



Herisau, 24. August 2015

**Gemeinde Lutzenberg:
Teilzonenplan Oberbrenden; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 5. Juni 2015 ersucht die Gemeinde Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplans Oberbrenden.
2. Im Gebiet Oberbrenden soll die Parzelle Nr. 206 überbaut werden. An der schmalsten Stelle weist die Parzelle jedoch nur eine Bautiefe von ca. 13 m auf. Mit einer flächengleichen Teilzonenplanänderung soll die Bauzonengrenze begradigt werden. Dadurch lässt sich die Bautiefe auf der Parzelle Nr. 206 auf mindestens 20 m erhöhen. Im Gegenzug wird durch diese Teilzonenplanänderung ein Grossteil der Parzelle Nr. 205, welche weder erschlossen noch überbaut ist, in die Landwirtschaftszone ausgezont.
3. Der Teilzonenplan wurde einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 8. Januar 2015 konnte im Grundsatz eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Der Teilzonenplan wurde am 3. Februar 2015 vom Gemeinderat Lutzenberg erlassen und vom 6. Februar bis zum 9. März 2015 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ging eine Einsprache ein. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2015 wurde die Einsprache abgewiesen. Gegen den Entscheid des Gemeinderats ging kein Rekurs beim Departement Bau und Umwelt ein.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 52 Abs. 2 BauG sind geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen vom Departement Bau und Umwelt 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 Umwelt nichts entgegen.

3. Mit der Teilzonenplanänderung wird eine Fläche von 299 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1.8 eingezont und gleichzeitig eine Fläche von 299 m² von der Wohnzone W1.8 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Mit der Änderung der Nutzung soll auch die überlagerte kommunale Ortsbildschutzzone auf die neu einzuzonende Fläche erweitert werden. Die Zonenplanänderung entspricht genau der Massnahme Nr. 4.3 des kommunalen Richtplans, welcher am 28. Mai 2013 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

4. Gemäss Art. 38a der Übergangsbestimmung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) und Art. 52 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Die vorliegende Zonenplanänderung ergibt keine Vergrösserung der Bauzone.

5. Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde eine minime Anpassung des Planungsberichts verlangt, welche umgesetzt wurde.

6. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann für die Zonenplanänderung und eine Genehmigung erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Oberbrenden wird genehmigt (Art. 52 Abs. 2 BauG).
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
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern (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: **24. AUG. 2015**



Appenzell Ausserrhoden

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl