



Herisau, 16. Januar 2015

Gemeinde Lutzenberg
Teilzonenplan Parzelle Nr. 803; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2014 ersucht die Gemeinde Lutzenberg um die Genehmigung des Teilzonenplans Parzelle Nr. 803 durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Auf der Parzelle Nr. 711 sind zwei neue Mehrfamilienhäuser geplant, wozu der Quartierplan Tan erarbeitet wurde. Die Quartierplanpflicht erstreckt sich auch auf die Parzelle Nr. 803, auf welchem ein Mehrfamilienhaus steht. Im Rahmen der Vorprüfung des Quartierplans Tan wurde deshalb vom Departement Bau und Umwelt verlangt, dass der Quartierplan auf die Parzelle Nr. 803 auszudehnen oder die Quartierplanpflicht auf dem bebauten Teil der Parzelle Nr. 803 aufzuheben sei. Da die zulässige Baumassenziffer auf der Parzelle Nr. 803 bereits zu 95 % ausgenützt ist und nicht mit einem Neubau gerechnet werden kann, hat die Gemeinde beschlossen die Quartierplanpflicht auf dem bebauten Teil der Parzelle Nr. 803 aufzuheben.
3. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Dabei konnte mit Schreiben vom 27. Oktober 2014 eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
4. Das Vorhaben wurde als geringfügige Änderung ohne Volksabstimmung durchgeführt. Der Teilzonenplan wurde vom 19. September bis 18. Oktober 2014 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Mit Entscheid vom 2. Dezember 2014 wies der Gemeinderat die Einsprache ab und verabschiedete den Teilzonenplan zur Genehmigung. Gegen diesen Entscheid ging beim Departement Bau und Umwelt kein Rekurs ein.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff. des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; 721.1) sind erfüllt. Gemäss Art. 52 Abs. 2 bedürfen geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt.



Änderungen an Nutzungsplänen gelten als geringfügig, wenn damit keine öffentlichen Interessen verletzt werden, damit keine Änderung des dem Nutzungsplan zugrunde liegenden Konzepts einhergeht und maximal eine Fläche von 3000 m² betroffen ist. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht unzweckmässig erscheint.

2. Die vom Teilzonenplan betroffene Fläche beträgt ca. 2'440 m² und verletzt keine öffentliche Interessen. Auch ist keine Änderung des Konzepts der Nutzungsplanung betroffen.

3. Die ursprüngliche Absicht der Quartierplanpflicht über beide Parzellen konnte von der Gemeinde nicht eruiert werden. Eine Beibehaltung der Quartierplanpflicht auf der ganzen Parzelle Nr. 803 mit dem Mehrfamilienhaus aus den 1970er Jahren erscheint jedoch nicht mehr zweckmässig, weshalb eine Aufhebung der Quartierplanpflicht Sinn macht.

4. Mit der Aufhebung der Quartierplanpflicht auf dem bebauten Teil der Parzelle Nr. 803 kann die planerische Voraussetzung für den Quartierplan Tan auf den Parzellen Nrn. 711 und 803 geschaffen werden. Der verbleibende Bereich mit der Quartierplanpflicht entspricht dem Planungssperimeter des aktuellen Quartierplans Tan.

C. Beschluss

1. Der Teilzonenplan Parzelle Nr. 803 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1000.00 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)
 - 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: **20. JAN. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat