

Herisau, 6. Dezember 2004

Gemeinde Lutzenberg: Teilzonenplan Sonnhalde; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Lutzenberg vom 11. Juni 2004 wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes „Sonnhalde“ sowie des Quartierplanes „Sonnhalde“ nachgesucht. Den Plänen liegt je ein erläuternder Bericht bei. Vorliegender Beschluss umfasst nur den Teilzonenplan.
2. Der Quartierplan wurde in der Zwischenzeit noch einmal überarbeitet und in der neuen Fassung mit Schreiben vom 15. November 2004 zur Genehmigung eingereicht (vgl. separaten Beschluss). In der Folge musste die Genehmigung des Teilzonenplanes zurückgestellt werden.
3. Der Teilzonenplan Sonnhalde wurde dem Planungsamt zur Vorprüfung vorgelegt. Dieses hat dazu, nach Durchführung eines amtsinternen Mitberichtsverfahrens, am 30. Januar 2004 schriftlich Stellung genommen und seine grundsätzliche Zustimmung mitgeteilt.
4. Der Teilzonenplan „Sonnhalde“ wurde am 7. April 2004 vom Gemeinderat erlassen.
5. Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 19. April 2004 bis zum 18. Mai 2004. Während der Auflagefrist sind bei der Gemeinde keine Einsprachen eingegangen.

B. Erwägungen

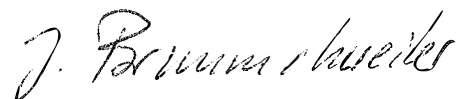
1. Für die Genehmigung von Teilzonenplänen ist nach Art. 49 Abs. 2 Baugesetz (bGS 721.1) der Regierungsrat, bei geringfügigen Änderungen an Zonenplänen gemäss Art. 52 Abs. 2 Baugesetz die Baudirektion zuständig. Gemäss den Erwägungen des Planungsamtes im Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2004 kann die Zonenplanänderung als geringfügig bezeichnet werden, womit für die Genehmigung die Baudirektion zuständig ist.
2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. Baugesetz sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch die Baudirektion damit nichts entgegen.
3. Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Änderungen wurden berücksichtigt.

4. Über dem Gebiet der bisherigen Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 auf Grundstück Nr. 111 liegt der rechtskräftige Quartierplan „Sonnhalde“ vom 15. März 1994, welcher nicht mehr mit den neuen Bauzonengrenzen korrespondiert und mit dem geplanten neuen Quartierplan aufgehoben wird. Auf dem Bauzonenteil der WG 2.4 auf Grundstück Nr. 111 wird mit vorliegendem Teilzonenplan die Quartierplanpflicht festgelegt.
5. Die im Planungsbericht aufgezeigte Übersicht über das Bauvorhaben entspricht nicht mehr dem neuesten Stand. Es kann diesbezüglich auf den neuen Quartierplan mit dem zugehörigen Planungsbericht verwiesen werden. Die im Teilzonenplan vorgenommene Zonenabgrenzung wird durch die Änderung des Überbauungskonzeptes nicht tangiert.
6. Mit dem Teilzonenplan wird die bisherige Bezeichnung des nördlich gelegenen Gehölzes als Wald und damit die gegen die Bauzone liegende Waldgrenze aufgehoben. Für die Aufhebung der Waldfestlegung ist das Oberforstamt zuständig. Es hat bestätigt, dass der kleine Baumbestand auf der Kuppe definitiv nicht mehr als Wald gelte. Insgesamt kann der Teilzonenplan als zweckmässig bezeichnet werden.
7. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann der vorliegende Teilzonenplan genehmigt werden.

C. Beschluss der Baudirektion

1. Der Teilzonenplan „Sonnhalde“ wird genehmigt (Art. 52 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 500.– erhoben.
3. Mitteilung an:
 - a) Gemeinderat Lutzenberg (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - b) Sekretariat Baudirektion (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - c) Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - d) Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 - e) Rechnungswesen
4. Mitteilung im Amtsblatt
5. Dieser Entscheid kann innert 20 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde an den Regierungsrat (Adresse: Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) weitergezogen werden. Die schriftliche 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).
6. Versandt am: **09. DEZ. 2004**

BAUDIREKTION
VON APPENZELL. A.RH.



Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat