
Planungsbericht

16. Januar 2015

Teilzonenplan Oberbrenden



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Oberbrenden

Planungsbericht

1 Ausgangslage	3
1.1 Vorhaben	3
1.2 Grundlage	4
2 Erläuterung	5
2.1 Zonenplanänderung	5
2.2 Begründung	5
2.3 Verfahrensart	6
3 Nachweise	7
3.1 Allgemein	7
3.2 Siedlung	7
3.3 Wasser und Boden	8
4 Verfahren	10
4.1 Vorprüfung	10
4.2 Rechtsverfahren	10
Anhang	11
A1 Checkliste Zonenplanung	12
Impressum	13

1 Ausgangslage

1.1 Vorhaben

In Oberbrenden soll die Parzelle Nr. 206 überbaut werden. An der schmalsten Stelle weist die Parzelle jedoch nur eine Bautiefe von ca. 13 m auf. Mit einer flächengleichen Teilzonenplanänderung soll die Bauzonengrenze begradigt werden. Dadurch lässt sich die Bautiefe auf ca. 20 m erhöhen. Im Weiteren wird durch diese Teilzonenplanänderung ein Grossteil der Parzelle Nr. 205, welche weder erschlossen noch überbaut ist, in Landwirtschaftszone ausbezogen.

Abb. 1 Lage im Ort



1.2 Grundlage

1.2.1 Zonenplan

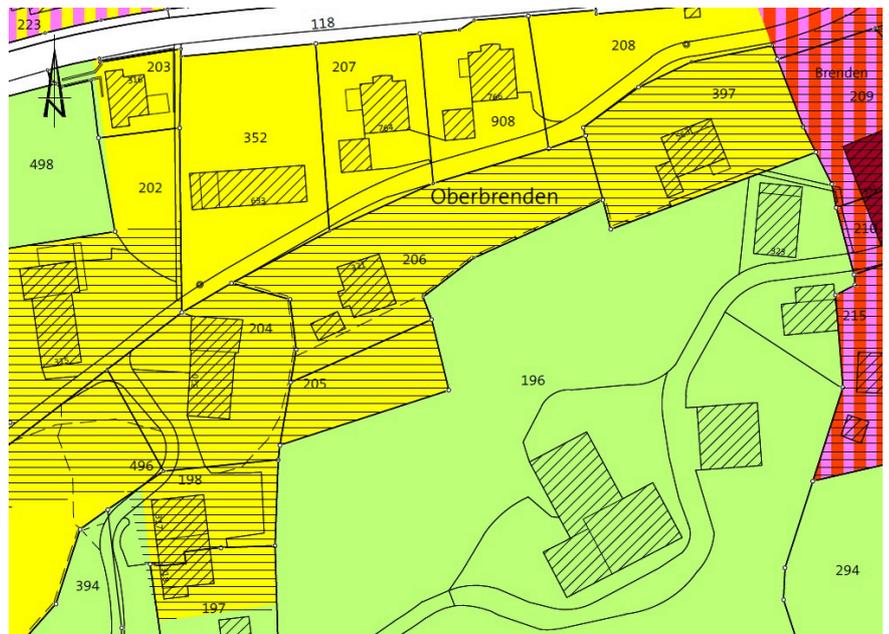
Die Parzelle Nrn. 205 und 206 liegen in der Wohnzone W1.8 und die Parzelle Nr. 196 in der Landwirtschaftszone.

Die Ortsbildschutzzone überlagert den historischen Kern von Brenden mitunter auch die Parzellen Nrn. 205 und 206. In der Ortsbildschutzzone sind folglich zusätzlich zu den üblichen Vorschriften, die Schutzvorschriften gemäss Art. 17 Baureglement einzuhalten.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan

Festlegungen

Nutzung		
	W1.8 Wohnzone	Baumassensiffer 1.8
	WG2.0 Wohn- und Gewerbezone	Baumassensiffer 2.0
	WG2.4 Wohn- und Gewerbezone	Baumassensiffer 2.4
	ÜG Übriges Gemeindegebiet	
	L Landwirtschaftszone	
Schutz		
	Ortsbildschutzzone	
	Kulturobjekt	



2 Erläuterung

2.1 Zonenplanänderung

Die Bauzonenabgrenzung wird zwischen den Parzellen Nrn. 206, 205 und 196 begradigt. Die Begradigung erfolgt flächengleich mit einer Einzonung von 299 m² in Wohnzone W1.8 und mit einer Auszonung von 299 m² in Landwirtschaftszone. Die Ortsbildschutzzone wird entsprechend der Teilzonenplanänderung angepasst.

Abb. 3 Ausschnitt Teilzonenplan

Festlegungen

Nutzung	
	W1.8 Wohnzone <small>Baumassensiffer 1.8</small>
	L Landwirtschaftszone

Schutz	
	Ortsbildschutzzone, neu
	Ortsbildschutzzone, aufzuheben



2.2 Begründung

Durch die Teilzonenplanänderung kann die Landwirtschaftszone effizienter bewirtschaftet werden. Die Bautiefe auf der Parzelle Nr. 206 wird erhöht und folglich lässt sich das Baugrundstück optimaler überbauen.

Durch die Änderung des Teilplans Schutz wird der Schutzaspekt nicht beeinflusst.

2.3 Verfahrensart

Die Voraussetzungen für das Verfahren für geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen gemäss Art. 52 Abs. 3 BauG sind erfüllt:

- Es werden keine öffentlichen Interessen verletzt.
- Die Konzeption des Zonenplans wird nicht verletzt, weil durch die flächengleiche Änderung eine zweckmässigere Abgrenzung zwischen Bauzone und Nichtbauzone entsteht.
- Die betroffene Fläche bleibt mit 598 m² deutlich unter der Obergrenze von 3'000 m².

Gemäss Art. 52 BauG könnte deshalb auf die öffentliche Auflage verzichtet werden. Die Planung wird aufgrund der vielen betroffenen Grundeigentümer öffentlich aufgelegt.

3 Nachweise

3.1 Allgemein

Nachfolgend sind lediglich die für die vorliegende Planung relevanten Nachweise erläutert. Ein gesamthafter Überblick über allgemeine planungsrelevante Nachweise ist im Anhang dokumentiert.

3.2 Siedlung

3.2.1 Haushälterische Bodennutzung

Durch die Teilzonenplanänderung wird die Überbaubarkeit der Parzelle Nr. 206 gefördert. Damit kann innerhalb der Bauzone neues Bauland geschaffen werden.

3.2.2 Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan

Die Teilzonenplanänderung wurde bereits in der Massnahme N4.3 im kommunalen Richtplan der Gemeinde festgesetzt.

Der Gemeinderichtplan wird nach der in Kraftsetzung des kantonalen Richtplanes revidiert.

Abb. 4 Ausschnitt Gemeinderichtplan
Sachbereich Nutzung und Verkehr

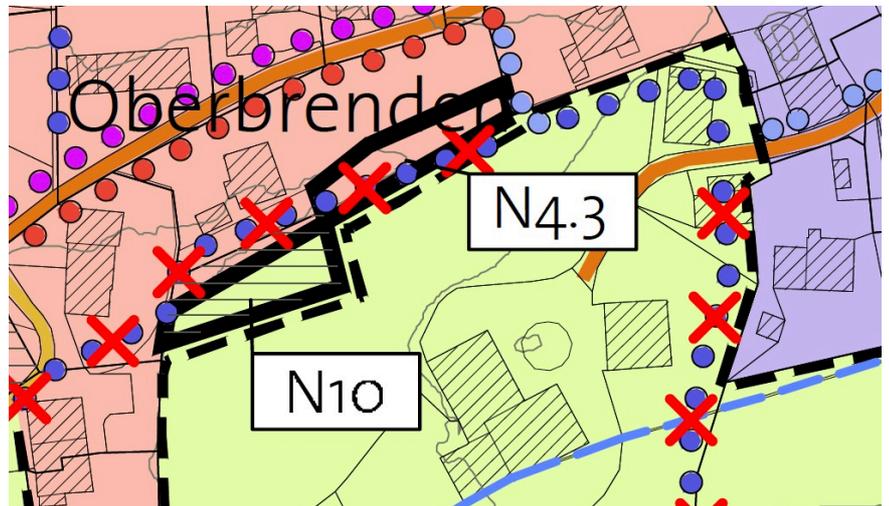


Abb. 5 Ausschnitt Massnahmen

N 4.3 Wohngebiet
 Oberbrenden

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Landwirtschaftszone an der Thalerstrasse und ist rund 300 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen, Altlasten oder Naturgefahren betroffen.

Mit der Nachbarparzelle findet ein flächengleicher Abtausch Baugebiet – Landwirtschaftsgebiet statt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Förderung der Bebauung durch Verbesserung der Bautiefe

Festlegungen

Festsetzung N 4.3

- Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.8 zuzuweisen.

3.3 Wasser und Boden

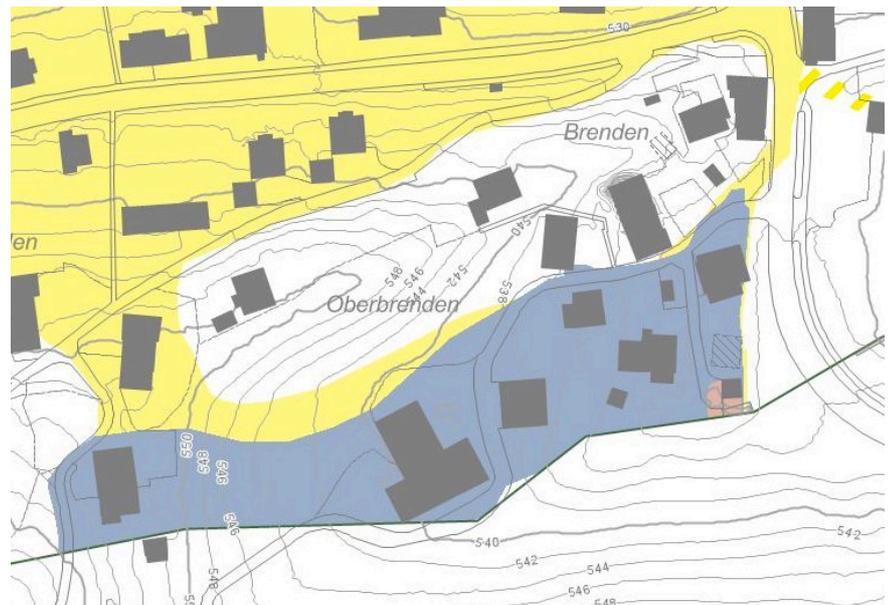
Abb. 6 Ausschnitt Gefahrenkarte

Gefahrenkarte

- Gefahren gesamt**
- erhebliche Gefährdung
 - mittlere Gefährdung
 - geringe Gefährdung
 - Restgefährdung
- Perimeter**
- Perimeter Gefahrenkarte

3.3.1 Naturgefahren

Die Planung grenzt an eine mittlere bzw. geringe Gefährdung durch Wasser an. Die Neueinzonung ist davon nicht direkt betroffen bzw. liegt ausserhalb der Gefährdung.



3.3.2 Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind keine Altlasten bekannt. Sollte während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung sicherzustellen.

3.3.3 Gewässerschutzkarte

Die Planung liegt ausserhalb der Gewässerschutzbereiche im übrigen Bereich üB. Es sind keine Massnahmen zu erwarten.

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

Der Teilzonenplan Oberbrenden wurde am 19. November 2014 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 8. Januar 2015 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

- Das Kap. 2.3 wurde angepasst.

4.2 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Oberbrenden an der Sitzung vom ...2015 erlassen und zur Auflage freigegeben.

Auflage

Der Teilzonenplan wurde gestützt auf Art. 46 BauG vom ... bis ... 2015 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.

Anhang

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Oberbrenden

Planungsbericht

A1 Checkliste Zonenplanung

A1 Checkliste Zonenplanung

Checkliste Zonenplanung

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf	X	
– Verfügbarkeit von Bauzonen	X	
– Haushälterische Bodennutzung		Kap. 3.2.1
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		Kap. 3.2.2
– Lärmschutz	X	
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		Kap. 2.2
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Bauzoneneignung	X	
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	X	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	X	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	X	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	X	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Langsamverkehrsnetz	X	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	X	
– Grundwasserschutz		Kap. 3.3.3
– Naturgefahren		Kap. 3.3.1
– Belastete Standorte		Kap. 3.3.2
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
– ...		

Impressum

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Oberbrenden

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

517:010:300:310:02:Bericht_150116.docx