben Wohnbauten sind öffentliche Bauten und mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. Innerhalb der neu organisierten Kernzone soll eine Garage realisiert werden, die dem Wohnhaus auf der Parzelle Nr. 227 dient.

Gemäss Art. 30 BauG werden als Verkehrsflächen Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen bezeichnet.

Die geplanten Zonenzuweisungen erweisen sich unter Berücksichtigung der heutigen Konzeption des Nutzungsplans als zweckmässig. Die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 227 wird durch die Neuordnung der



Bauzone verbessert. Die materielle Beurteilung der Zonenkonformität von künftigen Bauten und Anlagen liegt in der Kompetenz der Baubewilligungskommission der Gemeinde Speicher.

5. Die neu der Kernzone zugewiesene Fläche wird durch die kommunale Ortsbildschutzzone überlagert. Gemäss Art. 22 Abs. 2 des Baureglements Speicher (BauR) haben sich Neubauten, Umbauten und Renovationen derart ins Ortsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung erhalten bleibt. Im Besonderen gilt das für die Form und Stellung der Gebäude, für die Massstäblichkeit der Baumasse und für die Fassaden- und Dachgestaltung. Die Überbaubarkeit der Fläche ist demnach grundsätzlich möglich. Die materielle Beurteilung von Art. 22 Abs. 2 BauR liegt in der Kompetenz der Baubewilligungskommission der Gemeinde Speicher.

6. Gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG sind Änderungen an Nutzungsplänen dann geringfügig, wenn damit keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden, keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrundeliegenden Konzepts einhergeht und bei Zonenplänen eine kleine Fläche betroffen ist. Der Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, basiert auf der bestehenden Konzeption des Nutzungsplans. Durch die Planänderung werden weder öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt. Von der Zonenplananpassung ist im weiteren eine kleine Fläche betroffen. Die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG sind damit erfüllt.

7. Der Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, kann erteilt werden.

### C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Brugg, Parzellen Nrn. 222 und 227, wird genehmigt.

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3'000.00 erhoben.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Speicher (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- GIS-Fachstelle
- Rechnungswesen
- Amtsblatt

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).



**Appenzell Ausserrhoden**

Versandt am: 31. MRZ. 2022

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Landammann

5000.2021-0150