



---

Planungsbericht

---

22. April 2014

---

Vorprüfung

# Revision der Nutzungsplanung



# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Lutzenberg

---

Revision der Nutzungsplanung

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Revision Ortsplanung	3
1.2	Umsetzung	3
1.3	Grundlage Gemeinderichtplan	5
<b>2</b>	<b>Organisation   Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsorganisation	6
2.2	Planungsablauf	6
2.3	Kantonale Vorprüfung	7
2.4	Information und Mitwirkung	7
<b>3</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>8</b>
3.1	Grundlagen	8
<b>4</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>9</b>
4.1	Änderungen Bauzonen	9
4.2	Zweckmässigkeit	11
4.3	Erhältlichkeit Bauzonen	15
4.4	Verkehrsflächen	15
4.5	Grünzonen	16
4.6	Naturgefahren	17
4.7	Vollzug Art. 56 BauG	19
4.8	Änderungen Nichtbaugebiet	21
4.9	Nachweis Einwohnerkapazität	22
4.10	Weitere Nachweise	25
<b>5</b>	<b>Zonenplan Teilplan Schutz</b>	<b>26</b>
5.1	Kommunale Objekte	26
5.2	Kantonale Objekte	26
5.3	Weiteres	27
<b>6</b>	<b>Baureglement</b>	<b>28</b>
6.1	Ausgangslage	28
6.2	Anpassungen	28
	<b>Anhang</b>	<b>30</b>
<b>A1</b>	<b>Nachweis Einwohnerkapazität</b>	<b>31</b>
<b>A2</b>	<b>Nachweis Lärm Hof   Gupfen</b>	<b>33</b>
	<b>Impressum</b>	<b>37</b>

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Revision Ortsplanung

### 1.1.1 Planungsinstrumente

Die bestehenden Planungsinstrumente wurden im Mai 1998 genehmigt. Konzeptionell reichen die Arbeiten aber auf den Anfang der 90er-Jahre zurück. Der Schutzplan wurde später genehmigt, das Baureglement vor einigen Jahren revidiert. Somit sind die Planungsinstrumente teilweise nicht nur am Ende der vorgesehenen Lebensdauer von 15 Jahren angelangt, sie sind auch hinsichtlich der strategischen Ausrichtung der Gemeindeentwicklung zu überprüfen, auf die Entwicklungsstrategie auszurichten und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Grundlage dafür bildet der Gemeinderichtplan, der per 1. Juli 2013 in Kraft gesetzt wurde. Er legt bereits klare Vorgaben fest, wie die Nutzungsplanung zu überarbeiten ist. Diese besteht aus:

- Zonenplanung vom 26. Mai 1998, inkl. diverser Teilzonenpläne
- Zonenplanung Teilplan Schutz vom 22. November 2005
- Baureglement vom 7. April 2009

---

## 1.2 Umsetzung

### 1.2.1 Zonenplan

Es ist keine Totalrevision der Nutzungsplanung vorgesehen. Vielmehr sollen nur die auf der Grundlage des Gemeinderichtplanes tatsächlich geänderten Zonen dem Auflageverfahren unterstellt werden. Diese Teilrevision umfasst erst einen Teil der im Gemeinderichtplan bezeichneten Flächen. Die in dieser Teilrevision ausgewiesenen Bauzonen decken den Bedarf für die nächsten 15 Jahre nicht vollständig ab. Der Bedarf für zusätzliche Einzonungen wird laufend geprüft. Zusätzliche Einzonungen erfolgen bedarfsweise und unter Beachtung des langjährigen durchschnittlichen Wachstums.

### 1.2.2 Vollzug Art. 56 BauG

Gemäss Art. 56 BauG ist Bauland innert zehn Jahren zu überbauen. Werden die Grundstücke innerhalb dieser Frist nicht überbaut, gelten sie nach Art. 56 BauG als ausgezont. Per 1. Januar 2014 gelten nun zahlreiche Grundstücke als ausgezont. Damit ist zu klären, wie mit diesen Flächen zonenplanerisch umgegangen werden soll (Wiedereinzonung oder Zuweisung zu einer geeigneten Nichtbauzone).

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten, namentlich in Bezug auf die Bevölkerungskapazität, wurden die beiden Verfahren Vollzug Art. 56 BauG und Teilrevision Zonenplan vereint.

### **1.2.3 Zonenplan Teilplan Schutz**

Der Schutzplan stammt aus dem Jahr 2005 und ist im Grundsatz aktuell. Es ist vorgesehen, vereinzelte Anpassungen gemäss dem Gemeinderichtplan vorzunehmen.

### **1.2.4 Baureglement**

Das Baureglement stammt aus dem Jahr 2009 und ist somit aktuell. Es besteht nur geringer Anpassungsbedarf, der sich hauptsächlich aus den Vorgaben des Gemeinderichtplans ergibt. Darum und weil das kantonale Baugesetz gegenwärtig überarbeitet wird, wird auf eine Totalrevision des Baureglements verzichtet. Weiter werden notwendige Ergänzungen der vorliegenden Zonenplanrevision (z. B. historische Verkehrswege) sowie Erfahrungen der Bauverwaltung im Vollzug eingearbeitet.

### **1.2.5 Weitere Arbeiten**

Im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung sind auch folgende Arbeiten vorzunehmen:

#### **Vereinbarungen**

Die Erhältlichkeit sowie die anteilmässige Rückerstattung der Planungsmehrwerte (Neueinzonungen und Umzonungen) sind mittels Vereinbarungen zu sichern (vgl. Gemeinderichtplan Massnahmen N 1.3.1 und N 1.3.2). Vereinbarungen sind zwingender Bestandteil der Einzonungen und müssen somit vor der Auflage der Zonenplanänderungen geregelt werden.

#### **Überprüfung Sondernutzungspläne**

Gemäss Art. 37 BauG hat der Gemeinderat Quartier- und Gestaltungspläne zu überprüfen, die nicht innert zehn Jahren verwirklicht wurden. Falls notwendig, hat er eine Anpassung an geänderte Verhältnisse anzuordnen. Ergänzend ist eine Übersicht über die rechtskräftigen Sondernutzungspläne zu erstellen, die laufend nachzuführen ist (vgl. Gemeinderichtplan Massnahmen G 6.1 und G 6.2).

#### **Erschliessungsprogramm**

Die gestaffelte Erschliessung der Baugebiete nach Priorität sowie deren Finanzierung ist gemäss Art. 59 BauG in einem Erschliessungsprogramm aufzuzeigen (als Teil der Richtplanung). Damit kann auch die effektive Erschliessung der neuen Baugebiete aufgezeigt werden, die in der Richtplankarte nur konzeptionell angedacht wurde (vgl. Gemeinderichtplan Massnahme V 1.3).

---

### 1.3 Grundlage Gemeinderichtplan

Mit dem Gemeinderichtplan wurden im erläuternden Planungsbericht die gesetzlichen Grundlagen, die geplanten Massnahmen, die Übereinstimmung mit dem übergeordneten Recht sowie die Kapazitätsberechnung dargelegt. Auf Wiederholungen wird in diesem Planungsbericht verzichtet. Soweit sich Grundlagen oder Umstände geändert haben, werden diese erläutert resp. ergänzt. Für die Zonenplanänderungen wird ein separater Kapazitätsnachweis aufgeführt.

# 2 Organisation | Verfahren

## 2.1 Planungsorganisation

Die Überarbeitung der Nutzungsplanung erfolgte nach folgender Organisation:

Zusammensetzung	Arbeitsweise
<b>Gemeinderat</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gemeinderat</li><li>– Gemeindeschreiberin (beratend)</li><li>– Raumplaner (beratend)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Periodische Sitzungsarbeit</li><li>– Klausursitzungen nach Bedarf</li></ul>
<b>Kerngruppe</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Werner Meier, Gemeindepräsident</li><li>– Hans Dörig, Gemeinderat (bis 2013)</li><li>– Isabelle Coray, Gemeindeschreiberin</li><li>– Susanne Rausch, Bausekretärin</li><li>– Armin Meier, Ortsplaner</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Projektleitung</li><li>– Periodische Besprechungen</li><li>– Fachliche Vorberatung</li></ul>
<b>Ortsplanungskommission OPK</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Kerngruppe</li><li>– Vertretung Haufen – Brenden: Erika Aemisegger</li><li>– Vertretung Wienacht – Tobel: Ruedi Gantenbein</li><li>– Erwin Ganz</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Periodische Besprechungen</li><li>– Beratung   Feedback</li></ul>

Die Planungsinstrumente wurden jeweils im Ausschuss, danach in der OPK und abschliessend im Gemeinderat diskutiert.

## 2.2 Planungsablauf

Die Planungsarbeiten erfolgten in folgenden Teilschritten:

1. Entwurfs- und Beschlussphase
  - Besprechung Entwurf Kerngruppe 5. September 2013 | OPK 1. Oktober 2013 | Gemeinderat 14. November 2013 und 1. April 2014
  - Öffentliche Mitwirkung .....
  - Vorprüfung durch das Planungsamt AR
  - Bereinigung der Planungsunterlagen gemäss Hinweisen Planungsamt AR
  - Besprechung Überarbeitung Kerngruppe ..... | OPK ..... | Gemeinderat .....
2. Bewilligungsverfahren

Das Verfahren wurde gemäss den einschlägigen Vorschriften in Art. 46 ff. BauG durchgeführt. Die relevanten Daten sind dem Titelblatt der Plankarten zu entnehmen.

---

## 2.3 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am ... 2014 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom ... 2014 hat das kantonale Planungsamt dem Gemeinderat das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Hinweise und zwingenden Anpassungen wurden im Rahmen der Bereinigung wie folgt umgesetzt:

- ...
- ...

---

## 2.4 Information und Mitwirkung

### Vorgehen

Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden sind gemäss Art. 4 RPG (Bundesgesetz über die Raumplanung) verpflichtet, die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu orientieren und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Dazu gelten die Bestimmungen gemäss Art. 4 des Baureglements. Dies wurde durch die breite Mitwirkung in der vorhergehenden Erarbeitung des Gemeinderichtplanes sowie mit folgenden Massnahmen sichergestellt:

- Regelmässige Information im fokus (Informationsorgan der Gemeinde) und in der Tagespresse
- Publikation der elektronischen Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde
- Öffentliche Versammlung .....
- Volksdiskussion .....
- Kontaktabende am ..... im Gemeindehaus (mit Vertretung Gemeinderat und Ortsplaner)

Der Gemeinderat hat gemäss Art. 4 BauR zu allen Eingaben schriftlich Stellung zu nehmen. Alle Eingaben wurden ..... brieflich beantwortet.

### Materielles

*zu ergänzen (Eingaben, Anpassungen...)*

# 3 Grundlagen

---

## 3.1 Grundlagen

### **3.1.1 Vorbemerkung**

Die relevanten Grundlagen sind im Bericht zum Gemeinderichtplan aufgeführt. Nachfolgend werden neue resp. ergänzende Grundlagen aufgeführt.

### **3.1.2 Revision Raumplanungsgesetz (RPG, RPV)**

Die rechtliche Grundlage wird sich mit der Inkraftsetzung der neuen Raumplanungsgesetzgebung per 1. Mai 2014 ändern. Zum Beispiel schreibt Art. 1 Raumplanungsgesetz (RPG) vor, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und kompakte Siedlungen geschaffen werden sollen. Nach Art. 3 RPG soll geeignetes Kulturland erhalten bleiben. Ausserdem sollen Wohn- und Arbeitsgebiete schwergewichtig an Orten geplant werden, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Der kantonale Richtplan muss nach Inkraftsetzung der eidgenössischen Gesetzgebung geändert und vom Bundesrat genehmigt werden. In dieser Zeit sind nur flächenneutrale Einzonungen zulässig. Mit der Auszonung unbebauter Grundstücke aufgrund des Art. 56 BauG wird dies flächenneutral möglich.

### **3.1.3 Waldgesetzgebung**

Die eidgenössische Waldgesetzgebung (WaG, SR 921.0, WaV SR 921.01) wurde per 1. Juli 2013 aktualisiert. Daraus ergeben sich keine relevanten Änderungen für die Nutzungsplanung.

# 4 Zonenplan

---

## 4.1 Änderungen Bauzonen

### 4.1.1 Vorbemerkung

Im Zonenplan sind die Änderungen nummeriert. Damit soll ein einfacher Bezug zwischen Plan und Bericht ermöglicht werden.

### 4.1.2 Übersicht Änderungen

Mit der Teilrevision Zonenplan werden in folgenden Gebieten neue Festlegungen getroffen:

#### **Bauzonen**

##### *Kernzone*

- Tobel (Nr. 26)

##### *Wohnzone W1.4*

- Hof (Nrn. 11, 12, 13)
- Tolen (Nr. 47)
- Unterwienacht (Nrn. 16, 19)

##### *Wohnzone W1.8*

- Hellbüchel (Nrn. 30, 31)
- Oberbrenden (Nr. 15)

##### *Wohn- und Gewerbezone WG2.0*

- Gebiet Grund (Nr. 20)
- Bahnhof Wienacht (Nr. 41)

##### *Wohn- und Gewerbezone WG2.4*

- Unterwienacht (Nr. 21)
- Tanne (Nr. 22)
- Tan (Nr. 23)
- Tobelmüli (Nr. 24)
- Haufen (Nr. 50)

##### *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE*

- Bahnhof Wienacht (Nr. 48)
- Gitzbüchel (Nr. 49)

##### *Grünzonen innerhalb / ausserhalb Baugebiet*

- Differenzierung gemäss Art. 19 BauG
- Bezeichnung der Zweckbestimmung gemäss Art. 28 BauG
- Ausserhalb: Gstell (Nr. 36)| Friedegg (Nr. 35), Hellbüchel (Nr. 32), Kapf (Nr. 37), Tolen (Nr. 39), Tan (Nr. 38), Tanne (Nr. 46)

- Innerhalb: Hellbüchel (Nr. 33), Bildschachen (Nr. 34), Unterer Kapf (Nr. 27, 28, 43, 44, 45), Unterwienacht (Nr. 17, 18, 40), Tobel (Nr. 25), Tan (Nr. 42)

#### *Verkehrsflächen*

- Festlegung der Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb Bauzonen

#### **Zonenüberlagerung**

- Zonen mit Quartierplanpflicht (Nrn. 12, 13, 19, 20)

#### **Nichtbauzonen**

##### *Landwirtschaftszone*

- Gebiet Landegg (Nrn. 1, 2)
- Tolen (Steinbruch, Nr. 9)
- Vorderbrenden (Nr. 29)
- Oberbrenden (Nr. 14)
- Entlang Bahnlinie (Nrn. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10)

#### **Wiedereinzonung (Art. 56 BauG)**

##### *Wohnzone W1.4*

- Hof (Nr. 123)
- Hof (Nr. 131)

##### *Wohnzone W1.8*

- Tolen (Nr. 106)
- Tolen (Nr. 107)
- Oberbrenden (Nr. 127)
- Tolen (Nr. 128)

##### *Wohn- und Gewerbezone WG2.0*

- Grund (Nr. 111)
- Grund (Nr. 112)
- Unterer Krapf (Nr. 113)
- Brenden (Nr. 134)

##### *Wohn- und Gewerbezone WG2.4*

- Haufen (Nr. 118, 135)

#### **Verzicht auf Wiedereinzonung (Art. 56 BauG)**

##### *Grünzone GRiF*

- Grund (Nr. 114)
- Tobel (Nr. 115)

---

## 4.2 Zweckmässigkeit

### *Landwirtschaftszone*

- Tolen (Nr. 103)
- Tolen (Nr. 109)
- Blatten (Nrn. 120, 137)

### **4.2.1 Vorbemerkung**

Die Zweckmässigkeit der einzelnen Zonenänderungen wurde im Rahmen der Richtplanrevision ausführlich mittels Bedarfsnachweis und Abwägung dargelegt. Nachfolgend sollen diese Abwägungen kurz zusammengefasst und wenn nötig ergänzt werden.

### **4.2.2 Bereinigung Zonenplan**

In zwei Gebieten verläuft die Zonenabgrenzung nicht der Parzellengrenze entlang (Parzellen Nrn. 202 / 203, 330) wie bei den benachbarten Grundstücken. Vermutlich sind dies Ungenauigkeiten, die aus der Digitalisierung des Zonenplanes stammen. Dies wird redaktionell angepasst.

### **4.2.3 Allgemeine Hinweise Neueinzonungen**

#### **Wienacht – Tobel**

In Wienacht-Tobel werden primär Umzonungen vorgenommen. Da die Kurzone nicht mehr zonengemäss genutzt wird, werden diese Flächen der tatsächlichen Nutzung angepasst. Teilbereiche davon, die nicht bebaut werden können, werden der Grünzone zugewiesen (Nrn. 17, 18). Bei der Umzonung Tolen (Nr. 47) wird das Baugebiet geringfügig erweitert, um die für die Wohnnutzung notwendigen Abstellflächen für Autos zu ermöglichen. Dabei wird der Gewässerraum berücksichtigt. Es wird nur eine Neueinzonung vorgenommen (Grund, Nr. 20). Im unteren Kapf soll die Bauzone auf die bebaubaren Teile reduziert und als Grünzone ausgewiesen werden.

#### **Haufen – Brenden**

Im Hof werden zwei Bauzonenvergrösserungen (Nrn. 12, 13) sowie zwei Arrondierungen (Nr. 11, 50) vorgenommen. Vor allem die Einzonung Nr. 12 ist auf Grund der Einschränkungen (Erschliessung, Topographie, Lärmbelastung) genauer untersucht worden (Machbarkeitsstudie durch Ortsplaner, vgl. Beilage Planungsbericht Gemeinderichtplan). Durch den Grundeigentümer wurde eine Überbauungsstudie erstellt, die als Grundlage für das Ausmass der Einzonung diente. Die Erschliessung des Gebietes erfolgt von der nördlich liegenden Kan-

tonsstrasse. Ein Vertrag liegt vor und die Planung läuft bereits. Die Arrondierung Nr. 50 dient dem Bau eines Ökonomiegebäudes für den Weinbau. Der Umfang basiert auf einem Vorprojekt.

Die Gewerbezone Tobelmüli (Nr. 24) soll zugunsten einer zukünftigen Wohnnutzung aufgegeben werden, da der Produktionsstandort verlegt werden soll.

Im Gebiet Hellbüchel werden zwei Teilflächen (Nrn. 30, 31) ohne Zonenzuweisung der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Wohnzone bezeichnet.

Im Bereich des Gemeindehauses wird die Bauzone der tatsächlichen Nutzung entsprechend geringfügig angepasst (Nr. 49).

*Hinweis: Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ist bei der Einzonung Hof | Gupfen (Nr. 13) zu prüfen, ob sich auf der Parzelle Nr. 348 Wald im Sinne der Waldgesetzgebung befindet. Falls ja, ist eine leichte Verschiebung der neuen Bauzonenfläche nach Osten sowie eine Grünzone Freihaltung entlang des Waldes zu prüfen.*

#### **4.2.4 Spezielle Nachweise Neueinzonungen**

##### **Einzonung Wohngebiet Hof | Gupfen Nr. 13**

Für Neueinzonungen sind die Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung einzuhalten. In der Wohnzone W1.4 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, was zu massgebenden Planungswerten von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht führt. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Strassenverkehr auf der südlich gelegenen Kantonsstrasse sind diese Werte um 1 bis 2 d(B)A überschritten (vgl. Nachweis im Anhang). Bei dieser relativ geringen Überschreitung der Grenzwerte ist es möglich, z. B. mit einer entsprechenden Grundrissgestaltung zu reagieren (Anordnung bzw. Belüftung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder seitliche Belüftung unter Einhaltung eines ausreichenden Abstands zur Lärmquelle).

Für den Umgang mit den Naturgefahren kann auf das Kapitel 4.6.3 verwiesen werden.

##### **Einzonung Grund Nr. 20**

Mit dieser Einzonung wird eine geringfügige Erweiterung der Bauzone vorgenommen. Dadurch sind verschiedene Interessen betroffen. Diese Interessen sind zu beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

- Naturgefahren: Das Areal ist mit einer mittleren Gefährdung durch Hangmuren (mittlere Wahrscheinlichkeit, schwache Intensität) belastet. Durch geeignete Schutzmassnahmen (vgl. 4.6.3) ist eine Überbauung möglich.

- Landschaftsschutzgebiet: Damit soll das Gebiet Seebeli geschützt werden (Hügel, offene Wiesenfläche, Krete mit Hecke, Weiher). Mit der Einzonung wird nur der Hangfuss geringfügig beeinträchtigt, jedoch nicht das Hauptschutzgebiet.
- Siedlungsbegrenzungslinie (kantonaler Richtplan): Die Linie grenzt ebenfalls den Hangfuss vom Hügel ab. Sie beinhaltet eine gewisse Unschärfe und ist nicht parzellenscharf. Die geplante Erweiterung ist sehr klein und verletzt das Prinzip der Begrenzung nicht.
- Belebung Ortsteil Wienacht-Tobel: Die räumliche Entwicklungsstrategie sowie der Gemeinderichtplan sehen vor, dass der Ortsteil Wienacht-Tobel zu beleben ist. Mit dieser Einzonung in direkter Bahnhofsnähe kann ein kleiner Beitrag dazu geschaffen werden. Die Erhältlichkeit ist gesichert (Einzonungsgesuch, Vorprojekt).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die übergeordneten Interessen nicht unzulässig verletzt werden und die Einzonung der erwünschten räumlichen Entwicklung entspricht. Es sind keine negativen Auswirkungen (Verkehr, Infrastrukturen, Immissionen, etc.) zu erwarten.

#### **Nachführung Zonenplan Bahnhof Wienacht Nr. 41**

Der Bahnhof Wienacht ist von Verkehrsflächen umgeben. Er selber kann nicht der Verkehrsfläche zugeteilt werden, da er nicht der Bahnnutzung dient, sondern fremdgenutzt wird (vgl. Art. 30 BauG). Da er mitten im Siedlungsgebiet liegt, wird er zweckmässigerweise der Wohn- und Gewerbezone WG2.0 zugewiesen (analog der Umgebung). Diese Zonenplanänderung war im Gemeinderichtplan noch nicht angedacht, ist aber im Sinne der Bezeichnung der Verkehrsflächen und der Bereinigung des übrigen Gemeindegebietes sachgerecht. Die Nutzung ist gegeben resp. definierbar, daher soll dieses Gebiet nicht als übriges Gemeindegebiet bezeichnet werden.

Das Bundesrecht gibt mit Art. 15 RPG vor, was als Bauzone zu bezeichnen ist. Zur Bauzone gehört u. a. 'Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist'. Das Areal ist zur Überbauung geeignet resp. ist bereits überbaut. Der Begriff 'weitgehend überbaut' wird durch die bundesrechtliche Rechtsprechung definiert: 'Das unüberbaute Land muss zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 121 II 424 E. 5).' Diese Anforderungen werden von dem betroffenen Areal erfüllt. Damit handelt es sich faktisch bereits um eine Bauzone, was nun im Zonenplan nachgeführt wird.

Damit kann auch nicht von einer Einzonung gesprochen werden. Folglich erübrigen sich auch die Nachweise bezüglich Lärmschutzverordnung und der Verordnung über die nichtionisierende Strahlung.

Zu beachten ist auch, dass mit der Zonenplanänderung keine wesentliche Nutzungsintensivierung ermöglicht wird.

#### **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Bahnhof Wienacht Nr. 48**

Der frühere Verladebereich wird nicht mehr genutzt. Aus diesem Grund prüfte die Gemeinde dessen Nutzung zu Gunsten einer P+R-Anlage. Die Fläche erlaubt den Bau von ca. 30 Parkplätzen. Aus diesem Grund soll das Areal in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden.

Für dieses Vorhaben müssen ca. 10 Meter Waldgrenze neu festgelegt werden.

Das Areal wird geringfügig von einer mässigen Naturgefahr (Hangrutschung) tangiert. Es ist im Rahmen eines Baugesuches im Rahmen einer Detailprüfung zu untersuchen, ob sich daraus Objektschutzmassnahmen aufdrängen.

#### **4.2.5 Quartierplanpflicht**

Für einige Areale wird eine Quartierplanpflicht erlassen. Dies aus folgenden Gründen, die im öffentlichen Interesse liegen:

- Unterwienacht (Nr. 19):
  - Erhalt des baulichen Charakters des ehemaligen 'Feriendörfli'
  - Berücksichtigung der landschaftlich empfindlichen Lage
- Hof (Nr. 12):
  - Anspruchsvolle Erschliessung des Areals (Terrain, ab Kantonsstrasse)
  - Einpassung in die Hanglage
  - Schutz vor Naturgefahren
  - Lärmschutz (Strassenlärm)
  - Berücksichtigung der Gestaltungsanforderungen am Siedlungsrand
- Hof (Nr. 13):
  - Anspruchsvolle Erschliessung des Areals (Terrain, über Privatgrundstück)
  - Einpassung in die Hanglage
  - Schutz vor Naturgefahren
  - Lärmschutz (Strassenlärm)
  - Berücksichtigung der Gestaltungsanforderungen am Siedlungsrand
  - Nutzung mit Geschosswohnungen

An den drei ersten Orten ist die Überbauung und Erschliessung der Landschaft resp. Siedlung besonders anzupassen (Art. 35 BauG). Gemäss Art. 96 BauG dür-

fen grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke nur mit einem Quartierplan überbaut werden.

#### **4.2.6 Waldgrenzen**

Da neue Baugebiete eingezont werden, ist der Erlass von Waldgrenzen durch das Oberforstamt zu prüfen (Art. 9 des kantonalen Waldgesetzes).

---

### 4.3 Erhältlichkeit Bauzonen

#### **4.3.1 Grundlage**

Gemäss Gemeinderichtplan Massnahme N 1.3 sind die Erhältlichkeit und Überbauung von Baugebieten zu sichern. Vereinbarungen sind zwingender Bestandteil bei Einzonungen und erheblichen Umzonungen. Zu den Planungen der Gemeinde werden parallel Verhandlungen mit den Grundeigentümern geführt. Willigt ein Grundeigentümer nicht ein, so kann vor oder allenfalls nach der Auflage auf die entsprechende Einzonung verzichtet werden. Die Vereinbarungen sollen – auf Grund der Planungssicherheit – nach der kantonalen Vorprüfung und vor dem Erlass durch den Gemeinderat beidseitig unterzeichnet werden.

#### **4.3.2 Fazit**

Betroffen sind folgende Einzonungen von unüberbauten Parzellen, die für Wohnen genutzt werden:

- Hof Nr. 12 (Parz. Nrn. 134, 476, 477, 900)
- Hof Nr. 13 (Parz. Nr. 490)
- Grund Nr. 20 (Parz. Nr. 852)
- Hof Nr. 11 (Parz. Nr. 880)

Somit sind mit deren Eigentümern entsprechende Vereinbarungen abzuschliessen.

---

### 4.4 Verkehrsflächen

#### **4.4.1 Grundlage**

Gemäss Art. 19 und Art. 30 BauG sind Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen, Bushaltestellen, Bahnanlagen mit Umladeeinrichtungen und Bahnstationen ohne Fremdnutzungen als Verkehrsflächen zu bezeichnen, sofern sie als separate Grundstücke ausgeschieden sind.

Diese sind als 'innerhalb oder ausserhalb des Baugebietes' zu unterscheiden. Innerhalb der Bauzonen gelegene oder längs an Bauzonen angrenzende Verkehrsflächen zählen zum Baugebiet.

Die Erschliessung in der Gemeinde Lutzenberg ist mehrheitlich über Flurgemeinschaften organisiert. Dies hat zur Folge, dass verschiedene öffentliche Strassen oder öffentlich gewidmete Strassen nicht als separate Parzelle ausgetrennt, sondern einzelnen privaten Parzellen zugeteilt sind. Einige Abschnitte können demnach nicht als Verkehrsfläche gemäss Art. 30 BauG ausgetrennt werden. Im Zuge der Revision des Strassenreglements ist diese Festlegung bei Gelegenheit nochmals raumplanerisch zu überprüfen.

#### **4.4.2 Fazit**

Im Zonenplan wurde diese Differenzierung vorgenommen, soweit die Verkehrsfläche nicht einer anderen Zone zugewiesen war und die Strassen abparzelliert sind.

---

## 4.5 Grünzonen

### **4.5.1 Grundlage**

Gemäss kantonalem Baugesetz (Art. 19) sind Grünzonen innerhalb und ausserhalb des Baugebietes und nach Zweck zu unterscheiden (Freihaltung, Erholung, Schutz, Grundwasserschutz). Dies ist abhängig von ihrer Lage im Siedlungskontext und hat Konsequenzen betreffend die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen und die Zuständigkeit: Vorhaben in Zonen im Nichtbaugebiet bedürfen der Bewilligung durch den Kanton.

Das Areal Tobel (Nr. 25) befindet sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Hintergrund dieser Zone war die Idee einer Sammelgarage für den Weiler Tobel. Dieses Vorhaben konnte nicht realisiert werden. Ebenfalls wurden in den letzten Jahren verschiedene Parkplätze innerhalb des Weilers bewilligt. Da es sich um einen sehr wichtigen Freiraum zum Weiler Tobel (Ortsbild nationaler Bedeutung) handelt, soll dieser frei bleiben. Demgemäss wird das Grundstück der Grünzone Freihaltung innerhalb Bauzone zugewiesen. In dieser Zone bleibt die spätere Erstellung einer unterirdischen Sammelgarage möglich. Demgegenüber sollen oberirdisch keine Parkplätze entstehen, bzw. legalisiert werden.

### **4.5.2 Fazit**

Es werden nur Grünzonen Freihaltung ausgewiesen, die weiteren Zweckbestimmungen sind in der Gemeinde nicht relevant. Sie werden als innerhalb Baugebiet bezeichnet, wenn sie innerhalb des Baugebietes oder zwischen Baugebiet und Wald, resp. Strassenflächen liegen.

---

## 4.6 Naturgefahren

### 4.6.1 Grundlage

Gemäss kantonalem Richtplan (Naturgefahren L.6, Festsetzung 4.3) haben die Gemeinden die Gefahrenhinweise und Gefahrenkarten zu beachten. Sie treffen im Rahmen ihrer Ortsplanungen und im Baubewilligungsverfahren die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz von Menschen und erheblichen Sachwerten.

### 4.6.2 Analyse

Die Untersuchungen zu den Naturgefahren wurden nicht für das ganze Gemeindegebiet durchgeführt. Daher können nur zu den folgenden Neueinzonungen Aussagen gemacht werden:

- Hof | Oberhof Nr. 12: mittelgründige Rutschung (RM1) mit geringer Wahrscheinlichkeit und schwacher Intensität, Hangmuren (HM2, HM5) mit mittlerer Wahrscheinlichkeit und schwacher bis mittlerer Intensität; teilweise ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte; gemäss der Gefahrenhinweiskarte sind Transit und Ablagerungen von spontanen Rutschungen sowie permanente Rutschungen möglich.
- Hof | Gupfen Nr. 13: ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte; gemäss der Gefahrenhinweiskarte sind in einem kleinen Bereich Transit und Ablagerungen von spontanen Rutschungen möglich.
- Grund Nr. 20: ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte; auf Grund der benachbarten Parzelle und der Gefahrenhinweiskarte ist mit einer mittleren Gefährdung durch Hangmuren (HM2, mittlere Wahrscheinlichkeit und geringe Intensität) zu rechnen.

Die Ergänzung der kantonalen Naturgefahrenkarte wurde am 1. Mai 2013 beim kantonalen Tiefbauamt in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind noch offen.

### 4.6.3 Fazit

#### Festlegung Gefahrenzonen

Im Zonenplan sind flächendeckend die Gefahrengebiete gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte zu übernehmen. Dabei besteht für die Gemeinde kein materieller Ermessensspielraum.

Eine einzige Stelle im Gemeindegebiet ist mit erheblicher Gefährdung bezeichnet (Brenden 328). Auf eine Aus- oder Umzonung dieser Fläche wird verzichtet, da sie sehr klein resp. bereits überbaut ist und weil sie nur als Lager (Schopf) genutzt wird.

#### Beurteilung Einzonungen in Gefahrenzonen

Grundsätzlich ist eine bauliche Entwicklung ausserhalb der Naturgefahrengebiete erwünscht (Vorsorgeprinzip). Auf Grund der Topographie mit hauptsächlich Hanglagen ergeben sich in Lutzenberg fast zwangsläufig Konflikte mit Naturgefahren. Die Abwägung aller relevanten Faktoren zeigt, dass im Gesamtinteresse an diesen Einzonungen festgehalten wird.

Bei Rutschungen handelt es sich um das Abgleiten von Gesteins- und Erdmasse; Auslöser sind meist starke Niederschläge. Permanente Rutschungen sind langsame Prozesse mit Rutschgeschwindigkeiten von bis zu 10 cm/Jahr. Massgebend zur Evaluation von Massnahmen ist dabei die Tiefe der Gleitfläche. Flachgründige Rutschungen (bis 2 m Tiefe) können eher durch Stabilisierungsmassnahmen in der Umgebung in Schach gehalten werden als mittel- bis tiefgründige. Bei diesen muss das Gebäude oberflächlich selbst geschützt und verstärkt werden. Bei einem schnellen, oberflächlichen Abgleiten der Erdmasse (1 – 10 m/s) spricht man von Hangmuren. Mögliche Schutzmassnahmen sind:

- Rutschungen:
  - Ausserhalb Gebäude: Bodenentwässern (bei flachgründigen Rutschungen) | Rutschmasse stabilisieren
  - Am Gebäude: Bodenplatte und Aussenwände verstärken
- Hangmuren:
  - Ausserhalb Gebäude: Ablenkmauer errichten | Aussenraumnutzung anpassen
  - Am Gebäude: Öffnungen schützen | Aussenwände verstärken
  - Im Gebäude: Innenraumnutzung anpassen

...

*[Erweiterung Gefahrenkarte laufend (Kanton), Nachweis Sicherung durch bauliche Massnahmen bei den drei Einzonungen, Prüfung von Objektschutzmassnahmen und deren Verhältnismässigkeit; Quartierplanpflicht]*

---

## 4.7 Vollzug Art. 56 BauG

### 4.7.1 Grundlage kantonales Baugesetz

Gemäss Art. 56 BauG ist Bauland innert zehn Jahren zu überbauen. Werden die Grundstücke innerhalb dieser Frist nicht überbaut, gelten sie nach Art. 56 BauG als ausgezont. Per 1. Januar 2014 gelten nun zahlreiche Grundstücke als ausgezont. Damit ist zu klären, wie mit diesen Flächen zonenplanerisch umgegangen werden soll (Wiedereinzonung oder Zuweisung zu einer geeigneten Nichtbauzone).

### 4.7.2 Grundlage Gemeinderichtplan

Grundlage für die Zuweisung in Bauzone oder Nichtbauzone bildet der Gemeinderichtplan, welcher seit 1. Juli 2013 in Kraft ist. Der Gemeinderichtplan bezeichnet die Grundstücke, welche sich für eine Reduktion des Baugebiets (N 1.4 Reduktion Baugebiet) anbieten und daher ausgezont werden können. Grundstücke, welche sich für eine Wiedereinzonung (nur mit verwaltungsrechtlichem Vertrag) eignen, werden im Gemeinderichtplan dementsprechend als im Baugebiet (N3 – N5) ausgewiesen.

### 4.7.3 Erläuterungen zu den Wiedereinzonungen

Die folgenden Grundstücke gelten gemäss Art. 56 BauG per 1. Januar 2014 als ausgezont. Die Grundstücke werden aufgrund des Richtplaneintrags und der folgenden Abwägung wieder eingezont. Wiedereinzonungen werden nur nach Unterzeichnung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags gemäss Art. 56 Abs. 6 BauG zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer vollzogen.

#### Tolen (Nr. 106, Nr. 107)

Die beiden Grundstücke sollen längerfristig überbaut werden. Die Siedlung kann hier in einem erwünschten Mass entwickelt werden. Die Grundstücke sind teilweise bzw. nicht erschlossen.

#### Tolen (Nr. 128)

Diese Fläche liegt zwischen zwei überbauten Grundstücken. Eine Überbauung dieser Fläche ist zweckmässig und erwünscht. Die Fläche ist baureif und voll erschlossen.

#### Grund (Nr. 111, Nr. 112)

Die Grundstücke liegen in der Nähe zum Bahnhof Wienacht-Tobel. Eine Überbauung ist raumplanerisch und verkehrsplanerisch zweckmässig. Die Grundstücke sind innert 5 Jahren baureif.

#### **Grund (Nr. 113)**

Der nördliche Teil des Areals ist gut bebaubar und in der Nähe zum Bahnhof Wienacht-Tobel. Eine Überbauung ist aufgrund des Siedlungskontexts zweckmässig. Das Areal ist voll erschlossen und baureif.

#### **Hof (Nr. 123)**

Eine Überbauung dieser beiden Grundstücke würde sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge integrieren. Die Grundstücke sind voll erschlossen und baureif.

#### **Hof (Nr. 131)**

Das Grundstück ist eine Siedlungslücke. Das Grundstück ist voll erschlossen und baureif.

#### **Haufen (Nr. 118, 135)**

Dieses Areal ist das einzige unüberbaute Bauland in Haufen. Eine Überbauung dieses Areals würde sich gut in das Siedlungsgefüge integrieren und eine Siedlungsentwicklung ermöglichen. Das Areal ist voll erschlossen und baureif.

#### **Oberbrenden (Nr. 127)**

Eine Überbauung dieses Grundstücks würde sich gut in das Siedlungsgefüge integrieren. Die Wiedereinzonung ist zweckmässig. Die Fläche ist nicht erschlossen.

#### **Brenden (Nr. 134)**

Das Grundstück fällt erst am 3.5.2014 unter Art. 56 BauG. In der laufenden Teilrevision Zonenplan wird das Grundstück bereits behandelt. Eine Wiedereinzonung ist aufgrund der guten Integration in das Siedlungsgefüge zweckmässig. Das Grundstück ist voll erschlossen und baureif.

### **4.7.4 Erläuterungen zu den nicht Wiedereinzonungen**

Die folgenden Grundstücke gelten gemäss Art. 56 BauG per 1. Januar 2014 als ausgezont. Auf eine Wiedereinzonung wird verzichtet. Die Grundstücke werden der Landwirtschaftszone L oder der Grünzone GRi F zugewiesen.

#### **Tolen (Nr. 103)**

Parzelle Nr. 800: Die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlage wird der Landwirtschaftszone L zugewiesen. Eine Siedlungsentwicklung ist hier nicht zweckmässig. Das Grundstück ist nicht erschlossen. Die früher geplante Turnhalle wird nicht weiter verfolgt.

#### **Tolen (Nr. 109)**

Parzelle Nr. 759: Die Fläche wird nicht wieder eingezont. Eine Überbauung dieses Grundstücks würde eine starke Ausdehnung des Siedlungsgebiets, sowie das Zusammenwachsen der Ortsteile Kapf und Tolen bedeuten. Dies würde das Siedlungs- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Das Grundstück ist nicht erschlossen.

#### **Grund (Nr. 114)**

Parzelle Nr. 612: Aufgrund der schlechten Bebaubarkeit und Erschliessungsmöglichkeit wird der südliche unüberbaute Teil der Parzelle nicht wieder eingezont und der Grünzone GRiF zugewiesen.

#### **Tobel (Nr. 115)**

Das Gebiet wurde im Kapitel Grünzone 4.5.1 erläutert.

#### **Blatten (Nrn. 120, 137)**

Parzellen Nrn. 354, 373 und 459: Die unüberbauten Flächen werden nicht wieder eingezont. Eine Siedlungsausdehnung ist an dieser peripheren Lage nicht erwünscht. Die Flächen sind nicht erschlossen.

---

## 4.8 Änderungen Nichtbaugesamt

### **4.8.1 Landwirtschaftszone L**

#### **Bereinigung der Zone «Übriges Gemeindegebiet»**

Die Flächen im übrigen Gemeindegebiet sind nicht für bauliche Weiterentwicklungen vorgesehen und können der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen werden. Entlang der Bahnlinien soll die Zonenabgrenzung Landwirtschaftszone – Verkehrsfläche nicht den willkürlichen Grundstücksgrenzen entlang verlaufen, sondern entsprechend der tatsächlichen Nutzung.

Aus raumplanerischer Sicht wäre es falsch, das Gebiet Landegg (Nr. 2) einer Bauzone zuzuweisen, da damit dem Grundsatz der inneren Entwicklung und der Vermeidung von Zersiedlung widersprochen würde. Ebenfalls würde ein Grünkorridor neu besetzt.

---

## 4.9 Nachweis Einwohnerkapazität

### 4.9.1 Grundlagen | Absicht

Gemäss Raumplanungsgesetz Art. 15 darf nur so viel Land eingezont werden, wie innerhalb der kommenden 15 Jahre benötigt wird. Der Bedarf richtet sich nach den Entwicklungszielen der Gemeinde, der Lage und Bedeutung des Ortes und den infrastrukturellen Voraussetzungen.

Stichtag der Betrachtungen ist analog zum Gemeinderichtplan der 31. Dezember 2011. Daraus resultiert ein maximaler Zonenplanhorizont bis 2026. Wie im Gemeinderichtplan vorgegeben, soll nicht der ganze 15-Jahresbedarf auf einmal eingezont werden. Die Etappierung begünstigt eine flexible und nachfrageorientierte Baulandentwicklung, welche dem realen Bevölkerungswachstum und dem tatsächlichen Angebot (erhältliche Bauzonenreserven) gerecht wird. Entsprechend wird nur ein kleinerer Teil der Entwicklungsgebiete aus der 1. Richtplanetappe in der Revision des Zonenplans berücksichtigt.

### 4.9.2 Berechnung

#### Kantonale Vorlage

Für den Nachweis wurde das kantonale Modell verwendet (vgl. Anhang A1). Als Grundlage für die Tabelle T2 dienten die Vorgaben des Kantons (Siedlungskonzept Kt. AR, Zonendichten der einzelnen Gemeinden, Personen / Hektare der einzelnen überbauten Zonen).

Gemäss den Erhebungen des Bundesamtes für Statistik steigt der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner und Dekade um  $4 \text{ m}^2$ . Entsprechend reduziert sich die Wohnungsbelegung und die Bevölkerung nimmt bei unverändertem Gebäudebestand ab. Diese Entwicklung wird teilweise durch die innere Verdichtung (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb der bebauten Zonen) kompensiert. In Nachachtung dieser gegenläufigen Entwicklung wird gemäss kantonaler Vorgabe eine Bevölkerungsabnahme von 0.5 % pro Jahr berücksichtigt.

#### Örtliche Anpassungen

Da gewisse Werte in der Vorgabe bereits gut zehn Jahre alt sind (Zonendichten der einzelnen Gemeinden, Personen pro Hektare der einzelnen überbauten Zonen), wurden die Werte justiert. Sind die Flächen einer Zone gewachsen, wurde der Dichtewert ungefähr übernommen, in der Annahme, dass sich dieser nicht wesentlich verändert hat, resp. tendenziell eher abgenommen hat (steigender Wohnflächenverbrauch).

Die Zonen W 1.4 und W 1.8 entsprechen nicht der klassischen Aufteilung, die in der kantonalen Wegleitung vorgegeben ist (W1, W2 und W3). Es sind zwei zweigeschossige Zonen, die sich nur durch die Baumassenziffer unterscheiden. Die Zone W 1.4 entspricht etwa der Zone W2, daher wird dafür der Dichtewert

von 45 Personen pro Hektare gemäss kantonalen Vorgaben übernommen. In der Zone W 1.8 ist bei gleicher Geschossigkeit eine rund 30 % höhere Baumassenziffer zulässig. Auf die Dichte umgerechnet ergibt dies einen Wert von rund 60 Einwohnern pro Hektare.

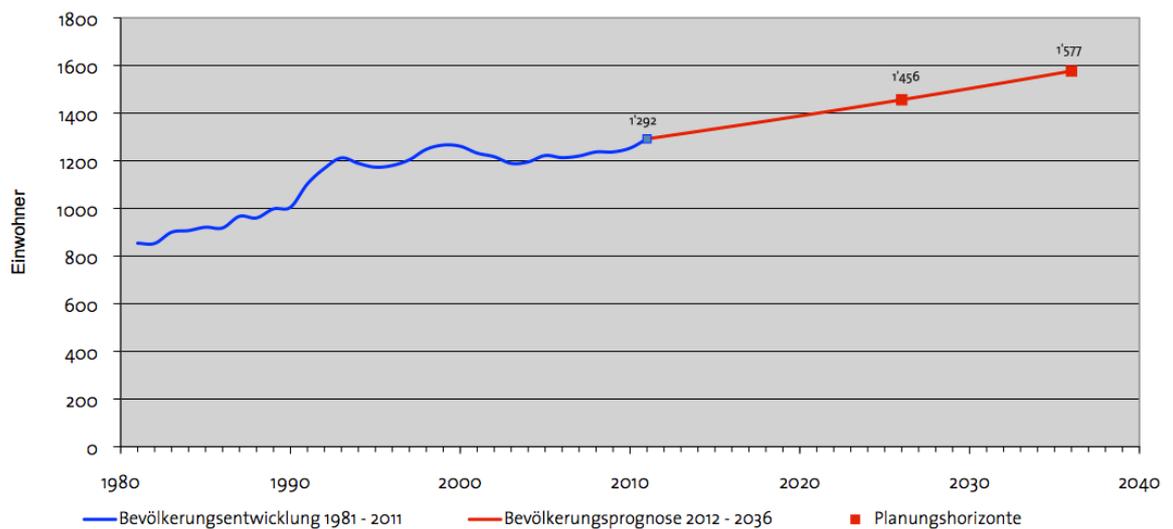
In der Kurzzone hat sich die Anzahl der Bewohner mit festem Wohnsitz seit der Schliessung des Tagungszentrums Landegg im Jahre 2003 deutlich reduziert.

#### 4.9.3 Wachstumsprognose

Das Fassungsvermögen gemäss Gemeinderichtplan innerhalb Zonenplanhorizont ist auf ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0.8 % ausgelegt (Zielwert von 1456 Einwohnern mit den Einzonungen der ersten Priorität). Diese Werte berücksichtigen die bevorzugte Lage und die Zugehörigkeit zur Agglomeration St. Gallen | Rorschach.

#### Bevölkerungsprognose Gemeinde Lutzenberg

durchschnittliches jährliches Wachstum 0.8 %



#### 4.9.4 Fassungsvermögen Einwohner Zonenplan

Der Nachweis der Einwohnerkapazität kann wie folgt zusammengefasst werden:

##### Rechtskräftiger Zonenplan

– Einwohner effektiv per Ende 2011	1'292
– Fassungsvermögen überbaute Bauzonen per 2011	1'025
– Fassungsvermögen Bauentwicklungsgebiete ZPL theoretisch per 2011	295
– Fassungsvermögen Bauzonen gesamt theoretisch per 2011	1'320
– Abminderung (steigender Wohnflächenbedarf, innere Verdichtung) bis 2026	99
– Einwohner Nichtbauzonen / Zone für öffentliche Bauten	267
– Fassungsvermögen ZPL rechtskräftig (per 2011)	1'488

##### Zonenplanentwurf

– Fassungsvermögen überbaute Bauzonen	1'025
– Fassungsvermögen unüberbaute Bauzonen	307
– Fassungsvermögen Neueinzonungen	1'320
– Fassungsvermögen Zonenplanentwurf	1'365
– Abminderung (steigender Wohnflächenbedarf, innere Verdichtung) bis 2026	102
– Einwohner Nichtbauzonen / Zone für öffentliche Bauten	267
– Gesamtes Fassungsvermögen Zonenplanentwurf	1'530

Mit den Neueinzonungen (ca. 0.8 ha) wird eine Kapazität von 33 Einwohnern geschaffen. Dies entspricht einem Drittel der geplanten Neukapazität gemäss dem Gemeinderichtplan (95 Einwohner). Dies zeigt, dass sehr zurückhaltend eingezont und die erwünschte Etappierung eingehalten wird.

Damit kann auch ein gewisser Druck auf den bestehenden Bauzonenreserven aufrechterhalten werden. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass durch den Art. 56 BauG (entschädigungslose Auszonungen) vermehrt Reserven auf den Markt kommen, was sich bereits durch vermehrte Verkaufsangebote zeigt.

Im Vergleich zum Gemeinderichtplan ergibt sich trotzdem eine deutlich höhere Gesamtkapazität des Zonenplans (1530 statt 1456 Einwohner). Dies kommt daher, dass im Gemeinderichtplan die Reduktion des Baugebietes gemäss Art. 56 BauG bereits berücksichtigt wurde.

---

## 4.10 Weitere Nachweise

### **4.10.1 Bezug zum Gemeinderichtplan**

Die zonenplanrelevanten Hinweise aus der Genehmigung des Gemeinderichtplans vom 28. Mai 2013 (RRB-2013-275) wurden berücksichtigt. Materiell können folgende Abweichungen festgestellt werden:

- Nachführung Zonenplan Bahnhof Wienacht (vgl. Erläuterungen Kap. 4.2.4)
- Einzonung Hof (Nr. 12): Reduktion der geplanten Bauzonenfläche auf Grund des Überbauungskonzeptes sowie wegen der schwierigen Erschliessung des südlichen Teils

# 5 Zonenplan Teilplan Schutz

---

## 5.1 Kommunale Objekte

Im Gemeinderichtplan werden die nachfolgenden Änderungen vorgegeben und begründet. Abweichend zum Gemeinderichtplan wird das Naturobjekt N<sub>3</sub> geändert.

### 5.1.1 Entlassungen | Neuaufnahmen

- Entlassung Naturobjekt H<sub>15</sub>
- Entlassung Ortsbildschutzgebiet Grund

### 5.1.2 Korrektur Standorte Naturobjekte

Eine Überprüfung der Standorte mit dem Luftbild hat ergeben, dass bei den Naturobjekten N<sub>1</sub>, N<sub>2</sub>, N<sub>6</sub> und N<sub>13</sub> der Standort leicht zu korrigieren ist.

### 5.1.3 Entlassung Naturobjekt N<sub>3</sub>

Die Linde ist heute rechtskräftig kommunal geschützt und Bestandteil der Umgebung des kommunal geschützten Kulturobjekts auf der Parzelle Nr. 749. Die Linde ist schutzwürdig, jedoch müsste sie mit einem beträchtlichen Aufwand gepflegt werden. Aufgrund früher Rückschnitte ist die Krone stark belastet. Die Linde steht zu nahe am geschützten Wohnhaus und ist für einige Schäden an diesem verantwortlich. Das Wohnhaus hat einen deutlichen Sanierungsbedarf und wird durch die Linde zusätzlich belastet. Die Entlassung des Kulturobjekts ist daher zweckmässig und ermöglicht das geschützte Wohnhaus vor weiteren Schäden zu bewahren. Anstelle der Linde bekommen die zwei Nussbäume auf dem Grundstück mehr Präsenz. Die zwei Nussbäume gehören zur Umgebung des Kulturobjekts und sind daher ausreichend geschützt.

---

## 5.2 Kantonale Objekte

Es sind folgende Änderungen geplant, die ausserhalb der Bauzone liegen und damit in den Kompetenzbereich des Kantons fallen:

- Neuaufnahme Baumreihe Gstell (vier Nussbäume, Parzelle Nr. 897)
- Neuaufnahme Naturschutzgebiet Seebeli (Parzelle Nr. 624)
- Reduktion Landschaftsschutzgebiet Seebeli
- Anpassung Siedlungsbegrenzungslinie Seebeli

Die entsprechenden Anträge and die kantonalen Ämter werden hiermit gestellt.

---

### 5.3 Weiteres

Gemäss Gemeinderichtplan Massnahme S 3.1 ist der zonenplanrechtliche Schutz von Aussichtslagen zu prüfen. Eine Analyse zeigt, dass alle Aussichtspunkte in Richtung einer Grün- oder Landwirtschaftszone zeigen. Damit sind die Überbaumöglichkeiten stark eingeschränkt, grundsätzlich jedoch möglich. Einer der wichtigsten Aussichtspunkte (Kapf) ist zusätzlich durch einen Quartierplan geschützt (Höhenbeschränkung Bauten). Auf weitere planungsrechtliche Bestimmungen soll verzichtet werden.

# 6 Baureglement

---

## 6.1 Ausgangslage

### 6.1.1 Allgemein

Das Baureglement der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2009. Es ist somit aktuell und es besteht nur geringer Anpassungsbedarf, der sich hauptsächlich aus den Vorgaben des Gemeinderichtplans ergibt.

Die gesammelten Erfahrungen im Vollzug des Baureglements zeigen weiteren Anpassungsbedarf auf. Somit ist keine grundlegende Revision vorgesehen. Eine solche wird sich erst mit dem neuen kantonalen Baugesetz ergeben, das gegenwärtig überarbeitet wird.

### 6.1.2 Übersicht Anpassungen

Diese Anpassungen sind geplant und werden nachfolgend beschrieben:

- Erfahrungen Vollzug
- Grenzabstände von Anlagen
- Energiekonzepte in Sondernutzungsplänen
- Anpassung Bestimmungen Naturgefahren
- Schutzbestimmung historische Verkehrswege
- Definition von Bauten und Anlagen

---

## 6.2 Anpassungen

### 6.2.1 Erfahrungen Vollzug

Aufgrund der Erfahrungen im bisherigen Vollzug werden verschiedene Vorschriften geringfügig angepasst und redaktionell bereinigt.

#### Art. 12 Vorbauten

Es wird aufgrund der Vollzugserfahrung eine separate Vorschrift für Dachvorsprünge ergänzt.

#### Art. 13 An- und Nebenbauten

Die Bestimmung wird mit dem Hinweis auf die Einhaltung der Gebäudeabstände ergänzt, damit sie nach den Vorgaben von Art. 8 Abs. 5 BauV ausgelegt wird. Damit wird ein Hinweis aus der Genehmigung des Baureglements (7. April 2009, RRB-2009-243) berücksichtigt.

#### Art. 15 Regelbauvorschriften

Gemäss Art. 25 BauG kann die Zulässigkeit von Bauten in der Kurzone im Baureglement erweitert werden. Der Wortlaut der Ergänzung orientiert sich an den Bestimmungen zur Gewerbezone. Damit soll die Nutzung der Kurzone optimiert, resp. der Erhalt von Betrieben ermöglicht werden.

#### **Art. 21 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

Mit der Ergänzung wird die Bestimmung präzisiert und für den Betroffenen besser verständlich. Die Rückzahlungsmodalitäten dienen der Rechtssicherheit.

#### **Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung**

Redaktionelle Anpassungen (Wiederholung streichen, neu gruppieren).

#### **Art. 26 Kinderspielplätze**

Es wird die Möglichkeit einer Ersatzabgabe eingeführt. Diese kann insbesondere bei der inneren Verdichtung nötig werden.

#### **Art. 29 Mindestanforderungen Wohnhygiene**

Die Masse werden auf die heutigen Standards angepasst. Auf Abs. 2 wird verzichtet, da diese Mindestmasse in den Brandschutzvorschriften geregelt sind.

#### **Art. 30 Abstellräume und Abstellflächen**

Die Vorgabe von 'genügend Raum' wird quantifiziert. Damit wird der Vollzug klarer und für den Bauherrn besser planbar. Mit den Vorgaben der entsprechenden Norm werden genügend Abstellflächen für Velos, Anhänger, Kinderwagen, fahrzeugähnliche Geräte, etc. geschaffen.

#### **6.2.2 Art. 10<sup>bis</sup> Grenzabstände von Anlagen**

Der Grenzabstand von Anlagen ist im Baureglement nicht geregelt, womit subsidiär der Art. 16 BauV zum Zuge kommt. Dies führt zu einem sehr grossen Grenzabstand von 4 m, der nicht für sämtliche Anlagen umsetzbar ist. Daher wird eine differenziertere Regelung in das Baureglement übernommen.

#### **6.2.3 Art. 11<sup>bis</sup> Energiekonzepte in Sondernutzungsplänen**

Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Energiegesetzes ist jede Energie sparsam und rationell zu verwenden. Der bewusste Umgang mit der Energie wird mit der Pflicht eines Energiekonzeptes in Sondernutzungsplänen unterstützt.

#### **6.2.4 Art. 26<sup>bis</sup> Definition von Bauten und Anlagen**

Durch eine allgemeine Definition von Bauten und Anlagen sollen regelmässige Missverständnisse reduziert und somit die Rechts- und Planungssicherheit erhöht werden.

# Anhang

---

Gemeinde Lutzenberg

---

Revision der Nutzungsplanung

---

Planungsbericht

---

- 
- A1 Nachweis Einwohnerkapazität
  - A2 Nachweis Lärm Wohngebiet Hof | Gupfen





# A2 Nachweis Lärm Hof | Gupfen

## Lärmbeurteilung Einzonung Wohngebiet Gupfen Nr. 13

### Ausgangslage

Das Gebiet soll von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W1.4 eingezont werden. Gemäss Art. 29 Lärmschutzverordnung dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

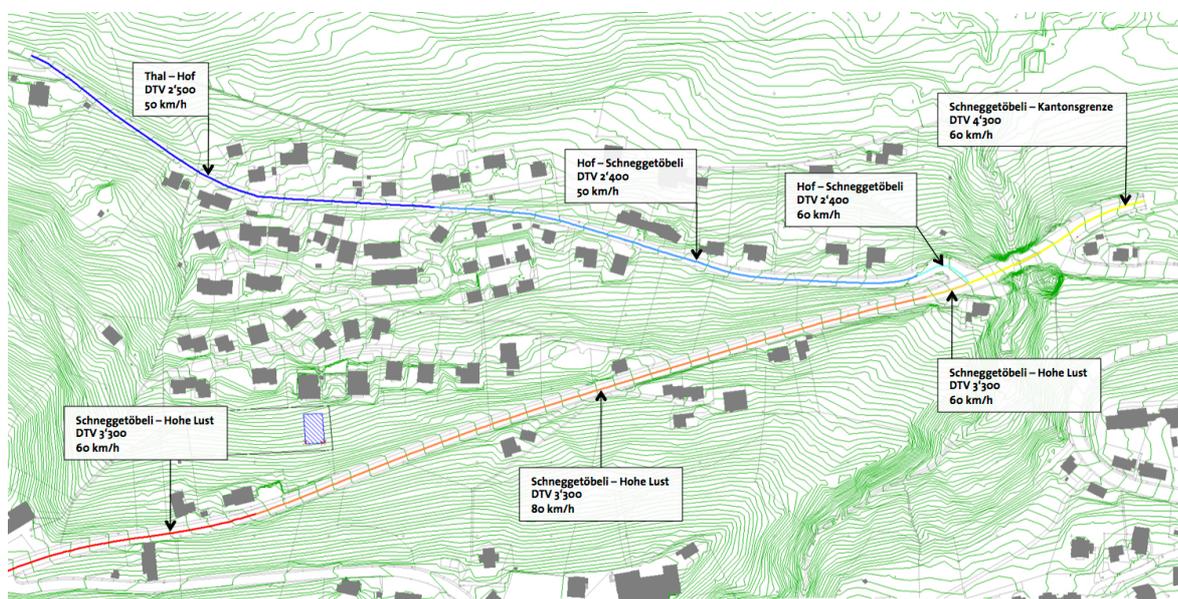
In der Wohnzone gelten für die Beurteilung der Lärmimmissionen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II als massgebend. Diese liegen bei 55 dB(A) am Tag und bei 45 dB(A) in der Nacht.

### Grundlagen für die Lärmbeurteilung

#### Emissionsquelle

Als massgebende Strassenlärm-Emissionsquelle ist die südlich des Gebiets verlaufende Strasse Hof (Thal – Lutzenberg) zu erachten. Das kantonale Tiefbauamt verfügt über Zahlen zum massgeblichen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV), mit Angaben zum lärmrelevanten Schwerververkehrsanteil.

Angaben zu den Verkehrsmengen und den signalisierten Geschwindigkeiten für die massgeblichen Abschnitte sind in nachfolgender Abbildung ersichtlich:



### *Berechnungsmodell*

Für den massgebenden Perimeter wurde ein digitales Geländemodell erstellt. Die Lärmberechnungen basieren auf dem EDV-Modell SLIP o8 (Version 6c). Gemäss Mitteilung des Bundesamtes für Umwelt zur Lärmschutz-Verordnung (LSV) Nr. 6 (1995, Korrekturen zum Strassenlärm-Berechnungsmodell) wurde die empirische Konstante mit  $A = 43$  berücksichtigt.

### *Reflexionen*

Lärmreflexionen können zu markanten Beeinflussungen der Immissionspegel führen. Im vorliegenden Fall wurden alle Reflexionen 1. Ordnung mitberücksichtigt.

### **Lärmberechnung und -beurteilung**

Für die Beurteilung der vorherrschenden Lärmbelastung sind unter Beachtung des kleinen Grenzabstandes von 5 m gemäss Baureglement (gegen Süden und Osten) an einem theoretischen Gebäude die Lärmimmissionen berechnet worden. In nachfolgender Abbildung sind die Position des Gebäudes und der Immissionspunkte ersichtlich. Da das Terrain von der Strasse gegen Norden relativ steil abfällt, sind auch Angaben zur Höhe enthalten.



Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Höhen zu den Immissionspunkten IP1 bis IP3 verstehen sich ab einer Höhe von 503 bzw. 504 m ü. M. Die Lärmberechnungen bringen folgende Resultate:

Immissionspunkt	Höhe	Lärmpegel Tag	Lärmpegel Nacht
IP1	1.5 m	49 dB(A)	35 dB(A)
	4.3 m	53 dB(A)	39 dB(A)
	7.1 m	57 dB(A)	43 dB(A)
IP2	1.5 m	48 dB(A)	33 dB(A)
	4.3 m	51 dB(A)	37 dB(A)
	7.1 m	56 dB(A)	42 dB(A)
IP3	1.5 m	44 dB(A)	30 dB(A)
	4.3 m	47 dB(A)	33 dB(A)
	7.1 m	50 dB(A)	36 dB(A)

### Beurteilung

Es ist festzustellen, dass die Lärmpegel in der Höhe zunehmen. Die massgebenden Grenzwerte für lärmempfindliche Räume in Wohnungen werden bei den Immissionspunkten IP1 und IP2 (Süd- / Ostfassade) in einer Höhe von rund 7 m über Terrain am Tag um 1 bis 2 dB(A) überschritten.

### Massnahmen

Die ortsbauliche Situation erscheint nicht geeignet, auf die Lärmbelastung mit einer Lärmschutzmauer oder Ähnlichem zu reagieren.

Als mögliche Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung bzw. zur Einhaltung der Planungswerte sind folgende denkbar:

- Gebäudeposition / -anordnung: Grössere Distanz des Baukörpers zur Lärmquelle, Abwinkelung der Fassaden.
- Grundrissgestaltung: Anordnung bzw. Belüftung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder seitliche Belüftung unter Einhaltung eines ausreichenden Abstands zur Lärmquelle. Beschränkung der Gebäudehöhe.



# Impressum

---

Gemeinde Lutzenberg

---

Revision der Nutzungsplanung

---

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](http://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

517:005:13:300:1\_.;Bericht\_140422.docx