



Herisau, 28. September 2007

Gemeinde Lutzenberg
Teilzonenplan Sonnhalde II, Grundstück Nr. 111/912; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 7. September 2007 wird um Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes ersucht.
2. Mit vorliegendem Teilzonenplan wird ermöglicht, dass die auf dem Grundstück Parz. Nr. 111 und 912, südlich der Krete mit Aussicht auf den Bodensee projektierte Villa bewilligt und realisiert werden kann.
3. Das Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Das Planungsamt hat mit Datum vom 15. Februar 2007 einen ersten und nach erfolgter Anpassung der Planung mit Datum vom 4. April 2007 einen zweiten Vorprüfungsbericht abgegeben.
4. Gegen die vorgesehene Teilzonenplanänderung ist eine Einsprache eingegangen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte eine Einigung erzielt werden.
5. Der Gemeinderat entschied mit Datum vom 8. August 2007, dass auf die Verschiebung des Aussichtspunktes verzichtet und dass dieser ersatzlos gestrichen wird. Auf die Durchführung einer erneuten Vorprüfung wurde verzichtet. Die entsprechende Änderung des Gemeinde-Richtplans wurde als Einzelanpassung im Sinne von Art. 44 Abs. 2 BauG behandelt.
6. Die Einsprache wurde am 4. September 2007 zurückgezogen.
7. Für geringfügige Zonenplanänderungen entfällt die öffentliche Auflage, wenn die von der Planänderung direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich damit einverstanden erklärt haben. Die Unterschriften liegen nun vollständig vor.
8. Der Gemeinderat hat das Planungsinstrument am 5. September 2007 erlassen.



B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.
2. Das geringe Ausmass der Bauzonenänderung (720 m² neue WG 2.4 und Zweckbestimmung der Grünzone ca. 1350 m²) und die Tatsache, dass der ursprüngliche Aussichtspunkt bereits zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr öffentlich zugänglich ist, erlauben es, das vereinfachte Verfahren gemäss Art. 52 Baugesetz durchzuführen.
3. Die im Rahmen der Vorprüfung verlangten Anpassungen wurden berücksichtigt.
4. Das der Ortsplanung der Gemeinde Lutzenberg zugrunde liegende Konzept wird mit vorgesehener Einzonung nicht in Frage gestellt.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Teilzonenplan Sonnhalde II, Grundstück Nr. 111/912 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Lutzenberg (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (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: 02. OKT. 2007

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat