
Planungsbericht

26. August 2014

Teilzonenplan Parzelle Nr. 803



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Parzelle Nr. 803

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Vorhaben	3
1.2	Ursprüngliche Absichten der Quartierplanpflicht	4
1.3	Parzelle Nr. 803	5
2	Änderung	6
2.1	Aufhebung der Quartierplanpflicht	6
2.2	Begründung	6
3	Verfahren	7
3.1	Vorprüfung	7
3.2	Rechtsverfahren	7
	Impressum	8

1 Ausgangslage

1.1 Vorhaben

Auf dem Grundstück Nr. 711 ist eine Überbauung mit zwei Punkthäusern geplant. Aufgrund der geltenden Quartierplanpflicht über die Parzelle Nr. 711 und 803 (Abb. 2) muss die besondere Bauweise in einem Quartierplan geregelt werden.

Der Geltungsbereich des Quartierplans beinhaltet die gesamte Parzelle Nr. 711. Da die Erschliessung über die bestehende Zu- und Wegfahrt auf der Parzelle Nr. 803 erfolgt, gehört diese Fläche ebenfalls in den Geltungsbereich (vgl. Abb. 1).

Aufgrund der Grösse und der Lage des Gebiets ist gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht¹ der Geltungsbereich des Quartierplans entweder auf die gesamte Parzelle Nr. 803 auszuweiten oder die Quartierplanpflicht ist auf der Parzelle Nr. 803 teilweise aufzuheben.

Auf der Parzelle Nr. 803 ist kein Planungsbedarf ersichtlich. Mit diesem Teilzonenplan soll daher die Quartierplanpflicht auf der Parzelle Nr. 803 (vgl. Abb. 1, rote Linie) teilweise aufgehoben werden.

Abb. 1 Ausschnitt Quartierplan Tan
 Quelle: Hersche Ingenieure AG
 Stand: 11. April 2014
 Rot: Quartierplanpflicht aufheben

Legende:

Festlegungen:

-  Umgrenzung Planungsgebiet
-  Erschliessung
-  Wendeplatz
-  Zufahrt Tiefgarage
-  Besucherparkplätze
-  Zentrale Kahrtsammelstelle
-  Baubereich/Baulinie für Hauptbauten
-  Baubereich/Baulinie für Tiefgarage
-  Freihaltebereich
-  Spielplatz

Hinweise:

-  Bestehende öffentliche Strassen
-  projektierte Gebäude
-  Verkehrsfläche
-  Allg. Umgebungsfläche
-  Richtungspunkt Fussweg
-  Gebäudezugang
-  Sichtlinie Tempo 50 km/h
-  Höhenkurven gewachsenes Terrain
-  Gewässer
-  Wald
-  rechtsgültiger Waldrand

Sonderbauvorschriften

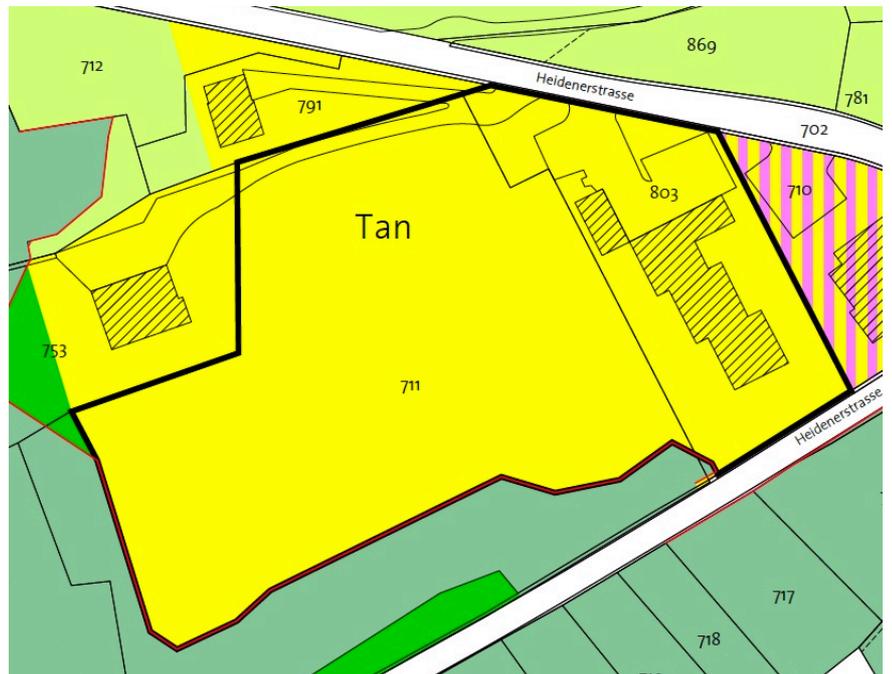
- Art. 1
- Art. 3
- Art. 3
- Art. 4
- Art. 4
- Art. 5
- Art. 6
- Art. 6
- Art. 10
- Art. 11



¹ Vorprüfungsbericht, Quartierplan Tan, Parz. Nr. 711 vom 3. Juli 2014

Abb. 2 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan
 Quelle: Strittmatter Partner AG (o.M.)

Festlegungen		
Nutzungszonen		
	W1.8	Wohnzone <small>Baumassensiffer 1.8</small>
	WG2.o	Wohn- und Gewerbezone <small>Baumassensiffer 2.o</small>
	GR	Grünzone
	üG	Übriges Gemeindegebiet
	L	Landwirtschaftszone
Zonenüberlagerungen		
		Zone mit Quartierplanpflicht
Hinweise		
		Wald
		Waldgrenze, festgelegt
		Gewässer



1.2 Ursprüngliche Absichten der Quartierplanpflicht

Die ursprüngliche Absicht der Quartierplanpflicht konnte nicht nachgewiesen werden. Es sind keine Gründe mehr erkennbar, weshalb dieses bereits überbaute Grundstück Nr. 803, für welches längerfristig keine Änderungen zu erwarten sind, mit einer Quartierplanpflicht belegt ist.

Weiter ist unklar, warum die östliche Parzelle Nr. 710 nicht auch damit überlagert wurde. Das damalige Restaurant wurde inzwischen durch einen Neubau ersetzt.

1.3 Parzelle Nr. 803

Die Parzelle Nr. 803 ist mit einem Mehrfamilienhaus (Stockwerkeigentum) überbaut und befindet sich in der Wohnzone W1.8 mit einer Baumassenziffer von 1.8. Die bestehende Überbauung erreicht ca. eine Baumassenziffer von 1.72. Das Grundstück ist folglich zu 95 % ausgenützt. Es besteht daher wenig Verdichtungspotential.

Approximativer Nachweis

Baumasse	525 m ² * 3 m Geschosshöhe* 3 Vollgeschosse (Wohnhaus)	4725 m ³
	80 m ² * 3 m Gebäudehöhe (Anbauten)	240 m ³
Anrechenbare Landfläche		2876 m ²
Baumassenziffer	4965 m ³ / 2876 m ²	1.72

Abb. 3 Wohnhaus Parzelle Nr. 803
Quelle: Studie Tan, Atelier Bottlang



2 Änderung

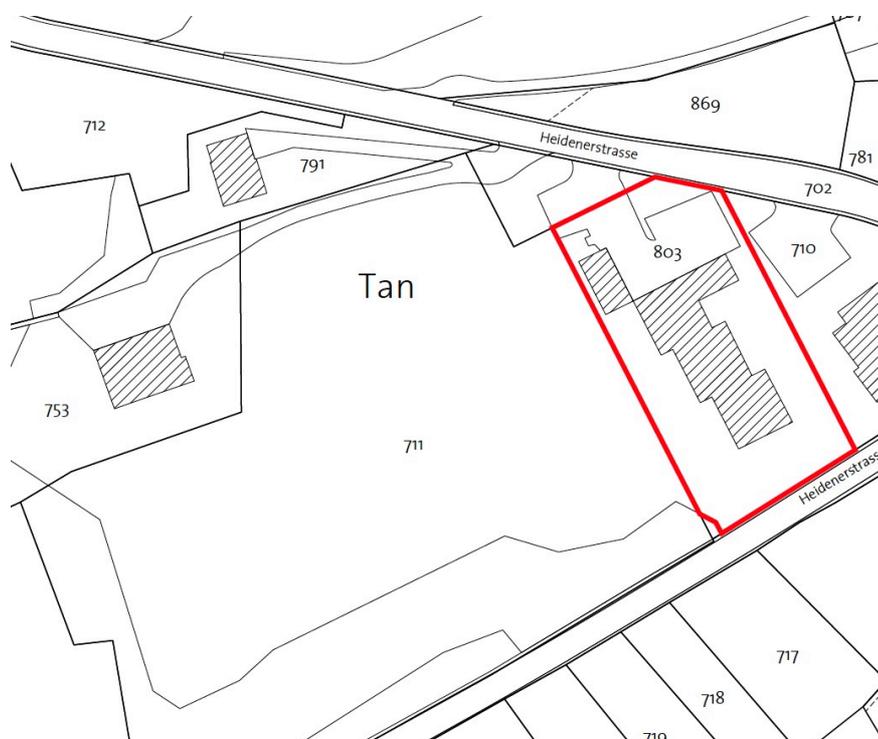
2.1 Aufhebung der Quartierplanpflicht

Abb. 4 Ausschnitt Teilzonenplanänderung
Quelle: Strittmatter Partner AG (o.M.)

Festlegungen

Zonenüberlagerungen
 Zone mit Quartierplanpflicht, aufzuheben

Auf der Parzelle Nr. 803 wird die Quartierplanpflicht, welche nicht durch den Quartierplan Tan überlagert ist, aufgehoben. Die Quartierplanpflicht bleibt im nördlichen Bereich aufgrund der Zu- und Wegfahrt der Parzellen Nr. 711 und 803 bestehen.



2.2 Begründung

Die Quartierplanpflicht ist aus heutiger Sicht nicht mehr zweckmässig. Eine Ersatzbaute auf der Parzelle Nr. 803 hätte aufgrund der Parzellenform und der geltenden kommunalen Nutzungsplanung eine ähnliche Dimension wie die bestehende Baute. Aufgrund der diversen Stockwerkeigentümer ist zurzeit nicht mit einem Ersatzbau zu rechnen sondern mit Sanierungen. Das Wohnhaus hat nach Art. 94 BauG Bestandesgarantie. Eine zeitgemässe Erneuerung ist demnach ohnehin zulässig.

Eine Integration der Parzelle Nr. 803 in den Quartierplan Tan mit entsprechender Regelung brächte weder den Grundeigentümern einen Mehrwert noch der Gemeinde eine ortsbauliche Verbesserung.

3 Verfahren

3.1 Vorprüfung

Der Teilzonenplan Parzelle Nr. 803 wurde am ... 2014 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 2014 hat das kantonale Planungsamt dem Gemeinderat Lutzenberg das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Hinweise und zwingenden Anpassungen wurden im Rahmen der Bereinigung wie folgt umgesetzt

-
-

3.2 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Parzelle Nr. 803 an der Sitzung vom2014 erlassen und zur Auflage freigegeben.

Auflage

Der Teilzonenplan wurde gestützt auf Art. 46 BauG vom ... bis ... 2014 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... publiziert.

Während dieser Frist gingen beim Gemeinderat Einsprachen ein. Diese wurden wie folgt erledigt.

-

Referendum

Der Teilzonenplan erfüllt die Kriterien an das vereinfachte Verfahren. Dabei entfällt gemäss Art. 52 BauG das Referendumsverfahren.

Impressum

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Parzelle Nr. 803

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Samuel Barben

BSc FH in Raumplanung

517:499:Tan:Bericht:Bericht_140826.docx