



Herisau, 9. Januar 2023

Gemeinde Speicher; Überbauungsplan Wies V; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 10. November 2022 ersucht die Gemeinde Speicher um die Genehmigung des Überbauungsplans Wies V durch das Departement Bau und Volkswirtschaft.
2. Der Überbauungsplan Wies V betrifft die Grundstücke Nrn. 1161 und 269. Diese sind gemäss Zonenplan der Gemeinde Speicher der Gewerbezone GE zugewiesen. Der Perimeter des Überbauungsplans Wies V ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Das Gewerbegebiet Wies liegt an der Buchenstrasse (Verbindungsstrasse zwischen dem Ortskern der Gemeinde Speicher und dem Ortsteil Speicherschwendi). Der Überbauungsplan Wies V betrifft eine Baulücke in der Gewerbezone.
3. Der Überbauungsplan Wies V schafft die planerische Grundlage für Gewerbebauten bestehend aus zwei zweigeschossigen Baukörpern mit Verbindungsbau entlang der Buchenstrasse sowie einem hinterliegenden Werkhof samt überdachtem Unterstand. Im Vergleich zum Baureglement der Gemeinde Speicher wird mit dem Überbauungsplan Wies V bei den Baufeldern A und C die maximale Gebäudehöhe von 9.5 m um 20 cm (Baufeld A) und 30 cm (Baufeld C) überschritten. Die ordentlichen Grenzabstände werden eingehalten.
4. Das Amt für Raum und Wald hat den Entwurf des Überbauungsplans Wies V vorgeprüft. Im Rahmen des zweiten Vorprüfungsberichts vom 2. November 2021 wurde der Überbauungsplan Wies V vorbehaltlich notwendiger Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt.
5. Der Überbauungsplan Wies V wurde den Anstössern anlässlich eines Informationsanlasses vorgestellt und anschliessend vom 18. Dezember 2021 bis zum 24. Januar 2022 zur öffentlichen Mitwirkung bekannt gemacht. Während der Mitwirkungsfrist wurden zwei schriftliche Eingaben eingereicht. Die vorgebrachten Anliegen konnten bilateral ohne Auswirkungen auf den Überbauungsplan Wies V geklärt werden.
6. Der Überbauungsplan Wies V lag vom 26. März 2022 bis zum 25. April 2022 öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Diese konnte im Rahmen einer Einspracheverhandlung bereinigt werden. Die Einsprache wurde in der Folge zurückgezogen.
7. Am 15. September 2022 erliess der Gemeinderat Speicher den Überbauungsplan Wies V und unterstellte den Beschluss dem fakultativen Referendum. Während der Frist vom 24. September 2022 bis zum 24. Oktober 2022 wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen.

B. Erwägungen**1. Formelles**

a) Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente*a) Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee*

Die Gemeinde Speicher ist Bestandteil des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee. Darin wird sie als Ort mit lokaler Zentrumsfunktion und schneller ÖV-Verbindung an den Agglomerationskern und weitere regionale Zentren charakterisiert. Im Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee werden verschiedene Massnahmen (u.a. Gestaltung Siedlungsrand, Siedlungsdichten, Aufwertung Fuss- und Veloverkehr, Mobilitätsmanagement) im Einflussbereich der Gebietsentwicklung formuliert. In Abhängigkeit der öV-Gütekategorie C ist gemäss Massnahme Nr. 1.3 der Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee der 3. Generation im Planungsperimeter eine Siedlungsdichte von minimal 100 Raumnutzern/ha anzustreben. Umgerechnet auf die Grösse des Planungsperimeters wären demnach rund 60 bis 70 Raumnutzer/ha anzustreben. Anhand der Flächenangaben aus dem dem Überbauungsplan Wies V zugrundeliegenden Richtprojekt wird eine Raumnutzerdichte von rund 50 Raumnutzern/ha grob abgeschätzt. Die Abweichung im Vergleich zum Richtwert des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee lässt sich in Anbetracht der künftigen Nutzung mit einem grösseren Raumbedarf für Material und Fahrzeugen samt Werkhof rechtfertigen. Der Überbauungsplan Wies V schafft zudem durch die zweigeschossige Bauweise entlang der Buchenstrasse eine dem Ortsbild angemessene Dichte. Mit dem Überbauungsplan Wies V werden zudem Massnahmen zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum und eine adäquate Gestaltung des Siedlungsrandes umgesetzt. Der Überbauungsplan Wies V ist mit den Vorgaben aus dem Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee vereinbar.

b) Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan hält fest, dass die bestehenden Reserven der Arbeitszonen nach den heutigen Annahmen für das prognostizierte Wachstum der Beschäftigten für den Zeithorizont von 15 Jahren bis zum Jahr 2030 insgesamt ausreichen. Gemäss kantonalem Richtplan sind in allen Gemeinden die Voraussetzungen zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen für eine Entwicklung haben (Kapitel S. Siedlung, Teil S.1.3 Arbeitsplatzentwicklung, Richtungsweisende Festlegungen, Ziffer 3.1 a). Mit dem Überbauungsplan Wies V werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, dass sich ein ortsansässiger Betrieb entwickeln kann, der heute ausserhalb der Bauzone angesiedelt ist. Mit dem Überbauungsplan Wies V wird zudem die Ansiedlung von zusätzlichen Gewerbe- oder Produktionsbetrieben ermöglicht. Die Richtplangabe in Bezug auf die Entwicklung der Arbeitszonen wird erfüllt.



c) Arbeitszonenmanagement

Das kantonale Arbeitszonenmanagement bezweckt, die bestehenden Arbeitszonen zu erhalten und am richtigen Ort zu entwickeln. Die beanspruchte Landfläche pro Arbeitskraft soll gesenkt und nicht oder zu gering genutzte Flächen sollen aktiviert und einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden. Der Überbauungsplan Wies V erfüllt diese Zielsetzungen. Es wird eine Baulücke in der Gewerbezone mit einer zweigeschossigen Bauweise geschlossen.

d) Gemeinderichtplan

Der überarbeitete Gemeinderichtplan (Stand: Vorprüfung vom 25. April 2022) legt fest, dass die bestehenden Gewerbebetriebe erhalten bleiben sollen. Dabei soll für in der Gemeinde bestehende Betriebe mit teilweise ungünstigen Rahmenbedingungen ein optimaler Standort angestrebt werden. Mit dem Überbauungsplan Wies V wird die Voraussetzung geschaffen, dass sich ein Betrieb, welcher in seiner Entwicklung aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone eingeschränkt ist, durch die Verschiebung in die Bauzone weiterentwickeln kann. Der Perimeter des Überbauungsplans Wies V ist auch im überarbeiteten Gemeinderichtplan als Gewerbegebiet definiert. Die Vorgaben aus dem Gemeinderichtplan sind erfüllt.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

a) Land ist gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetzes; RPG; SR 700) erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Eine Liegenschaft darf nur dann bebaut werden, wenn die Erschliessung gesichert ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Der Perimeter des Überbauungsplans Wies V wird direkt ab der Buchenstrasse erschlossen. Diese ist als kantonale Regionalverbindungsstrasse festgelegt. Die Anforderungen von Art. 19 Abs. 1 RPG werden erfüllt.

b) Gemäss Art. 39 BauG regelt der Überbauungsplan die Überbauung eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Die Sonderbauvorschriften präzisieren die in der jeweiligen Zone geltenden Vorschriften. Durch Sonderbauvorschriften können u.a. die Bauweise (offen, geschlossen), die Anordnung und Gliederung der Bauten, die Grösse und Abstände der Bauten, die Firstrichtung und Dachform, die Materialwahl und Fassadengestaltung, Anordnung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume und die Nutzungsintensität geregelt werden.

c) Der Überbauungsplan Wies V lässt gewerbliche Nutzungen inkl. Wohnnutzung gemäss Art. 23 ff. BauG zu. Demnach sind in Gewerbezone Betriebe sowie zugehörige Bauten und Anlagen zulässig, die ihre Umgebung nicht übermässig stören. Gemäss Art. 23 Abs. 3 BauG sind Wohnungen für Betriebsinhabende und betrieblich an den Standort gebundene Angestellte zulässig. Die geplante Nutzung des Überbauungsplans Wies V entspricht dem Zweck der betroffenen Nutzungszone.

d) Die Gemeinden sind gemäss Art. 56 BauG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Mit dem Überbauungsplan Wies V wird die planerische Voraussetzung für die Baureife des noch unbebauten Gewerbegebiets geschaffen.



- e) Der Überbauungsplan Wies V erweist sich als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung kann erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Überbauungsplan Wies V wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Speicher (2 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Nachführungsplaner (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - GIS-Fachstelle
 - Betriebliches Rechnungswesen, per E-Mail
 - Amtsblatt

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; bGS 143.1]).

Versandt am: **09. JAN. 2023**

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto, Landammann

5000.2020-0974