



Herisau, 8. November 2018

Gemeinde Lutzenberg **Teilzonenplan Seebeli - Grund, Wienacht; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 18. April 2018 ersuchte die Gemeinde Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplans Seebeli - Grund in Wienacht.
2. Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 852 beabsichtigt, den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 852 mit einem Einfamilienhaus zu bebauen. Um dies zu ermöglichen, sollen Teile der Parzellen Nrn. 598, 599 und 852 von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone WG2.0 eingezont werden. Als Kompensation ist vorgesehen, auf der Parzelle Nr. 617 die gleiche Fläche von 747 m² von der Wohn- und Gewerbezone WG2.0 in die Landwirtschaftszone auszuzonen.
3. Der Teilzonenplan wurde einem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 konnte kein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden, da die beabsichtigte Einzonungsfläche über das im kommunalen Richtplan vorgesehene Mass hinausging. In der Folge wurde der Teilzonenplan überarbeitet und der Abteilung Raumentwicklung zu einer zweiten Durchsicht eingereicht. Hierfür konnte ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Da sich im Bereich der geplanten Einzonung nach kantonalem Richtplan eine kantonale Siedlungsbegrenzungslinie befindet und der betroffene Bereich gemäss kantonalem Schutzzonenplan grösstenteils in einer kantonalen Landschaftsschutzzone liegt, ist vor der Teilzonenplanänderung eine Anpassung dieser beiden Planungsinstrumente notwendig. Dies wurde der Gemeinde im Rahmen der Vorprüfung des Teilzonenplans mitgeteilt und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass die öffentliche Auflage des Teilzonenplans und der Anpassung des kantonalen Schutzzonenplans miteinander zu koordinieren seien.
5. Mit Beschluss vom 5. März 2018 erliess der Gemeinderat Lutzenberg den Teilzonenplan Seebeli-Grund und legte ihn vom 9. März bis 9. April 2018 öffentlich auf. Während dieser Zeit ging keine Einsprache ein. Da die Koordination mit der Anpassung des kantonalen Schutzzonenplans dabei vergessen ging, ersuchte der Gemeinderat Lutzenberg mit Schreiben vom 18. Mai 2018 beim Departement Bau und Volkswirtschaft um die



Anpassung des Schutzzonenplans und des kantonalen Richtplans. Die Anpassungen der beiden Planungsinstrumente wurden in der Zwischenzeit genehmigt.

B. Erwägungen

1. Gemäss Art. 52 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. 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 Teilzonenplan Seebeli-Grund lag öffentlich auf, Einsprachen gingen keine ein. Die Teilzonenplanänderung entspricht den Anforderungen an eine geringfügige Änderung an Nutzungsplänen. Die notwendigen Anpassungen des kantonalen Richtplans und des kantonalen Schutzzonenplans wurden genehmigt.

3.a) Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 852 beabsichtigt, die Parzelle Nr. 852 mit einem Einfamilienhaus und Carports bebauen. Mit der Einzonung soll die rechtliche Voraussetzung hierfür geschaffen werden. Mit der Auszonung der gleichen Fläche auf der Parzelle Nr. 617 bleibt die Bebaubarkeit der Restfläche der betreffenden Parzelle gewährleistet. Die geplante Ein- und Auszonung wird als zweckmässig angesehen.

3.b) Gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 38a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700) und Art. 52a der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1), welche am 1. Mai 2014 in Kraft traten, darf die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Seebeli-Grund ist ein flächengleicher Abtausch von Bauzonenflächen geplant. Die Bauzonenfläche wird dabei nicht vergrössert, womit die Vorgaben der Übergangsbestimmungen des Bundesrechts eingehalten werden.

4. Gemäss den kantonalen Ein- und Umzonungs-Regeln bis der neue kantonale Richtplan in Kraft tritt, dürfen in Lutzenberg einwohnerrelevante Bauzonenflächen 1:1 abgetauscht werden, wenn die Änderung nicht der Gesamtkonzeption der Ortsplanung widerspricht. Die Einzonung entspricht dem kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2013 und die Auszonung zeichnet keine konzeptionelle Änderung der Ortsplanung vor.

5. Zusammengefasst kann die Genehmigung für den Teilzonenplan Seebeli-Grund erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Seebeli-Grund, wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2000.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lutzenberg (1 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft



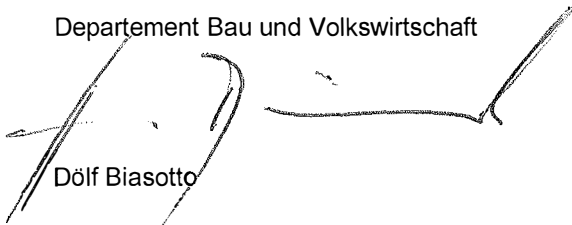
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Abteilung Raumentwicklung (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Rechnungswesen

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: 08. NOV. 2018

Departement Bau und Volkswirtschaft



Dölf Biasotto

5000.2018-0340