

Teilzonenplan Gitzbüchel / Planungsbericht

Ausgangslage

Vorhaben

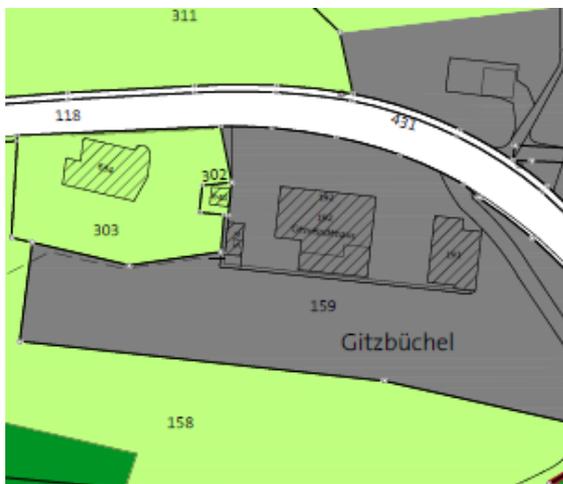
Die Einwohnergemeinde Lutzenberg beabsichtigt den Vorplatz und das Umgelände des Gemeindehauses Gitzbüchel 192, Parzelle Nr. 159, neu zu gestalten. Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 303, 302 und die Einwohnergemeinde Lutzenberg als Eigentümerin der Parzelle Nr. 159 haben sich deshalb auf einen Bodenabtausch verständigt. Der Bodenabtausch umfasst einen Teilbereich der Parzelle Nr. 303 sowie die gesamte Parzelle Nr. 302. Diese Flächen sind in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu überführen. Im Gegenzug erhält die Eigentümerin der Parzelle Nr. 303 eine Kompensationsfläche ab der Parzelle Nr. 159, welche in die Landwirtschaftszone überführt werden soll.



Lage im Ort

Grundlage

Die Parzelle Nr. 159 liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die Parzellen Nr. 302 und 303 liegen in der Landwirtschaftszone. Das Gebäude Nr. 192 auf der Parzelle Nr. 159 ist ein kommunal geschütztes Kulturobjekt, ist jedoch vom Teilzonenplan nicht betroffen.



Festlegungen

Nutzungszone

	OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	üG	Übriges Gemeindegebiet
	L	Landwirtschaftszone

Hinweise

	Wald
	Waldgrenze, festgelegt

Exemplar zur Auflage

Teilzonenplan Gitzbüchel / Planungsbericht

Ausschnitt Zonenplan

Erläuterungen

Zonenplanänderung

Die abzutretende Teilfläche ab der Parzelle Nr. 159 von 436 m² wird in die Landwirtschaftszone ausgezont. Im Gegenzug wird die Teilfläche von 218 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont. Anschliessend erfolgt der beschriebene Bodenabtausch inklusive Grenzberichtigung.



Ausschnitt Teilzonenplan

Festlegungen

Nutzungszone

	OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	L	Landwirtschaftszone

Gemeinde Lutzenberg | Übersicht Flächenbilanz seit 1. Mai 2014

Teilzonenpläne	Genehmigt am	Einzonung in m ²	Auszonung in m ²
TZP Landegg - Seeblick	21. Apr 15	146	-688
TZP Haufen, GS Nrn. 81 & 333	18. Aug 15	195	-195
TZP Oberbrenden	24. Aug 15	299	-299
TZP Gitzbüchel		218	-436
Total		858	-1618
Bilanz Bauzonenflächen			-760

Begründung

Durch den Teilzonenplan kann die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Gemeindehaus-Liegenschaft effizient für die öffentlichen Bedürfnisse genutzt werden. Die Einwohnergemeinde beabsichtigt, das Umfeld des Gemeindehauses neu zu gestalten und dazu benötigt sie zusätzlichen Boden ab der Parzelle Nr. 303 sowie die Parzelle Nr. 302. Im Gegenzug erhält die Eigentümerin der Parzelle Nr. 303, als Bodenabtausch, rund 220 m² Boden ab der Parzelle Nr. 159 und Nr. 158. Damit dieser Bodenabtausch aus Sicht des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) möglich ist, ist diese Teilfläche der Landwirtschaftszone zuzuscheiden.



Exemplar zur Auflage

Teilzonenplan Gitzbüchel / Planungsbericht

Verfahrensart

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

- Es werden keine öffentlichen Interessen verletzt, da die Änderung eine bessere Nutzung der öffentlichen Anlagen möglich macht.
- Die Konzeption des Zonenplans wird nicht verletzt, weil durch Änderung eine zweckmässigere Abgrenzung zwischen Bauzone und Nichtbauzone entsteht.
- Die betroffene Fläche bleibt mit 654 m² deutlich unter der Obergrenze von 3000 m².

Gemäss Art. 52 BauG könnte deshalb auf die öffentliche Auflage verzichtet werden. Dafür müssten die direkt anstossenden Grundeigentümer und die Mehrheit der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich einverstanden erklären und auf dem Teilzonenplan unterschreiben. Nicht zustimmende Grundeigentümer wären unter Ansetzung der Einsprachefrist von 30 Tagen anzuschreiben.

Bei den Parzellen Nr. 159, 302, 303 ist lediglich die Einwohnergemeinde Lutzenberg und der Kanton AR als Anstösser zu bezeichnen. Um die Transparenz zwischen der betroffenen Grundeigentümer und der Öffentlichkeit zu wahren, wird die Planung wie üblich öffentlich aufgelegt.

Nachweis

Allgemein

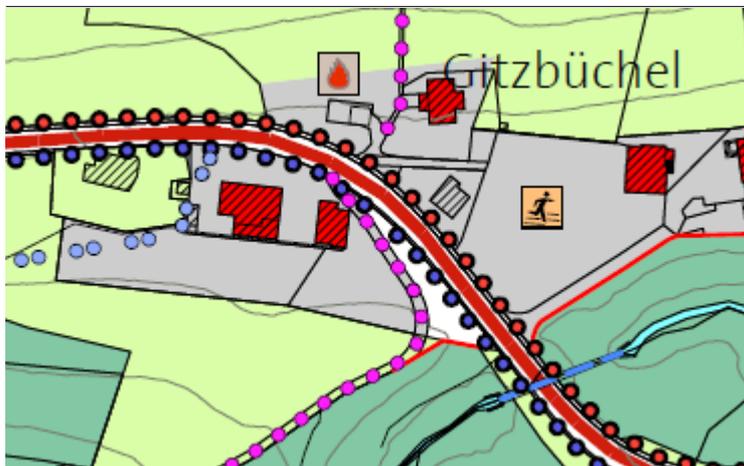
Nachfolgend sind lediglich die für die vorliegende Planung relevanten Nachweise erläutert. Ein gesamthafter Überblick über allgemeine planungsrelevante Nachweise ist im Anhang dokumentiert.

Siedlung

Durch die Teilzonenplanänderung wird die Ausscheidung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 159 den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die optimale Nutzung des öffentlichen Raums wird damit gefördert.

Die Teilzonenplanänderung widerspricht geringfügig dem kommunalen Richtplan der Gemeinde, d.h. in Bezug auf den Umfang der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der kommunale Richtplan wird nach der in Kraftsetzung des kantonalen Richtplans revidiert und diese Teilzonenplanänderung wird zum dannzumaligen Zeitpunkt nachgeführt.

Teilzonenplan Gitzbüchel / Planungsbericht



Ausschnitt Gemeinderichtplan, Sachbereich Nutzung und Verkehr

Wasser und Boden

a) Naturgefahren

Die Planung befindet sich in der Nähe zu einer mittleren Gefährdung durch Wasser an. Die Umzonung ist davon nicht betroffen bzw. liegt ausserhalb der Gefährdung.

Naturgefahren

Gefahrenkarte

-  Gefahren gesamt
-  erhebliche Gefährdung
-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung
-  Restgefährdung

Datum 07.10.2009

Copyright © Kantonales Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau

Perimeter

-  Perimeter Gefahrenkarte



b) Belastete Standorte

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

c) Gewässerschutzkarte

Die Planung liegt ausserhalb der Gewässerschutzbereiche. Es sind keine Massnahmen zu erwarten.



Exemplar zur Auflage

Teilzonenplan Gitzbüchel / Planungsbericht

Vorprüfung

Der Teilzonenplan Gitzbüchel wurde am 09. Juli 2015 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 24. August 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:

- Übersicht Flächenbilanz ab 1. Mai 2014
- Konkretisierung Anpassung kommunaler Richtplan der Gemeinde Lutzenberg

Rechtsverfahren

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Gitzbüchel an der Sitzung vom 1. März 2016 erlassen und zur Auflage freigegeben.

Der Teilzonenplan wurde gestützt auf Art. 52 BauG vom _____ bis _____ während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde im kantonalen Amtsblatt AR Nr. _____ publiziert. Während dieser Frist gingen beim Gemeinderat _____ Einsprachen ein. Diese wurden wie folgt erledigt:

Der Teilzonenplan erfüllt die Kriterien an das Verfahren für geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen. Dabei entfällt gemäss Art. 52 BauG das Referendumsverfahren.

Teilzonenplan Gitzbüchel / Planungsbericht

Anhang / Checkliste Zonenplanung

Angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichts (AREG 2007)

Siedlung	Nicht relevant	relevant
- Bauzonenbedarf	X	
- Verfügbarkeit von Bauzonen	X	
- Haushälterische Bodennutzung		Seite 1
- Übereinstimmung mit kommunalen Richtplan		Seite 3
- Lärmschutz	X	
- Luftverschmutzung und Gerüche	X	
- Schutz vor nichtionisierender Strahlung	X	
- Störfallvorsorge	X	
- Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
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	
- Grundwasserschutzzone	X	
- Naturgefahren		Seite 4
- Belastete Standorte	X	
Ergänzungen		
-		