
Planungsbericht

20. Januar 2015

Teilzonenplan Landegg – Seeblick



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Landegg – Seeblick

Planungsbericht

1 Ausgangslage	3
1.1 Vorhaben Strassenausbau	3
1.2 Rechtskräftiger Zonenplan	3
2 Erläuterung	4
2.1 Änderung	4
2.2 Begründung	4
2.3 Verfahrensart	5
3 Nachweise	6
3.1 Allgemein	6
3.2 Siedlung	6
3.3 Wasser und Boden	7
4 Verfahren	8
4.1 Vorprüfung	8
4.2 Rechtsverfahren	8
Anhang	9
A1 Checkliste Zonenplanung	10
Impressum	11

1 Ausgangslage

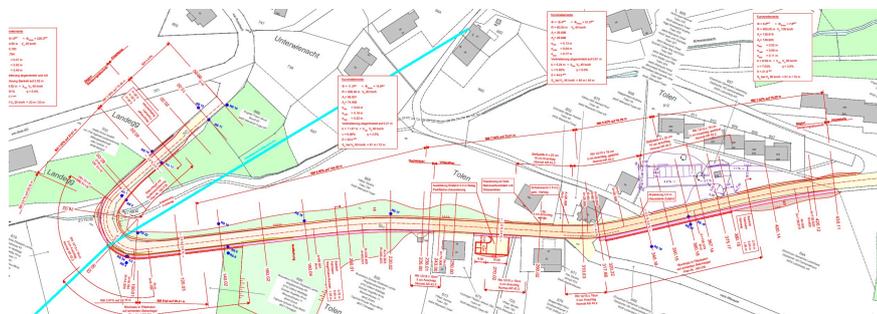
1.1 Vorhaben Strassenausbau

Die Kantonsstrasse Nr. 31.3 wird zwischen Landegg und Seeblick ausgebaut und saniert. Das einseitige Trottoir, welches heute im Seeblick endet, wird in Richtung Landegg weitergeführt. Durch diesen Ausbau benötigt die Strasse mehr Raum. Entsprechend müssen die anliegenden Grundeigentümer Land an die Strasse abgeben. Teilweise soll die Landabtretung durch eine Realersatz-Einzonung kompensiert werden.

Aufgrund des Einzonungsmoratoriums¹ benötigt es für diese Einzonungen eine flächengleiche Auszonung. Da der Zonenplan der Gemeinde Lutzenberg noch keine Unterscheidung in Verkehrsfläche innerhalb und ausserhalb kennt, können die Strassenflächen nach wie vor dem Übrigen Gemeindegebiet zugewiesen werden. Aus diesem Grund wird die Strassenfläche gemäss dem Ausführungsprojekt in Übriges Gemeindegebiet ausgezont.

Die Auszonung kann gemäss Stellungnahme des Planungsamtes vom 24. September 2014 durch Neueinzonungen kompensiert werden ohne damit gegen das Einzonungsmoratorium zu verstossen.

Abb. 1 Ausschnitt Ausführungsprojekt
Landegg – Seeblick



1.2 Rechtskräftiger Zonenplan

Die Kantonsstrasse befindet sich im Übrigen Gemeindegebiet. Angrenzend an die Kantonsstrasse sind verschiedene Nutzungszonen ausgeschieden. Nördlich grenzt die Strasse an Grünzone nach altem Baugesetz, Wohnzone W1.8 und Kurzone; südlich an Übriges Gemeindegebiet, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnzone W1.8 und Grünzone nach altem Baugesetz. Grünzonen nach altem Baugesetz gelten als Bauzone. Folglich grenzt die Strasse mehrheitlich an Bauzone und nur im Bereich des Übrigen Gemeindegebiets an Nichtbauzone.

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

2 Erläuterung

2.1 Änderung

2.1.1 Auszonung

Die Bauzonen, welche durch den zukünftigen Verlauf der Kantonsstrasse betroffen sind, werden in Übriges Gemeindegebiet ausgezont. Total werden 688 m² in Nichtbauzone ausgezont.

2.1.2 Einzonung

Als Realersatz wird auf den Parzellen Nrn. 673 und 674 Landwirtschaftszone in Wohnzone W1.8 eingezont. Es werden total 146 m² in Bauzone neu eingezont.

2.1.3 Umzonung

Auf der Parzelle Nr. 800 werden 105 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone W1.8 umgezont. Diese Fläche (ohne Trafostation) dient als Realersatz der Parzelle Nr. 672. Die Abparzellierung ist bereits projektiert. Die Trafostation wird auch umgezont, bleibt aber weiterhin auf der Parzelle Nr. 800. Dies ist zweckmässig, da gemäss Gemeinderichtplan (vgl. Kap. 3.2.1) vorgesehen ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlage zukünftig in Landwirtschaftszone auszuzonen.

Auf der Parzelle Nr. 674 wird 1 m² Landwirtschaftszone in Übriges Gemeindegebiet umgezont.

2.2 Begründung

Die Einzonungen bzw. Umzonungen auf den Parzellen Nrn. 673, 674 und 800 dienen als Realersatz für die Landabtretungen an den Kanton. Die Auszonungen beruhen auf dem Ausführungsprojekt des Strassenausbaus. Allfällige Anpassungen des Strassenprojekts vor Ort werden später im Zonenplan durch eine technische Änderung bereinigt.

Die Neueinzonungen konnten flächengleich durch Auszonungen kompensiert werden. Es resultiert gar ein Überschuss von 542 m² Bauzone, welche anderweitig neu eingezont werden könnte.

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, da der Strassenausbau im öffentlichen Interesse liegt.
- 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 940 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.

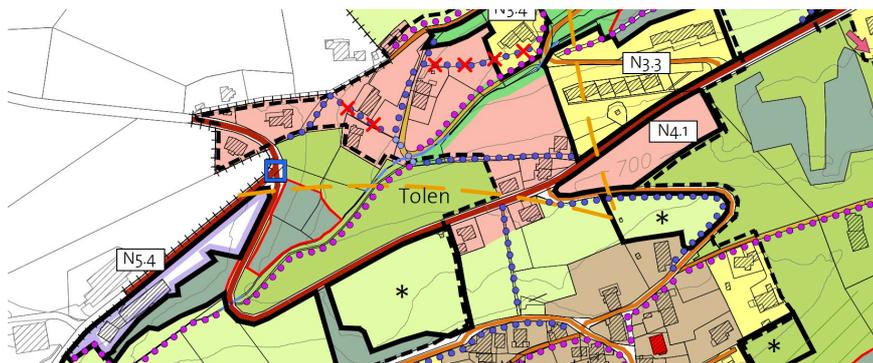
3.2 Siedlung

3.2.1 Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan

Gemäss Gemeinderichtplan (Sachbereiche Nutzung und Verkehr) ist vorgesehen die Parzelle Nr. 800, welche heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt, in Landwirtschaftszone auszunutzen. Eine Siedlungsentwicklung ist hier nicht zweckmässig. Das Grundstück ist nicht erschlossen. Die früher geplante Turnhalle wird nicht weiter verfolgt.

Abb. 2 Ausschnitt Gemeinderichtplan
Sachbereiche Nutzung und Verkehr

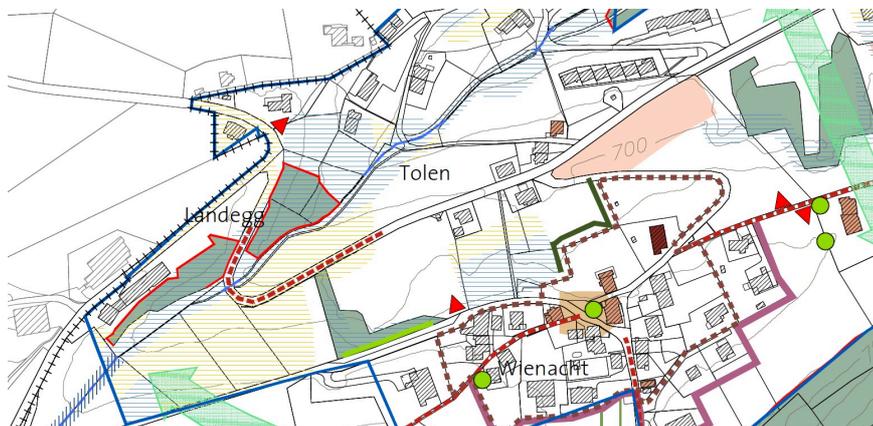
 N 10 Landwirtschaftsgebiet



Nach dem Gemeinderichtplan (Sachbereiche Gestaltung, Schutz, Umwelt) ist ein Teil der Kantonsstrasse „historischer Verkehrsweg mit Substanz (lokal)“. Dies entspricht dem Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Die Teilzonenplanänderung hat keinen Einfluss auf diesen Schutzaspekt.

Abb. 3 Ausschnitt Gemeinderichtplan
Sachbereiche Gestaltung, Schutz, Umwelt

 S 4 Historischer Verkehrsweg mit Substanz (regional / lokal)



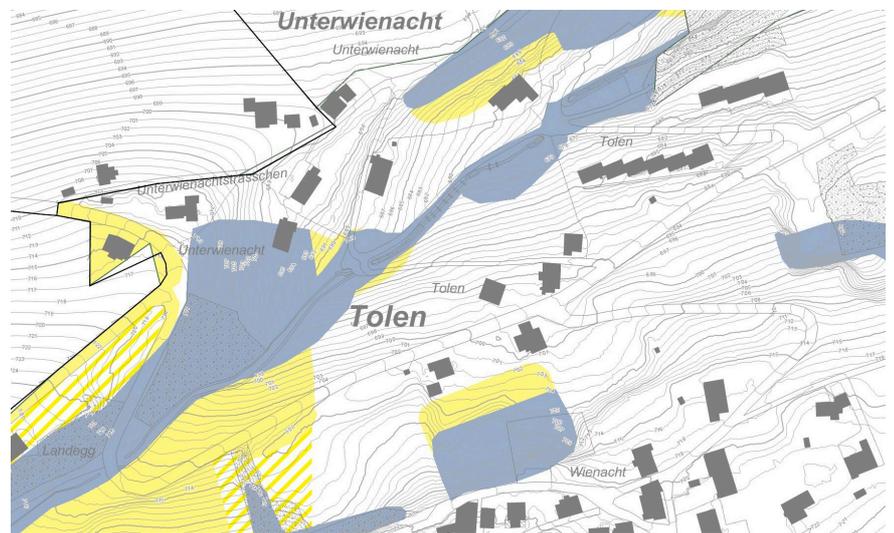
3.3 Wasser und Boden

3.3.1 Naturgefahren

Die Neueinzonung und Umzonung grenzt an eine geringe Gefährdung durch Rutsch (Hangmure). Durch die geringfügige Einzonung verändert sich das Risiko nicht relevant. Für konkrete Bauvorhaben sind Objektschutzmassnahmen zu prüfen.

Abb. 4 Ausschnitt Gefahrenkarte

Gefahrenkarte



4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

Der Teilzonenplan Landegg – Seeblick wurde am 12. November 2014 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 12. 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

- „Kap. 3.2.1 Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan“ wurde eingefügt
- Der Teil des Parkplatzes wird nicht eingezont, da dies nicht Thema der vorliegenden Planung sondern der zukünftigen Teilrevision ist.
- Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurde eingeblendet
- Die Flächenbilanz wurde angepasst

4.2 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Landegg – Seeblick 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 Landegg – Seeblick

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	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	
– Grundwasserschutz	X	
– Naturgefahren		Kap. 3.3.1
– Belastete Standorte	X	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
– ...		

Impressum

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Landegg – Seeblick

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

517:011:310:02 Bericht:Bericht_150120.docx