



3. Dezember 2002
L.

Gemeinde Lutzenberg: Teilzonenplan Hof Ost; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 11. September 2002 ersucht der Gemeinderat Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplanes "Hof Ost" durch den Regierungsrat.
2. Das Bausekretariat Lutzenberg hat dem Planungsamt am 10. Dezember 2001 einen Teilzonenplanentwurf "Hof Ost" zur Vorprüfung unterbreitet.
3. Das Planungsamt hat am 3. Januar 2002 zur vorgesehenen Umzonung in positivem Sinne Stellung genommen.
4. Am 15. Januar 2002 hat mit Vertretern der Gemeinde, des Planers, des Planungsamtes und des Amtes für Umweltschutz eine gemeinsame Besprechung, insbesondere zu Fragen des gleichzeitig erarbeiteten Quartierplanes "Hof Ost", stattgefunden.
5. Der Gemeinderat Lutzenberg hat den Teilzonenplan am 6. März 2002 erlassen.
6. Der Plan ist vom 8. April bis zum 9. Mai 2002 öffentlich aufgelegt. Die im Quartierplan - und Teilzonenplanverfahren "Hof Ost" eingegangenen Einsprachen sind nach Mitteilung des Gemeinderates Lutzenberg bereinigt und abgeschlossen worden.
7. Die Baudirektion stellt dem Regierungsrat am 21. November 2002 Antrag um Genehmigung des Teilzonenplanes.

B. Erwägungen

1. Der Teilzonenplan sieht die Erweiterung der bestehenden Wohnzone W1.1 um einen Landstreifen von rund 3 m Breite und 65 m Länge aus der bisherigen Landwirtschaftszone vor. Es handelt sich dabei um einen Teil des bestehenden Fahrwegs.
2. Die Erweiterung der Bauzone steht in Zusammenhang mit der geplanten Überbauung "Hof Ost", für welche gleichzeitig ein Quartierplan zur Genehmigung vorliegt.
3. Der betroffene Weg wird zur Erschliessung des südlich angrenzenden Baugebiets "Hof Ost" benötigt. Da die Erschliessung nicht über die Landwirtschaftszone erfolgen soll, ist nun die Zuteilung desselben in die Wohnzone vorgesehen.

4. Mit der Bauzonenerweiterung wird aufgrund der geringen Fläche von rund 190 m² keine wesentliche neue Bauzonkapazität geschaffen. Das Konzept der Ortsplanung und die Flächenbilanz werden nicht massgeblich tangiert.
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 "Hof Ost" wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 400.– 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:*

Versandt am - 6. Dez. 2002

