



Projekt Nr. 028.3.029

12. Juli 2021

Teilzonenplan Brugg Parz. Nrn. 222, 227

Umzonung / Geringfügige Änderung gemäss Art. 52 BauG

Planungsbericht

Anhang

Zur Erläuterung:

- Speicher Sanierung BUe / Notzufahrt Parzelle Nr. 226, Var. Aussen – PP 2
(Wälli AG Ingenieure, dat. 23.10.2020)

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Situation	4
1.2	Grundeigentümer und Parzellenfläche	4
1.3	Anlass der Planung	5
2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	5
2.1	Aufgabenstellung	5
2.2	Notwendiges Planungsinstrument	5
3	Planungsablauf	6
4	Übergeordnete Planung	7
4.1	Kommunale Nutzungsplanung	7
4.2	Weitere Planungen	7
5	Wichtige thematische Aspekte	8
5.1	Lärm	8
5.2	Weitere thematische Aspekte	8
6	Teilzonenplan	9
6.1	Konzept	9
6.2	Flächenübersicht und -kapazität	11
6.3	Flächenbilanz	12
7	Interessenabwägung	13
8	Information und Mitwirkung	13
9	Kantonale Vorprüfung	14
10	Rechtsverfahren	15
11	Genehmigung	15

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich beim Verkehrsknoten Brugg. Dort treffen die vier Kantonsstrassen Hauptstrasse, Trogenerstrasse, Teufenerstrasse und Buchenstrasse aufeinander, wovon die ersten drei Hauptverkehrsstrassen sind, und letztere eine Regionalverbindungsstrasse ist. Die vom Teilzonenplan betroffenen Parzellen befinden sich im Geviert zwischen Hauptstrasse und Teufenerstrasse.



Ausschnitt Orthofoto mit AV

geoportal.ch
Zugriff Januar 2021

1.2 Grundeigentümer und Parzellenfläche

Von der vorliegenden Planung sind folgende Parzellen beziehungsweise Grundeigentümer betroffen:

Parzellen-Nummer	Grundeigentümer	Fläche
222	Scherrer Hans Jakob, Fälmis 7, 8833 Samstagern	20.0 m ²
227	Forster Rudolf, Teufenerstrasse 2, 9042 Speicher Vogt-Preisig Margit, Teufenerstrasse 2, 9042 Speicher	24.6 m ²
1485	Gemeinde Speicher, Dorf 10, 9042 Speicher	0.2 m ²

1.3 Anlass der Planung

Rund um den Knoten Brugg in Speicher sind Projekte in der Planung oder bereits im Bau. Die Appenzeller Bahnen sanieren ihre Bahnübergänge, was zur Aufhebung eines Bahnübergangs und eines Fussgängerübergangs beim Knoten Brugg führt. Ausserdem entsprechen mehrere Fussgängerstreifen rund um den Knoten nicht mehr den anzuwendenden Normen und müssen saniert werden. Deshalb plant auch der Kanton Appenzell Ausserrhoden die Fussgängerführung und die Übergänge rund um den Knoten neu zu organisieren und normgerecht zu sanieren.

Aufgrund des Wegfalls des Bahnübergangs zwischen Hauptstrasse und der Parzelle Nr. 226 ist der Bau einer Notzufahrt für die betroffene Parzelle über die Grünzone auf der Parzelle Nr. 222 nötig. Ausserdem wird für die Sanierung des Fussgängerübergangs an der Teufenstrasse zusätzliche Verkehrsfläche zulasten der Parzellen Nrn. 227 und 222 benötigt.

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 227 möchten deshalb im Zusammenhang mit den oben genannten Vorhaben des Tiefbauamtes AR und der Appenzeller Bahnen ihre Parzellengrenze arrondieren, um einen seit mehreren Jahren geplanten Garagenneubau baurechtlich zu ermöglichen. Aufgrund der mit der Parzellengrenze deckungsgleichen Zonengrenze ist für den Bau der neuen Garage eine Arrondierung der Parzellengrenze und damit zusammenhängend auch eine Zonenanpassung notwendig.

2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

2.1 Aufgabenstellung

Im Rahmen des Teilzonenplanes sollen die Zonenabgrenzungen an die geplanten Parzellen- und Strassenflächen zwischen der Parzellen Nrn. 222, 227 und 1485 angepasst werden. Vorgesehen ist ein 1 zu 1 Abtausch der Parzellenflächen zwischen den Parzellen Nr. 222 und Nr. 227. Die neue Parzellengrenze bedingt die entsprechende Zonenanpassung von Kernzone mit Ortsbildschutz und der Grünzone innerhalb der Bauzone mit Zweckbestimmung Freihaltung. Zudem wird gleichzeitig im Planungssperimeter die Umzonung von Grün- und Kernzone zu Verkehrsfläche angegangen, damit die vom Tiefbauamt geplante Sanierung des Fussgängerübergangs an der Teufenstrasse in der dafür vorgesehenen Zone zu liegen kommt.

2.2 Notwendiges Planungsinstrument

Für die Realisierung der beabsichtigten Projekte ist folgendes Planungsinstrument notwendig:

Erlass Teilzonenplan: Das Planungsgebiet liegt heute in verschiedenen Zonen, welche an die künftigen Strassen- und Parzellengrenzen angepasst werden.

3 Planungsablauf

Gemäss Art. 52 BauG¹ kann eine Nutzungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn diese nur zu einer geringfügigen Änderung des Nutzungsplanes führt. Eine Änderung eines Nutzungsplanes gilt dann als geringfügig, wenn

- damit keine wesentlichen öffentlichen und nachbarlichen Interessen verletzt werden,
- damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und
- davon eine kleine Fläche betroffen ist.

Der Teilzonenplan Brugg ist Teil der Lösungsfindung zwischen dem Vorhaben des Tiefbauamtes AR, den Fussgängerübergang an der Teufenerstrasse neu zu positionieren und zu gestalten, dem Vorhaben der Eigentümer der Parzelle Nr. 227, ihre bestehende Garage zu einer Doppelgarage umzubauen und dem Vorhaben für die Parzelle Nr. 226, eine neue Notzufahrt zu erstellen als Ersatz des wegfallenden Bahnübergangs.

Gemäss Baugesetz und dem erläuternden Bericht zum Baugesetz sind die Voraussetzungen für die Durchführung des geringfügigen Verfahrens erfüllt.

In Absprache mit der Gemeinde möchten die Eigentümer der Parzellen Nrn. 222 und 227 das vorliegende Zonenplanverfahren der ordentlichen Ortsplanung vorziehen, um das Verfahren möglichst zügig durchführen zu können und nicht von anderen Planungen abhängig zu machen.

Aufgrund der minimalen Flächenveränderungen ohne Auswirkungen auf das Ortsplanungskonzept (keine konzeptionelle Änderung des bestehenden und des in der Überarbeitung befindlichen Ortsplanungskonzepts) wird das Teilzonenplanverfahren im geringfügigen Verfahren der Ortsplanungsrevision vorgezogen.

Das geringfügige Verfahren gemäss Art. 52 BauG sieht zur planungsrechtlichen Umsetzung folgendermassen aus:

- Kantonale Vorprüfung (Art. 45 / Art. 52 BauG) durch das Amt für Raum und Wald
- Zeit- und sachgerechte Information und Mitwirkung in geeigneter Weise der Anwohner und der Bevölkerung (Art. 4 RPG / Art. 6 BauG / BauR Art. 3)
- Auflageverfahren / Einsprachefrist für Anstösser (Art. 46 BauG)
- Erlass durch Gemeinderat (Art. 48 BauG)
- Genehmigung (Art. 49 / Art. 52 BauG) durch das Department Bau und Volkswirtschaft

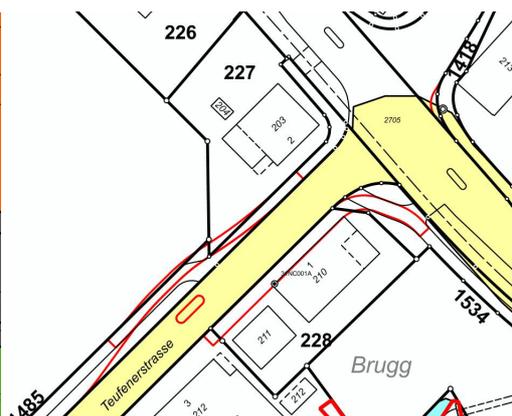
¹ bGS 721.1 Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) vom 12. Mai 2003 (Stand 1. Januar 2019)

4 Übergeordnete Planung

4.1 Kommunale Nutzungsplanung

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Planungsgebiet der Kernzone, der Grünzone innerhalb der Bauzone mit Zweckbestimmung Freihaltung sowie der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone zugewiesen. Ausserdem ist ein Teil des Gebietes (Kernzone und angrenzende Zonen) mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Die Zonengrenzen sowie die Zonenflächen werden durch den Teilzonenplan nur geringfügig geändert.

Gemäss dem Zonenplan Gefahren besteht auf der Teufenerstrasse eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Die vom Teilzonenplan betroffenen Flächen werden dadurch jedoch nicht tangiert. Ausserdem wird durch den Teilzonenplan keine Anpassung der Bauzonenumgrenzung vorgenommen. Somit werden die Aussagen des Zonenplans Gefahren nicht geändert, weshalb dieser auch nicht angepasst werden muss.



links:
**Ausschnitt Zonenplan
Nutzung und Schutz**

geoportal.ch
Zugriff: Januar 2021

rechts:
**Ausschnitt Zonenplan
Gefahren**

geoportal.ch
Zugriff: Januar 2021

4.2 Weitere Planungen

Die geringfügigen Anpassungen des Zonenplanes durch den Teilzonenplan haben keinen Einfluss auf sonstige übergeordnete Planungen (kantonaler Richt- und Schutzzonenplan, kommunaler Richtplan, etc.)

5 Wichtige thematische Aspekte

5.1 Lärm

Auf den Parzelle Nrn. 222 und 227 wird tagsüber der anzuwendende Immissionsgrenzwert gemäss kantonalem Strassenlärmkataster (Publikationsdatum 01.06.2017) der Empfindlichkeitsstufen der jeweiligen Zonen überschritten. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf den Teilzonenplan beziehungsweise auf die minimale Zonenanpassung.

Für die Grünzone innerhalb Baugebiet mit Zweckbestimmung Freihaltung besteht diesbezüglich keine Nutzungseinschränkung. Im Rahmen von Baugesuchen in der Kernzone muss der entsprechende Nachweis erbracht werden.

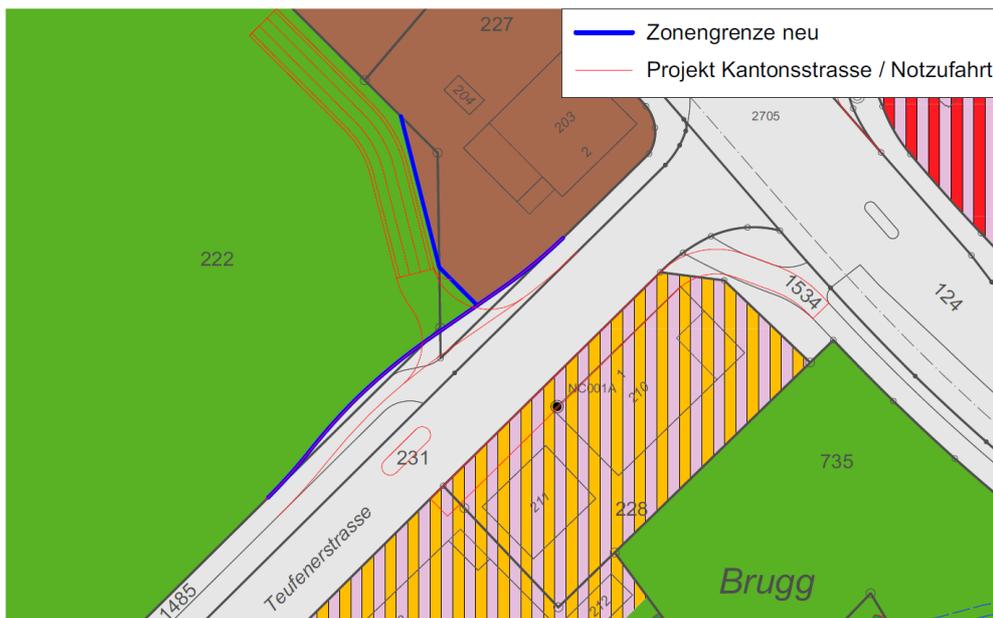
5.2 Weitere thematische Aspekte

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es weder Wald, noch Gewässer, noch NIS-relevante Strahlungsquellen, noch Naturgefahren, noch andere relevante, thematische Aspekte, welche Einfluss auf die Zonenanpassung hätten.

6 Teilzonenplan

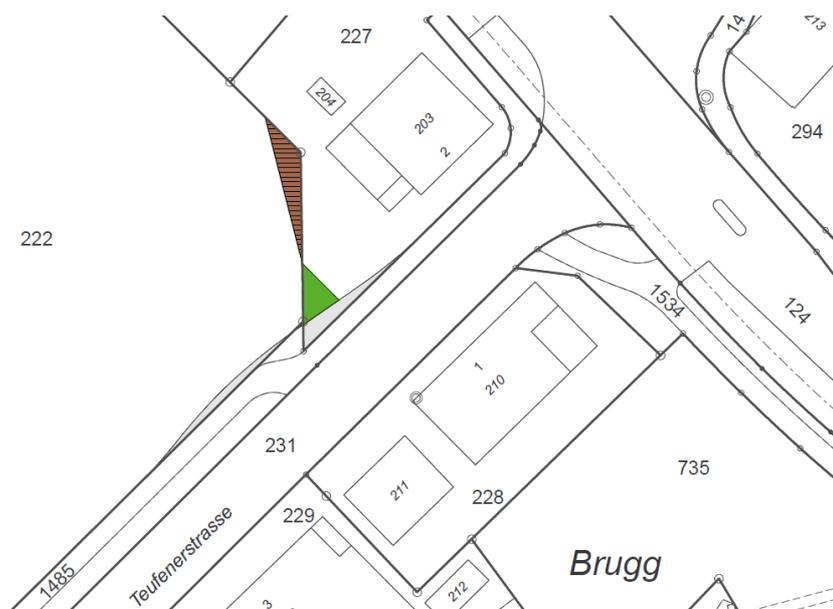
6.1 Konzept

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden die Zonenabgrenzungen an die geplanten Parzellenmutationen angepasst.



Neue Zonengrenze
ERR Raumplaner AG

Plandarstellung: rechtskräftiger Zonenplan mit Zonenänderungen und Projekt «Sanierung BUe / Notzufahrt Parzelle Nr. 226, Var. Aussen – PP 2 (Wälli AG Ingenieure, dat. 23.10.2020)» überlagert



**Zonenänderungen
Teilzonenplan**
ERR Raumplaner AG

Zwischen den Parzellen Nrn. 222 und 227 findet ein 1 zu 1 Abtausch von ca. 16 m² von Kern- zu Grünzone und umgekehrt statt. Dieser Abtausch zwischen den beiden Parzellen ist durch das Projekt des kantonalen Tiefbauamtes zur Sanierung des Fussgängerübergangs an der Teufenerstrasse und durch das Projekt der neuen Notzufahrt zur Parzelle Nr. 226 bereits vorgegeben. Die zusätzlichen 16 m² Kernzone werden für die Parzellenarrondierung und Neuordnung des Carports auf der Parzelle Nr. 227 beansprucht.

Die Neuordnung ist eine Folge in Zusammenhang mit der Sicherung der Bahnübergänge. Die Bebaubarkeit ist aufgrund der direkten Bauzonennähe gegeben. Auf eine vertragliche Regelung der Verfügbarkeit gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG wird aufgrund der Verhältnismässigkeit verzichtet. Aufgrund der Antragsstellung durch die Grundeigentümer und der laufenden Absprachen zwischen Appenzeller Bahn, Tiefbauamt, Gemeinde und Grundeigentümer kann davon ausgegangen werden, dass die neu zugewiesene kapazitätsrelevante Bauzonenfläche von 16 m² auch tatsächlich beansprucht und zur Verfügung gestellt wird.

Zudem wird zulasten der Parzellen Nrn. 222 und 227 Grün- beziehungsweise Kernzone zu Verkehrsfläche umgezont. Eine unbedeutend kleine Fläche von weniger als 1 m² wird zudem zulasten der Parzelle Nr. 1485 von Verkehrsfläche zu Grünzone umgezont.

Die Sanierung der Fussgängerübergänge am Knoten Brugg führt noch zu weiteren Parzellenbeziehungsweise Zonenanpassungen. Im vorliegenden Teilzonenplan wurden jedoch nur diejenigen miteinbezogen, die direkten Einfluss auf die Planungen auf den Parzellen Nrn. 222 und 227 haben.

Mit der vorliegenden Teilzonenplanung wird bewusst die Ortsplanung nicht vorweggenommen. Insbesondere wird im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision die Überprüfung der Ortsbildschutzzzone, eine Anpassung der Kulturobjekte (insbesondere Assek. Nr. 210 / 211) und die Zonenarrondierung an die neuen, tatsächlichen Verhältnisse von Zonen- und Flurgrenzen anstehen. Die Notzufahrt wird bewusst nicht als Verkehrsfläche ausgeschieden, da es sich um eine klassische Notzufahrt handelt und diese in untergeordneter Weise ausgestaltet werden soll, so dass der Zonenzweck der Grünzone auch weiterhin erfüllt werden kann (z.B. mit einfachen Fahrspuren und keine vollflächige Asphaltierung).

6.2 Flächenübersicht und -kapazität

Von der Umzonung sind folgende Parzellen- und Zonenflächen betroffen (ausgehend von den aktuellen Parzellengrenzen):

Parzelle	Zone bestehend	Zone neu	Umzonung
222	GRiF	VFIB	8.3 m ²
222	GRiF	K	16.3 m ²
227	K	GRiF	9.3 m ²
227	K	VFIB	10.7 m ²
1485	VFIB	GRiF	0.2 m ²
TOTAL			44.8 m²

Die Zonenflächen der betroffenen Bauzonen verändern sich wie folgt:

Zonenart	Zuwachs	Abnahme	Änderung Total
K	16.3 m ²	20.0 m ²	-3.7 m ²
GRiF	9.5 m ²	24.6 m ²	-15.1 m ²
VFIB	19 m ²	0.2 m ²	18.8 m ²
TOTAL			0 m²

Der Teilzonenplan umfasst eine Umzonungsfläche von 44.8 m². Es gehen lediglich 3.7 m² «kapazitätsrelevante» Flächen «verloren». Die Einwohnerkapazität des Zonenplans wird somit nur unwesentlich verändert.

6.3 Flächenbilanz

Der Teilzonenplan Brugg Parz. Nrn. 222, 227 hat keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz / Bauzonenfläche der Gemeinde (Bereinigungen innerhalb der bestehenden Bauzone). Entsprechend ändert die folgende Bauzonenbilanz (Pool) nicht.

Bilanz Bauzonenfläche Gemeinde Speicher ab 01.05.2014:

Planungsinstrument	Verfahrensstand	Einzonung	Auszonung	Bilanz Bauzonenfläche
Teilzonenplan Schönenbüel-Flecken	Genehmigung: 13.05.2014		2'927 m ²	
Teilzonenplan Reutenen Parz. Nr. 761	Genehmigung: 10.12.2014	312 m ²		
Teilzonenplan Sonnweid Parz. Nr. 27, 64, 131, 1646	Genehmigung: 23.09.2015:	-- m ²	-- m ²	
Teilzonenplan Brugg Parz. Nrn. 222, 227	Laufendes Verfahren	-- m ²	-- m ²	
Total		312 m²	2'927 m²	-2'615 m²

7 Interessenabwägung

Sämtliche Betroffene profitieren von diesem Vorhaben oder werden dadurch zumindest nicht benachteiligt. Die Form der Parzelle Nr. 227 wird verbessert, wodurch diese besser genutzt werden kann und somit der Bau einer grösseren Garage möglich wird. Die Sanierung des Fussgängerübergangs und die angepasste Fussgängerführung an der Teufenerstrasse können wie vorgesehen durchgeführt werden, wovon auch die Öffentlichkeit profitiert. Die neue Notzufahrt für die Parzelle Nr. 226 kann direkter und flächensparender über die Parzelle Nr. 222 geführt werden und ermöglicht im Zusammenhang mit der neuen Fussgängerführung entlang der Teufenerstrasse und dem neuen Fussgängerübergang eine bessere Gesamtlösung. Einzig die Parzellen Nrn. 222 und 227 werden durch die Vergrösserung der Verkehrsfläche beziehungsweise durch den Bau der Notzufahrt negativ berührt, indem sie Fläche verlieren. Diese Vorhaben liegen jedoch im öffentlichen Interesse und sind keinesfalls unverhältnismässig. Ausserdem zeigen sich die betroffenen Grundeigentümer mit dem Antrag zur Erarbeitung des vorliegenden Teilzonenplans mit diesen Vorhaben einverstanden. Durch das Vorhaben werden somit keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen verletzt.

Durch die Zonenanpassung auf die geplanten neuen Parzellengrenzen und die minimale Flächenveränderung gemäss obiger Erläuterungen kann nicht von einer Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts gesprochen werden.

Die Zonenänderungen haben keine Auswirkungen auf die Bauzonendimensionierung. Die Bauzonenfläche wird nicht verändert. Der Teilzonenplan entspricht den übergeordneten Interessen des Raumplanungsgesetzes.

Somit werden die Voraussetzungen gemäss Art. 52 BauG erfüllt und der vorliegende Teilzonenplan Brugg Parz. Nrn. 222, 227 kann im vereinfachten Verfahren, der Ortsplanung vorgezogen, durchgeführt werden.

8 Information und Mitwirkung

Nach der kantonalen Vorprüfung wird ein einfaches Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die betroffenen Grundeigentümer und die Anstösser werden angeschrieben und die Unterlagen können während 30 Tagen auf der Gemeinde eingesehen werden. Nach Eingang allfälliger Rückmeldungen wird der Gemeinderat diese einzeln oder gesamthaft beantworten, bevor das Rechtsverfahren gemäss Kapitel 10 gestartet wird.

Weitere Informationen und eine der Planung zugrunde liegende geeignete Mitwirkung erfolgen zeit- und sachgerecht (z.B. Anzeigeverfahren) nach der kantonalen Vorprüfung.

9 Kantonale Vorprüfung

Der Teilzonenplan Brugg Parz. Nrn. 222, 227 wurde am 5. März 2021 dem Amt für Raum und Wald zur kantonalen Vorprüfung zugestellt. Das Amt für Raum und Wald hat am 10. Juni 2021 zum eingereichten Teilzonenplan Stellung genommen.

Folgende Punkte gilt es gemäss Vorprüfung anzupassen beziehungsweise zu überprüfen:

- **Redaktionelles:** In Kapitel 6.2 muss die Bezeichnung der Grünzone teilweise mit der Zweckbezeichnung ergänzt werden.
- **Nachweis Eignung und Verfügbarkeit:** Im Planungsbericht ist sinngemäss zu Art. 15 Abs. 4 RPG für die Fläche die von der Grünzone innerhalb des Baugebietes zur Kernzone umgezont wird, die Eignung zur Überbauung sowie die rechtliche Verfügbarkeit nachzuweisen.
- **Zonenzuordnung:** Im Planungsbericht ist zu begründen, dass die Zweckbestimmung der Grünzone im Baugebiet durch die Zonenanpassungen nicht beeinträchtigt wird. Es wird empfohlen, die Zuordnung der geplanten Notzufahrt zur Verkehrsfläche zu prüfen und die Schlussfolgerungen dazu im Planungsbericht zu begründen. Die Beschränkung des Planungspereimeters auf die nördliche Seite der Kantonsstrasse ist zu begründen.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. Juni 2021 nimmt das Amt für Raum und Wald zum vorliegenden Teilzonenplan und zum gewählten Verfahren positiv Stellung. Die minimalen Anpassungen an der Berichterstattung wurden im Planungsbericht (Bezeichnung der Grünzone in der Tabelle Kapitel 6.2, Ergänzung Kapitel 6.1 bezüglich Verfügbarkeit und Bebaubarkeit und Zusammenhang mit der Ortsplanung) entsprechend vorgenommen.

Dem Teilzonenplan Brugg Parz. Nrn. 222, 227 kann unter Berücksichtigung der Erwägungen der kantonalen Vorprüfung ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

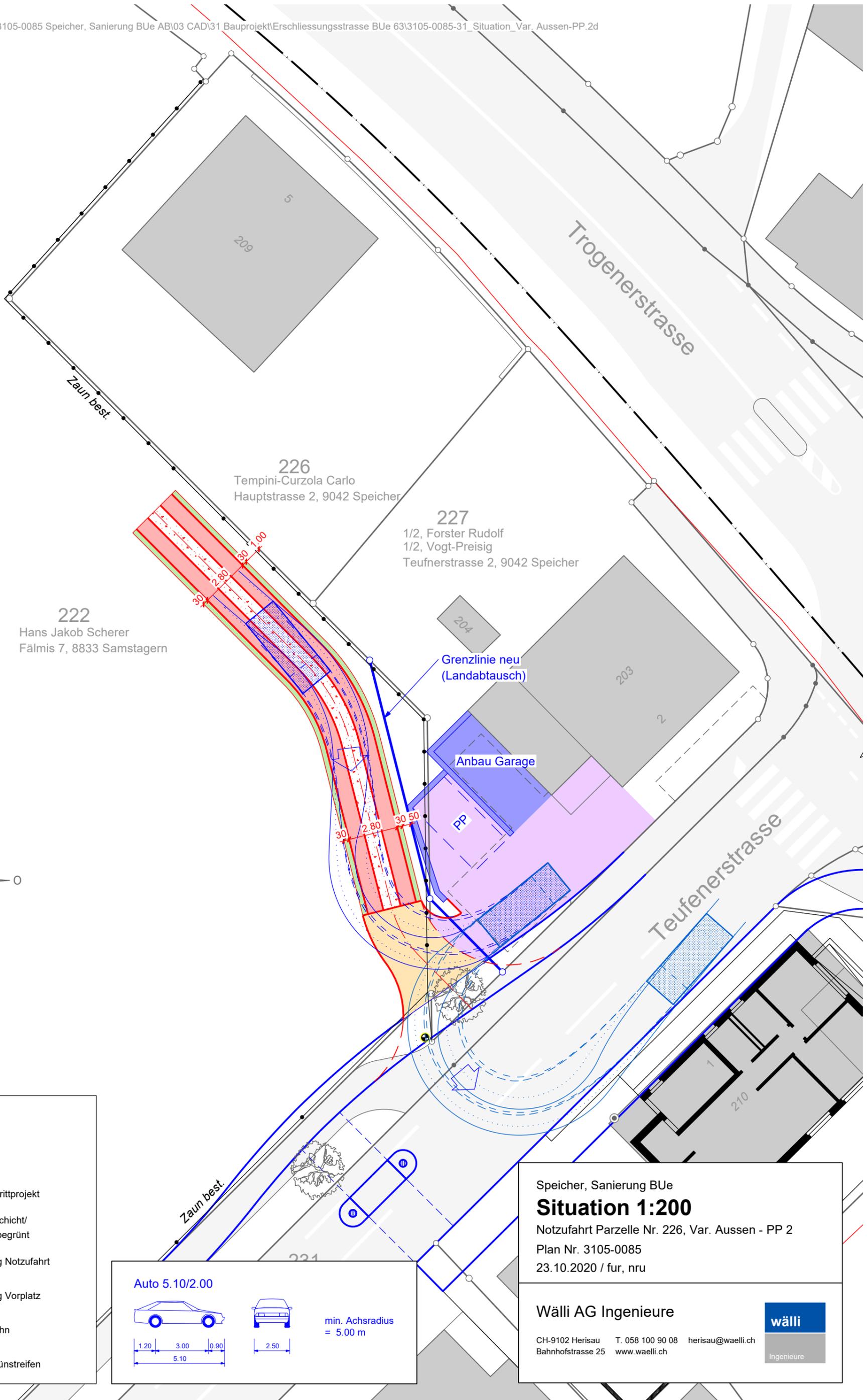
10 Rechtsverfahren

Für den Teilzonenplan Brugg Parz. Nrn. 222, 227 wird gemäss obiger Erläuterungen das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 52 BauG angewendet. Nach der kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsverfahren wird der Teilzonenplan während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Art. 46 BauG). Nach Abschluss eines allfälligen Einspracheverfahrens wird der Teilzonenplan dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung eingereicht (Art. 52 BauG).

11 Genehmigung

Der Teilzonenplan Brugg, Parz. Nrn. 222, 227 tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft.

Durch das Departement Bau und Volkswirtschaft genehmigt am:



222
Hans Jakob Scherer
Fälmis 7, 8833 Samstagern

226
Tempini-Curzola Carlo
Hauptstrasse 2, 9042 Speicher

227
1/2, Forster Rudolf
1/2, Vogt-Preisig
Teufnerstrasse 2, 9042 Speicher

Grenzlinie neu
(Landabtausch)

Anbau Garage

PP

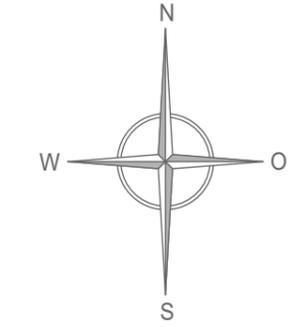
Teufenerstrasse

Zaun best.

Zaun best.

221

210



Legende:

- Projekt
- Bestand
- Abbruch
- mögliches Drittprojekt
- Fundationschicht/
Oberfläche begrünt
- Asphaltbelag Notzufahrt
- Asphaltbelag Vorplatz
- Betonfahrbahn
- Bankett / Grünstreifen

Auto 5.10/2.00

min. Achsradius = 5.00 m

Speicher, Sanierung BUe
Situation 1:200
Notzufahrt Parzelle Nr. 226, Var. Aussen - PP 2
Plan Nr. 3105-0085
23.10.2020 / fur, nru

Wälli AG Ingenieure

CH-9102 Herisau T. 058 100 90 08 herisau@waelli.ch
Bahnhofstrasse 25 www.waelli.ch