
Planungsbericht

9. April 2015

Auflage

Teilzonenplan

Haufen, GS Nrn. 81 & 333



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Haufen, GS Nrn. 81 & 333

Planungsbericht

1 Ausgangslage	3
1.1 Vorhaben	3
1.2 Grundlage	4
2 Erläuterung	6
2.1 Zonenplanänderung	6
2.2 Nachweis Baumassenziffer	7
2.3 Begründung	7
2.4 Verfahrensart	8
3 Nachweise	9
3.1 Allgemein	9
3.2 Siedlung	9
3.3 Wasser und Boden	11
4 Verfahren	12
4.1 Vorprüfung	12
4.2 Rechtsverfahren	12
Anhang	13
A1 Checkliste Zonenplanung	14
Impressum	15

1 Ausgangslage

Gemeinde Lutzenberg

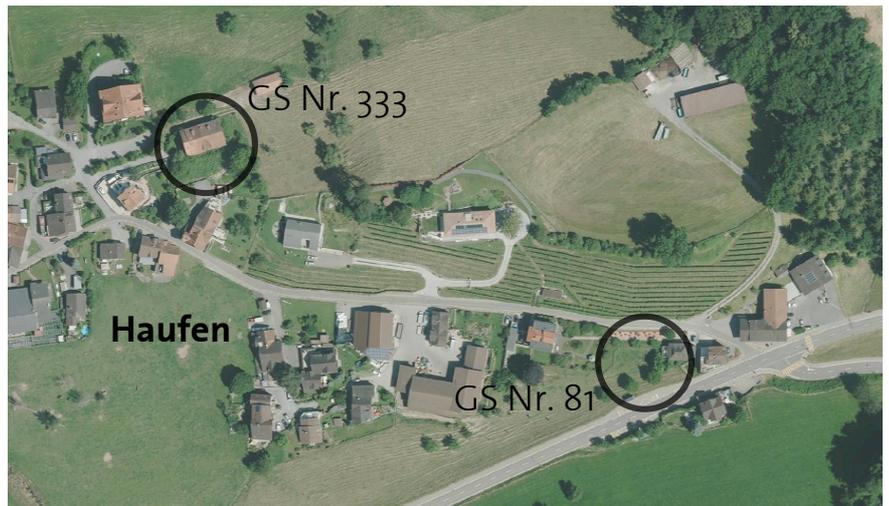
Teilzonenplan Haufen, GS Nrn. 81 & 333

Planungsbericht

1.1 Vorhaben

Auf der Parzelle Nr. 81 in Haufen plant die MiSta GmbH ein neues Ökonomiegebäude für den Weinbau. Das geplante Gebäude lässt sich mit der jetzigen Zonenabgrenzung nicht realisieren. Es soll daher ein Streifen Bauzone neu eingezont werden. Aufgrund des Einzonungsmoratoriums¹ benötigt es für diese Einzonungen eine flächengleiche Auszonung. Auf der Parzelle Nr. 333 soll deshalb eine flächengleiche Auszonung erfolgen. Die Grundstücke Nrn. 81 und 333 befinden sich im Eigentum der MiSta GmbH und liegen im selben Ortsteil Haufen.

Abb. 1 Lage im Ort



¹ Art. 38a¹ RPG Übergangsbestimmung zur Änderung vom 15. Juni 2012

1.2 Grundlage

1.2.1 Zonenplan

Parzelle Nr. 81

Das Areal der MiStA GmbH befindet sich in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2.4. Östlich angrenzend befindet sich Landwirtschaftszone.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan
 Parzelle Nr. 81

Festlegungen

Nutzungszone	
	WG2.4 Wohn- und Gewerbezone <small>Baumassensöffner 2.4</small>
	GR Grünzone
	üG Übriges Gemeindegebiet
	L Landwirtschaftszone

Hinweis	
	Kulturobjekt, kantonal



Parzelle Nr. 333

Die Parzelle Nr. 333 liegt vollständig in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2.4. Westlich grenzt Landwirtschaftszone an das Grundstück.

Die Ortsbildschutzzone überlagert den historischen Kern von Haufen mitunter auch die Parzellen Nr. 333. In der Ortsbildschutzzone sind folglich zusätzlich zu den üblichen Vorschriften, die Schutzvorschriften gemäss Art. 17 Baureglement einzuhalten.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan
 Parzelle Nr. 333

Festlegungen

Nutzungszone	
	WG2.4 Wohn- und Gewerbezone <small>Baumassensöffner</small>
	GRI Grünzone im Baugebiet <small>F: Freihalte S: Schutz</small>
	üG Übriges Gemeindegebiet
	L Landwirtschaftszone

Schutz	
	Ortsbildschutzzone, kommunal
	Kulturobjekt, kommunal



1.2.2 Bauvorhaben

Die MiSta GmbH plant auf der Parzelle Nr. 81 ein Ökonomiegebäude für den Weinbau. Auf der Parzelle Nr. 333 ist ein Wohnhaus geplant.

Abb. 4 Ökonomiegebäude | Parzelle Nr. 81

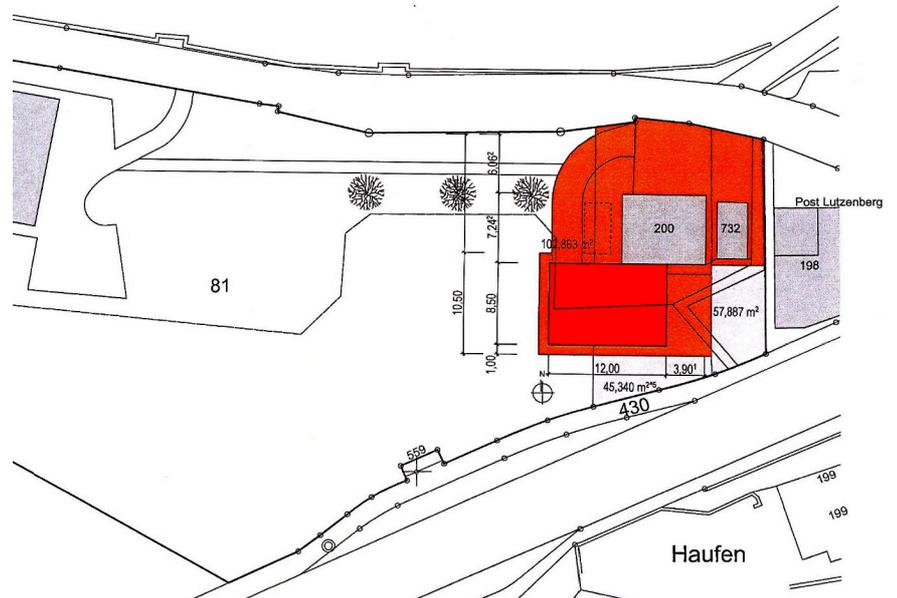


Abb. 5 Wohnhaus | Parzelle Nr. 333



2 Erläuterung

2.1 Zonenplanänderung

Abb. 6 Ausschnitt Teilzonenplan
 Parzelle Nr. 81

Festlegung

Nutzungszone	
	WG2.4 Wohn- und Gewerbezone <small>Baumhausöffner 2.4</small>

Parzelle Nr. 81

Auf der Parzelle Nr. 81 wird 195 m² Landwirtschaftszone in dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2.4 eingezont.



Parzelle Nr. 333

Die Auszonung von 195 m² Bauzone in Landwirtschaftszone erfolgt im südöstlichen Bereich der Parzelle Nr. 333. Die Ortsbildschutzzone wird entsprechend der Auszonung aufgehoben.

Abb. 7 Ausschnitt Teilzonenplan
 Parzelle Nr. 333

Festlegungen

Nutzungszone	
	L Landwirtschaftszone
Schutz	
	Ortsbildschutzzone, aufzuheben



2.2 Nachweis Baumassenziffer

Durch die Teilzonenplanänderung verändert sich die maximal zulässige oberirdische Baumasse auf den Parzellen Nrn. 81 und 333. Nachfolgend wird die Einhaltung der Baumassenziffer für die Bauvorhaben nachgewiesen.

Parzelle Nr. 81

Parzelle Nr. 81	Bestand	Änderung	Neu
Baumassenziffer	2.4		2.4
Anrechenbare Landfläche	565 m ²	+ 195 m ²	760 m ²
Max. zul. oberirdische Baumasse	1356 m ³		1824 m ³

Bei der Berechnung der oberirdischen Baumasse innerhalb der Wohn- und Gewerbezone müssen die bestehenden Bauten Assek. Nrn. 200, 732 und das projektierte Ökonomiegebäude berücksichtigt werden. Das Gebäude mit der Assek. Nr. 732 gilt allenfalls als Nebenbaute nach Art. 11 Abs. 2 BauV und müsste gemäss Art. 2 Abs. 3 BauV nicht berücksichtigt werden.

Auf Basis des Vorprojekts ist eine detaillierte Überprüfung nicht möglich. Eine approximative Überprüfung hat ergeben, dass die maximal zulässige oberirdische Baumasse von 1824 m³ genügt.

Parzelle Nr. 333

Parzelle Nr. 333	Bestand	Änderung	Neu
Baumassenziffer	2.4		2.4
Anrechenbare Landfläche	1993 m ²	- 195 m ²	1798 m ²
Max. zul. oberirdische Baumasse	4783 m ³		4315 m ³

Die maximale zulässige oberirdische Baumasse von 4315 m³ genügt für das projektierte Wohnhaus, welches ca. 4163 m³ benötigt.

2.3 Begründung

Die geringfügige Einzonung auf der Parzelle Nr. 81 ist auf die benötigte Fläche für das Ökonomiegebäude zugeschnitten.

Auf der Parzelle Nr. 333 wird eine Fläche ausgezont, welche baulich kaum nutzbar ist. Die Auszonung berücksichtigt einen zonenplanerisch zweckmässigen Übergang zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet. Durch die Änderung des Teilplans Schutz wird der Schutzaspekt nicht beeinflusst.

2.4 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, da es sich nur um eine geringfügige Arrondierung handelt.
- Die betroffene Fläche bleibt mit 390 m² deutlich unter der Obergrenze von 3'000 m².

Gemäss Art. 52 BauG könnte deshalb auf die öffentliche Auflage verzichtet werden. Die Planung wird dennoch 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 Übereinstimmung mit dem kommunalen Richtplan

Gemäss dem Gemeinderichtplan befindet sich auf der Parzelle Nr. 81 ein „Siedlungsgliedernder Freiraum“ (vgl. Abb. 9 & Abb. 10). Durch die Einzonung wird dieser Freiraum leicht reduziert. Er bleibt jedoch im Grundsatz erhalten. Eine weitere bauliche Entwicklung würde den siedlungsgliedernden Freiraum jedoch obsolet machen. Denn bereits heute ist der siedlungsgliedernde Freiraum aufgrund der Gartengestaltung und Einzäunung nur noch bedingt lesbar.

Abb. 8 Ausschnitt Gemeinderichtplan:
Sachbereich Nutzung und Verkehr

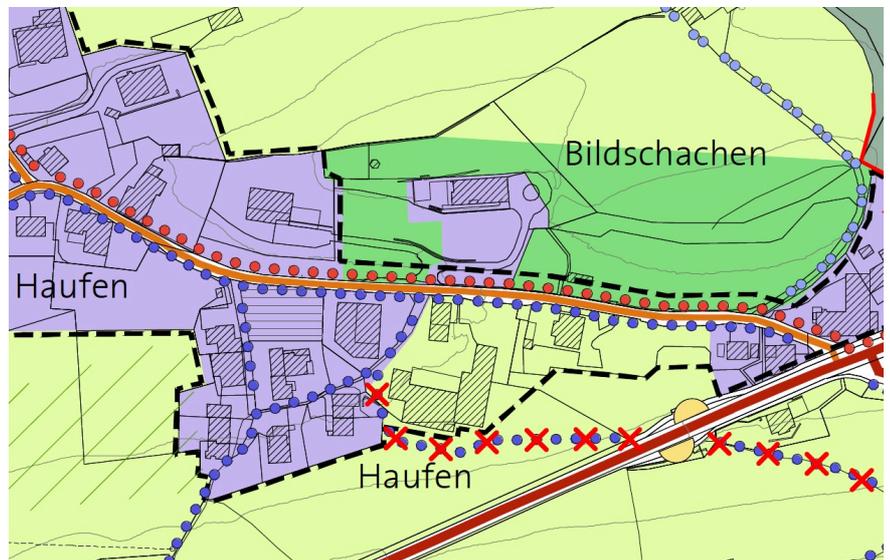


Abb. 9 Ausschnitt Gemeinderichtplan:
Sachbereiche Gestaltung, Schutz, Umwelt

- | | | |
|---|-----|-------------------------------|
|  | G 2 | Siedlungsbegrenzung |
|  | G 9 | Siedlungsgliedernder Freiraum |

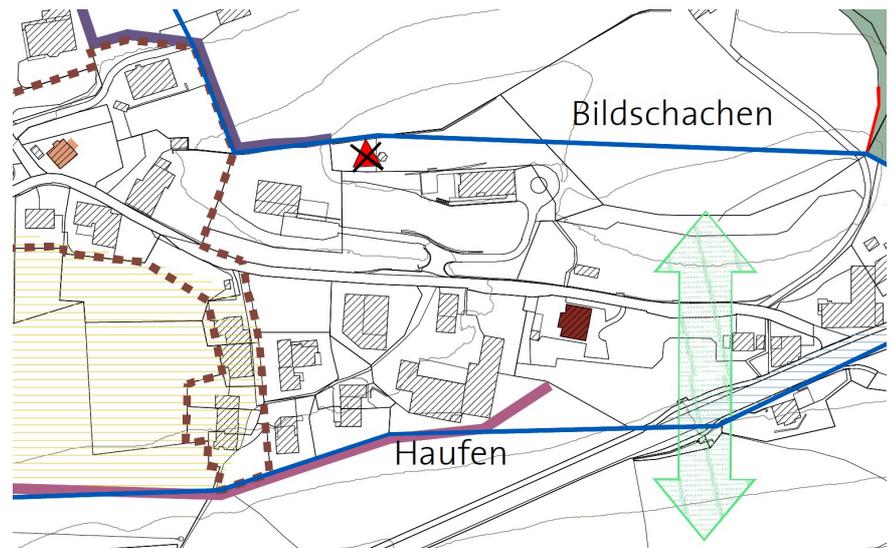


Abb. 10 Auszug:
G9 Siedlungsgliedernder Freiraum

Ausgangslage

Das Ortsbild der Gemeinde ist stark durch die Topographie geprägt und die Dorfteile betten sich mehrheitlich harmonisch in die Umgebung ein. Die Siedlung wird durch Freiräume gegliedert und erhält dadurch die typische kleinteilige Struktur.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3)

- Die Einbettung des Siedlungsgebietes in die umliegende Landschaft ist ein zentrales, erhaltenswertes Element der Gemeinde.
- Die ausgeprägte Topografie von Lutzenberg bleibt ablesbar.

Festlegungen

Festsetzung G 9

- Die bestehenden siedlungsgliedernden Freiräume sind zu erhalten. Die im Richtplan ausgewiesenen siedlungsgliedernden Freiräume sollen von Bauten und dichter Bepflanzung freigehalten werden.
- Die im Richtplan bezeichneten siedlungsgliedernden Freiräume sind im Rahmen der behördlichen Tätigkeit zu berücksichtigen, und deren Erhaltung ist in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern anzustreben. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von Baubewilligungen, öffentlichen Projekten, usw. und soll in der Nutzungsplanung und bei Sondernutzungsplänen entsprechend berücksichtigt werden.

3.3 Wasser und Boden

Abb. 11 Ausschnitt Gefahrenkarte

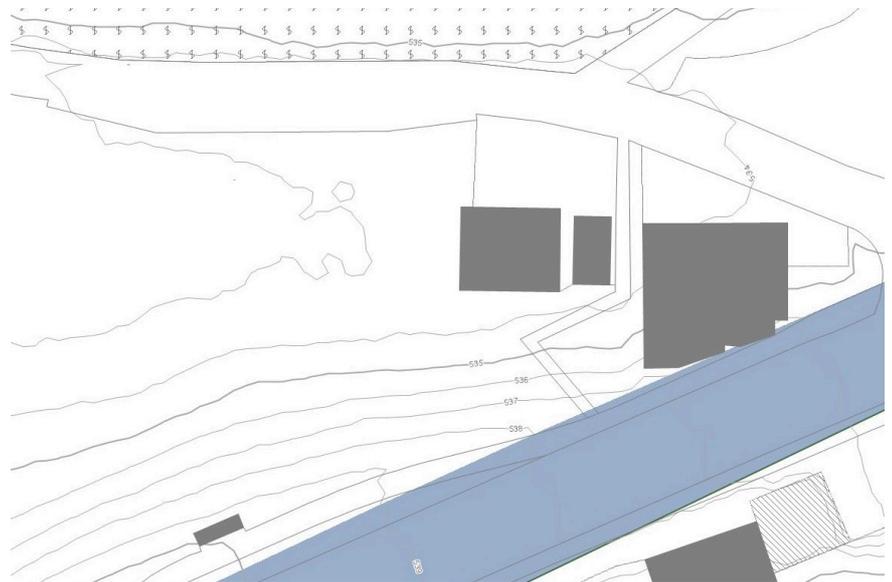
Gefahrenkarte

Gefahren gesamt	
	erhebliche Gefährdung
	mittlere Gefährdung
	geringe Gefährdung
	Restgefährdung

Perimeter	
	Perimeter Gefahrenkarte

3.3.1 Naturgefahren

Die Planung grenzt an eine mittlere Gefährdung durch Wasser an. Die Neuein-zonung 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 Haufen, GS Nrn. 81 & 333 wurde am 17. Februar 2015 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 31. März 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

- Neu: Nachweis Baumassenziffer Kap. 2.2

4.2 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Haufen, GS Nrn. 81 & 333 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 Haufen, GS Nrn. 81 & 333

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	X	
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		Kap. 3.2.1
– Lärmschutz	X	
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		Kap. 2.3
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 Flussumfern	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 Haufen, GS Nrn. 81 & 333

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

517:012:310 Teilzonenplan:02:Bericht_150409.docx