



Herisau, 6. März 2023

Gemeinde Speicher; Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 16. Dezember 2022 ersucht die Gemeinde Speicher um die Genehmigung des Teilzonenplans Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 durch das Departement Bau und Volkswirtschaft. Der vorliegende Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 basiert auf dem Baugesuch Strasse Unter Bendlehn, welches als Beilage zu den Genehmigungsunterlagen eingereicht wurde.
2. Im Gebiet Unter Bendlehn der Gemeinde Speicher sind rund 20 neue Wohneinheiten innerhalb der bestehenden Bauzone geplant. Die bestehende Erschliessung vermag unter Berücksichtigung der geplanten Innenentwicklung und dem damit verbundenen Mehrverkehr die Anforderungen an eine technisch hinreichende Erschliessung nicht mehr zu erfüllen. Die Flurgenossenschaftsstrasse Unter Bendlehn muss deshalb unter Würdigung der heutigen technischen Anforderungen (VSS-Normen) ausgebaut werden. Das nötige Baugesuch Strasse Unter Bendlehn wurde mit dem Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 koordiniert.
3. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 bezweckt die Sicherstellung einer technisch hinreichenden Erschliessung des Baugebiets Unter Bendlehn sowie einen Standort für Unterflurbehälter für die Entsorgung des Quartiers Unter Bendlehn innerhalb der Bauzone. Der vorliegende Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 umfasst die für den Ausbau nötige Fläche von 84 m², die von der Landwirtschaftszone (L) in die Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet (VFib) eingezont wird.
4. Das Amt für Raum und Wald hat den Entwurf des Teilzonenplans Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 geprüft. Mit Bericht vom 24. März 2022 beurteilte das Amt für Raum und Wald den Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340, vorbehältlich notwendiger Anpassungen, als genehmigungsfähig.
5. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 wurde der Mitwirkung unterstellt. Innerhalb der Frist vom 16. Juli 2022 bis zum 19. August 2022 gingen vier schriftliche Eingaben ein, welche die Gemeinde Speicher beantwortete. Die Eingaben hatten keine Auswirkungen auf den Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340.
6. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 lag vom 8. Oktober 2022 bis zum 7. November 2022 koordiniert mit dem Baugesuch Strasse Unter Bendlehn öffentlich auf. Bezüglich des Teilzonenplans Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 ging keine Einsprache ein. Allerdings ging gegen das Baugesuch Strasse Unter Bendlehn eine privatrechtliche Einsprache ein. Die Einsprache gegen das Baugesuch Strasse Unter Bendlehn konnte basierend auf Einspracheverhandlungen ohne Auswirkungen auf den Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 bereinigt werden. Die Einsprecher zogen ihre Einsprache in der Folge zurück.



7. Der Gemeinderat Speicher erliess den Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 am 7. Dezember 2022 gestützt auf Art. 52 Abs. 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) im vereinfachten Verfahren.

B. Erwägungen

1. Formelles

a) Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen durch das Departement Bau und Volkswirtschaft zu genehmigen. 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 Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 basiert auf der bestehenden Konzeption des Nutzungsplans. Durch die Planänderung werden weder massgebende öffentliche noch nachbarliche Interessen verletzt. Von der Zonenplananpassung ist zudem eine kleine Fläche betroffen. Die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung von Nutzungsplänen gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG sind damit erfüllt.

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

2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente

a) Der kantonale Richtplan, Kapitel S.1.2, richtungsweisende Festlegung 3.3 bestimmt, dass die Gemeinden gemäss Art. 56 BauG verpflichtet sind, dafür zu sorgen, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 schafft die Voraussetzung für eine hinreichende Erschliessung des Baugebiets Unter Bendlehn. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 entspricht somit der Anforderung des kantonalen Richtplans. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 ist für die Ortsplanung der Gemeinde Speicher zudem von untergeordneter Bedeutung, da keine konzeptionellen Änderungen vorgezeichnet werden. Das Gebiet Unter Bendlehn ist weitgehend bebaut.

b) Der rechtskräftige Gemeinderichtplan der Gemeinde Speicher, vom Regierungsrat am 28. April 2009 genehmigt, sieht für die vom Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 betroffene Fläche langfristig eine Entwicklung vor. Zudem ist im rechtskräftigen Gemeinderichtplan eine Sondernutzungsplanpflicht für das ehemalige Gärtneriegelände (Parz. Nr. 336) vorgesehen, wodurch eine Aktivierung bestehender Baulandreserven angestrebt wird. Der vom Departement Bau und Volkswirtschaft am 25. April 2022 vorgeprüfte Gemeinderichtplan sieht für die vom Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 betroffene Parzelle Nr. 340 auch eine Innenentwicklung vor. Der zur Genehmigung vorliegende Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 ermöglicht die angestrebten Entwicklungen. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 entspricht somit den Absichten des Gemeinderichtplans. Die hinreichende Erschliessung des Flurgenossenschaftsstrasse Unter Bendlehn innerhalb der bestehenden Bauzone muss in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

c) Für das mit dem Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 koordinierte Baugesuch zum Ausbau der Flurgenossenschaftsstrasse Unter Bendlehn wird das Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Gemäss vorgängiger Stellungnahme des kantonalen Tiefbauamtes genügt die nach der Einzonung zur Verfügung stehende Bauzone für die Realisierung eines den Normen entsprechenden Einlenkers. Die Bewilligung für das



Baugesuch Strasse Unter Bendlehn kann jedoch erst erteilt werden, wenn der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 rechtskräftig vorliegt.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

- a) Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. 3^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) sind die Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 gewährleistet eine hinreichende Erschliessung für eine bessere Ausnützung der bestehenden Bauzone. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 entspricht dem raumplanerischen Grundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. 3^{bis} RPG.
- b) Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Art. 15 Abs. 4 RPG legt fest, dass Land neu einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn es sich für die Überbauung eignet, es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird, Kulturland damit nicht zerstückelt und seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Mit dem Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 wird keine einwohnerrelevante Bauzone geschaffen. Die betroffene Fläche ist gemäss Baugesuch Strasse Unter Bendlehn für eine Erschliessung geeignet. Kulturland wird nicht zerstückelt. Die Verfügbarkeit ist gesichert. Die Vorgaben von Art. 15 Abs. 4 RPG werden erfüllt.
- c) Nach Art. 1 RPG besteht eines der Hauptziele der Raumplanung darin, das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Gestützt auf diesen Trennungsgrundsatz ist die Erschliessung von Baugebiet über Nichtbaugebiet ausgeschlossen. Deshalb wird für die Sicherstellung einer hinreichenden tatsächlichen Erschliessung des Quartiers Unter Bendlehn die Einzonung einer Fläche von rund 84 m² aus der Landwirtschaftszone in die Verkehrsfläche im Baugebiet vorgenommen.
- d) Gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Interessensabwägung ist in der Begründung der Beschlüsse im Planungsbericht darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV). Dabei sind die Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Interessen sowie die damit verbundenen Argumente und Entscheidungsgrundlagen für oder gegen eine Planungsmassnahme vollständig darzustellen. Die Interessenabwägung wurde nachvollziehbar vorgenommen und im Planungsbericht dokumentiert.
- e) Gemäss Art. 30 Abs. 1 BauG umfassen Verkehrsflächen im Baugebiet (VFib) Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 erweist sich unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Erschliessungsstrasse sowie als Standort (Platz) für Unterflurbehälter für die Abfallentsorgung des gesamten Quartiers Unter Bendlehn als recht- und zweckmässig.
- f) Gemäss Art. 56b BauG unterliegen die Vorteile, die durch die Zuweisung eines Grundstücks aus einer Nichtbauzone in eine Bauzone (Einzonung) entstehen, der Mehrwertabgabe. Der Gemeinderat hat, gestützt auf Art. 56 ff. BauG, nach Eintritt der Rechtskraft des Teilzonenplans Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 die Mehrwertabgabe festzusetzen und im Grundbuch anzumerken.



g) Zusammengefasst erweist sich der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 als recht- und zweckmässig. Die Genehmigung für den Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 kann damit erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Unter Bendlehn Parz. Nr. 340 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Speicher (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9000 St.Gallen (Genehmigungsentscheid)
 - GIS-Fachstelle
 - Grundstücksschätzungsbehörde
 - 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: **7. März 2023**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Dölf Biasotto, Landammann

5000.2022-0011