



19. November 2002

L.

Gemeinde Lutzenberg: Teilzonenplan Haufen 200, geringfügige Änderung; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 27. September 2002 ersucht der Gemeinderat Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplanes Haufen 200 durch den Regierungsrat.
2. Der Architekt U. Sonderegger, Heiden, hat dem Planungsamt am 30. Januar 2002 einen Teilzonenplanentwurf für das Haus "zum Bildschachen" auf Parz. 81, Lutzenberg unterbreitet.
3. Das Planungsamt hat am 13. Februar 2002 zu Händen von Architekt U. Sonderegger, zur vorgesehenen Umzonung in positivem Sinne Stellung genommen.
4. Der Gemeinderat Lutzenberg hat den Teilzonenplan am 27. September 2002 als geringfügige Zonenplanänderung erlassen.
5. Die Baudirektion stellt dem Regierungsrat am 8. November 2002 Antrag um Genehmigung des Teilzonenplanes.

B. Erwägungen

1. Westlich angrenzend an das Gebäude Haufen Assek. Nr. 200 (Garagengebäude) soll auf Parz. Nr. 81 die Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 zu Lasten der Landwirtschaftszone um 97 m² erweitert werden. Damit soll ein Erweiterungsbau der Garage (Einbau einer Wohnung und Anbau eines Balkons) ermöglicht werden. Die neue Lage der Zonengrenze schliesst neben dem Balkonanbau einen ordentlichen Grenzabstand mit ein und berücksichtigt auch die Möglichkeit einer späteren Abparzellierung entlang der Bauzonengrenze.
2. Die Garage ist dem in der Landwirtschaftszone weiter westlich stehenden Haus Assek. Nr. 201 zugeordnet. Dies wurde in der Baubewilligung (ZSB Nr. 00-134) betreffend Sanierung des Hauses Assek. Nr. 201 berücksichtigt. Auch wenn das Garagengebäude Assek. Nr. 200 später abparzelliert werden sollte, kann kein Anspruch auf zusätzliche Garagenbauten in der Landwirtschaftszone geltend gemacht werden.

3. Mit der Bauzonenerweiterung wird aufgrund der geringen Fläche keine wesentliche neue Bauzonenkapazität geschaffen. Das Konzept der Ortsplanung und die Flächenbilanz werden nicht massgeblich tangiert. Der Kreis der Betroffenen ist im Wesentlichen auf die Nachbarn beschränkt. Insgesamt kann die Zonenplanänderung somit als geringfügig bezeichnet werden.
4. Für geringfügige Zonenplanänderungen sieht Art 51 Abs. 3 EG zum RPG ein vereinfachtes Verfahren vor. Entsprechend diesen Bestimmungen wurde auf eine öffentliche Auflage und die Abstimmung durch die Stimmbürgerschaft verzichtet. Die betroffenen Grundeigentümer erklären sich mit ihrer Unterschrift mit dem Teilzonenplan einverstanden. Die formellen Anforderungen sind damit eingehalten.
5. Aus dem kantonalen Richtplan und der übergeordneten Gesetzgebung ergeben sich keine grundsätzlichen Hindernisse, welche dem Teilzonenplan entgegenstehen.
6. Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG wird die Genehmigung von Nutzungsplänen erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Kriterien für die Zweckmässigkeitsprüfung bilden die Grundsätze in Art. 2 EG zum RPG, nach welchen sich die mit der Planung betrauten Behörden zu richten haben. Diese werden hier nicht verletzt. Gemäss obigen Erwägungen sind die Bedingungen insgesamt erfüllt.
7. Gemäss Art. 3 des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2) wird für die regierungsrätliche Genehmigung eine Staatsgebühr von Fr. 50.– bis Fr. 2'000.– erhoben.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Haufen 200 wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.– erhoben.
3. 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. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt Appenzell A.Rh (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Lutzenberg (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung)

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to the Ratschreiber (Clerk) acting on behalf of the Regierungsrat (Council of State).

Versandt am 22. Nov. 2002