



Herisau, 15. Juni 2016

Gemeinde Lutzenberg: Teilzonenplan Gitzbüchel; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 20. Mai 2016 ersucht die Gemeinde Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplans Gitzbüchel.
2. Die Einwohnergemeinde Lutzenberg beabsichtigt, den Vorplatz und die Umgebung ihres Gemeindehauses neu zu gestalten und zu vergrössern. Dazu ist auch eine Erweiterung nach Westen geplant, womit der Erwerb der Parzelle Nr. 302 und ein Teil der Parzelle Nr. 303 notwendig wird. Mit der Eigentümerin der beiden Parzellen wurde deshalb ein Landabtausch vereinbart. Die Fläche, welche die Gemeinde erwerben möchte, soll von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Im Gegenzug erhält die Eigentümerin der Parzelle Nr. 303 eine Teilfläche der Parzelle Nr. 159, welcher von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone ausgezont wird.
3. Der Teilzonenplan wurde einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 24. August 2015 konnte im Grundsatz ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Der Teilzonenplan wurde am 1. März 2016 vom Gemeinderat Lutzenberg erlassen und vom 11. März 2016 bis 11. April 2016 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging keine Einsprache ein.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 52 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Umwelt (neu: Departement Bau und Volkswirtschaft) genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Der vorliegende Teilzonenplan erfüllt die Bedingungen für eine geringfügige Änderung an Nutzungsplänen. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft nichts entgegen.
3. Mit der Einzonung einer Fläche von 218 m² Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Auszonung von 436 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone wird eine verbesserte Umgebungsgestaltung um das Gemeindehaus und gleichzeitig eine sinnvolle Zonenabgrenzung ermöglicht.
4. Wie im Rahmen der Vorprüfung empfohlen, wurde das Baugesuchsverfahren für den Abbruch des Garagegebäudes Assek.-Nr. 640 und Wiederaufbau als Gartenhaus vor der Teilzonenplanänderung durchgeführt. Mit raumplanerischen Entscheid Baugesuch BKD-Nr. 2015-906 vom 12. Januar 2016 und Baubewilligung der Gemeinde vom 5. Februar 2016 wurde das Gesuch bewilligt.
5. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 52a Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Mit dem vorliegenden Zonenplan resultiert eine Verkleinerung der Bauzone um 218 m². In Planungsbericht ist ersichtlich, dass sich seit dem 1. Mai 2014 die Bauzonenfläche um gesamthaft 760 m² verkleinert hat. Da mit dem vorliegenden Teilzonenplan keine einwohnerrelevanten Flächen betroffen sind, ist keine zusätzliche Kompensation gemäss Weisung des Departements vom 27. Januar 2016 notwendig.
6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die Zonenplanänderung eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Gitzbüchel wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben (Art. 22 Abs. 1 VRPG).
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lutzenberg (6 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Rechnungswesen

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



Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **21. JUNI 2016**

Departement Bau und Volkswirtschaft

Marianne Koller-Bohl