



Herisau, 18. August 2015

Gemeinde Lutzenberg
Teilzonenplan Haufen, Parzellen Nrn. 81 und 333; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 13. August 2015 ersucht der Gemeinderat Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplans Haufen, Parzellen Nrn. 81 und 333 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die Eigentümerin der beiden Parzellen MiSta GmbH, plant auf Parzelle Nr. 81 ein Ökonomiegebäude für den Weinbau zu erstellen. Die rechtsgültige Zonenabgrenzung zwischen Bau- und Landwirtschaftszone lässt keine optimale Bebauung zu, weshalb mit vorliegender Planung eine zweckmässige und flächenneutrale Zonenanpassung realisiert werden soll. Damit das vorgesehene Projekt auf Parzelle Nr. 81 realisiert werden kann, soll die Bauzone Richtung Westen um 195 m² erweitert werden. Die Fläche soll von der Landwirtschaftszone L in die Wohn- und Gewerbezone WG2.4 eingezont werden. Aufgrund des Vergrösserungsverbots für Bauzonen gemäss Übergangsbestimmung Raumplanungsgesetz soll die gleiche Fläche der Parzelle Nr. 333 von der Wohn- und Gewerbezone WG2.4 in die Landwirtschaftszone L ausgezont werden. Auf Parzelle Nr. 333 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Dabei konnte mit Schreiben vom 31. März 2015 eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Das Planungsinstrument wurde entsprechend dem Vorprüfungsbericht angepasst.
4. Der Gemeinderat Lutzenberg hat den Teilzonenplan Haufen, Parzellen Nrn. 81 und 333 am 4. Mai 2015 erlassen.
5. Das Vorhaben wurde als geringfügige Änderung ohne Volksabstimmung durchgeführt. Der Teilzonenplan wurde vom 3. Juli – 3. August 2015 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist ging keine Einsprache ein.
6. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) wird die Genehmigung für einen Zonenplan erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff. des Baugesetzes sind erfüllt.
2. Gemäss Art. 52 Abs. 2 bedürfen geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt. Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden, keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und maximal eine Fläche von 3000 m² betroffen ist. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht unzweckmässig erscheint.
3. Die vom Teilzonenplan betroffene Fläche beträgt insgesamt 390 m², wobei der 195 m² grossen Einzonung von der Landwirtschaftszone L in die Wohn- und Gewerbezone WG2.4 eine flächengleiche Auszonung der Wohn- und Gewerbezone WG2.4 in die Landwirtschaftszone L gegenübersteht. Die Zonenanpassung verletzt keine öffentlichen Interessen und bringt keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts mit sich.
4. Die Parzelle Nr. 333 ist mit einer kommunalen Ortsbildschutzzone überlagert. Im Bereich der Auszonung wird der kommunale Ortsbildschutz aufgehoben.
5. Mit der Einzonung auf Parzelle Nr. 81 kann eine zweckmässige Bebauung der Parzelle nach den Bedürfnissen der Eigentümerin gewährleistet werden.
6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Haufen; Parzellen Nrn. 81 und 333 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lutzenberg (4 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE Bern
 - 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: **24. AUG. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl