



Projekt Nr. 028.1.047.00

16. Februar 2022

Überbauungsplan Wies V

Planungsbericht

Beilagen

- Projektdokumentation «Wies», dat. 24.06.2021, Nägeli AG
- Modellfotos «Wies», dat. 24.06.2021, Nägeli AG
- Nachbarschaftliche Situation SNP Wies / Unterdorf, dat. 14. Juli 2021
- Umgebungskonzept Landschaftsarchitekten Kollektiv Nordost, dat. 15. Juni 2021
- Projektentwicklung Unterdorf I Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, dat. 03. April 2020
- Überbauungsplan Wies V, Parzelle 1161 I Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, dat. 14. Juli 2021
- Ratgeber AR, Natur im Siedlungsraum, 2. Auflage 2020
- SIA 564 312 (Begrünung von Dächern)
- SN 40 281
- SN 40 065
- Richtlinie für Feuerwegzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, Feuerwehrkoordination Schweiz, Version 1.0, 04.02.2015
- Grundbuchauszug; Grunddienstbarkeitsvertrag Fahr- und Fusswegrecht, 11. Juli 2016

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

Projektleitung: Tobias Widmer
Sachbearbeitung: Sergio Juchler / Lea Schwendener
Bearbeitung / Betreuung Gemeinde: Christoph Lang, Leitung Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Situation.....	5
1.2	Anlass der Planung.....	5
1.3	Teilrevision Baugesetz.....	6
2	Planungsverfahren	6
3	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung.....	7
3.2	Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS).....	7
3.3	Agglomerationsprogramm – St. Gallen-Bodensee.....	7
3.4	Richtplanung.....	7
3.4.1	Kantonale Richtplanung.....	7
3.4.2	Kommunale Richtplanung.....	8
3.5	Kommunale Nutzungsplanung.....	8
4	Wichtige thematische Aspekte	10
5	Überbauungskonzept	12
5.1	Einfügung ins Ortsbild.....	12
5.2	Bauprojekt.....	13
5.3	Umgebung.....	14
6	Überbauungsplan	16
6.1	Perimeter.....	16
6.2	Nutzung.....	17
6.2.1	Betrieb.....	17
6.3	Aussenraum.....	20
6.4	Erschliessung.....	21
7	Interessenabwägung	24
7.1	Übergeordnete Vorgaben.....	24
7.1.1	Agglomerationsprogramm.....	24
7.1.2	Kantonale Richtplanung.....	24
7.1.3	Kommunale Richtplanung.....	25
7.1.4	Kommunale Nutzungsplanung.....	25
7.2	Verkehrsplanerische Aspekte.....	26
7.2.1	Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV) / Schwerverkehr.....	26

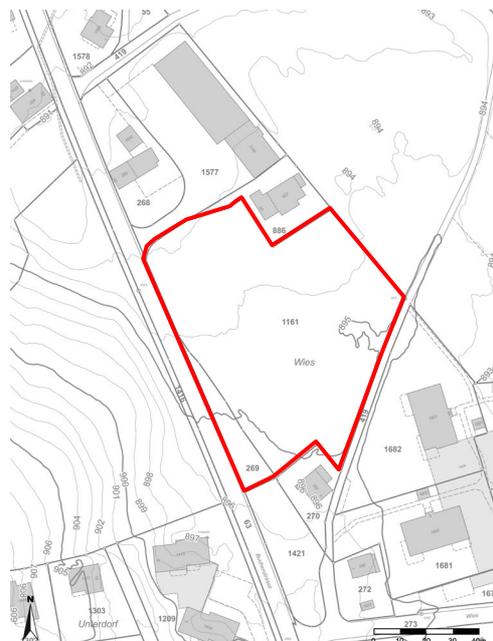
7.2.2	Erschliessung Langsamverkehr	26
7.2.3	Parkierung	27
7.3	Konzept der Ortsplanung	27
7.4	Abweichungen von der Regelbauweise	27
7.4.1	Masse	27
7.4.2	Ausnützung.....	28
7.4.3	Strassenabstand.....	28
7.5	Begründung.....	28
7.5.1	Ortsbauliche Eingliederung.....	28
7.5.2	Flächensparende Erschliessung.....	29
7.5.3	Architektonische Gestaltung	29
7.5.4	Biodiversität / Nachhaltigkeit.....	29
7.5.5	Energie	30
7.5.6	Schlussfolgerung	30
8	Information und Mitwirkung	30
9	Kantonale Vorprüfung.....	31
9.1	Erste kantonale Vorprüfung.....	31
9.2	Zweite kantonale Vorprüfung	47
10	Rechtsverfahren	48
11	Genehmigung	49
12	Anhang.....	49

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Das Plangebiet mit den Parzellen Nrn. 269 und 1161 befindet sich im Osten der Gemeinde Speicher, im Gebiet Wies an der Kantonsstrasse Buchenstrasse. Westlich des Plangebiets liegt die geplante Überbauung Unterdorf.

Das Plangebiet liegt in der Gewerbezone GE II und ist mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Die Regelbauvorschriften der Gewerbezone GE II sehen keine Ausnützungsziffer, jedoch ein maximales Gebäudevolumen von 6000 m³ pro Gebäude vor. Das topografisch flache Gebiet Wies ist eine der letzten erhältlichen Flächen für neue Gewerbebauten in Speicher und soll so gut und ressourcenschonend wie möglich genutzt werden.



Situation
Plangebiet rot umrandet

geoportal.ch
Zugriff: 21.07.20

1.2 Anlass der Planung

Der Grundeigentümer der Grundstücke Nrn. 269 und 1161 (Imgra GmbH), beabsichtigt die rund 6'750 m² grosse, der Gewerbezone GE II zugewiesene Fläche an der Kantonsstrasse zu überbauen. Das Projekt soll die noch offenstehende Baulücke zwischen dem nördlichen und südöstlichen Arealbereich schliessen. Für die Erschliessung besteht unter anderem ein Durchfahrtsrecht über die nördlich angrenzenden Parzellen Nrn. 886 und 1577. Die angedachte Nutzung der vorhandenen Gewerbefläche sieht eine Aufteilung mehrerer, voneinander unabhängiger Betriebe vor. Auf dem Grundstück Nr. 886 besteht von Seiten Projektentwickler ein Vorkaufsrecht.

1.3 Teilrevision Baugesetz

Die Teilrevision des Baugesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden trat am 01. Januar 2019 in Rechtskraft. Das neue System der Sondernutzungsplanung fasst die Regelungsgehalte des Quartierplans und des Gestaltungsplans nach altem Recht zusammen und ordnet die Sondernutzungspläne ihrem jeweiligen Zweck zu. Dabei bezweckt neu der Überbauungsplan die Überbauung von mehreren, noch nicht überbauten Grundstücken.

2 Planungsverfahren

Planungsinstrument: Für die Realisierung der zukünftigen Überbauung des Plangebietes ist folgendes Planungsinstrument notwendig:

- *Erlass Überbauungsplan:* Im sondernutzungsplanpflichtigen Gebiet soll die Erschliessung, die Qualität der Bauten und Umgebung sowie die besondere Bauweise geregelt werden. Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung bildet das Projekt von Nägeli AG.

Planungsablauf: Das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. Baugesetz sieht zur planungsrechtlichen Umsetzung folgendermassen aus:

- Kantonale Vorprüfung durch das Amt für Raum und Wald, Abteilung Raumentwicklung
- Information der Bevölkerung und der Anwohner / Mitwirkung
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage
- Evtl. Einspracheverfahren
- Entscheid Einsprachen und Erlass Überbauungsplan durch Gemeinderat
- Fakultatives Referendum
- Feststellung bezüglich Referendum / Genehmigungsbeschluss durch Gemeinderat
- Evtl. Volksabstimmung
- Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Nach Art. 1 RPG¹ sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedlung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden geschont werden. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen sollen getroffen werden.

Für ungenügende oder ungenutzte Flächen in Bauzonen sollen Massnahmen getroffen werden um die Siedlungsfläche zu verdichten.

3.2 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Die Gemeinde Speicher ist nicht im ISOS enthalten. Entsprechend werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

3.3 Agglomerationsprogramm – St. Gallen-Bodensee

Die Gemeinde Speicher liegt innerhalb des Perimeters des Agglomerationsprogramms St. Gallen – Bodensee und wird als Ort mit lokalen Zentrumsfunktionen definiert. Dabei wird der Gemeinde Speicher eine gute ÖV-Anbindung ans Agglomerationszentrum und / oder an einem Nebenzentrum zugewiesen. Das Agglomerationsprogramm fordert hinsichtlich der weiteren baulichen Entwicklung der Gemeinden einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, das Vermeiden einer weiteren Zersiedelung und eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Ausserdem sind erhöhte Anforderungen an eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung im Sinne der Möglichkeiten entsprechend der vorgesehenen Nutzung (Massnahmenblatt 4.2.3, Agglomerationsprogramm 2. Generation) gefordert.

3.4 Richtplanung

3.4.1 Kantonale Richtplanung

Der Kantonale Richtplan bezeichnet die Gemeinde Speicher als grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion. Die Entwicklung soll als überregionale Bedeutungsorte bzw. regionale Kristallisationspunkte weiter gefördert werden. Das überörtliche Angebot soll erhalten und weiter gefördert werden.

² Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) SR 700

Das gesamte Plangebiet ist als Siedlungsgebiet (Kapitel Siedlung, S 1.1) ausgeschieden, worin eine sinnvolle und geordnete Entwicklung der Besiedlung vorgesehen wird. Das Baulandangebot soll dabei sichergestellt werden.

3.4.2 Kommunale Richtplanung

Gemäss kommunaler Richtplanung Siedlung und Landschaft S 5.1.1 (genehmigt: 28.04.2009) gilt das Gebiet Wies als Gewerbeentwicklungsgebiet. Diesem Gebiet wird die Möglichkeit eingeräumt, grössere Gewerbebauten zu schaffen.

Gemäss S 1.6.3 sind mittels eines Überbauungsplans insbesondere eine haushälterische Bau- gebietserschliessung und die Eingliederung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen sowie die Schutzanforderungen (insbesondere Immissionsschutz) zu gewährleisten.

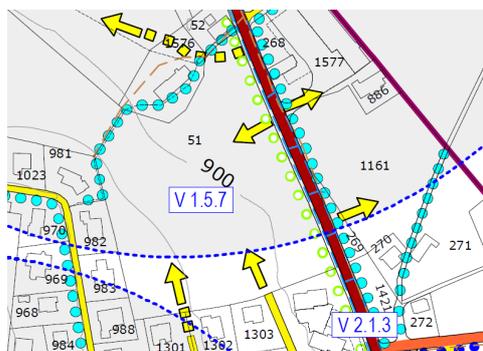
Im Rahmen eines Einzonungs- oder Sondernutzungsplanverfahrens ist gemäss S 4.1.2 der Nachweis für die Einhaltung des Lärmimmissionsgrenzwertes zu erbringen. Ein Lärmgutachten liegt bereits vor. (Beurteilung der Strassenlärmimmissionen Gewerbebau Wies, dat. 03.04.2020).

Der kommunale Richtplan Verkehr und Infrastruktur (genehmigt: 28.04.2009) sieht südlich der bestehenden Zu- und Ausfahrt eine weitere Erschliessung vor, welche eine flexible Gliederung der Grundstücke Nrn. 269 und 1161 ermöglichen soll.

Das Plangebiet befindet sich grösstenteils innerhalb des Einzugsbereichs (300 m Radius) der nächstgelegenen Haltestelle. Gemäss V 2.1.3 ist im Bereich des Einlenkers Wiesstrasse im Hinblick auf die bauliche Entwicklung in den Gebieten Wies und Unterdorf eine zusätzliche Bus- haltestelle zu prüfen. Die Gemeinde sieht eine Haltestelle ohne Busbucht beziehungsweise mit Halt auf der Strasse vor.



Ausschnitt kommunaler Richtplan S + L



Ausschnitt kommunaler Richtplan V + I

Ausschnitt kommunaler
Richtplan
Genehmigt: 28.04.2009

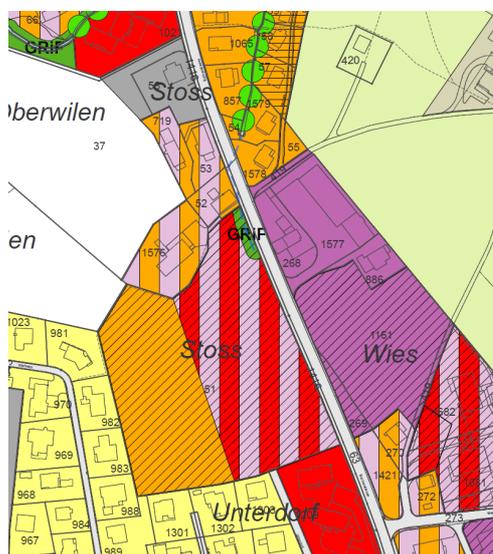
3.5 Kommunale Nutzungsplanung

Nutzung: Das Plangebiet liegt vollständig in der Gewerbezone GE II. Zusätzlich ist über das gesamte Plangebiet die überlagernde Festlegung der Sondernutzungsplanpflicht. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Gewerbezone, im Osten an die Landwirtschaftszone, im Süden

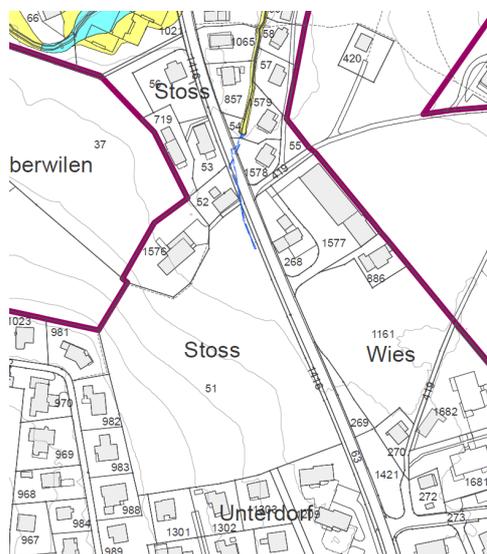
an die Wohn- und Gewerbezone WG45 und WG60 und im Westen an die Wohn- und Gewerbezone WG60. Gemäss Baureglement (BauR) der Gemeinde Speicher können pro Baute maximal 6'000 m³ Gebäudevolumen realisiert werden. Wird die Volumenbegrenzung überschritten, dann ist für das entsprechende Plangebiet gemäss Art. 12 BauR ein Architekturwettbewerb oder Studienauftrag durchzuführen. Da das vorliegende Bauprojekt eine Überschreitung der Volumenbegrenzung nicht vorsieht, ist ein solcher nicht erforderlich.

Schutz: Das Plangebiet inklusive näherer Umgebung liegen in keiner Ortsbildschutzzone noch bestehen Kultur- oder Naturobjekte.

Gefahren: Gemäss Gefahrenkarte respektive Zonenplan Gefahren besteht keine Gefährdung durch Naturgefahren. Das Interessengebiet Naturgefahren gemäss kantonalem Richtplan wurde entsprechend nicht bestätigt.



Auszchnitt Zonenplan Nutzung und Schutz



Auszchnitt Zonenplan Gefahrenzonen

Auszchnitt Zonenplan

Stand: 01.12.2015

4 Wichtige thematische Aspekte

Übersicht über den Stand der Erschliessung: Das Plangebiet gilt als erschlossen und innert 5 Jahren baureif.

Gewässerschutz / Gewässer: Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Gewässerschutzbereich und ist von keinem Fliessgewässer betroffen.

Entwässerung / öffentliche Kanalisation: Die Entwässerung über die Kantonsstrasse kann für das Projekt nicht zur Verfügung gestellt werden. Eine eigenständige Ableitung des Meteorwassers zum nächsten Vorfluter oder gemeindeeigenem Kanal ist zwingend. Die möglichen Optionen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Detail geklärt und verbindlich geregelt. Die Entwässerung wird dabei unabhängig von der Kantonsstrasse geführt.

Oberflächenabfluss: Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfliessendes Regenwasser im Bereich der bestehenden Gebäude. Aufgrund der Einfärbung ist nicht von einem erhöhten Risiko auszugehen. Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Es gibt keine Rechtsgrundlage dafür und damit auch keine zuständige Stelle.



Ausschnitt Oberflächenabfluss

Zugriff geoportal:
28.09.2020

Erschliessung: Das Plangebiet wird mit dem motorisierten Individualverkehr über die Kantonsstrasse Buchenstrasse erschlossen. Die Zufahrt ins Plangebiet erfolgt im Norden über die bestehende Erschliessungsstrasse auf dem Grundstück Nr. 1557 und im Süden soll sie gemäss kommunalem Richtplan über eine neue Zufahrt direkt ins Plangebiet erfolgen.

In Fussdistanz (200 m beziehungsweise 300 m) zum Plangebiet befinden sich zwei Bushaltestellen (Speicher Stoss / Buchen) mit Verbindungen nach Speicherschwendi und Teufen. Das Gebiet ist ebenfalls in fussläufiger Distanz zum Bahnhof.

Nach der Berechnungsmethodik des ARE² liegt das Plangebiet mehrheitlich in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung / Stand 18.03.2020). Im ländlichen Gebiet kann gemäss Erfahrungswerten bei Bahnhöfen von einem 500 m Einzugsgebiet ausgegangen werden. Grundsätzlich kann im ganzheitlichen Vergleich für Appenzell Ausserrhoden mit der fussläufigen Anbindung an den Bahnhof Speicher und damit direkter Verbindung in die Stadt St.Gallen von einer sehr guten ÖV-Erschliessung ausgegangen werden.

Entlang der Plangebietsgrenze verlaufen heute Werkleitungen (Fernwärme, etc.). Im Vorfeld haben bereits Grobklärungen bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke stattgefunden.

Lärm: Gemäss Beurteilung der Lärmimmissionen³ (dat. 03.04.2020) zeigte die Lärmberechnung auf, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III am Tag wie auch in der Nacht für gewerbliche Nutzung eingehalten werden können. Insofern lärmempfindliche Räume (mögliche Wohnnutzung) angedacht sind, dürfen diese nur in Richtung Buchenstrasse orientiert werden, wenn entsprechende Massnahmen realisiert und die notwendigen Planungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50dB(A) eingehalten werden. Gemäss beiliegender Berechnung werden diese Werte in der Nacht um rund 4dB(A) überschritten wird.

Im Zusammenhang mit der östlich geplanten Überbauung Unterdorf (Wohnnutzung) kann die Gewerbeüberbauung Wies zu einer zusätzlichen Überschreitung des Planungswertes am Tag führen. In der Folge sind für den geplanten Gewerbeneubau Lärmschutzmassnahmen am Gebäude – beispielsweise schallabsorbierende / reflexionsarme Materialien – zu realisieren. Diese Massnahmen werden im Überbauungsplan entsprechend festgelegt.

Grundsätzlich gilt das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 2 USG⁴. Demnach sind unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung die Emissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Altlasten: Im zu bearbeitenden Plangebiet sind keine belasteten Standorte vermerkt. Sollte wider Erwarten während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600, abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

Nichtionisierende Strahlung: Innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Standorte für Funksender, Eisenbahnleitungen sowie Übertragungsleitungen. Erhöhte nicht ionisierende Strahlen im Plangebiet können ausgeschlossen werden.

Baulicher Zivilschutz: Für das Plangebiet (Gewerbebauten) sind gemäss der Verordnung über den Zivilschutz (SR 520.11) keine Schutzplätze erforderlich.

Grundbuch: Gemäss aktueller Kenntnis der Grundeigentümer bestehen keine Grundbucheinträge, welche eine Bebauung verhindern. Es besteht jedoch ein Grundbucheintrag bezüglich der privatrechtlichen Regelung des Fahr- und Fusswegrechts über die Parzelle Nr. 1577 (siehe Grunddienstbarkeitsvertrag Fahr- und Fusswegrecht 11.07.2016). Die Erschliessung ist entsprechend sichergestellt.

² Bundesamt für Raumentwicklung

³ Siehe Beilage

⁴ Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) SR 814.01

5 Überbauungskonzept⁵

Die Projekterarbeitung erfolgte zusammen mit Modelldarstellungen⁶ und Beurteilungen durch die Planungskommission (Modell Unterdorf). Dieses wird aktualisiert und für die Mitwirkungsphase zur Verfügung gestellt.

5.1 Einfügung ins Ortsbild

Nachfolgend wird die nachbarschaftliche Stellung des Überbauungsplans Wies, des Überbauungsplans Unterdorf sowie in grau die bestehenden umliegenden Bauten dargestellt.



Planausschnitt nachbarschaftliche Situation, Massstab 1:1000

ERR Raumplaner AG,
14.07.2021

Der Neubau der Gewerbeüberbauung Wies reagiert in seiner Grundkonzeption auf die unterschiedlichen Massstäbe des Ortes. Die städtebauliche Setzung der Hauptvolumen zeigt ein Dreierensemble, welches sich in die flache Topografie einbettet, den Parzellenrändern anfügt,

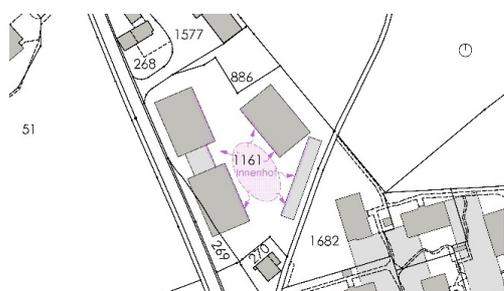
⁵ Inhalt gemäss Projektbeschreibung durch Nägeli AG

⁶ Siehe Beilagen, Modellfotos «Wies», dat. 24.06.2021, Nägeli AG

den Ausdruck der umliegenden Ausrichtung aufnimmt und die Baulücke zwischen der nördlichen Gewerbezone und südlichen Wohn- und Gewerbezone schliesst.

5.2 Bauprojekt

Durch die Setzung der drei Hauptgebäude und dem länglichen Nebenbau, entsteht mittig vom Areal ein funktional hochwertiger Innenhof, welcher dem Umschlagen von Gütern zugewiesen wird. Dabei entstehende Lärmimmissionen werden im Hofinnern gehalten, zugleich werden Einsichten durch die Neubauten eingeschränkt. Die Erschliessung dieser gewerblich genutzten Fläche erfolgt über eine Nord-Süd ausgerichtete Strasse, die den Innenhof quert und einen reibungslosen Betriebsablauf von Zulieferung und Abtransport garantiert. Die dabei entstehende Mittelachse teilt das Areal in einen östlichen und westlichen Bereich, welche eigenständig funktionieren und hauptsächlich vom Hofinnern aus bedient werden.



Situation Lärmimmissionen im Hofinneren



Situation Einsicht in Innenhof

Abbildungen:
Nägeli AG / Überbauungs-
konzept

Der Gewerbebau im Baufeld A grenzt im Osten an die Landwirtschaftszone und bildet zusammen mit einem grenzübergreifenden Grünstreifen einen Siedlungsabschluss. Der optisch untergeordnete Längsbau im Baufeld D dient als Ergänzung der betrieblichen Nutzung und schafft einen klaren Abschluss vom Gewerbeareal zu den südlich liegenden Wohnbauten.

Die zwei weiteren Hauptbauten verlaufen parallel zur Buchenstrasse, wobei sie eine klare Stellung zur Verkehrsachse nehmen. Die Volumen bilden durch deren Zusammenfassung ein Segment, welches in dessen gewerblichen Nutzung grosse Flexibilität offenlässt. Mit dem untergeordneten Zwischenbau werden die grossen Einheiten, auch in der Betrachtung von der gegenüberliegenden Strassenseite, klar unterteilt.

Der architektonische Ausdruck, der zwei- bis dreigeschossigen Bauten, wird bestimmt durch die in der Fassade sichtbaren Tragstruktur, welche einen leicht zurückversetzten Schirm aus schlichten, vertikal gegliederten Holzlamellen umrahmt. Diese Füllungen aus dem heimischen Werkstoff Holz, schaffen eine Verbindung zu den ortstypischen Holzbauten und wirken durch das offene Fugenbild schallabsorbierend. Besonders entlang der Buchenstrasse werden dadurch die Lärmreflexionen auf die gegenüberliegende Überbauung Unterdorf minimiert.

Die schlichte und klare Architektur der Fassaden, spiegelt sich auch in der Gestaltung der Dachlandschaft wieder. Nebst dem Pultdach vom Nebengebäude D, besteht die Gestaltung aus

einfachen Flachdächern, die extensiv begrünt werden. Eine Begrünung des Schrägdaches von Nebengebäude D wird nicht ausgeschlossen und ist im weiteren Planungsverlauf abzuklären. Somit wird ein Ausgleich zu den für das Gewerbe notwendigen Bodenversiegelungen geschaffen. Die Dachflächen sind jeweils durch einen einheitlichen Dachrand gefasst, welcher die Gewerbebauten in deren Höhe klar definiert.

5.3 Umgebung

Die Volumen der gewerblichen Bebauung "Wies" richten sich sowohl an der Buchenstrasse und der Parzellengrenzen aus. Es entsteht eine eigenständige Gruppierung, welche eine nutzungsorientierte Dimensionierung der Gebäudekörper vorweist und sich dadurch von den umgebenden Wohnquartieren unterscheidet. Durch eine Unterteilung der Volumen wird eine Körnung erzielt, welche eine flexible Nutzung des Areals zulässt, sich aber dennoch städtebaulich zwischen den umliegenden Quartieren eingliedert. Die geplante Wohnüberbauung "Unterdorf" wurde bei diesen Überlegungen ebenfalls miteinbezogen.

Die Umgebungsgestaltung soll der Gebäudefunktion gerecht werden. Das durch den Landschaftsarchitekten Kollektiv Nordost erarbeitete Umgebungskonzept berücksichtigt die bestehenden Qualitäten und den Umgebungscharakter des Quartiers, und bindet dies gut in dem unmittelbar angrenzenden Grünraum ein.



Ausschnitt Umgebungskonzept

Kollektiv Nordost,
24.06.2021

Gegenüber der Landwirtschaftszone wird mit der vorgesehen hochstämmigen Bepflanzung durch die Gemeinde ein hochwertiger Siedlungsrand gegenüber dem Naherholungsgebiet Flecken / Schönbüel geschaffen. Die umliegende Mager- und Blumenwiese trägt bei entsprechender Pflege einen Lebensraum für Insekten und Kleintiere und trägt somit zur Erhöhung der Biodiversität bei.

Gegenüber der bestehenden Siedlung südöstlich des Plangebietes besteht der Abschluss aus Gehölzgruppen mit einheimischen Sträuchern (3 Meter Höhe und mehr) und vereinzelt Kleinbäumen, davon ist einer der bestehende Baum, welcher in die neue Umgebungsgestaltung integriert wird. Als Unterbepflanzung der Sträucher und auf den freien Flächen wird eine Mager-/Blumenwiese angelegt, die Unterhaltstreifen um die Gebäude mit einem Schotterrasen. Ausserdem wird die Rückwand von Nebenbaute E begrünt.

Die Umgebungsgestaltung entlang der Buchenstrasse nimmt mit der einheimischen Bepflanzung, dem Abstandstreifen und den möglichen Freiflächen einen gewissen Bezug zur Überbauung Unterdorf. Es handelt sich dabei jedoch um zwei unterschiedliche Bebauungsmuster, welche auf die Umgebung anders reagieren dürfen und müssen.

Das Plangebiet liegt in einer Umgebung mit einer flachen Topografie. Entsprechend der natürlichen Gegebenheiten wird die Topografie mit dem Bauprojekt und der Umgebungsgestaltung nicht angepasst. Gegenüber der Buchenstrasse wird nur mit natürlichen Terrainveränderungen gearbeitet.

6 Überbauungsplan



6.1 Perimeter

Der Perimeter des Plangebiets umfasst die Parzellen Nrn. 269 und 1161. Der Überbauungsplan Wies V stützt sich auf das Projekt der Nägeli AG. Das Projekt wurde durch die Bauherrschaft zusammen mit der Planungskommission beraten und auf die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Nutzung optimiert. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung wird ab der Buchenstrasse und über die Parzellen Nrn. 886 und 1577 erschlossen. Entsprechende Durchfahrtsrechte bestehen (siehe Kapitel 4 wichtige thematische Aspekte – Grundbuch).

Die Parzelle Nr. 886 wird explizit nicht in den Perimeter miteinbezogen (Sondernutzungsplanpflicht besteht nicht). Die Bebauung und Erschliessung kann gemäss Regelbauweise respektive vorhandener Grundbucheinträge erfolgen. Das Fahrrecht über die Parzelle Nr. 1161 zur Parzelle Nr. 886 bleibt weiterhin möglich respektive wird mittels den planerischen Festlegungen im Überbauungsplan berücksichtigt.

6.2 Nutzung

6.2.1 Betrieb

Um einen zeitgemässen Betrieb im Gewerbeareal sicherzustellen, sind die Aussenanlagen und Innenräume so in Beziehung gesetzt, dass effiziente Betriebsabläufe ermöglicht werden. Für den angedachten Werkhof auf den Baufeldern A und D bedeutet dies kurze und übersichtliche Wege über den Innenhof. Zwischen Lager, Werkräumen und Kiesboxen wird so ein effizienter Warenumschlag ermöglicht.

Werkhof Baugeschäft

Baufeld A: Lagerhalle / Werkhof Baugeschäft

Baufeld D: Kiesboxen überdacht für Baugeschäft

Baufeld Zwischenbaute A und D: überdachter Unterstand, Waschplatz

In Bezug auf die bauliche Flexibilität gilt es auf den Baufeldern C und D, horizontale und vertikale Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Die Grundstruktur sowie der Fassadenraster ist so ausgelegt, dass modulare und flexibel anpassbare Raumunterteilungen für allfällige Kleingewerbe, als Produktionsräumlichkeiten oder Lager möglich sind. Die beiden Hauptvolumen auf den Baufelder B und C können eigenständig über zwei Geschosse genutzt werden. Alternativ ermöglicht der Zwischenbau eine horizontale Nutzung, der Baufelder C und B, wie es für einen Produktionsbetrieb mit Produktionsstrasse (vom Rohling zum Endprodukt auf einem Niveau) nötig ist.

Variante Gewerbenutzung

Baufeld B: Gewerbenutzung 1 mit Lager- und Büroräumlichkeiten

Baufeld C: Gewerbenutzung 2 mit Lager- und Büroräumlichkeiten

Variante Produktionsbetrieb

Baufeld B: Produktion / Lager / Büro

Baufeld C: Produktion / Lager / Büro

Baufeld Zwischenbaute B und C: Verbindung der Produktionstrasse

Baufelder: Der Überbauungsplan Wies V sieht eine Unterteilung in vier Hauptfelder und eine weitere Unterteilung in zwei Zwischenbaufelder vor, welche Abweichungen in der Gebäudehöhe zum Baureglement Speicher aufweisen (siehe Kapitel Interessenabwägung). Diese Regelung definiert, dass im Rahmen des Baugesuchverfahrens (auch bei späteren Grenzmutationen) die Grenzabstände zusätzlich zu den Baufeldern nicht gelten. In den Baufeldern A, B, C und D sind für das Gewerbe genutzte Bauten zu realisieren. Bauten sind grundsätzlich nur in den entsprechenden Baufeldern zulässig. Ausserhalb der Baufelder sind nur Velounterstände zweckdienend zugelassen.

Nachfolgend wird eine grobe Arbeitsabfolge erläutert.

1. Erschliessungsstrasse
2. Bebauung Baufeld A / D / Zwischenbau inkl. Umschlagplatz
- 3a. *bei Variante Gewerbenutzung*
Bebauung B / C je nach Bedarf in Etappen,
gesamter Siedlungsabschluss an Buchenstrasse in der jeweiligen ersten Bauetappe
- 3b. *bei Variante Produktionsbetrieb*
Baufeld B / C / Zwischenbau inkl. Siedlungsabschluss an Buchenstrasse

Reihenfolge zwischen Etappe 2 und 3a/3b kann variieren.

Zwischen den Baufeldern A und D sowie B und C sind Verbindungsbauten zugelassen, die auf Höhe des Obergeschosses erstellt werden dürfen. Die Zwischenbauten sind auch zweigeschossig oder vom Boden abgesetzt zulässig, wobei die maximale Bruttogeschossfläche auf 150 m² gemäss Art. 16 BauR beschränkt ist.

Ebenfalls ein Baufeld Zwischenbaute wird beim Baufeld zur Parzelle Nr. 886 ausgeschieden. Die Bauherrschaft besitzt ein Vorkaufsrecht für die Parzelle Nr. 886. Ein Einbezug in den Quartierplanperimeter wäre aber aufgrund der zeitlichen Aspekte und gemäss obigen Begründungen noch verfrüht. Sollte ein Kauf der Parzelle Nr. 886 möglich sein, kann sich die Bauherrschaft eine Erweiterung auf der Parzelle Nr. 886 nach Regelbauweise vorstellen. Aufgrund der geltenden Vorschriften gemäss Art. 16 BauR dürfen betriebsinterne Gebäudeabstände auf 5.0 m reduziert werden. Entsprechend wäre auf der Parzelle Nr. 886 ein Baukörper auf der Parzellengrenze grundsätzlich zulässig und mit dem Zwischenbau können die Betriebsabläufe entsprechenden speditiv erfolgen. Ohne Einverständnis der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 886 respektive sollte kein Kauf stattfinden können, kann dieser Zwischenbau nicht erstellt werden. Gemäss Baureglement ist ein Zwischenbau ein Baukörper zwischen zwei ordentlichen Hauptbauten. Ohne Hauptbaute auf der gegenüberliegenden Seite ist entsprechend kein Zwischenbau möglich. Der Überbauungsplan als langfristiges Planungsinstrument regelt die mögliche spätere Option.

Die Hauptfassadenflucht richtet sich entlang der Buchenstrasse. Aufgrund dieser Ausrichtung können die arbeitsplatztechnischen Anforderungen insbesondere Lärmimmissionen und Belichtung eingehalten werden. Die notwendigen brandschutztechnischen Abstände sind im Rahmen der Projekterarbeitung durch den Architekten mit einem Brandschutzfachmann besprochen worden. Rücksprachen mit der Assekuranz AR haben bisher noch keine stattgefunden, werden aber in den weiteren Projektierungsschritten folgen. Daraus werden keine beschränkenden, auf den Überbauungsplan auswirkenden Massnahmen erwartet.

Die Grenzabstände werden gegenüber den Nachbarparzellen mindestens eingehalten. Gegenüber der Kantonsstrasse (Buchenstrasse) hält das Projekt einen grösseren Strassenabstand von 6.0 m (innerorts wären 5.0 m notwendig) ein. Dies unter anderem aufgrund lärmtechnischer Anforderungen.

In den Baufeldern A, B und C wurde für die Bauten ein gegenüber dem Beilageprojekt zusätzlicher grosszügiger Spielraum gegeben. Im Baufeld D wird ein Spielraum gewährt, der jedoch kleiner ausfällt. Dadurch wird den Volumen in den Baufeldern mehr Freiheit in der Anordnung gelassen. Um die grundsätzlichen Ziele des Raumplanungsgesetzes und des

Überbauungsplans der verdichteten und ins Dorf eingepassten Überbauung zu gewährleisten, wird ein maximales Gebäudevolumen gemäss Art. 16 BauR festgelegt.

Die Baufelder dürfen auch als Abstellflächen genutzt werden, sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die bestehenden Betriebs- und Reservflächen aufgebraucht sind. Der Nachweis erfolgt in Analogie zum Konzept Arbeitszonenmanagement des Kantons (in Kraft seit dem 01.04.2020). Diese Art der Nutzung gilt einzig für angesiedelte Betriebe, schliesst externe Betriebe aus und gilt nicht als Zwischennutzung gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV).

Bei einer Nutzung als Abstellfläche hat sich die gesamtheitliche Erscheinung möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Mindestens gegenüber der Buchenstrasse ist dabei ein gut eingepasster Sichtschutz zu erstellen. Zur Sicherstellung der Einpassung können mit der Bewilligung des Nachweises auch Auflagen gemäss Art. 12 SBV erlassen werden.

Energie: Gemäss Abklärung mit der SAK kann das ganze Gebiet Wies an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden. Trotz der Nähe des Plangebiets zur Zentrale des Fernwärmenetzes ist der Anschluss an dieses nicht verbindlich festgelegt. Alternativ sollen energetisch gleichwertige Lösungen ermöglicht werden. So können zum Beispiel - je nach Gewerbe - Abwärmennutzungen und / oder Verwertung von Abfällen (zum Beispiel Holzverarbeitungsbetrieb) ermöglicht werden. Die notwendige Prüfung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

Gestaltung: Im Plangebiet ist trotz gewerblicher Nutzung eine einheitliche Gestaltung respektive Erscheinungsform der Bauten und Anlagen, sowie eine ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung anzustreben. Die Bauten der Baufelder sind in sich einheitlich zu gestalten. Dementsprechend sind Bauten und Anlagen nach einem einheitlichen Farb- und Materialkonzept zu erstellen. Für die Fassaden ist, sofern dies die feuerpolizeilichen Vorschriften zulassen, Holz zu verwenden. Die Materialisierung bedarf der Zustimmung der Baubewilligungskommission, entsprechend muss deren ortsbauliche gute Einpassung nachgewiesen werden. Aufgrund der Formulierung der Sonderbauvorschriften kann die Baubewilligungskommission diesbezüglich auch externe Fachgutachten einholen, und die Einpassung ins Ortsbild entsprechend abklären lassen, Bemusterungen verlangen und Auflagen erlassen.

Für die Gestaltung der Zwischenbauten kommt im Rahmen des Baugesuchverfahrens die Regelbauweise Art. 16 BauR, Art. 12 SBV und deren Beurteilung durch die Baubewilligungskommission zur Anwendung: Gemäss Art. 12 SBV muss sich der Zwischenbau dem Hauptbau deutlich unterordnen.

Dachform: Die Bauten der Baufelder A, B und C sind ausschliesslich mit Flachdächern zu erstellen. Für die Baute auf dem Baufeld D ist ein Pulldach mit einer Neigung gemäss Sonderbauvorschrift zu erstellen. Um die Volumen und Dächer nicht zu verunklären, werden nur technisch zwingende Dachaufbauten bis zu einem bestimmten Höhenmass zugelassen und der Dachrand durchlaufend erstellt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, damit kann ein Ausgleich bezüglich der für das Gewerbe notwendigen Bodenversiegelung geschaffen werden. Mit der entsprechenden Formulierung wird eine Steigerung der Biodiversität erreicht. Der Substrataufbau ist dabei so zu variieren, dass die Voraussetzungen für eine artenreiche und ökologisch wertvolle Fläche geschaffen werden. Wünschenswert sind dabei weitere Massnahmen

wie Anhügelungen, Steinhaufen, Holzstrukturen, etc. für eine Steigerung der ökologischen wertvollen Artenvielfalt⁷.

Etap pierung: Im Rahmen des Überbauungsplans wird bewusst auf eine Festlegung der Etap pierung verzichtet, unter der Annahme, dass das Plangebiet Wies in unterschiedlichen Etappen durch die Bauherrschaft überbaut wird. Mit der ersten Etappe ist die im Plan festgelegte Erschliessungsstrasse inklusive notwendiger Anschlüsse zu realisieren.

Etap pierungen sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu regeln.

6.3 Aussenraum

Umgebungsbereich: Der im Plan bezeichnete Umgebungsbereich ist primär als Siedlungsabschluss respektive dem Schutz vor Einsicht auszugestalten. Auf dem Grünstreifen, welcher die Parzelle dreiseitig umfasst, kommt ein Band aus aufgelockerten, durchlässigen Wildhecken zur Anwendung. Um die Bepflanzung langfristig zu sichern, beinhaltet Art. 9 SBV den Erhalt und die Pflege der Hecken, Gehölze und Bäume in einem der Nutzung entsprechenden tragbaren Rahmen. Der bestehende Baum an der nordöstlichen Ecke möchte die Bauherrschaft grundsätzlich erhalten. Bei einem allfälligen Abgang des Baumes ist die Bauherrschaft verpflichtet diesen innerhalb des Plangebiets angemessen zu ersetzen. Gegenüber allen umliegenden Wohnüberbauungen sind Begleitmassnahmen festgelegt: Die Bepflanzung und Abstände sind im Sondernutzungsplan definiert und werden im Rahmen des Baugesuchverfahrens erneut überprüft. Diese Prüfung obliegt der Baubewilligungskommission und kann allenfalls im Rahmen des Baugesuchverfahrens mittels Baumschutzkonzept gesichert werden.

Der östliche Siedlungsabschluss stösst an die gemeindeeigene Parzelle Nr. 419. Durch die beschränkten Platzverhältnisse für eine sinnvolle Bepflanzung ist im Sinne einer Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine gemeinsame Lösung zur Ausgestaltung des Siedlungsrandes zu finden.

Entlang der Buchenstrasse wird ein mindestens 3.0 m breiter Streifen für Bepflanzungen vorgegeben. Die Abstände gemäss Strassengesetz ab Fahrbahnrand können dabei eingehalten werden. Der Bereich zwischen den Baukörpern in den Baubereichen B / C und der Bepflanzung entlang der Buchenstrasse soll multifunktional als Schaugarten respektive Repräsentationsfläche für die Betriebe innerhalb des Überbauungsplanperimeters genutzt werden können. Die Fläche muss mehrheitlich begrünt ausgeführt werden, darf aber zum Nutzen als Schotterrasen befestigt werden. Eine Möblierung ist mit Ausstellungsobjekten (wie z.B. Brunnen / Feuerstellen, etc.) möglich und zulässig sind auch Musterflächen für Gartenwege, diese dürfen partiell auch in befestigten, nicht begrüntem Materialien ausgeführt werden. Bauten sind dabei nicht zulässig. Aufgrund der Nutzung als Repräsentationsfläche sind periodische Umgestaltungen zum Aufzeigen neuer Möglichkeiten notwendig und werden entsprechend ermöglicht. Die Bewilligungspflicht richtet sich dabei nach der kantonalen Bauverordnung. Nicht überdachte Veloabstellplätze gemäss Art. 20 SBV sind zulässig.

Mit dieser Regelung in Art. 9 SBV werden klare Voraussetzungen geschaffen, wie die Fläche genutzt werden kann und eine gestalterische und ökologische Aufwertung der «Restfläche» zwischen Baukörper und Buchenstrasse erreicht. Zudem wird die Fassadenansicht ab der

⁷ Praktischer Ratgeber Appenzell Ausserrhoden, Natur im Siedlungsraum, 2. Auflage 2020

Buchenstrasse entsprechend aufgewertet und der Hofeffekt (intensive Nutzung innerhalb des Perimeters) des Überbauungskonzepts gefördert.

Auf künstliche Eingriffe ist möglichst zu verzichten. Stützmauern, vollständig unterirdische Tiefgaragen sowie natürliche Retentions- und Versickerungsanlagen, etc. sind dementsprechend nur bei sorgfältiger Gestaltung und Einpassung zulässig. Fallen die im Plan bezeichneten Erschliessungsflächen kleiner aus, sind diese Flächen zugunsten des Umgebungsbereichs zu vergrössern. Die Entwässerung in einer eigenständigen Ableitung des Meteorwassers zum nächsten Vorfluter oder gemeindeeigenem Kanal ist auf Stufe Baugesuchsverfahren detailliert zu berechnen und umzusetzen.

Umgebungsgestaltung: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Grundsätzlich soll auf das gewachsene Terrain durch die geeignete Umgebungsgestaltung Rücksicht genommen werden. Veränderungen sind auf die notwendigen Eingriffe zur Realisierung der Baukörper sowie von Versickerungs- und Retentionsmassnahmen zu reduzieren.

Die im Plan bezeichneten Hecken, Gehölze und Bäume sind an den bezeichneten Stellen zu pflanzen, dürfen aber in ihrer genauen Standort- und Artenwahl variieren. Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische Arten verwendet werden.

Die Betriebsflächen dürfen für eine wirtschaftliche Nutzung als ebene Lagerfläche (Paletten / Stangenlager / etc.) begradigt werden. Dafür notwendige Stützmauern sollen nach Möglichkeit minimal gehalten werden.

Ökologische Flächen: Umgebungsfächen sollen ökologisch wertvoll und im Sinne der Artenvielfalt gemäss dem Ratgeber «Natur im Siedlungsraum, AR 2015» erstellt werden.

Quellschutz: Im Plangebiet sind keine privaten Quellen und Brunnenstuben bekannt. Eine spezielle Vorschrift im Überbauungsplan ist nicht notwendig (Privates Recht).

6.4 Erschliessung

Verkehrerserschliessung: Mit dem Überbauungsplan wird die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs mit den bezeichneten Erschliessungselementen und den Sonderbauvorschriften definiert. Entsprechend notwendige Fahr- und Wendemanöver müssen ermöglicht werden. Der Bau der Erschliessungsstrasse hat unabhängig von der Etappierung in der ersten Etappe zu erfolgen. Zusätzlich muss die neue Erschliessungsstrasse mit Notfall-Fahrzeugen in jedem Fall befahrbar sein. Wenig benutzte Erschliessungsflächen sind in einer anderen Materialisierung und wenn möglich versickerungsfähig auszuführen.

Die im Plan ausgeschiedenen Betriebsflächen sind optisch sichtbar von der Erschliessungsfläche zu trennen. Sofern die Betriebsflächen nicht die Grösse gemäss Überbauungsplan aufweisen, sind diese dem Umgebungsbereich zuzuweisen.

Die gemäss kommunalem Richtplan definierten Erschliessungsrichtungen für das Plangebiet der Parzellen Nrn. 269 und 1161 werden gewährleistet und mittels Grundbucheintrag ist die Erschliessung gesichert. Die Einlenkersituation auf die Kantonsstrasse (Buchenstrasse) wurde im Rahmen der Projektüberarbeitung detailliert überprüft und mit dem kantonalen Tiefbauamt

abgesprochen. Die Verkehrserschliessung ist anhand Schleppkurvenvarianten überprüft worden (siehe Überbauungsprojekt).

Die Bemessung, für die im Plan bezeichnete Erschliessungsstrasse, wurde anhand des Begegnungsfalls Lastwagen – Lastwagen mit 20 km/h (inklusive Sicherheitszuschlag) berechnet. Die befahrbare Strassenbreite ist optisch von der Betriebsfläche zu trennen und so zu gestalten, dass mit langsamen Geschwindigkeiten zu fahren ist. Zur Erschliessung von hinterliegenden Liegenschaften ist ein Lichtraumprofil von mindestens 6.60 m und 4.50 lichter Höhe dauernd freizuhalten.

Abstellplätze: Auf den im Überbauungsplan definierten Bereichen sind Abstellplätze anzuordnen. Die im Überbauungsplan ausgewiesenen Flächen bieten Platz für ca. 24 Abstellplätze.

Oberirdische Abstellplätze sind sickerfähig mit durchlässigen Materialien zu erstellen. In zweiter Priorität können Motorfahrzeuge auch in den Baufeldern respektive in der Betriebsfläche angeordnet werden, sofern der entsprechende Nachweis erbracht wird und die Sicherheit eingehalten werden kann. Als Ergänzung respektive Alternative für Abstellplätze ist eine vollständig unterirdische Tiefgarage möglich. Diese kann innerhalb des gesamten Perimeters erstellt werden und wird direkt ab der Erschliessungsstrasse oder ab der bestehenden Zufahrtsstrasse auf der Parzelle Nr. 1577 erschlossen. Sollte die Erschliessung ab der bestehenden Erschliessung erfolgen, müssen die Anforderungen des Tiefbauamts (z.B. Rückstau auf die Kantonsstrasse) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingehalten werden können.

Sollte sich herausstellen, dass eine geringere Anzahl oberirdische Parkierungsbereiche nach dem Bau einer Tiefgarage notwendig ist, können diese zu Gunsten der Betriebsfläche oder dem Umgebungsbereich genutzt werden.

Besucherparkplätze sind oberirdisch mit durchlässigen Materialien zu erstellen. Die gemäss Baureglement notwendigen Veloabstellplätze sind in die Bauten zu integrieren und mit Möglichkeiten für E-Bike-Ladestationen auszurüsten.

Die Berechnung der notwendigen Autoabstellplätze erfolgt grundsätzlich nach der SN Norm 40 281 (Verweis gemäss Art. 30 BauR). Eine erste Berechnung anhand der anzunehmenden Nutzung (Gewerbe / Industrie) ergibt einen Parkplatzbedarf für das gesamte Überbauungsplangebiet von ca. 20 bis 25 Abstellplätzen (ÖV-Güteklasse C, Standorttyp D). Diese Anzahl kann sich natürlich je nach Nutzung ändern, entsprechend ermöglicht der Überbauungsplan die verschiedenen Optionen der Parkplatzerweiterungen in Art. 20 SBV.

Durch die Ermittlung der Bruttogeschossflächen wird die spezifische Anzahl Parkfelder mittels Richtwerten und der Art der Nutzung errechnet. In die Erhebung der Bruttogeschossfläche sind ausschliesslich die Baufelder A, B und C eingeflossen, wobei jeweils von 2 Geschossen und der gesamthafte Fussabdruck (Länge x Breite) ausgegangen wurde. Diese Voraussetzungen verunklären die effektive Anzahl Parkfelder zu Gunsten von mehr zu erstellenden Parkfeldern, weshalb eine genau Berechnung im Zuge des Baugesuchsverfahrens erstellt werden muss.

Die nachfolgende Tabelle fasst alle relevanten Parameter zusammen und zeigt die gemäss Berechnung nach VSS-Norm 40 281 geforderte Anzahl an Parkfeldern.

	Industrie, Gewerbe	Total Anzahl Parkfelder
Bezugseinheit	Pro 100 m ² BGF	
Bruttogeschossfläche	4036.75 m ²	
Personal	1.0	
Besucher, Kunden	0.2	
Anzahl Parkfelder nach Nutzung	48	48

Zur Ermittlung des spezifischen Parkfelder-Angebot kann unter Berücksichtigung von Standort-Typen ein Minimum und Maximum der ermittelten Anzahl Parkfelder errechnet werden. Standort-Typen werden durch einen geschätzten Anteil an Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr) sowie das zur Verfügung stehende ÖV-Angebot in der Nähe der Anlage respektive Bauvorhaben definiert.

Es wird angenommen, dass weniger als 25% der Beschäftigten den Langsamverkehr (Fuss- oder Veloverkehr) als bevorzugtes Verkehrsmittel wählen. Das Plangebiet ist mittelmässig an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Entsprechend resultiert Standort-Typ C und die Bandbreite der zu erstellenden Parkfelder bewegt sich zwischen mindestens 50% bis maximal 80% der errechneten Parkfelder.

Bei einer errechneten Anzahl von 48 Parkfelder sind **mindestens 24 Parkfelder (50%)** zu erstellen aufgrund der heutigen bestehende Bruttogeschossflächen.

Die Imgra GmbH beschäftigt zurzeit 12 Angestellte. Ein Mitarbeiter kommt mit dem Privatauto zur Arbeit, die restlichen Mitarbeiter benutzen entweder die Betriebsautos, Velo oder kommen zu Fuss. So wäre grundsätzlich lediglich 1 Parkfeld besetzt.

Der Gemeinde und der Bauherrschaft ist bewusst, dass mit dem eingezonten Boden sparsam umgegangen werden muss und spätere Einzonungen für Parkieranlagen nicht zielführend sein können. Unter Berücksichtigung des Gewerbestandortes ist deshalb die stufengerechte Lösung der Parkierung, wie im Überbauungsplan vorgegeben, wirtschaftlich und je nach Nutzung ausbaubar.

Sichtbereich: Sichtbehindernde Elemente sind im Bereich Freiraum Sichtlinie nicht zulässig. Die Sichtlinie (gemäss VSS Norm 640 273a) vermindert das Risiko der Ausfahrt durch genügende Sichtweiten zum Trottoir und zur Strasse. Die Sichtbereiche werden dabei gemäss Art. 65 Strassengesetz grundbuchrechtlich umgesetzt.

Entwässerung: Gemäss Vorabklärungen durch die Bauherrschaft ist, aufgrund der anzunehmenden Bodenschichten, im Rahmen der weiteren Projektierung ein geologisches Gutachten notwendig. Dabei ist die Entwässerung im Detail zu regeln. Grundsätzlich ist die Umgebung möglichst versickerungsfähig auszuführen. Sofern der Untergrund es ermöglicht, ist die Versickerung von Meteorwasser mit geeigneten Retentionsmassnahmen vorzusehen. Mit dem geologischen Gutachten ist auch aufzuzeigen, inwiefern tiefliegende Sickerleitungen zur Baugrundstabilisierung notwendig werden.

Zusammen mit dem Baugesuch ist auf Basis des geologischen Gutachtens ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehene Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

Unter den Voraussetzungen von Art. 23 der Sonderbauvorschriften sind genügend rechtliche Vorschriften vorhanden, um die Ableitung zu regeln. Mittels Retentionsmassnahmen, welche im Rahmen der Detailplanung des Baugesuchs zu regeln sind, wird die Dimensionierung des kürzlich sanierten gemeindeeigenen Meteorwasserkanals als genügend angesehen. Die beiliegende Grobplanung zeigt eine mögliche Variante der Meteorwasserentwässerung über das gemeindeeigene Land auf.

Entsorgung: Aufgrund der gewerblichen Nutzung fallen je nach Betrieb unterschiedliche Stoffe für die Entsorgung an. Entsprechend sind die Entsorgungskonzepte individuell im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu klären und zu definieren respektive mit den entsprechenden Werken und Betreibern abzusprechen. Müssen allfällige Anlagen und Einrichtungen oberirdisch erstellt werden, sind diese in den Baufeldern anzuordnen.

Werkleitungen: Im Bereich der westlichen Parzellengrenze verläuft auf den Parzellen Nrn. 269 und 1161 eine Fernwärmeleitung. Aufgrund möglicher Abgrabungen für die Tiefgarage könnte ein Konflikt bestehen. Entsprechend wird klar geregelt, wer für Verlegungen von allfälligen Werkleitungen zuständig ist.

7 Interessenabwägung

7.1 Übergeordnete Vorgaben

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht der Überbauungsplan Wies V in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zur kantonalen Richtplanung, zum Agglomerationsprogramm, respektive weiteren übergeordneten Planungen und Bestimmungen.

7.1.1 Agglomerationsprogramm

Im Überbauungsplan wird eine mit den Interessen des Gewerbes abgewogene Umgebungsgestaltung gefordert. Mit dem in den Art.2 SBV konzeptionell als wegleitend, definierten Umgebungsgestaltungsplan von den Landschaftsarchitekten von Kollektiv Nordost GmbH wird eine qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung gewährleistet. Die Qualität der Freiräume beinhaltet unter anderem die Bepflanzung sowie den Umgang mit dem gewachsenen Terrain (Art. 9, 13 und 15 SBV). Entsprechend wird auch den Anforderungen an eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung im Sinne der Möglichkeiten in einem Gewerbegebiet (Massnahmenblatt 4.2.3, Agglomerationsprogramm 2. Generation) nachgekommen.

7.1.2 Kantonale Richtplanung

Als Gemeinde mit Zentrumsfunktion hat die Gemeinde Speicher unter anderem aufzuzeigen, inwiefern sie die Aufgabe als Zentrumsgemeinde wahrnimmt. Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan werden Arbeitsplätze in der Gemeinde erhalten und geschaffen. Eine Stärkung des lokalen Gewerbes führt unter anderem zu einem guten Angebot auf dem lokalen Arbeitsmarkt und somit dazu grosse beziehungsweise weite Pendlerströme zu minimieren.

7.1.3 Kommunale Richtplanung

Gemäss kommunalem Richtplan (Stand Vorprüfung) ist langfristig eine bessere Standortwahl innerhalb der Gemeinde für die bestehenden Betriebe gemäss kantonalem Richtplan respektive Arbeitszonen-Management des Kantons sinnvoll und anzustreben. Die freien und neu zu schaffenden Arbeitsplatzstandorte sollen dabei entsprechend für die ansässigen Betriebe priorisiert bleiben (S 5.1, Gewerbeentwicklung). Die entsprechenden Richtplanbeschlüsse werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Gemäss den Anforderungen an den Sondernutzungsplan (kommunalem Richtplan, S 1.6.3) sind vor allem die haushälterische Baugebietserschliessung, der Immissionsschutz und eine mögliche Eingliederung der Bauten zu regeln. Die Punkte wurden berücksichtigt, die Eingliederung der Bauten erfolgt durch die Volumen und die Vorschriften der Ausgestaltung (Holzfassade / Dachbegrünung / etc.).

7.1.4 Kommunale Nutzungsplanung

Die gemäss Art. 12 BauR der Gemeinde Speicher geltende Pflicht einen Architekturwettbewerb oder Studienauftrag durchzuführen gilt nur sofern die Volumenbegrenzung überschritten wird. Das festgelegte Mass der Volumen im Sondernutzungsplan erfolgt aufgrund der Bestimmungen gemäss BauR und einem durch die Bauherrschaft abgewogenen Kosten-Nutzenverhältnis entsprechend ihrer Bedürfnissen und den gewünschten gewerblichen Nutzungen. Da das vorliegende Bauprojekt eine Überschreitung der Volumenbegrenzung nicht vorsieht, ist ein solcher nicht erforderlich. Eine Legitimation dafür ist aus rechtlicher Sicht nicht gegeben, da alle definierten Grenzwerte eingehalten werden können. Aus Gründen der Rechtssicherheit hielt sich die Planungskommission (PLK) klar an obige Vorgaben.

Die Formulierung von Art. 3 SBV entspricht den Zielen des Sondernutzungsplans und den festgelegten Vorschriften. Diese gehen für eine reine Gewerbezone weit.

Die PLK hat das Projekt intensiv beraten und begleitet. Das Projekt wurde entsprechend an mehreren Sitzungen zusammen mit den Architekten und der Grundeigentümerschaft entwickelt:

- PLK 04.06.2013: Erstberatung Umgang Gewerbezone mit der Umsetzung von Art. 56 BauG (entschädigungslose Auszonungen)
- PLK 27.09.2016: Information bezüglich Liegenschaftsverkauf durch Imgra GmbH und Interesse an Umsetzung Sondernutzungsplan
- Diverse Beratungen der Grundeigentümerschaft bis zu den konkreten Startarbeiten der vorliegenden Planung (inklusive allfälliger Standort von Detailhändler)
- Startbesprechungen mit Bauherrschaft am 05.02.2019 / 26.02.2019 mit anschliessender Erstberatung eines Überbauungsvorschlags in der PLK vom 26.03.2019

- Anschliessende Abklärungen bezüglich Erschliessungsmöglichkeiten mit der Strassenbaupolizei mit dem Ziel: haushälterischer Umgang mit dem Bauland und effiziente Erschliessung des Gebietes
- PLK 10.12.2019: Beratung überarbeiteter Überbauungs- und Erschliessungsvorschlag
- PLK 13.01.2020: Vorstellung überarbeiteter Überbauungs- und Erschliessungsvorschlag durch Bauherrschaft mit anschliessender Beurteilung und Stellungnahme durch die PLK
- PLK 23.06.2020: Beratung überarbeiteter Überbauungs- und Erschliessungsvorschlag mit Beschluss zum Start des Sondernutzungsplanverfahrens
- 09.09.2020: Besprechung Entwurf Sondernutzungsplan mit Bauherrschaft und Architekten
- PLK 22.09.2020: Beratung Entwurf Sondernutzungsplan mit Beschlüssen zur Ausgestaltung und Verbesserung Beilageprojekt
- PLK 24.11.2020: Beratung Entwurf Sondernutzungsplan mit Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung
- Weitere Beratungen der PLK folgen. Dabei liegt der Fokus auf einer für alle verträglichen Umsetzung eines Gewerbestandortes. Die öffentlichen und privaten Interessen werden dabei durch die PLK weiterhin abgewogen.

7.2 Verkehrsplanerische Aspekte

7.2.1 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV) / Schwerverkehr

Durch die geplante Nutzung auf dem Areal ist mit einem Mehrverkehr zu rechnen. Aufgrund der direkten Anbindung an die Kantonsstrasse kann der motorisierte Individualverkehr auf das übergeordnete Strassennetz geleitet werden, ohne dass angrenzende Wohnquartiere belastet werden müssen.

Der grosse Vorteil der aufgezeigten Erschliessung beruht auf dem minimalen Flächenverbrauch. Das Land kann bestmöglich für den ihm zugewiesenen Zweck, nämlich dem Anbieten von Gewerbeflächen, genutzt werden. Eine Erschliessung ohne Einlenker in die Buchenstrasse würde einen immensen Landverbrauch für die sicherheitstechnisch notwendigen Wendemanöver für Lastwagen / Sattelschlepper mit sich bringen. Die nutzbare Fläche würde sich um eine Gebäudeeinheit reduzieren. Die Interessen von Nutzung der bestehenden Bauzone und sicherheitsrelevanten Aspekten bezüglich der Kantonsstrasse wurden gegeneinander abgewogen und zusammen mit dem Tiefbauamt konnte die aufgezeigte Lösung erarbeitet werden.

7.2.2 Erschliessung Langsamverkehr

Im Weiteren befinden sich zwei Bushaltestellen und der Bahnhof in ungefähr 200 m respektive 300 m Fussdistanz. Entsprechend eignet sich das Gebiet aufgrund der Erschliessungssituation optimal für eine Entwicklung. Die Zugänglichkeit des Gewerbegebietes von Seiten ÖV-Haltestelle ist fussläufig über die Erschliessungsstrassen gewährleistet. Eine öffentlich-rechtlich

gesicherte Anbindung an das Fusswegnetz ist sicherheitstechnisch nicht anzustreben beziehungsweise klar nicht gewünscht (Gefahrenquellen für Unbefugte, Gewerbe des zweiten Sektors, Baumaschinen, etc.). Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist richtig für Wohnüberbauungen.

7.2.3 Parkierung

Gemäss VSS sind beim Gewerbe nebst der Berechnung die tatsächlichen Verhältnisse mit zu berücksichtigen. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die aufgezeigten Parkierungsflächen gemäss Überbauungsplan genügen. Ansonsten kommen die geregelten Optionen zum Tragen.

7.3 Konzept der Ortsplanung

Die Entwicklung des Gebietes steht in keinem Widerspruch zum bestehenden Konzept der Ortsplanung. Das Gebiet ist bereits in der Gemeinderichtplanung aus dem Jahr 2008 als Gewerbeentwicklungsgebiet bezeichnet worden und wird im jetzigen Prozess als solches bestätigt.

7.4 Abweichungen von der Regelbauweise

7.4.1 Masse

Bestimmung	RBW Gewerbezone GE II ⁸	Überbauungsplan	Abweichung
Baufeld A, B, C und D			
Gebäudehöhe ⁹	9.5 m	Mass bis Höhenkote: A: ca. 9.7 m B: ca.8.7 m C: ca.9.8 m D: ca.6.8 m	A: + 0.2 m B: - 0.8 m C: + 0.3 m D: - 2.7 m
Firsthöhe	14.0 m	Keine Anwendung	---
Grenzabstand	klein: 5.0 m gross: 5.0 m	Keine Anwendung	Einhaltung gegenüber Nachbarparzellen
Gebäudeabstand	kga + kga (10.0 m)	Keine Anwendung	Einhaltung Brandschutznormen

⁸ Regelbauweise gemäss Baureglement

⁹ Bezogen auf den vor Ort aufgenommenen Niveaupunkt (Nägeli AG)

Bestimmung	RBW Gewerbezone GE II ⁸	Überbauungsplan	Abweichung
Gebäuelänge ¹⁰	70 m	A: ca. 36.0 m B: ca. 38.0 m C: ca. 35.0 m D: ca.43.5 m	A: - 34.0 m B: - 32.0 m C: - 35.0 m D: - 26.5 m
Gebäudevolumen	6'000 m ³	A: 6'000 m ³ B: 6'000 m ³ C: 6'000 m ³ D: 2'000 m ³	A: --- m ³ B: --- m ³ C: --- m ³ D: - 4'000 m ³
Strassenabstand	Kantonsstrasse: 5.0 m Schönenbühl: 3.0 m	6.0 m 3.17 m	+ 1.0 m + 0.17 m

7.4.2 Ausnützung

Im Baureglement wird für die Gewerbezone 2 (GE II) ein maximales Gebäudevolumen definiert. Eine Ausnützungsziffer kommt somit nicht zur Anwendung, jedoch ein maximales Gebäudevolumen.

7.4.3 Strassenabstand

Der definierte Abstand von 11.0 m ab dem westseitigen Trottoirrand wird eingehalten (+ ca. 1.0 m). Der Abstand der Baufelder ergibt sich aus den bekannten lärmtechnischen Auswirkungen (Planungswert Strassenlärm) und dürfen nicht näher an die Strasse gesetzt werden. Der einheitliche Strassenabstand der Baufelder ist nicht notwendig, die Lage der Baufelder wird belassen.

7.5 Begründung

Mittels Überbauungsplan und den entsprechenden Festlegungen in den Sonderbauvorschriften bezüglich Volumen, Materialisierung, Umgebungsgestaltung, etc. können die Festsetzungen des beschriebenen Projekts erfüllt werden. Zudem wird – auch wenn nach Regelbauweise nicht notwendig – gegenüber den Anstösserparzellen ein vergrößerter Grenzabstand eingehalten. Entsprechende negative Auswirkungen aufgrund der Volumetrie der Gewerbebauten werden dadurch aufgefangen. Mit der Festlegung der Lage der Bauten im Überbauungsplan wird der jeweilige Abstand zu den angrenzenden Parzellen verbindlich gesichert.

7.5.1 Ortsbauliche Eingliederung

¹⁰ Zur rechtlichen Sicherheit wird die Gebäuelänge im Bereich der Baufelder B und C inklusive Zwischenbau definiert.

Die ortsbauliche Setzung ist auf die gewerbliche Nutzung abgestimmt. Die Volumen sind durch die Zusammenfassung in Segmente sehr gut in die gewachsene Struktur und die gebaute Umgebung integriert.

Die minimalen Abweichungen in der Höhe werden gegenüber den Anstössern mit vergrösserten Abständen und begrünten und qualitätvollen Umgebungsbereichen aufgefangen. Ausserdem wird mit der Pflicht zum Flachdach der ökologische Ausgleich gefördert und - gegenüber den Anstössern wiederum vorteilhaft - eine überhöhte Ausdehnung der Bauten minimiert.

Mit der einfachen Einpassung der Bauten ins Gelände mit wenig Auf- und Abtrag wird die landschaftliche und ortsbauliche Einpassung weiter unterstützt.

7.5.2 Flächensparende Erschliessung

Im Überbauungsplan werden die wichtigsten Erschliessungselemente verbindlich festgelegt. Trotz der für das Gewerbe notwendigen Erschliessungsflächen sollen wenig benutzte Flächen, wenn möglich, begrünt ausgeführt werden. Ausgleichend dienen einerseits die festgelegte Dachbegrünung und der gesicherte Umgebungsbereich.

7.5.3 Architektonische Gestaltung

Die genannten Abweichungen von Art. 41 BauG gegenüber einem Vollgeschoss oder + 10% bezüglich Nutzungsintensität werden mit vorliegendem Planungsinstrument nicht beansprucht, weshalb entsprechend keine erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Art. 41 BauG bestehen. Gemäss Anwendungspraxis von Art. 112 BauG (Präzisierung mit Art. 34 BauR) obliegt innerhalb der Bauzone diesbezüglich grundsätzlich die Hoheit bei der Gemeinde (siehe AR GVP 2010 1489 und Rekursentscheid im Baugesuchsverfahren zur Parzelle Nr. 1714, Speicher).

Die Planungskommission hat sich bezüglich Gestaltung und Einordnung (siehe Kapitel 7.1.4) intensiv mit der Überbauung befasst und dabei unter Berücksichtigung einer zielgerichteten Gewerbeentwicklung wichtige Punkte gesichert (Fassadengestaltung / Bepflanzung / Erschliessung / Umgebungsbestimmungen / Stellung der Baukörper). Es handelt sich jedoch um eine Gewerbeentwicklung, entsprechend müssen auch planerische Spielräume notwendig sein. Die planerische Umsetzung und die Vorgaben dürfen die Gewerbeentwicklung nicht verhindern. Zu hohe Anforderungen widersprechen den Zielen gemäss Einleitung.

Mit den Gestaltungsbestimmungen werden Anforderungen an die architektonische Qualität der Neubauten gestellt. Die Fassaden- und Dachgestaltung wird zu einem grossen Teil vorgegeben. Mit dem heimischen Werkstoff Holz werden die Fassadenflächen ins Ortsbild integriert.

7.5.4 Biodiversität / Nachhaltigkeit

In der Projekterarbeitung wurden die Umgebungsbereiche und mögliche Standorte für Baumplantungen überprüft und wo möglich rechtsverbindlich umgesetzt. Es ist dabei zu beachten, dass Baumstandorte mit den umliegenden Wohnnutzungen abgewogen wurden.

Auf begrünte Fassaden wurde explizit verzichtet, da diese in direktem Konflikt mit der gewünschten baulichen Einordnung durch die festgelegten Holzfassaden stehen. Die

Holzfassaden haben den weiteren Vorteil der lärmabsorbierenden Wirkung (organisch / "weiches" Material). Die Holzfassaden können dazu einfach strukturiert werden, was wiederum Vorteile bezüglich der Lärmreflexion hat. Auf begrünte Fassaden wird aus den genannten Gründen explizit verzichtet.

Die Vorschriften zielen auf einen für das Gewerbe verträglichen, aber auch fordernden Umgang mit der Natur ab. Für die bedingten Flächenversiegelungen wird am Rand der Überbauung und auf den Dächern ein Ausgleich geschaffen. Die Ziele «Ansiedlung von Gewerbe» und «nachhaltige Siedlungsgestaltung» werden in gesunder Masse gegeneinander abgewogen und umgesetzt.

7.5.5 Energie

Minergie (mit Zertifizierung) ist bei einem Gewerbebetrieb (Baugeschäft) mit notwendigen grossen Betriebstoren aufgrund des entsprechenden Wärmeverlusts und anhand von Erfahrungswerten durch die Projektverfasser nicht möglich.

7.5.6 Schlussfolgerung

Die aufgeführten Punkte zeigen, dass durch den Überbauungsplan Wies V eine Gewerbeüberbauung mit ökologischen und ortsbaulichen Anforderungen unter wirtschaftlichen Bedingungen erreicht wird. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan wird die Qualität des erarbeiteten Überbauungskonzepts gesichert. Die vorgesehenen Abweichungen von der Regelbauweise stehen im Verhältnis zur erhöhten ortsbaulichen und architektonischen Qualität. Die benachbarten Liegenschaften werden durch den Überbauungsplan nicht erheblich beeinträchtigt.

8 Information und Mitwirkung

Der Überbauungsplan Wies V und das zugrundeliegende Überbauungskonzept wurden im Anschluss an die kantonale Vorprüfung den Anstössern und der Bevölkerung vorgestellt. Die Anstösser wurden am 15.12.2021 anlässlich eines Informationsanlasses von Seiten Grundeigentümer und Raumplaner über die Bau- und Planungsabsichten informiert. Der vorliegende Sondernutzungsplan wurde entsprechend vorgestellt. Die Möglichkeit der ordentlichen Mitwirkung gemäss Raumplanungsgesetz wurde der gesamten Bevölkerung vom 18.12.2021 bis am 24.01.2022 gegeben. So können vor der öffentlichen Auflage allfällige Unstimmigkeiten geklärt werden.

Die einzigen zwei Eingaben vom 21.01.2022 und vom 24.01.2022 konnten an einer Besprechung vom 27.01.2022 direkt diskutiert werden. Bei beiden Eingaben geht es um privatrechtliche Durchleitungen von Quellleitungen. Soweit öffentlich-rechtlich regelbar ist dies bereits im Überbauungsplan (SBV Art. 25) berücksichtigt. Diese Berücksichtigung entspricht im Grundsatz den Eingaben und kann von beiden Eingabern für gut befunden werden. Auf eine schriftliche Beantwortung kann gemäss Besprechung verzichtet werden. Entsprechend kann der Gemeinderat die weiteren Verfahrensschritte einleiten

9 Kantonale Vorprüfung

9.1 Erste kantonale Vorprüfung

Die erste Fassung des Überbauungsplans Wies V (dat. 27. November 2020) wurde am 21. Dezember 2020 dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 8. März 2021 nimmt das Amt für Raum und Wald zum Überbauungsplan Wies Stellung.

Der Umgang mit dem Vorprüfungsbericht und die daraus folgenden Anpassungen werden nachfolgend erläutert. Die wichtigsten Punkte aus der Vorprüfung und dessen Umsetzung gemäss obiger Beratung sind nachfolgend aufgeführt:

Kantonale Vorprüfung	Umsetzung ¹¹
1. Allgemeines	
<i>Würdigung</i>	
Die Abteilung Raumentwicklung begrüsst die Entwicklung im Gebiet Wies. Das Planungsvorhaben schliesst eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgebiets. Die flächensparende Anordnung der geplanten Gebäude entspricht dem raumplanerischen Gebot der haushälterischen Bodennutzung und kann unterstützt werden. Die Abteilung Raumentwicklung geht davon aus, dass mit der Überbauung des Gewerbegebiets Wies die Rahmenbedingungen geschaffen werden, dass die Eigentümerschaft die nicht zonenkonformen Nutzflächen am bestehenden Standort bereinigt. In diesem Zusammenhang hofft die Abteilung Raumentwicklung auf die Unterstützung der Gemeinde Speicher.	Wird zur Kenntnis genommen.
<i>Planungsbericht</i>	
Gemäss Art. 47 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Behörden Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne des Bundes und die Richtpläne berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechtes Rechnung trägt. Der Planungsbericht entspricht grundsätzlich den an ihn gestellten Anforderungen und weist einen schlüssigen Aufbau auf. Notwendige Änderungen werden in den Folgekapiteln aufgeführt.	Wird zur Kenntnis genommen.

¹¹ Die Nummerierung der SBV entspricht der überarbeiteten Version vom 14.07.2021 und unterscheidet sich deshalb von der Nummerierung in der Spalte „kantonale Vorprüfung“, welche sich auf die SBV Stand 27.11.2021 bezieht.

Kantonale Vorprüfung	Umsetzung ¹¹
<i>Interessenabwägung</i>	
<p>Die Interessenabwägung im Planungsbericht wurde nach Art. 3 RPV erstellt. Die betroffenen Interessen wurden ermittelt und bewertet und gegeneinander abgewogen. Die Interessenabwägung wurde umfassend vorgenommen. Die Entscheidungsfindung der Planungsbehörde ist nachvollziehbar. Dennoch bedarf es noch einiger Ergänzungen in der Interessenabwägung, welche in der Folge beschrieben sind.</p>	<p>Positive Würdigung. Die notwendigen Ergänzungen gemäss Vorprüfungsbericht wurden, wo notwendig, vorgenommen.</p>
<i>Redaktionelles</i>	
<p>Der Planungsbericht ist redaktionell folgendermassen zu bereinigen:</p> <p>a) Die Vorprüfung erfolgt durch das Amt für Raum und Wald, Abteilung Raumentwicklung und nicht wie in Kapitel 2 aufgeführt durch das Departement Bau und Volkswirtschaft;</p> <p>b) Der zweite Abschnitt von Kapitel 1.3 kommt hier nicht zur Anwendung, da gegenüber der Regelbauweise gemäss kommunalem Baureglement (BauR) keine Abweichung bezüglich Geschossigkeit (keine Vorgabe im BauR) oder Nutzungsintensität angestrebt wird.</p> <p>c) Im BauR wird für die Gewerbezone 2 (GE II) ein maximales Gebäudevolumen definiert. Eine Ausnützungsziffer kommt somit nicht zur Anwendung, jedoch ein maximales Gebäudevolumen. Die Ausführungen im Kap. 7.4.2 sind entsprechend anzupassen.</p> <p>Anpassungsbedarf: Der Planungsbericht ist im Sinne der Erläuterung a) bis c) zu überarbeiten.</p>	<p>Der Name der für die Vorprüfung zuständigen Behörde wurde angepasst.</p> <p>Der zweite Abschnitt vom Kapitel 1.3 wurde gestrichen. Die Aufführung ist grundsätzlich nicht falsch und diente der Vollständigkeit</p> <p>Das Kapitel 7.4.2 wurde mit der entsprechenden Aussage ergänzt.</p> <p>Überarbeitung gemäss obiger Ausführungen.</p>
2. Übergeordnete Planung und weitere Planungsinstrumente	
<i>Agglomerationsprogramm</i>	
<p>In Kapitel 3.2 werden das Agglomerationsprogramm und die für die vorliegende Planung massgebenden Einträge aufgeführt. Es fehlt jedoch eine Konklusion oder Einschätzung, ob und inwiefern die im Agglomerationsprogramm geforderten Punkte mit der Planung erfüllt werden.</p> <p>Anpassungsbedarf: Es hat eine spezifische Auseinandersetzung mit dem Agglomerationsprogramm zu erfolgen. Der Planungsbericht ist entsprechend im Rahmen der Interessenabwägung zu ergänzen.</p>	<p>---</p> <p>Anpassung im Planungsbericht im Kapitel 7.</p>

Kantonale Richtplanung

<p>Der kantonale Richtplan enthält Aussagen zum Gemeindetyp gemäss Raumkonzept. Demnach handelt es sich bei der Gemeinde Speicher um eine grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion. Im Planungsbericht sind Aussagen dazu zu machen, inwiefern sich die Planung in die Aufgaben einer grösseren Gemeinde mit Zentrumsfunktion integriert.</p> <p>Anpassungsbedarf: Es hat eine spezifische Auseinandersetzung mit der Definition gemäss Raumkonzept zu erfolgen. Der Planungsbericht ist entsprechend im Rahmen der Interessenabwägung anzupassen. Es genügt nicht, nur darauf hinzuweisen, dass hinsichtlich übergeordneter Vorgaben kein Widerspruch vorliegt, sondern es ist aufzuführen, inwiefern sich die Planung an die übergeordneten Vorgaben hält resp. diese erfüllt.</p>	<p>Grundsätzlich ist eine Auseinandersetzung mit dem Raumkonzept im kantonalen Richtplan erfolgt. Der Planungsbericht wurde im Kapitel 7 ergänzt.</p> <p>Interessenabwägung wird ergänzt</p> <p>Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen sind für die Entwicklung der Gemeinde auch als Wohngemeinde (keine Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplatzentwicklung gemäss kantonaalem Richtplan) wichtig. Insbesondere sind auch Möglichkeiten für das bestehende Gewerbe zu schaffen.</p> <p>Aussage kommunaler Richtplan, Stand Vorprüfung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei allen planerischen Tätigkeiten und Entscheiden sind die dörflichen Strukturen zu berücksichtigen und eine ausgewogene Entwicklung bei Wohnen, Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft anzustreben (Kapitel S 1.1, Siedlungsstruktur). - Langfristig ist eine bessere Standortwahl innerhalb der Gemeinde für die bestehenden Betriebe gemäss kantonaalem Richtplan respektive Arbeitszonen-Management des Kantons sinnvoll und anzustreben. Die freien und neu zu schaffenden Arbeitsplatzstandorte sollen dabei entsprechend für die ansässigen Betrieben priorisiert bleiben (S 5.1, Gewerbeentwicklung). - Die entsprechenden Richtplanbeschlüsse (Stand Vorprüfung) werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.
--	---

Kommunale Richtplanung

<p>Im aktuellen kommunalen Richtplan, dat. vom 28. April 2009, ist das Plangebiet als Gewerbeentwicklungsgebiet definiert. Die Liegenschaft Nr. 1161 soll dabei gemäss Festlegungen im kommunalen Richtplan für grössere Gewerbeeinheiten genutzt werden. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Eintrag umgesetzt. Dies wird im Rahmen der Beurteilung aufgeführt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	------------------------------------

Kommunale Nutzungsplanung

<p>Im BauR ist gemäss Art. 16 und Art. 12 Abs. 4 für Bauten, die das Volumen von 6000 m³ überschreiten, ein Wettbewerb oder Studienauftrag vorgeschrieben. Das Richtprojekt des Architekturbüros sieht diesbezüglich keine Überschreitung vor, weshalb materiell zulässig auf einen Wettbewerb verzichtet wurde. Nachdem das Richtprojekt in den SBV u.a. hinsichtlich Volumetrie als begleitend definiert wurde, kann auf den Wettbewerb oder Studienauftrag verzichtet werden.</p>	<p>Art. 12 Abs. 4 BauR „...Projekt ist in der Regel in Form eines Architekturwettbewerbes oder Studienauftrages an mehrere Architekten zu ermitteln.“</p>
---	---

Aus Sicht der Abteilung Raumentwicklung stellt der Verzicht auf ein Varianzverfahren eine verpasste Chance dar, um für diese bezüglich Nutzung und entsprechende Einbettung in die vorhandene Bebauung anspruchsvolle Überbauung eine bestmögliche Variante zu evaluieren. Der Überbauungsplan schöpft das maximale Bauvolumen bei drei Baufeldern vollends aus, womit unabhängig der Bestimmungen im Art. 12 Abs. 4 des BauR die Legitimation für ein Wettbewerb oder Studienauftrag vorhanden gewesen wäre. Dies würde auch den Zweckbestimmungen in Art. 3 des Überbauungsplans gebührend Rechnung tragen.

Aufgrund der geschilderten Ausgangslage und der maximalen Ausschöpfung der Gebäudevolumen ist zumindest der Nachweis zu erbringen, dass die Zweckmässigkeit einer Vergrösserung der Gebäudevolumen nicht gegeben ist. Im Planungsbericht ist aufzuzeigen, weshalb eine Obergrenze von 6000 m3 sinnvoll ist.

Anpassungsbedarf: Es ist im Planungsbericht zu begründen, weshalb eine Obergrenze bei den Gebäudevolumen von 6'000 m3 sinnvoll ist.

Aufgrund der grundsätzlichen Planungshoheit der Gemeinde ist die Sicht des ARE zu relativieren (siehe unten)

Begründung Planungsbericht in folgendem Sinne (Kapitel 9 und 5.2):

- Eine Legitimation ist aus rechtlicher Sicht nicht gegeben: definierte Grenzwerte sind Grenzwerte und sind aus Gründen der Rechtssicherheit klar einzuhalten (die Volumendefinition ist ein analoges Mass wie eine Firsthöhe, Grenzabstand etc.).

- Aus Sicht der PLK wäre eine Art Varianzverfahren natürlich wünschenswert, kann aber aufgrund der Bestimmungen nicht verlangt werden. Das Projekt wurde entsprechend an mehreren Sitzungen der PLK zusammen mit den Architekten / Grundeigentümerschaft entwickelt. Die Formulierung von Art. 3 SBV entspricht den Zielen des Sondernutzungsplans und den festgelegten Vorschriften. Diese gehen für eine reine Gewerbezone weit.

- Gemäss kommunalem Richtplan (Anforderungen an den Sondernutzungsplan S 1.6.3) sind vor allem die häuslicherische Baugebietserschliessung, der Immissionsschutz und eine mögliche Eingliederung der Bauten zu regeln. Die Punkte wurden berücksichtigt, die Eingliederung der Bauten erfolgt durch die Volumen und die Vorschriften der Ausgestaltung (Holzfassade / Dachbegrünung / etc.).

- Das festgelegte Mass der Volumen im Sondernutzungsplan erfolgt aufgrund der Bestimmungen gemäss BauR und einem durch die Bauherrschaft abgewogenen Kosten-Nutzenverhältnis. Die gewählten Volumen entsprechen den Bedürfnissen der Bauherrschaft und entsprechen den gewünschten gewerblichen Nutzungen.

3. Recht- und Zweckmässigkeit

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Art. 41 BauG hält fest, dass die SBV dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen dürfen und Abweichungen gegenüber der Regelbauweise um ein Vollgeschoss und einer Nutzungsintensivierung von 10% unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind.

Die genannten Abweichungen von einem Vollgeschoss oder+ 10% bezüglich Nutzungsintensität werden mit vorliegendem Planungsinstrument nicht beansprucht, weshalb sich die kantonale Prüfung bezüglich architektonischer Gestaltung auf die Widerspruchsfreiheit nach Art. 41 BauG begrenzt. Es stellen sich jedoch Fragestellungen, wie sich die vorliegende Planung in Bezug auf Art. 112 BauR verhält.

Keine Beanspruchung der Mehrausnutzung, entsprechend keine erhöhten Anforderungen gemäss BauG Art. 41.

Innerhalb Bauzone obliegt die Beurteilung von Art. 112 BauG gemäss Anwendungspraxis und Rechtssprechung der Gemeinde (siehe AR GVP 2010 1489 und Rekursentscheid im Baugesuchsverfahren zur Parzelle Nr. 1714, Speicher).

Planungsbericht minimal ergänzen (Kapitel Interessenabwägung) in obigem Sinne

Überbauungskonzept

Die geplante Überbauung sieht drei Grossvolumen vor, wovon sich zwei entlang der Buchenstrasse und eine dritte entlang der östlichen Parzellengrenze anordnet. Ergänzt werden die Hauptvolumen je durch einen Zwischenbau zwischen den Gebäuden B+C sowie A+D. Die Volumina werden mittels Flachdach ausgebildet. Aufgrund der Umgebung mit direkt angrenzender Landschaft, der besonderen Lage des Baufelds im Zwischenbereich von Gewerbe- und angrenzender Wohnnutzung sowie dem direkten Bezug zur Buchenstrasse wird die vorliegende Entwicklung als orts-, landschafts- und strassenbildprägend beurteilt.

Die gesetzlichen Vorgaben bezüglich Gestaltung und Einbettung von Bauten und Anlagen sind in Art. 112 BauG und Art. 34 des kommunalen BauR geregelt. Gemäss Art. 112 Abs. 1 BauG haben sich Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Art. 34 BauR ergänzt in Bezug auf Art. 112 Abs. 1 BauG, dass erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung insbesondere bei Bauten und Anlagen zu Anwendung gelangen, die das Orts- und Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen. Die Abteilung Raumentwicklung vertritt dezidiert die Haltung, dass es sich beim vorliegenden Projekt um eine Gesamtentwicklung handelt, welche erhöhte Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 34 BauR rechtfertigt. Dies begründet sich mit den geplanten Gebäudevolumen von 20'000 m³, der Überschreitung der maximalen Gebäudelänge im Kontext der Buchenstrasse, der Funktion der Buchenstrasse als relevante Einfallssache in das Ortszentrum von Speicher und der direkten Lage der Liegenschaft Nr. 1161 im Übergangsbereich zur Landschaft und der reinen Wohnzone. Diese raumprägenden Bauten und Anlagen, inklusive der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich deshalb in

Die kommenden Punkte gemäss Vorprüfungsbericht befassen sich sehr tiefgreifend mit der Gestaltung / Anwendung von Art. 112 BauG

Gemäss Anwendungspraxis (siehe oben) obliegt innerhalb der Bauzone diesbezüglich grundsätzlich die Hoheit bei der Gemeinde, da keine Mehrausnützung im Überbauungsplan (keine Anwendung Art. 41 BauG)

Die PLK hat sich bezüglich Gestaltung und Einordnung (siehe obiger Planungsablauf) intensiv mit der Überbauung befasst und dabei unter Berücksichtigung einer zielgerichteten Gewerbeentwicklung wichtige Punkte gesichert (Fassadengestaltung / Bepflanzung / Erschliessung / Umgebungsbestimmungen / Stellung der Baukörper).

Es handelt sich um eine Gewerbeentwicklung, entsprechend müssen auch planerische Spielräume notwendig sein. Die planerische Umsetzung und die Vorgaben dürfen die Gewerbeentwicklung nicht verhindern. Zu hohe Anforderungen widersprechen den Zielen gemäss Einleitung. Die Interessen des ARE, der Gemeinde, des Amts für Wirtschaft und Arbeit und des Gewerbes müssen abgewogen werden (Interessenabwägung, siehe Planungsablauf beziehungsweise Beratungen der PLK).

Art. 34 BauR wurde unter Berücksichtigung der Gewerbeentwicklung angewendet. Die gesamten Sonderbauvorschriften gehen für eine reine Gewerbeentwicklung relativ weit.

Als "relevante Einfallssache" könnte auch von Seiten TBA eine entsprechende Strassenraumgestaltung gemäss Leitsätze und Richtplanfestlegungen des kantonalen Richtplans gefordert werden. Der Strassenraum ist für die Einbettung von Überbauungen ebenso wichtig, wie die Überbauung selbst. Im Überbauungsplan wurde der Gestaltung gegenüber der Buchenstrasse grosses, unter der Interessenabwägung, Gewicht beimessen.

Bezug auf ihre

- Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung,
- Form und Gliederung der Baumassen,
- der Wirkung von Materialien und Farbe,
- der Stellung und Grösse der Bauten,
- der Bepflanzung,
- etc.

so in die landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine einwandfreie Einpassung in das Orts-, Strassen und Landschaftsbild erreicht wird. Die Gemeinde hat somit auf gesetzlicher Basis die Möglichkeit, gegenüber der Regelbauweise weitergehende Vorschriften zu machen.

In der **Gesamtwirkung** samt der Bedachung wirkt das Überbauungskonzept innerhalb der Gewerbezone als grundsätzlich plausibel beurteilt. Die Stellung der Volumen begründet einen Innenhof, welcher sowohl als Erschliessungs- als auch als Güterumschlagsbereich genutzt werden soll. Bezüglich Körnigkeit nimmt das Richtprojekt die unterschiedlichen Massstäbe der bebauten Umgebung auf. Eine abschliessende Beurteilung in Bezug auf die Entwicklung Unterdorf kann jedoch nicht vorgenommen werden, da der Planungsbericht und dazugehörige Unterlagen diesbezüglich keine Aussagen machen. Hierzu ist anzumerken, dass der Baubereich D sich nicht schlüssig in das Überbauungskonzept einfügt. Dieser stellt bezüglich Volumen, Form und Überdachung einen Fremdkörper dar, dessen Funktionalität ohne Nutzungskonzept nicht beurteilt werden kann.

Ebenfalls stellt sich die Frage nach der ortsbaulichen Verträglichkeit gegenüber der bestehenden Wohnüberbauung im Süden. Die ortsbauliche Beurteilung kann ohne Modell inkl. geplanter Überbauung Unterdorf jedoch nicht abschliessend vorgenommen werden. Die Ausfertigung eines Modells wird auch für die Öffentlichkeitsarbeit dringend empfohlen.

Die Stellung der Bauten soll auf die bestehenden topografischen Rahmenbedingungen Rücksicht nehmen. Auf künstliche Eingriffe ist möglichst zu verzichten. Bezüglich Einbettung als Reaktion auf die Topographie wäre auch eine Staffelung der Baubereiche B und C in vertikaler Richtung zu prüfen. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht beurteilbar, ob eine vertikale Staffelung entlang des Terrainverlaufs aus funktionaler Sicht möglich wäre. Hierfür wäre ein Nutzungskonzept der Bauten erforderlich.

Gegenüber der Regelbauweise wurden diverse weitergehende Sonderbauvorschriften erlassen (siehe oben).

Positive Würdigung

Situationsplan mit beiden Überbauungen ergänzen Baubereich D: Kiesboxen (wird im Planungsbericht erläutert) als Abschluss gegenüber der Überbauung Wies (Pulldach → nicht zu hoch und trotzdem auf Seite Gewerbe unterfahrbar)

Die Dachgestaltung des Pulldachs ist offen formuliert. Die Bauherrschaft kann sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch eine Schrägdachbegrünung vorstellen. Aufgrund des notwendigen Planungsspielraums wird dies aber explizit nicht im Überbauungsplan festgelegt.

Die Definition der Baubereiche / Nutzung der Baufelder wird im Planungsbericht Kapitel 6.2 ergänzt.

Die Projekterarbeitung erfolgte zusammen mit Modelldarstellungen und Beurteilungen durch die PLK (Modell Unterdorf). Dieses wird aktualisiert und für die Mitwirkungsphase zur Verfügung gestellt.

Ebene Fläche

Siehe Art. 15 SBV: minimale Terraingestaltung zulässig

Gewerbebetrieb: braucht ebene Flächen für Wirtschaftlichkeit

Keine Staffelung von Baukörpern: Gewerbe, muss auf lange Sicht variabel nutzbar sein, dies ist bei gestaffelten Baukörpern nicht gegeben.

Die Beurteilung der Form und Gliederung der Baumas- sen sowie die Stellung und Grösse der Bauten kann ge- mäss vorliegenden Ausführungen nicht abschliessend erfolgen. Die Setzung der Bauten wird jedoch grundsätz- lich als nachvollziehbar beurteilt. Die Verträglichkeit des Baufelds D in Bezug auf die angrenzende Wohnüber- bauung wird jedoch ohne Begleitmassnahmen (z.B. ver- grösserter Grenzabstand, Bepflanzung) als kritisch beur- teilt. Diesbezüglich wird die Prüfung der ortsbaulichen und funktionalen Machbarkeit empfohlen.

Die architektonische Gestaltung der Baufelder A - C mit sichtbarer Tragstruktur in Beton mit Füllungen aus Holz, liegender Gliederung der Fassaden und begrün- ten Flachdächern stellt eine nachvollziehbare Reaktion auf die bestehende Bebauung hinsichtlich Materialisierung, Lärm und funktionaler Anforderungen (Gewerbebau) dar. Es fehlt jedoch deren detaillierte Abbildung in den Sonderbauvorschriften. Die vorgeschlagene Materialisie- rung wird jedoch insbesondere im Kontext eines Gewer- bebaus als ansprechend beurteilt.

Neben der architektonischen Qualität ist auch die Ein- bettung der Baukörper in die Umgebung samt Bepflan- zung von entscheidender Bedeutung in Bezug auf die ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung. Im Kon- text der Umgebung werden insbesondere die Wirkung gegenüber der Buchenstrasse sowie die Berücksichti- gung des bestehenden Terrainverlaufs beurteilt. Entlang der Buchenstrasse besteht heute eine offene Situation mit Einfriedungen. Nicht vorhanden sind Stützmauern und grössere Terrainveränderungen. Auch die geplante Entwicklung Unterdorf (Liegenschaft Nr. 51) berücksich- tigt diese Gegebenheiten mit einer offenen Struktur samt Baumgruppen und massvollen Terrainveränderungen gegenüber der Buchenstrasse. Zumindest entlang der Buchenstrasse ist auf die Erstellung von raumprägenden und ortsuntypischen Stützmauern zu verzichten.

Die Aussenraumgestaltung ist auf den heutigen Gege- benheiten aufzubauen. Ebenfalls ist entlang des Stras- senraums eine Bepflanzung vorzusehen. In den SBV sind die Anforderungen an die Umgebung ins besondere im Kontext der Buchenstrasse verbindlich zu regeln. Grundlage soll ein Umgebungskonzept mit dem Nach- weis von massgebenden Querschnitten sein. Es wird empfohlen ein Landschaftsarchitekt beizuziehen. Das Umgebungskonzept soll den Umgebungsplan zur Ent- wicklung Unterdorf berücksichtigen.

Anpassung Projekt / Projektdokumentation: gegenüber der Buchenstrasse ist nur mit natürlichen Terrainver- änderungen zu arbeiten

Anpassung Art. 9 Abs. 3 SBV: Gegenüber der Bu- chenstrasse sind keine Stützmauern zulässig

Aufgabe der PLK / Planungshoheit der Gemeinde / Anwendung von Art. 112 BauG und Art. 34 BauR im Rahmen der Projekterarbeitung durch die PLK im Rah- men der Interessenabwägung wahrgenommen (siehe Planungsablauf). Die PLK hat sich mit der Planung in- tensiv auseinandergesetzt

Es sind Begleitmassnahmen gegenüber allen Wohn- überbauungen festgelegt: Bepflanzung und Abstände sind definiert und werden im Rahmen der Projektüber- arbeitung nochmals überprüft und wo notwendig im Sondernutzungsplan ergänzt.

Aus Sicht der Gemeinde / PLK sind die Anforderungen an die Materialisierung und Gestaltung in den Sonder- bauvorschriften für eine Gewerbeentwicklung genü- gend beziehungsweise stark abgebildet: Art. 11 Stras- senverkehrslärm / Art. 13 Fassadengestaltung / Art. 14 Dachgestaltung / Art. 15 Terrain- und Umgebungsges- taltung und Art. 2: Projekt ist als wegleitend definiert.

Achtung Planungsstufe: dem Überbauungsplan folgt ein Baugesuchsverfahren, welches auf Grundlage des Überbauungsplans die weitere bauliche Umsetzung definiert und festlegt.

Grundsätzliche Regelung in Art. 9 Abs. 2 und 3 und in Art. 15 SBV für diese Planungsstufe gesichert.

Anpassung Projekt / Projektdokumentation: gegenüber der Buchenstrasse ist nur mit natürlichen Terrainver- änderungen zu arbeiten.

Anpassung Art. 9 Abs. 3 SBV: Gegenüber der Bu- chenstrasse sind keine Stützmauern zulässig.

Aus Sicht der Gemeinde / PLK sind die Anforderungen an die Stellung der Baukörper und die Umgebungsges- taltung im Überbauungsplan inklusive Sonderbauvor- schriften für eine Gewerbeentwicklung genügend ver- bindlich geregelt. Die Planungsstufe (Überbauungs- plan, kein Baugesuchsverfahren) ist dabei zu berück- sichtigen.

Zudem befindet sich die Gewerbeentwicklung auf ei- ner nahezu ebenen Fläche. Die Umgebungsgestaltung ist mit Art. 9 und Art. 15 SBV entsprechend geregelt.

Anpassungsbedarf: Dem Aspekt der ortsbaulichen und landschaftlichen Eingliederung hat die Gemeinde eine grössere Bedeutung beizumessen. Die Anforderungen an Art. 112 BauR und Art. 34 BauR sind aus Sicht der Abteilung Raumentwicklung noch nicht erfüllt. Aus dieser Optik wird gemäss Beurteilung der Abteilung Raumentwicklung auch die SBV Art. 3 materiell in Bezug auf eine ortsbaulich qualitätsvolle und nachhaltige Überbauung noch nicht entsprochen. Für eine umfassende Einbettung des Projekts in die ortstypische Umgebung (samt Entwicklung Unterdorf) und den Strassenraum sind Optimierungen zwingend.

In einem Modell und mit entsprechenden Ausführungen und Nachweisen im Planungsbericht ist die Einhaltung der Anforderungen gemäss Art. 112 BauG und Art. 34 BauR zu prüfen. Die Beurteilung im Abschnitt Überbauungskonzept zeigt diesbezüglich die offenen Fragestellungen in Bezug auf die einzelnen Kriterien. Von zentraler Bedeutung ist ein orts- und projektbezogenes Umgebungskonzept. Dieses hat Angaben zu Materialisierungen, Terrainveränderungen und -anpassungen sowie Schnitten zu beinhalten. In Bezug auf die Einbettung in die Strassenraumgestaltung ist die Vorzone zur Buchenstrasse von besonderer Bedeutung.

Ebenfalls sind die bestehenden topografischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. Die gestalterischen Vorgaben am Bau vermögen grundsätzlich zu überzeugen, sind jedoch noch konzeptionell hinreichend in den SBV zu sichern.

Stützmauern sind nur im Rahmen mit baulichen Massnahmen und nicht für die Umgebungsgestaltung zulässig. Die Beilagepläne sind im Rahmen des auf den Überbauungsplan folgenden Baugesuchsverfahrens (Planungsstufe) als begleitend beizuziehen.

Die Umgebungsgestaltung wird mit der Projektüberarbeitung nochmals überprüft. Die Umgebungsgestaltung nimmt dabei aber mit der einheimischen Bepflanzung, dem Abstandstreifen zur Buchenstrasse und den möglichen Freiflächen einen gewissen Bezug zur Überbauung Unterdorf. Es handelt sich dabei aber um zwei unterschiedliche Bebauungsmuster, welche aus Sicht der PLK nicht miteinander verglichen werden können (Wohnen und Gewerbe) und entsprechend auf die Umgebung auch anders reagieren dürfen und müssen.

Siehe oben

Festlegung im Überbauungsplan und besondere Vorschriften

Der Überbauungsplan Wies V beinhaltet nebst den Baufeldern A - D sowie den Baufeldern Zwischenbaute, Baulinien Saute, Umgebungs- und Parkierungsbereiche wobei:

- in den Baufeldern A - C zwei - bis dreigeschossige Gewerbebauten

Gewerbebauten sind im Baureglement Speicher und allgemein in der Regel nicht über Geschosse definiert, je nach Gewerbe ist es ein Baukörper ohne Geschosse

- im Baufeld D eine eingeschossige Nebenbaute
- in den Baufeldern Zwischenbaute solche gemäss Art. 16 BauR;

erstellt werden können.

Der Umgebungsbereich entlang der östlichen, südlichen und westlichen Grenze im Umfang von 1- 6 m Breite dient als Sichtschutz und ist mittels einheimischer Arten zu bepflanzen. Der Parkierungsbereich beschränkt sich auf drei Kleinstflächen mit Parkierungsmöglichkeit für rund 22 Fahrzeuge. Die Baulinie Bauten legt die maximale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Dies geht jedoch weder aus dem Bericht noch aus den SBV eindeutig hervor. Es ist festzulegen, ob es sich um eine Soll- oder Kann-Vorschrift (Pflichtbaulinie) handelt. Aus ortsbaulichen Überlegungen ist aus Sicht der Abteilung Raumentwicklung keine Pflichtbaulinie nötig.

Die **Baubereiche** weisen einen grosszügigen Spielraum auf, so dass das Richtprojekt der Nägeli AG in seiner Formsprache den Ausdruck verlieren könnte. Insgesamt sind die Vorschriften bezüglich Lage und Geschossigkeit der Bauten zu grosszügig formuliert und nur unzulänglich in den Sonderbauvorschriften fixiert. Die Vorschriften für die Baubereiche sind enger an das Richtprojekt anzulehnen.

Die **Gebäudehöhe** wird in den SBV in m.ü.M angegeben. Dies ist grundsätzlich möglich, bedarf allerdings bestätigter Geometerhöhen im SNP, damit die angegebenen Höhen überprüft werden können. Mit dem in den Beilageplänen angegebenen Niveaupunkt konnte dies für den geplanten Neubau im Rahmen der Vorprüfung erfolgen. Für die Auflage des SNP sind die bestätigten Geometerhöhen für die ausgeschiedenen Baufelder im Überbauungsplan zu bezeichnen.

Die Baulinie wird durch den Baubereich Vorbaute ersetzt und mit Art. 6 SBV ergänzt.

Gewerbebauten brauchen einen Spielraum. Die Definition der Baubereiche (z.B. Vordächer innerhalb der Baubereiche) reduziert den erwähnten Spielraum wesentlich.

Der Spielraum der Baufelder wird planlich reduziert, dabei ist eine neue Vorschrift bezüglich der Vordachregelung notwendig. Aufgrund des Planungsspielraums, insbesondere auch für die Lärmreaktionen (siehe Art. 11: Die Stellung der Bauten kann eine lärmreflexionsreduzierende Massnahme sein) wird aber ein grösserer Planungsspielraum gegeben.

Zudem ist zu beachten, dass das begleitende Projekt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens beigezogen wird und die Stellung, Formgebung, Umgebung, etc. entsprechend beurteilt wird und kann.

Der Begriff "Geometerhöhe" besteht nicht. Es wird davon ausgegangen, dass der fiktive, auf das Baufeld bezogene Niveaupunkt gemeint ist. Dieser angenommene Niveaupunkt des Baufeldes entspricht aber nicht dem verbindlich definierten Niveaupunkt, welcher im Rahmen eines Baugesuchs auf das Gebäude bezogen exakt festgelegt werden kann. Aufgrund des Planungsspielraums können diese beiden Punkte in der Situation (und entsprechend auch in der Höhe) voneinander abweichen. Ob diese Annahme für den Bürger hilfreich ist, wird aus Sicht der PLK stark angezweifelt.

Der fiktive Niveaupunkt wird entsprechend nur als Hinweis im Überbauungsplan (auf Stufe des begleitenden Projektes) dargestellt.

Da im Überbauungsplan das Höhenmodell gemäss Angaben Geometer (Datenbezug vom Geometer) und die Gebäudehöhen in m.ü.M. festgelegt sind, sind die Auswirkungen für Anstösser klarer ersichtlich als durch einen in der Ebene festgelegten Niveaupunkt ohne Höhenbezug zum Projekt.

Gemäss Planungsbericht werden die **Grenzabstände** mit dem vorliegenden Überbauungsplan eingehalten. Gleichzeitig ist aufgeführt, dass weder Grenz- noch Gebäudeabstände oder der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung gelangen. Diese Angaben sind widersprüchlich und sind zu prüfen.

Die **Gebäudelänge** beträgt gemäss Planungsbericht je Baufeld maximal 43.5 m. Dies ist nicht korrekt, da die beiden durch einen Zwischenbau verbundenen Gebäudeteile der Baubereiche B und C hinsichtlich Gebäudelänge als ein Gebäude gelten. Somit kann das Gebäude entlang der Buchenstrasse eine Länge von 85 m aufweisen. Die Staffelung der Gebäudelänge im Richtprojekt zeigt auf, dass diese verträglich ist. Im Plan und in den SBV ist jedoch die Ausdehnung des Zwischenbaus so zu definieren, dass sich dieser eindeutig unterordnet. In den vorliegenden Unterlagen ist dieser Bereich zu grosszügig definiert. Zudem können gemäss Plan auch die Bauten A und D mit einem Zwischenbau verbunden werden. Und nördlich an das Gebiet A kann, im Falle eines möglichen Kaufs der Parz. Nr. 886, ebenfalls ein Zwischenbau erstellt werden. Gestalterische Anforderungen bezüglich Materialisierung, Einordnung, Ausdehnung an die Zwischenbauten fehlen. Aufgrund der Notwendigkeit, dass die Bauten gestaffelt in Erscheinung treten sollen, sind die Zwischenbauten in den SBV als eigenständige Bauteile spezifisch in Bezug auf die Ausdehnung und Materialisierung zu berücksichtigen.

Die **Gebäudevolumen** des Richtprojekts überschreiten die im BauR festgelegten 6000 m³ nicht. Die Baufelder A bis C wurden jedoch auf diesen Maximalwert ausgelegt. Ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag lässt sich somit materiell nicht begründen. Die Festlegung maximaler Volumen je Baufeld von 6000 m³ erscheint in diesem Kontext jedoch nicht zweckmässig (vgl. Abschnitt Kommunale Nutzungsplanung). Mit einem grösseren

Die Abweichungen von der Regelbauweise (siehe Planungsbericht Kapitel 7.4) wurden auf den Niveaupunkt gemäss Projekt bezogen berechnet.

Dies ist rechtlich gesehen kein Widerspruch.

Die definierten Baufelder halten die Grenzabstände ein, entsprechend ist die diesbezügliche Erläuterung in Kapitel 6.2 beziehungsweise Tabelle Kapitel 7.4.1 und Kapitel 7.5 im Planungsbericht richtig.

Art. 5 Abs. 1 SBV dient der klaren Regelung. Ohne Regelung ist nicht definiert, ob im Rahmend es Baugesuchverfahrens Grenzabstände zusätzlich zu den Baufeldern gelten oder nicht (auch bei späteren Grenzmutationen). Aus Erfahrung ist dies die einzig richtige und verständliche Regelung.

Die Definition der Gebäudelänge ist eine rechtliche Auslegungssache. Da der Zwischenbau gemäss Baureglement nicht dem Gebäudevolumen anzurechnen ist, wollte der Gesetzgeber entsprechend wohl, dass zwei grossvolumige Bauten mit Zwischenbau erstellt werden können. Ohne Anrechnung des Zwischenbaus an das Volumen, aber an die Gebäudelänge widerspricht aus unserer Sicht dieser Absicht. Die Gebäudelänge bezieht sich auf den jeweiligen einzelnen Hauptbaukörper ohne Zwischenbau. Die Definition der Gebäudelänge gemäss Bauverordnung bezieht sich auf Anbauten gemäss Art. 11 BauV, der Zwischenbau ist aber kein Anbau gemäss Art. 11 BauV.

Aufgrund der Rechtssicherheit im kommenden Baugesuchverfahren wird im Sondernutzungsplan die Gebäudelänge und deren Abweichung klar definiert.

Das Baufeld Zwischenbaute ist bezüglich Lage grosszügig (Planungsspielraum), nicht aber in der Grösse (Anwendung Regelbauweise / BauR von 150 m² Grundfläche).

Keine Anpassung / Spielraum ist notwendig / Lage ist bezüglich Einordnung nicht massgebend

Bezüglich Gestaltung kommt im Rahmen des Baugesuchverfahrens (da nichts Anderes festgelegt) die Regelbauweise (Art. 16 BauR), Art. 12 SBV und deren Beurteilung durch die Baubewilligungskommission zur Anwendung: der Zwischenbau muss sich dem Hauptbau deutlich unterordnen.

Die Baufelder und deren gestalterische Auslegung im Baubewilligungsverfahren wird belassen.

Richtig, Bestimmung BauR wird eingehalten

Die 6'000 m³ werden in den Sonderbauvorschriften nicht definiert, es gilt die Regelbauweise. Im Baufeld D wird das Volumen in den Sonderbauvorschriften auf 2'000 m³ beschränkt.

Das Bebauungskonzept wurde von der Bauherrschaft detailliert und über eine längere Zeit entworfen und

Volumen könnten die Bauten A+D oder Teile davon zusammengelegt werden, wodurch allenfalls ein schlüssigeres Bebauungskonzept resultieren würde. Die grosszügigen Baufelder wurden gemäss Planungsbericht gewählt, damit die Anordnung der Bauten einen Spielraum aufweist. Damit keine Interpretationsspielräume in Bezug auf Art.12 Abs. 4 BauR geschaffen werden, wird empfohlen, die SBV in dieser Hinsicht zu überprüfen. Die vorliegende Planung erweckt den Eindruck, dass die Festlegungen bewusst gewählt wurden, um ein Wettbewerb oder Studienauftrag zu umgehen.

Im Rahmen des Überbauungsplans wird ein **haushälterischer Umgang** mit dem Boden angestrebt. Die massgebenden Werte aus dieser Zielsetzung sind jedoch nur ungenügend in den SBV definiert. Bezüglich haushälterischem Umgang mit dem Boden ist eine Mindestgebäudehöhe vorzuschreiben. Eingeschossige Bauten sind heute nicht mehr opportun. Im Überbauungsplan bzw. in den SBV sind weder die Geschossigkeiten noch die Mindestgebäudehöhen oder ein Mindestvolumen der Baufelder vorgeschrieben.

Anpassungsbedarf: Die bestätigten Geometerhöhen sind im Überbauungsplan darzustellen. Die Aussagen bezüglich Gebäudelänge sind aus Sicht der Abteilung Raumentwicklung nicht korrekt und entsprechend anzupassen.

Nachdem weder bezüglich Ausnützung noch Vollgeschoss eine Abweichung gegenüber der Regelbauweise erfolgt, wird aufgrund der Bedeutung der Überbauung für die Umgebungs- und Strassenraumgestaltung in Anwendung von Art. 34 BauR erwartet, dass sich die gestalterischen Vorschriften stärker an das Richtprojekt anlehnen und konkret in den SBV fixiert (Materialisierung, Mindestmasse, künstliche Eingriffe in die Umgebung, (Pflicht-)Baulinien, ...) werden. Diesbezüglich wird an dieser Stelle nochmals auf die Ausführungen im Kapitel Überbauungskonzept verwiesen.

entspricht dem gewünschten Nutzungskonzept respektive den definierten Betriebsabläufen. Eine Änderung oder Überarbeitung ist nicht notwendig. Die Nutzung und Definition der verschiedenen Baufelder wird im Planungsbericht zusätzlich erläutert (Kapitel 6.2)

Gewerbezone: Gewerbebauten sind in Speicher und allgemein in der Regel nicht über Geschosse definiert, je nach Gewerbe ist es ein Baukörper ohne Geschosse.

Sind Mindesthöhen richtig? Aufgrund der gewerblichen Nutzung kann auch eine "tiefe" Halle eine grosse Anzahl an Arbeitsplätzen aufweisen. Die Grösse der Bauten hat keinen direkten Zusammenhang mit dem haushälterischen Umgang des Bodens.

Art. 3 SBV wird mit einem entsprechenden Absatz zur Nutzung ergänzt.

Begründungen und Anpassungen gemäss oben. Nach Meinung der PLK sind die Fixpunkte der Überbauung genügend in den Vorschriften abgebildet. Einzelne Anpassungen werden dabei vorgenommen.

Erschliessung

Die **Fussgängerführung** von und zum Planungsgebiet ist nicht gelöst. Weder ist eine Verlängerung des ostseitigen Trottoirs Parz. Nr. 1418 über die Parzelle Nr. 1421 angedacht, noch besteht eine Verbindung aus dem Planungsgebiet zum Weg Wies-Schönenbühl (Weg Nr. 232.07) auf Parz. Nr. 419. Das ist zu korrigieren.

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet mit einer strassenmässigen guten Erschliessung. Die Erschliessungsstrasse kann auch von Fussgängern entsprechend benützt werden.

Eine Trottoirverlängerung ist gemäss ortsplanerischem Konzept (Richtplan 2009 und laufende Ortsplanungsrevision) nicht gewünscht. Der Strassenraum soll nicht breiter werden als notwendig. Das bestehende Trottoir auf der Westseite der Buchenstrasse mit den möglichen Übergängen funktioniert auch zukünftig.

Eine öffentliche Anbindung an das Fusswegnetz ist sicherheitstechnisch nicht anzustreben beziehungsweise klar nicht gewünscht (Gefahrenquellen für Unbefugte, Gewerbe des zweiten Sektors,

Die Fahrbahnbreite der Buchenstrasse hat als Regionalverbindungsstrasse eine Sollbreite von 6.00 m. Die Istbreite ist nicht bekannt. Vorteilhaft für die weiteren Bewilligungsverfahren ist daher ein einheitlicher **Strassenabstand** für die Baufelder von 11.00m (6.00m + 5.00m) ab dem Westrand bzw. dem Trottoirrand auf der Westseite der Kantonsstrasse.

Die **Erschliessung** erfolgt gemäss Planungsbericht oberirdisch via Nachbarparzelle. Diese ausserhalb des Perimeters liegende Erschliessungsfläche ist im Plan ebenfalls darzustellen und mit Pfeilen die möglichen Fahrtrichtungen zu kennzeichnen. Der Grundbucheintrag für die Erschliessung ist für die Genehmigung des Überbauungsplans beizubringen.

Die Gemeinde Speicher liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee. Bezüglich der Berechnung der notwendigen **Motorfahrzeug- und Fahrradstellplätze** wird auf die Ziele der Agglomerationspolitik hingewiesen (vgl. Abschnitt Agglomerationsprogramm). Hier kann und soll die Gemeinde steuern. Die Parkplatzpolitik ist entscheidend für das Verkehrswachstum und die Verkehrsmittelwahl. Für die Fahrradstellplätze gemäss Art. 17 SBV kann die Gemeinde Speicher beim Tiefbauamt einen Beitrag aus dem Agglomerationsprogramm prüfen lassen. Die zu erwartenden Parkierungsflächen (nachzuweisen mittels Nutzungskonzept) sind in einer Tiefgarage bereitzustellen, was in den SBV als Möglichkeit vorgesehen ist. Deren Ausdehnung und Einfahrt ist im Plan bereits zu fixieren und die Etappierung festzulegen. Spätere Einzonungen für eine Entflechtung der Parkierungs-, Erschliessungs- und Nutzflächen (Innenhof) sind nicht möglich.

Baumaschinen, etc.). Die Durchlässigkeit für Fussgänger ist richtig für Wohnüberbauungen.

Die Zugänglichkeit des Gewerbegebietes von Seiten ÖV-Haltestelle ist fussläufig über die Erschliessungsstrassen gewährleistet. Mehr darf / soll sicherheitstechnisch nicht "erschlossen" werden.

Der definierte Abstand von 11.0 m ab dem westseitigen Trottoirrand wird mehr als eingehalten (+ ca. 1.0 m). Der Abstand der Baufelder ergibt sich aus den bekannten lärmtechnischen Auswirkungen (Planungswert Strassenlärm) und dürfen nicht näher an die Strasse gesetzt werden. Der einheitliche Strassenabstand der Baufelder ist nicht notwendig, die Lage der Baufelder wird belassen.

Der Überbauungsplan wird entsprechend ergänzt (Hinweis) und der Grundbucheintrag als Beilage dem Überbauungsplan beigelegt.

Auszug Agglomerationsprogramm 4. Generation, Massnahmenbericht, Massnahme 7.3: "Die Gemeinden und Städte teilen ihr Siedlungsgebiet auf Basis der öV-Erschliessungsgüte gemäss der VSS-Norm in Klassen ein. Unter der Berücksichtigung der öV-Erschliessung ist pro Klasse in der nachfolgenden Tabelle ein entsprechender Reduktionsfaktor (in %) für Neubauten gegenüber dem Ausgangswert (Richtwerte der VSS-Norm) definiert.

Berechnung der Parkierung: siehe Planungsbericht Seite 19: Parkplatzberechnung gemäss SN Norm 40 281 erstellt und dokumentiert (inklusive Abzug aufgrund der ÖV-Gütekategorie und des Standorttyps bezüglich Erschliessung Fuss- und Veloverkehr). Die Berechnung entspricht dem Agglomerationsprogramm.

Tiefgarage: für die Nutzung als Gewerbestandort ist eine Tiefgarage für die vorgesehene Nutzung (Baugewerbe) nicht wirtschaftlich

Entsprechend sind Optionen im Überbauungsplan geregelt. Für allfällige Nutzungen mit grösserem Parkierungsbedarf (höhere Wertschöpfung der Betriebe) sind Tiefgaragen möglich beziehungsweise zwingend, wenn der Parkplatzbedarf mit den vorgesehenen Flächen nicht gedeckt werden kann. Der Planungsspielraum muss offen gelassen werden. Die PLK hat dies unter diversen Abwägungen so festgelegt und für richtig befunden.

Die Imgra GmbH beschäftigt zurzeit 12 Angestellte. Ein Mitarbeiter kommt mit dem Privatauto zur Arbeit, die restlichen Mitarbeiter benutzen entweder die Betriebsautos, Velo oder kommen zu Fuss. Dies ist in der Parkplatzberechnung gemäss SN beziehungsweise in

<p>Anpassungsbedarf: Zum Gebiet Wies ist eine Fussgänger- verbindung zu erstellen resp. zu sichern. Die Baufelder haben einen Abstand von 11.00 m ab dem westlichen Trottoirrand aufzuweisen. Die Anzahl der Abstell- plätze sind gemäss Agglomerationsprogramm nachzu- weisen. Für die Parkierung ist eine Tiefgarage vorzu- sehen und planerisch zu sichern. Der Grundbucheintrag für die Erschliessung über die Nachbarparzelle ist den Ge- nehmigungsunterlagen beizulegen.</p>	<p>der Gesamtbeurteilung auch von Seiten ARE mit zu berücksichtigen.</p> <p>Der Gemeinde und der Bauherrschaft ist bewusst, dass mit dem eingezonten Boden sparsam umgegan- gen werden muss und spätere Einzonungen für Par- kierungsanlagen nicht zielführend sein können. Unter Berücksichtigung des Gewerbestandes ist deshalb die stufengerechte Lösung der Parkierung, wie im Überbauungsplan vorgegeben, wirtschaftlich und je nach Nutzung ausbaubar.</p> <p>Siehe oben</p>
---	--

Entwässerung

<p>Bezüglich der Entwässerung fehlt in den Unterlagen die Abstimmung mit dem Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde. Die Entwässerung der Kantonsstrasse kann nicht zur Verfügung gestellt werden. Eine eigen- ständige Ableitung des Meteorwassers zum nächsten Vorfluter oder gemeindeeigenem Kanal ist zwingend.</p> <p>Anpassungsbedarf: Das Kapitel 6.4 im Planungsbericht und Art. 19 der SBV sind zu präzisieren.</p>	<p>Gemäss gemeindeinternen Abklärungen bestehen für die Entwässerung des Gebietes mehrere Optionen. Diese können und müssen aber im Rahmen des Bau- bewilligungsverfahrens im Detail geklärt und verbind- lich geregelt werden. Die Entwässerungsplanung ist Bestandteil des Baugesuchs (Planungsstufe). Das da- bei die Entwässerung der Kantonsstrasse nicht zur Verfügung steht ist verständlich und ohne weitere Re- gelungen übergeordnet genügend geregelt.</p> <p>Mit den Formulierungen von Art. 9 Abs. 6 (Versicke- rungs- und Retentionsanlagen im Umgebungsbereich), Art. 14 Abs. 2 (zwingende Retentionsflächen von Flachdächern / Dachbegrünungen) von und Art. 22 SBV wird die Entwässerung klar geregelt.</p> <p>Kapitel 6.4 des Planungsberichts erläutert die Möglich- keiten, welche auf Stufe Baugesuchsverfahren detail- liert zu berechnen und umzusetzen sind.</p>
---	--

Strassenklassierung

<p>Hinweis: Die neu zu erstellende Strasse ist zu klassie- ren, sofern sie der Öffentlichkeit gewidmet wird.</p>	<p>Verfahren und Möglichkeit ist der Gemeinde bewusst</p>
---	---

Arbeitszonenmanagement

<p>Das gesamte Areal Wies ist so zu planen, dass mit ein- em haushälterischen Umgang von Landflächen Gewer- betriebe (vgl. Arbeitszonenmanagement: max. ~170m² Landfläche je VZÄ im 2.Sektor; max. ~90m² Landfläche je VZÄ im 3.Sektor) angesiedelt werden kön- nen. Ein Nutzungskonzept für die zu erstellenden Flä- chen fehlt. Der Flächennachweis ist zu erbringen. Auf- grund der idealen Lage am Rande der Wohngebiete und nahe bei einer Hauptstrasse sowie der Topographie bie- tet der Standort gute Voraussetzungen für eine</p>	<p>Gemäss Angabe der Bauherrschaft ist mit Gewerbe im 2. Sektor zu rechnen. Dabei ist aber zu beachten, dass auch der 2. Sektor entsprechende Lagerflächen (ca. 20 % der entsprechenden überdachten Betriebs- fläche) benötigt und diese nicht angerechnet werden können.</p> <p>Bezüglich Parkplatzberechnung wird auf obige Ausführ- ungen verwiesen. Die berechneten Flächen genügen mit den geregelten Optionen in den</p>
---	---

gewerbliche Entwicklung bzw. Nutzung. Die drei kleinstflächigen Parkierungsbereiche dürften dem Bedarf der Gewerbetreibenden jedoch kaum genügen. Aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und im Sinne einer haushälterischen Nutzung ist für die Parkierung eine Tiefgarage zu fordern.

Anpassungsbedarf: Die Nutzungen sind konzeptionell aufzuzeigen und der Flächennachweis zu erbringen. Die Parkierung ist in einer Tiefgarage zu organisieren.

Sonderbauvorschriften. Aufgrund der Gewerbenutzung müssen Planungsspielräume offen gelassen werden (Interessenabwägung durch die PLK gemacht).

Das Nutzungskonzept wurde gemäss Kapitel "Gebäudevolumen" des Vorprüfungsberichts im Planungsbericht Kapitel 6.2 ergänzt.

Natur und Landschaft

Die festgelegten Umgebungsbereiche sind flächenmässig und in ihrer Ausdehnung (Breite) äusserst knapp bemessen - dies vor allem gegen den Siedlungsrand im Nordosten. Auf diesen knappen Flächen lässt sich keine Umgebungsgestaltung mit landschaftlicher Einbettung, Gliederung und Kaschierung der Gewerbebauten erreichen. Baumpflanzungen sind praktisch nicht möglich. Die Umgebungsbereiche sind zu vergrössern und v.a. zu verbreitern (allenfalls auch nur punktuell), sodass eine landschaftliche Eingliederung der Gebäudekomplexe möglich wird. In Bezug auf die Bepflanzung ist dies praktisch nur mit grösseren Bäumen möglich.

Diese benötigen jedoch Platz (Wurzel- und Kronenraum). Eine solche Bepflanzung sollte zumindest in den „Eckpunkten“ des Überbauungsgebietes erreicht werden. Dazu liesse sich auch der bestehende Einzelbaum gut integrieren (Planungsbericht 6.3 Seite 17). Alternativ, mit wenig Platz, liesse sich eine „Eingrünung“ der Gewerbebauten auch durch Fassadenbegrünungen erreichen. Die wichtigsten Punkte der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind dabei als Festlegung in den Überbauungsplan aufzunehmen, namentlich die Baumstandorte.

Art. 14 der SBV ist sinngemäss zu ergänzen mit einem Abs. 3: „Mindestens an den festgelegten Standorten gemäss Überbauungsplan sind grössere, einheimische Bäume zur landschaftlichen Eingliederung der Bauten in den Umgebungsgestaltungsplan des Baubewilligungsverfahrens aufzunehmen.“

Anpassungsbedarf: Die Umgebungsbereiche sind auszudehnen. In einem Umgebungsplan ist deren Wirkung aufzuzeigen. Die SBV sind zu ergänzen.

Der Siedlungsrand gegenüber der Landwirtschaftszone wird inklusive der Landwirtschaftsfläche realisiert (siehe Kapitel 6.3, Seite 17 Planungsbericht)

Es ist grundsätzlich positiv zu werten, dass Siedlungsabschlüsse in Zusammenarbeit mit einem Gewerbebetrieb erstellt werden können

Gegenüber der Überbauung Wies ist der Grünstreifen für entsprechende Bepflanzungen ausgelegt

Im Rahmen der Projektüberarbeitung werden die Umgebungsbereiche und mögliche Standorte für Baumpflanzungen überprüft und wo möglich rechtsverbindlich umgesetzt. Es ist dabei zu beachten, dass Baumstandorte mit den umliegenden Wohnnutzungen abgewogen werden.

Begrünte Fassaden stehen in direktem Konflikt mit der gewünschten baulichen Einordnung durch die festgelegten Holzfassaden. Die Holzfassaden haben den weiteren Vorteil der lärmabsorbierenden Wirkung (organisch / "weiches" Material). Die Holzfassaden können dazu einfach strukturiert werden, was wiederum Vorteile bezüglich der Lärmreflexion hat. Auf begrünte Fassaden wird aus den genannten Gründen explizit verzichtet.

Siehe oben. Mögliche Standorte werden mit der Gesamtumgebungsgestaltung überprüft und wo möglich umgesetzt. Es ist aber in der Gesamtplanung zu berücksichtigen, dass es sich um einen Gewerbebestandort mit anderen Anforderungen als eine Wohnüberbauung handelt. Die Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnüberbauungen ist gewährleistet (siehe obige Begründungen).

Gewässerschutz

Die SBV zum Gewässerschutz, insbesondere Art. 11 Abs. 4 (korrosionsbeständige Materialien), Art. 13 Abs. 2 (Dachbegrünung), Art. 14 Abs. 2 (Terrainmodellierung für Versickerungs-/Retentionsanlagen), Art. 15 Abs. 1 und Art. 17 Abs. 2 (durchlässige Verkehrsflächen und Abstellplätze) und Art. 19 (Grundsätze der Entwässerung) werden ausdrücklich begrüsst.	Keine Anpassung, positiv
---	--------------------------

Lärmschutz

<p>Das Lärmgutachten (Bericht zur Beurteilung der Strassenlärmimmissionen) hält auf Seite 1 O fest, dass lärmempfindliche Räume von möglichen Wohnnutzungen nicht Richtung Buchenstrasse orientiert werden dürfen, da hier der Planungswert von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht um rund 4 dB(A) überschritten wird. Das Gutachten bezeichnet auf Seite 10 eine seitliche Anordnung von Wohnräumen als möglich. Hier ist anzufügen, dass eine seitliche Anordnung erst eine Reduktion von 3 dB(A) ermöglicht, was nach wie vor eine Überschreitung der Planungswerte zur Folge hätte. Es ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass in allfälligen Wohnräumen die Planungswerte eingehalten werden. Dies kann ohnehin nur für Betriebswohnungen gelten. Eigentliche Wohnräume sind in der Gewerbezone nicht zulässig.</p> <p>Die geplante Ansiedlung lärmintensiverer Tätigkeiten (Güterumschlag etc.) im Bereich des "Innenhofs" ist zu begrüßen.</p> <p>Hinweis: Für die Realisierung allfälliger Betriebswohnungen ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden. Die Voraussetzungen für Betriebswohnungen sind in Art. 23 BauG geregelt.</p>	<p>Bemerkungen sind klar und im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu berücksichtigen</p> <p>Im Rahmen der stattgefundenen Einspracheverhandlung der Imgra GmbH zum Überbauungsplan Unterdorf vom 17.05.2021 wird eine detaillierte Lärmberechnung auf Grundlage des vorliegenden Projektes gewünscht. Anhand dieser Lärmberechnung sollen die notwendigen Massnahmen gegen allfällige Lärmreflexionen abgeschätzt und darauf abgestützt allenfalls die Einsprache zurückgezogen werden können. Diese neue Lärmberechnung wird dem Überbauungsplan Wies V als weitere Dokumentation beigelegt.</p> <p>Auf Grundlage der neuen Lärmberechnung ist der Planungsbericht entsprechend anzupassen</p>
---	---

Energie

<p>Gemäss erstem Satz von Art. 9 SBV sind Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt in allen Bereichen zu prüfen. Dieser Satz ist unverbindlich und nicht weiter kontrollierbar. Das Amt für Umwelt empfiehlt im Sinne der nachhaltigen Entwicklung und des Leitgedankens Energiestadt, dass die Bauten gemäss dem Minergie-Standard zu erstellen sind (Zertifikat erforderlich).</p> <p>Es wird begrüsst, dass das Plangebiet an das lokale Fernwärmenetz angeschlossen werden soll. Hingegen ist die Definition „energetisch gleichwertige Lösungen“ im letzten Satz irreführend und könnte - je nach Auslegung - sogar auch mit fossilen Energien betriebene Systeme zulassen. Es wird hier dringend die folgende Anpassung der SBV empfohlen:</p> <p>Art. 9: Das Plangebiet ist zu den üblichen Konditionen an das lokale Fernwärmenetz anzuschliessen. Als energetisch gleichwertige Lösungen werden auch</p>	<p>Siehe Kapitel 7.5.5 Energie</p> <p>Anpassung neuer Art. 10 SBV gemäss Vorprüfung</p>
--	---

quartierinterne, autonome Systeme bewilligt, welche vollständig erneuerbar betrieben werden (Wärmepumpenheizung, Holzfeuerung oder Abwärmenutzung).
Empfehlung: Anpassung von Art. 9 SBV bezüglich Energie.

C. Verfahren

Gemäss Kapitel 10 des Planungsberichts wird für den Überbauungsplan Wies V das ordentliche Verfahren nach Art. 45 ff. BauG angewandt. Dies ist nicht zu beanstanden.

Wird zur Kenntnis genommen

Die gesetzlich geforderte Mitwirkung wird in Kapitel 8 beschrieben. Für die Mitwirkung wird die Bereitstellung eines Modells und Visualisierungen der Umgebung dringend empfohlen. Grundsätzlich gibt es gegen das beschriebene Vorgehen jedoch keine Einwände.

Siehe oben. Modell wird auf Grundlage des aktuellen Projekts erstellt und für die Mitwirkung zur Verfügung stehen

D. Zusammenfassung

Die vorliegende Planung kann im Grundsatz unterstützt werden. Die ortsbauliche und landschaftliche Einbettung des Projekts soll jedoch in der Weiterentwicklung in Anwendung von Art. 112 BauG, Art. 34 BauR und Art. 3 der SBV verbessert werden. Aus Sicht der Abteilung Raumentwicklung werden die Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung noch nicht erfüllt. Dazu sind weitergehende Vorschriften und Nachweise erforderlich. Der Gemeinde wird dringend empfohlen, die Erstellung einer Tiefgarage zu fordern. Spätere Einzonungen für die Entflechtung der Parkierungs-, Erschliessungs- und Nutzflächen können nicht erfolgen. Vor der Einreichung zur Genehmigung sind die Unterlagen nochmals zu einer Vorprüfung einzureichen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Zweite Vorprüfung nach Anpassungen: sollte aber aufgrund der notwendigen Anpassungen (und Gespräch Kantonsplaner vom 12.04.2021) kurz ausfallen können.

Mit entsprechenden Begründungen können die entsprechenden Forderungen relativiert werden. Die Berichterstattung ist entsprechend zu ergänzen.

Der Überbauungsplan dient einer Gewerbeentwicklung, diese hat andere Anforderungen an das Planungsinstrument als eine Wohnüberbauung. Die entsprechende Interessenabwägung wurde durch die PLK intensiv geführt. Die Berichterstattung ist entsprechend mit dem Planungsablauf zu ergänzen. Die neue Situation am neuen Gewerbestandort ist eine Verbesserung der Gesamtsituation am neuen und am jetzigen Standort.

Gegenüber dem Unterdorf wird mit der Stellung, des Übergangsbereichs und der streng definierten Fassadengestaltung eine ortsverträgliche Lösung (Gewerbezone gemäss Zonenplan) erreicht.

9.2 Zweite kantonale Vorprüfung

Nach den durchgeführten Anpassungen wurde der Überbauungsplan Wies V mit der Bauherrschaft besprochen (Sitzung vom 11.05.2021) und die Lärmbeurteilung "Überbauungsplan Wies V, Parzelle 1161 I Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, dat. 14. Juli 2021" aufgrund der Einspracheverhandlung der Einsprache der IMGRA GmbH vom 17.05.2021 zum Überbauungsplan Unterdorf angepasst. Die Planungskommission hat die Auswertung der Vorprüfung an den Sitzungen vom 29.04.2021 und 08.07.2021 behandelt und zusammen mit den bereinigten Unterlagen zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die darauffolgende erneute Korrekturlesung durch die Bauherrschaft verlief positiv, so dass der Gemeinderat den Überbauungsplan Wies V an der Sitzung vom 18.08.2021 zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschieden konnte.

Der Überbauungsplan Wies V wurde entsprechend dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Versand erfolgte am 25.08.2021.

Die zweite kantonale Vorprüfung ist grundsätzlich positiv ausgefallen. Die nachstehenden Punkte wurden gemäss der zweiten kantonalen Vorprüfung an der PLK-Sitzung vom 18. November 2021 diskutiert und angepasst:

- Auf eine Festlegung der strukturellen Fassadengliederung wird explizit verzichtet. Mit Art. 2 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften wird der Ausdruck des Fassadenbildes als wegleitend festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens stehen mit Art. 2 Abs. 3, Art. 12 und 13 genügend gestalterische und rechtliche Vorschriften für die Durchsetzung eines eingepassten Gewerbebaus zur Verfügung.
- Die Nutzung der Baufelder als Lagerflächen und die Einpassung der Parkplatzflächen beziehungsweise die Teilnutzung der Baubereiche als Parkplatzflächen entspricht einer gewünschten Flexibilität. Die Regelungen gehen aus Sicht der Gemeinde für eine Gewerbezone relativ weit. Die gewünschten und verpflichtenden Einpassungen der verschiedenen Nutzungen und gewünschten Optionen sind, wie im Planungsbericht, insbesondere auch in den Erläuterungen der ersten Vorprüfungsauswertung, aus Sicht der Gemeinde genügend stark geregelt.
- Ortsbauliche Einbettung gegenüber der Buchenstrasse: In Art. 5 Abs. 2 wurde ergänzt, so dass die Baukörper der Baufelder B und C zweigeschossig in Erscheinung treten müssen.
- Eine Frist für eine Überbauung ist aus Sicht der Gemeinde für die Gewerbeüberbauung nicht zielführend. Eine Überbauung wird nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen durch die Grundeigentümerschaft passieren. Aufgrund der Unzulässigkeit von Zwischennutzungen (Art. 3 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften) besteht genügend Druck für eine zeitnahe Überbauung.
- Die gewünschte Fusswegerschliessung zum Erschliessungssträsschen (nördlich der Parzelle Nr. 270) wurde als private Fusswegerschliessung aufgenommen und im Plan mit Richtungspunkten und einer neuen Sonderbauvorschrift (Art. 22) geregelt. Eine öffentliche Fusswegerschliessung ist aus Sicht der Gemeinde nach wie vor nicht zielführend (siehe Argumentation der ersten Vorprüfungsauswertung).
- Entwässerung: In Absprache zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft gibt es weiterhin verschiedene Anschlussmöglichkeiten, welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden können und im Rahmen der Detailabklärung im Rahmen des

Baugesuchs definiert werden müssen. Aus jetziger Sicht ist die im Anhang abgebildete Lösung zu favorisieren. Die Ableitung des Meteorwassers (Abwasser kann wie ersichtlich direkt in den auf dem Grundstück 1161 verlaufenden Kanal eingeleitet werden) würde entsprechend über die gemeindeeigene Liegenschaft Parzelle Nr. 419 in den kürzlich sanierten Gemeindekanal erfolgen. Unter den Voraussetzungen des jetzigen Art. 23 (Stand zweite Vorprüfung: Art. 22) der Sonderbauvorschriften sind genügend rechtliche Vorschriften vorhanden, um die Ableitung zu regeln. Mittels Retentionsmassnahmen, welche im Rahmen der Detailplanung des Baugesuchs zu regeln sind (wie z.B. die explizite Vorschrift der Dachflächenretention, Art. 14 SBV / Einstauung von Parkierungsflächen und Umgebungsflächen, gemäss Art. 23 SBV / Ausführung als Staukanal gemäss Art. 23 SBV) wird die Dimensionierung des gemeindeeigenen Meteorwasserkanals als genügend angesehen. Entsprechend ist das Gebiet abwassertechnisch erschlossen. Die Sonderbauvorschriften Art. 23 genügen und entsprechen den gängigen Vorschriften, so dass die Durchsetzung im Rahmen des Baugesuchs auch nach den Anforderungen der Gemeinde möglich ist. Eine Erweiterung des Planungsperrimeters oder eine zu genaue Definition der Meteorabwasserableitung macht aufgrund der Planungstiefe keinen Sinn. Die Anforderungen an die Entwässerung sind erfüllt und die Sonderbauvorschriften erfahren keine Anpassung. Der Planungsbericht wird in Kapitel 6.4 (Seite 23) und mit einem Plananhang ergänzt.

- Entwicklung und Vermarktung: Wird durch die Bauherrschaft gemäss Besprechung mit der Gemeinde gemacht. Der diesbezügliche Kontakt besteht.
- Energie: Die bestehenden Sonderbauvorschriften genügen nach diversen Beratungen für eine Gewerbeliegenschaft. Minergie-Standards etc. für Gewerbebauten vorzuschreiben ist aus heutiger Sicht nicht marktwirtschaftlich und je nach Betrieb auch nicht umsetzbar. Die Umsetzung der Energiegesetzgebung ist auch aus Sicht der Energiestadt für das Gewerbegebiet richtig.

Mit der Umsetzung und Erläuterung der obigen Punkte kann dem Überbauungsplan Wies V nach der zweiten Vorprüfung ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

10 Rechtsverfahren

Für den Überbauungsplan Wies V wird das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. Baugesetz durchgeführt. Nach der kantonalen Vorprüfung und dem Mitwirkungsprozess findet eine öffentliche Planaufgabe (30 Tage) statt. Dabei ist Art. 41 Abs. 3 zu berücksichtigen. Anschliessend wird der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.

11 Genehmigung

Der Überbauungsplan Wies V tritt mit Inkrafttreten des Genehmigungsentscheids des Departements Bau und Volkswirtschaft des Kantons Appenzell Ausserrhoden in Rechtskraft.

Inkrafttreten Genehmigungsentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft:

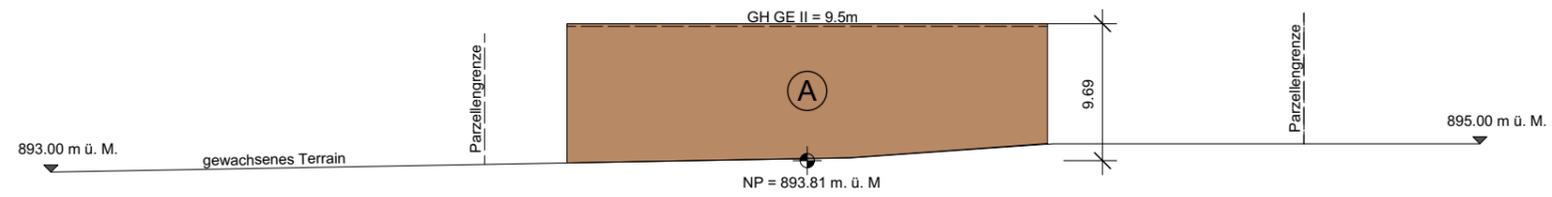
12Anhang

- Plan Entwässerung (Abwasser Werkplan), 15. November 2021
- Plan Abweichung zur Regelbauweise Schnitte, 24. November 2021
- Plan Abweichung zur Regelbauweise Situationsplan, 24. November 2021

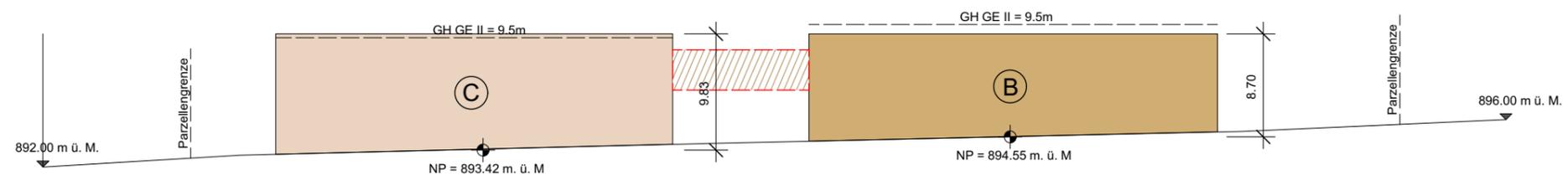
Schnitte

Niveaupunkt bezieht sich auf das Überbauungskonzept

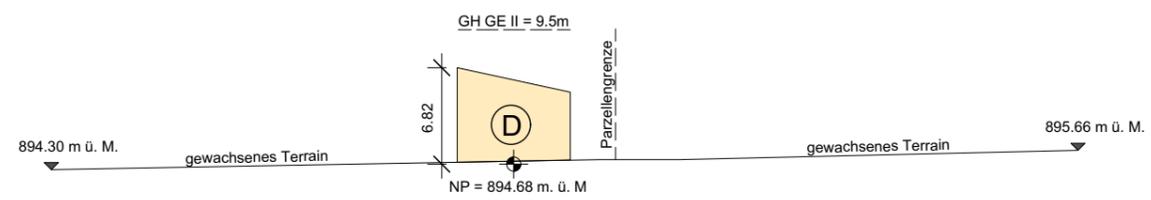
Schnitt A



Schnitt B



Schnitt C



Situationsplan

- Perimeter
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich D
- Grenzabstand
- Strassenabstand
- - - Projekt Architekt

