



Herisau, 21. April 2015

**Gemeinde Lutzenberg
Teilzonenplan Landegg-Seeblick; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 17. März 2015 ersucht der Gemeinderat Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplans Landegg-Seeblick durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Die Kantonsstrasse Nr. 31.3 wird zurzeit zwischen Landegg und Seeblick ausgebaut. Durch den Ausbau sind Landabtretungen der anliegenden Grundeigentümer notwendig. Einige Landabtretungen sind jedoch nur gegen einen entsprechenden Realersatz erhältlich. Um dies zu ermöglichen, sind geringfügige Ein- und Umzonungen notwendig.
3. Die Verkehrsflächen befinden sich in Lutzenberg immer noch im Übrigen Gemeindegebiet, welches gemäss Art. 19 Abs. 2 BauG als Nichtbauzone gilt. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden die durch den Strassenausbau beanspruchten Flächen dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Insgesamt werden 688 m² in die Nichtbauzone ausgezont.
4. Gleichzeitig wird die Wohnzone W1.8 südlich der Kantonsstrasse vergrössert. Dafür werden 146 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1.8 eingezont und 105 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W1.8 umgezont. 1 m² wird von der Landwirtschaftszone in das Übrige Gemeindegebiet umgezont.
5. Aufgrund der per 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte RPG-Revision sind die Kantone verpflichtet, ihre Richtpläne anzupassen. Gemäss Art. 38a RPG dürfen sie bis zur Genehmigung dieser Anpassung die Fläche der rechtmässig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössern. In der Gemeinde Lutzenberg sind seit dem 1. Mai 2014 noch keine Bauzonenveränderungen vorgenommen worden. Mit vorliegender Planung wird die Bauzone um 542 m² reduziert.

6. Am 12. Januar 2015 nahm das Departement Bau und Umwelt im Rahmen der Vorprüfung Stellung zur geplanten Zonenplanänderung. Der Gemeinde konnte eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

7. Der Gemeinderat Lutzenberg hat den Teilzonenplan am 3. Februar 2015 erlassen.

8. Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren ohne Volksabstimmung durchgeführt. Aufgrund der grossen Anzahl betroffener Grundeigentümer wurde die Planung öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage vom 6. Februar 2015 – 9. März 2015 sind keine Einsprachen eingegangen.

9. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Umwelt 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

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45ff des Baugesetzes sind erfüllt.

2. Nach Art. 52 Abs. 2 BauG können geringfügige Änderungen an Zonenplänen im vereinfachten Verfahren ohne Abstimmung vorgenommen werden, wenn die direkt betroffenen Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich mit ihnen einverstanden erklärt haben. Eine geringfügige Änderung wird insbesondere dann angenommen, wenn die Änderung von untergeordnetem öffentlichem Interesse ist, das dem Plan zugrunde liegende Konzept nicht geändert wird und nur eine kleine Fläche (in der Regel höchstens 3000 m²) betroffen ist.

3. Die Auszonungen in das Übrige Gemeindegebiet entsprechen dem Strassenprojekt. Teilweise sind die Landabtretungen nur gegen einen entsprechenden Realersatz möglich. Damit werden den Parzellen Nrn. 673 und 674 insgesamt 146 m² der Wohnzone W1.8 zugewiesen. Die Trafostation auf Parzelle Nr. 800 wird mit 105 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W1.8 umgezont, was im Hinblick auf die geplante Auszonung der Parzelle Nr. 800 sinnvoll ist, da die Trafostation der Bauzone dient. Die Ein-, Aus- und Umzonungen können planerisch unterstützt werden.

4. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Planungsinstruments erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Landegg-Seeblick wird genehmigt.

2. Für die Genehmigung wird keine Gebühr erhoben.



3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Lutzenberg (5 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
- 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: **22. APR. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat