



Gemeinde Lutzenberg, Teilzonenplanänderung Brenden - Engelgass II; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Lutzenberg vom 12. August 2010 wird um Genehmigung des oben erwähnten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat und um Genehmigung des Quartierplans Brenden - Engelgass II durch das Departement Bau und Umwelt ersucht.
2. Das Gebiet liegt nach heute rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Lutzenberg grösstenteils in der Gewerbezone (G) und ein Teilbereich in der Wohn- und Gewerbezone (WG2.4). Über das Teilzonenplangebiet besteht ein rechtskräftiger Quartierplan (Quartierplan Brenden - Engelgasse, vom Regierungsrat genehmigt am 19. Dezember 2000), dieser soll durch den oben erwähnten Quartierplan Brenden - Engelgass II ersetzt werden.
3. Der rechtskräftige kommunale Richtplan sieht im Gebiet Brenden mehrheitlich ein Wohngebiet vor, wobei östlich der Kantonsstrasse ein Gewerbegebiet vorgesehen ist. Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Land in der Gewerbezone verzichtet die Gemeinde Lutzenberg mit Ausnahme der Gewerbezone im Gebiet Tobelmüli auf jegliche Gewerbezone. Die entsprechende Richtplanänderung wurde dem Departement Bau und Umwelt mitgeteilt.
4. Mit vorliegender Teilzonenplanänderung soll die Gewerbezone im Gebiet Brenden - Engelgass der Wohn- und der Wohn- und Gewerbezone sowie ein Teilbereich der Grünzone zugeführt werden. Zudem soll das Gebiet (ausgenommen sind die Grünzonen) mit einer Quartierplanpflicht überlagert werden.
5. Der Teilzonenplan sowie der Quartierplan und die Änderung des kommunalen Richtplans wurden dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Aufgrund der ersten Vorprüfung wurden die Unterlagen überarbeitet und ein zweites Mal zur Vorprüfung eingereicht. Die Abgrenzung der entlang der Kantonsstrasse vorgesehenen Zonierung wirkt etwas fremd, wird aber mit der entlang der Kantonsstrasse aufkommenden Lärmbelastung begründet und stellt eine Weiterführung der nordwestlich bestehenden Wohn- und Gewerbezone entlang der Kantonsstrasse dar. Auch wirkt die Zonenabgrenzung der Wohnzone W1.8 zu der bestehenden Wohn- und Gewerbezone WG2.4 mit den einspringenden Bereichen nicht homogen, stimmt aber mit der bestehenden Parzellenabgrenzung überein und kann aufgrund der Eigentumsverhältnisse in dieser Form toleriert werden.
6. Der Teilzonenplan Brenden - Engelgass II wurde am 3. Februar 2010 vom Gemeinderat erlassen und vom 13. Februar 2010 bis 15. März 2010 öffentlich aufgelegt.



7. In der Abstimmung vom 13. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Lutzenberg dem Teilzonenplan Brenden - Engelgass II mit 192 JA zu 77 Nein zugestimmt.

8. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Baureglemente und Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

9. Das der Ortsplanung Lutzenberg zugrunde liegende Konzept wird mit der vorgesehenen Zonenplanänderung aufgrund der gleichzeitig vorgenommenen kommunalen Richtplanänderung nicht in Frage gestellt.

10. Art. 51 Abs. 1 BauG umschreibt, dass Baureglemente und Nutzungspläne zu überprüfen und allenfalls zu revidieren sind, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen als geboten erscheint. Die Absicht der Gemeinde, mit Ausnahme der Gewerbezone im Gebiet Tobelmüli auf jegliche Gewerbezone zu verzichten, die Änderung des kommunalen Richtplans in diesem Gebiet, sowie die Begründung, dass die bestehende Bauzone trotz rechtskräftigem Quartierplan seit 2000 nicht überbaut wurde, rechtfertigen eine Überprüfung und eine Planänderung.

11. Das zur Umzonung vorgesehene Gebiet kann aufgrund der umliegenden Zonen und dem Charakter des Ortsteils als Wohn- oder als Wohn- und Gewerbezone grundsätzlich als geeignet bezeichnet werden. Die Zonenabgrenzung wurde im Rahmen der Vorprüfungen teilweise in Frage gestellt, jedoch im Planungsbericht ausreichend begründet.

12. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplans erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Brenden - Engelgass II wird genehmigt (Art. 49 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.00 erhoben.

Rechtsmittel:

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).



Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Lutzenberg (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 28. September 2010