
Planungsbericht

12. Februar 2016

Teilzonenplan Tobel Wienacht – Tobel



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Tobel Wienacht – Tobel

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachlage	3
1.2	Änderung	4
1.3	Begründung	5
1.4	Kapazität	6
2	Nachweise	7
2.1	Allgemein	7
2.2	Siedlung	7
2.3	Wasser und Boden	12
2.4	Waldgrenze	12
3	Verfahren	13
3.1	Vorprüfung	13
3.2	Rechtsverfahren	13
	Anhang	14
A1	Checkliste Zonenplanung	15
	Impressum	16

1 Ausgangslage

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Tobel Wienacht – Tobel

Planungsbericht

1.1 Sachlage

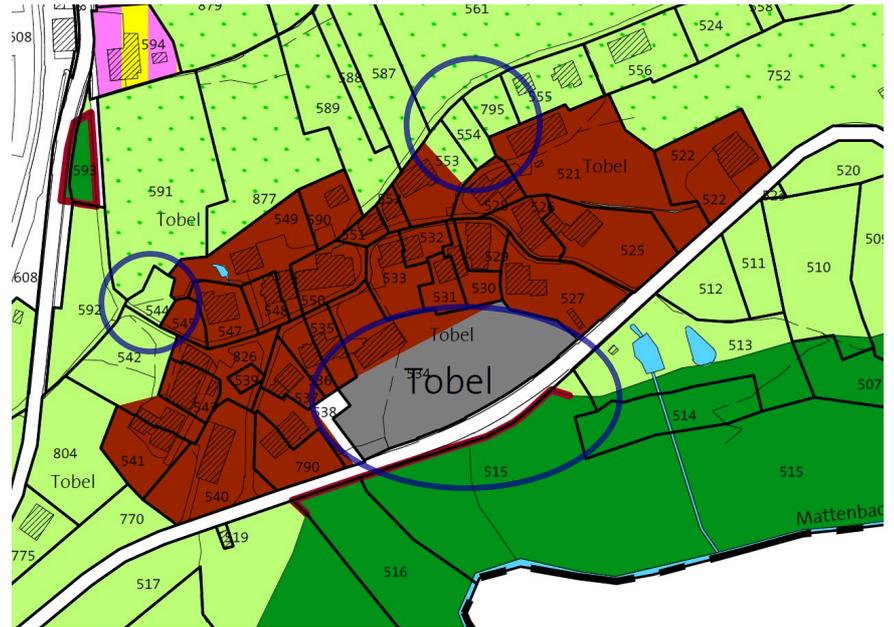
Auf der Parzelle Nr. 544 in der Landwirtschaftszone befindet sich der öffentliche Spielplatz des Weilers Tobel sowie das Reservoir der Gemeinde Lutzenberg. Der Verein «Pro Tobel» beabsichtigt den maroden Spielplatz zu erneuern. In der Landwirtschaftszone sind solche Bauvorhaben nicht möglich. Die Parzelle Nr. 544 soll daher in eine entsprechende Bauzone eingezont werden. Auf den Parzellen Nrn. 553, 554 und 795 befinden sich in der Landwirtschaftszone die Gärten der Liegenschaften Nrn. 553 und 528. Da Gartenanlagen in der Landwirtschaftszone unzulässig sind, sollen diese Gärten mittels Einzonung in Bauzone legalisiert werden. Als Ausgleich für diese Einzonungen wird auf der Parzelle Nr. 534 die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grösstenteils ausgezont.

Abb. 1 Orthofoto, geoportal.ch



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, Strittmatter Partner AG

	K	Kernzone	
	W1.4	Wohnzone	Baumassenziffer 1.4
	W1.8	Wohnzone	Baumassenziffer 1.8
	WG2.0	Wohn- und Gewerbezone	Baumassenziffer 2.0
	WG2.4	Wohn- und Gewerbezone	Baumassenziffer 2.4
	G	Gewerbezone	
	KU	Kurzzone	
	OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
	Gri	Grünzone im Baugebiet	F: Freihaltung S: Schutz
	GR	Grünzone	
	ÜG	Übriges Gemeindegebiet	
	L	Landwirtschaftszone	
Zonenüberlagerungen			
		Zone mit Quartierplanpflicht	
		Bedingt überbaubar (Lärmschutz)	
		Baugesetz Art. 56 unterstehende Wohnzone	
	LV	Landwirtschaftliches Vorranggebiet	
Hinweise			
		Wald	
		Waldgrenze, festgelegt	
		Unkultiviertes Gebiet	
		Gewässer	



1.2 Änderung

1.2.1 Einzonung

- Auf der Parzelle Nr. 544 wird 241 m² Landwirtschaftszone in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont und mit der nationalen Ortsbildschutzzzone überlagert.
- Auf den Parzellen Nrn. 553, 554 und 795 werden total 783 m² Landwirtschaftszone in Grünzone Erholung im Baugebiet eingezont und mit der nationalen Ortsbildschutzzzone überlagert.
- Auf der Parzelle Nr. 538 wird 180 m² «Übriges Gemeindegebiet» in Grünzone Erholung im Baugebiet eingezont.

1.2.2 Umzonung

Auf der Parzelle Nr. 534 wird der westliche Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit einer Fläche von 638 m² in die Grünzone Erholung im Baugebiet umgezont. Diese Fläche ist bezüglich der Flächenbilanz der Gemeinde neutral.

1.2.3 Auszonung

Auf der Parzelle Nr. 534 wird der östliche, grössere Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit einer Fläche von 2'127 m² in die Landwirtschaftszone ausgezont und mit der Grünzone Schutz im Nichtbaugebiet überlagert.

1.3 Begründung

Einzonung Spielplatz

Die Einzonung des Spielplatzes in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist zweckmässig, da der Spielplatz einem öffentlichen Interesse nach Art. 26 Abs. 1 BauG dient und als Erholungsanlage im Sinne von Art. 26 Abs. 2 BauG gilt. Der Spielplatz ist zudem der Einzige im Weiler und das Grundstück im Besitz der Flurgenossenschaft Wienacht-Tobel.

Einzonung Gartenanlagen

Durch die Einzonung der Gärten in die Grünzone können die nicht zonenkonformen Gartenanlagen erhalten bleiben. Ansonsten müssten die Anlagen nach Art. 122 BauG beseitigt werden. Eine bauliche Weiterentwicklung hat mit Rücksicht auf die Bestimmungen der nationalen Ortsbildschutzzone zu erfolgen.

Auszonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen war ursprünglich für die Nutzung eines Schutzraumes in Kombination mit einer unterirdischen Parkierungsanlage vorgesehen. Da es gegenwärtig keinen Bedarf für Schutzräume gibt, kann die Fläche einem anderen Nutzungszweck zu geführt werden. Folglich sind in Lutzenberg für den aktuellen und zukünftigen Bedarf genügend Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden. Im Gemeinderichtplan (vgl. Kap. 2.2.3) wurde deshalb festgesetzt, dass die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Ortsteil Wienacht-Tobel aufgehoben und der Grün- oder Landwirtschaftszone zugewiesen wird.

Der westliche Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und auch das «Übrige Gemeindegebiet» wird der Grünzone Erholung innerhalb Baugebiet zugewiesen, da die Flächen durch Gärten genutzt werden. Die übrige Fläche soll weiterhin aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes als Wiese im Sinne der Landwirtschaftszone gelesen werden können und wird daher entsprechend ausgezont. Aufgrund des Schutzaspektes wird die Landwirtschaftszone mit der Grünzone Schutz im Nichtbaugebiet überlagert.

Aus planerischer Sicht ist die Auszonung an diesem Standort und unter den gegebenen Voraussetzungen vertretbar. Die Erstellung von Schutzräumen gilt als nicht mehr zeitgemäss und der Bau einer zentralen Tiefgarage ohne zusätzliche Nutzung wäre für die Gemeinde ohnehin finanziell nicht tragbar. Mit der Umzonung wird der Umgebungsschutz des Weilers zusätzlich gestärkt und den Schutzanliegen Rechnung getragen.

1.4 Kapazität

Durch diese Teilzonenplanänderung wird sich das Baugebiet von Lutzenberg um 923 m² reduzieren. Die Gemeinde hätte daher mit der Genehmigung der Teilzonenpläne Gitzbüchel (Stand Vorprüfung) und Tobel insgesamt 1683 m² ausgezont. Der Teilzonenplan Tobel hat keinen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung von Lutzenberg.

Tab. 1 Übersicht Flächenbilanz seit 1. Mai 2014

Teilzonenpläne	Genehmigt am	Einzonung in m ²	Auszonung in m ²	Bilanz in m ²
TZP Landegg - Seeblick	21. Apr 15	146	-688	-542
TZP Haufen, GS Nrn. 81 & 333	18. Aug 15	195	-195	0
TZP Oberbrenden	24. Aug 15	299	-299	0
TZP Gitzbüchel		218	-436	-218
TZP Tobel		1204	-2127	-923
Total		2062	-3745	-1683

2 Nachweise

2.1 Allgemein

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

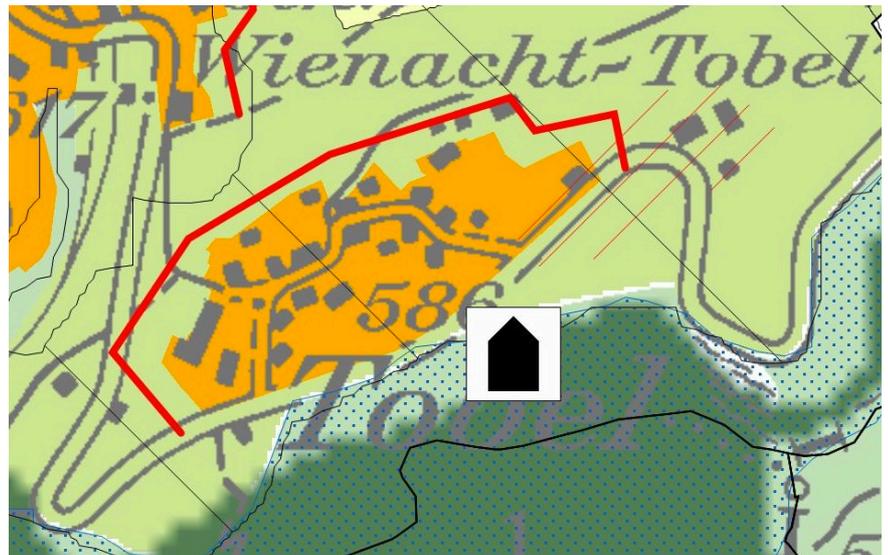
2.2 Siedlung

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Nach dem kantonalen Richtplan handelt es sich beim Weiler Tobel um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und ein kantonales Interessensgebiet Landschaftsschutz. Die Entwicklung des Siedlungsgebiets wird durch eine Siedlungsbegrenzungslinie eingeschränkt.

Abb. 3 Ausschnitt Kant. Richtplan, geoportal.ch

-  S.4.1 Ortsbilder von nationaler Bedeutung
-  S.2.3 Siedlungsbegrenzungslinie
-  S.1.1 Siedlungsgebiet
-  L.9.1 Kantonales Interessensgebiet Landschaftsschutz
-  L.2 Landwirtschaftsgebiet



Einzonung Gartenanlagen Parzellen Nrn. 538, 553, 554 und 795

Um die bestehende Nutzung als Garten nicht in einen rechtswidrigen Zustand zu versetzen und gleichzeitig sicherzustellen, dass nichts gebaut wird, was nicht mit dem Ortsbildschutz zu vereinbaren ist, werden die entsprechenden Parzellen der Grünzone im Baugebiet Erholung (GRiE) zugewiesen und zusätzlich mit der Ortsbildschutzzone national überlagert.

Auf eine Zuweisung in die Grünzone Schutz wird verzichtet, da diese nicht beabsichtigt die Umgebung zu schützen, sondern einen Schutzgegenstand im engeren Sinne zu bezeichnen.

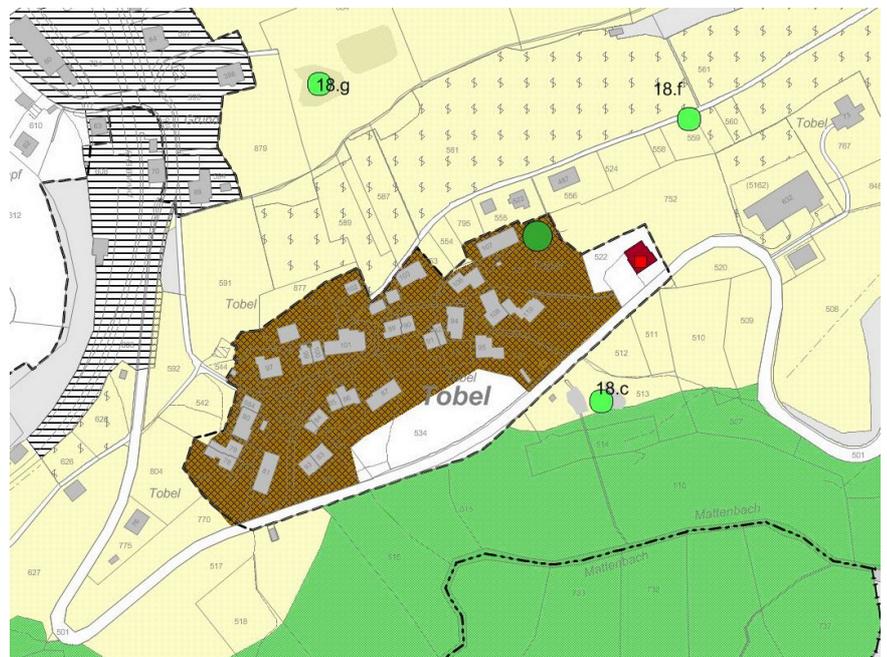
2.2.2 Kantonaler Schutzzonenplan / kommunaler Zonenplan Schutz

Gemäss der Zusammenfassung des kantonalen Schutzzonenplans und des kommunalen Zonenplans Teilplan Schutz steht der gesamte Weiler Tobel, mit Ausnahme der Parzelle Nr. 534, unter nationalem Ortsbildschutz und ist von der kantonalen Landschaftsschutzzone umgeben. Die kommunalen Schutzobjekte und -zonen sind durch diese Planung nicht betroffen.

Abb. 4 Ausschnitt Schutz gemäss NHG AR, geoportal.ch

Kantonaler Schutzzonenplan

-  Einzelobjekte
-  Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung
-  Baugruppen, Weiler
-  Hecke / Feldgehölz / Ufervegetation
-  Übrige Naturobjekte
-  Landschaftsschutzzonen
-  Magerheuwiesen (M-Zonen)
-  Naturschutzzonen mit natürlicher Vielfalt und Streueflächen (S/N-Zonen)
-  Streuwiesen (S-Zonen)
-  Übrige Naturschutzzonen mit natürlicher Vielfalt (Vegetation, Geologie, Tierwelt)
-  Weiden mit üblichem Rindviehweidegang und Streueflächen (S/R-Zonen)
-  Weiden mit üblichem Rindviehweidegang (R-Zonen)
-  Wiesen/Weiden mit seltenen Pflanzenbeständen



2.2.3 Gemeinderichtplan Nutzung und Verkehr

Im Gemeinderichtplan Nutzung und Verkehr wurde bereits festgelegt, dass die heutige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgehoben und der Grün- oder Landwirtschaftszone zugewiesen werden soll (Festsetzung N 8). Im Gemeinderichtplan wurde im Weiteren festgesetzt, dass die bisher ausgewiesenen Grüngebiete in der Gemeinde Lutzenberg vorwiegend der Freihaltung dienen und mehrheitlich als Grüngebiete ausserhalb bezeichnet werden (Festsetzung N 9).

Im Gemeinderichtplan Nutzung und Verkehr wurde die betroffene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Grünzone innerhalb Baugebiet zugewiesen. Die nun vorgesehene Zuweisung zum Grüngebiet innerhalb und auch ausserhalb des Baugebiets ist bezüglich des Zwecks kein Widerspruch zur Festsetzung im kommunalen Richtplan. Jedoch sollte dies bei der zukünftigen Revision des kommunalen Richtplans nachgeführt werden.

Abb. 5 Ausschnitt Gemeinderichtplan
Sachbereich Nutzung und Verkehr,
Strittmatter Partner AG

 N 9 Grüngebiet innerhalb Baugebiet

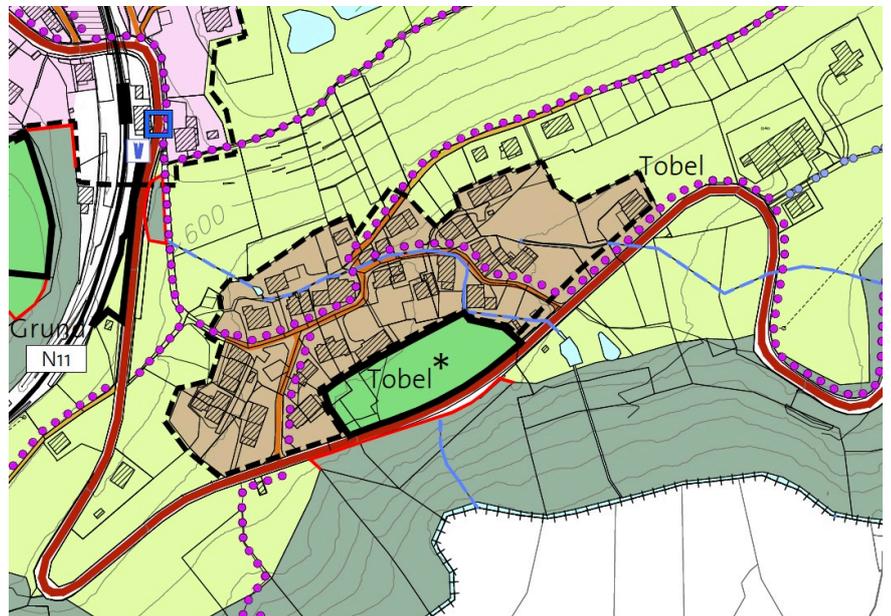


Abb. 6 Ausschnitt Gemeinderichtplan,
Richtplantext

N 8 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Ausgangslage

In Lutzenberg sind für den aktuellen und zukünftigen Bedarf genügend Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden.

Das ehemalige Schulhaus Tanne 55 wird nicht mehr für öffentliche Schulzwecke benötigt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

- Es ist ein genügendes Angebot an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen sicher zu stellen.

Festlegungen

Festsetzung N 8

- Die bestehenden Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen im Ortsteil Wienacht-Tobel werden aufgehoben und der Grün- oder Landwirtschaftszone zugeschrieben.

N 9 Grüngelände

Ausgangslage

Grüngelände dienen der Freihaltung, der Erholung, dem Erhalt von schutzwürdigen Gegenständen sowie der Sicherung von Grundwasserzonen und Grundwasserarealen. Gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG sind sie im Zonenplan gemäss ihrem Zweck inner- und ausserhalb der Bauzone zu bezeichnen. Dabei ist die aktuelle und zukünftige Nutzung zu berücksichtigen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 4, 6)

- Grüngelände umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Sie umfassen Flächen:
 - die im Baugebiet liegen und aufgrund der Bestockung, Topographie, Abstandsbestimmungen oder Nichterhältlichkeit für eine Bebauung ungeeignet sind;
 - die aufgrund ihrer Lage der Gliederung des Siedlungsgebietes dienen und daher vor einer baulichen Nutzung freizuhalten sind;
 - bei denen ein Naturschutzzweck besteht.
- Grüngelände in der Gemeinde Lutzenberg dienen vorwiegend der Freihaltung und Gliederung des Siedlungs- und Landschaftsbildes. Sie sind grundsätzlich zu erhalten.

Festlegungen

Festsetzung N 9

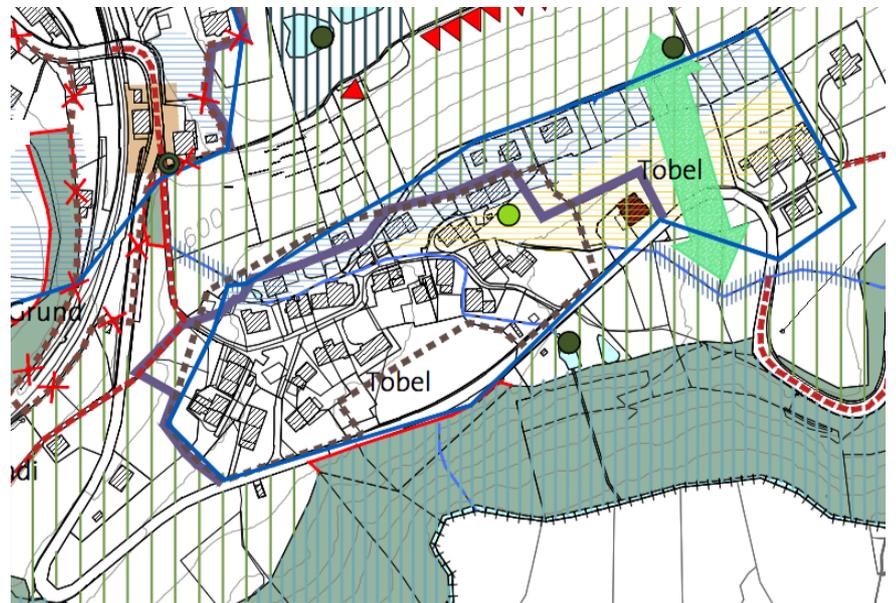
- Die bisher ausgewiesenen Grüngelände dienen der Freihaltung und werden gemäss den Richtplaneinträgen mehrheitlich als Grüngelände ausserhalb des Baugebietes bezeichnet.

2.2.4 Gemeinderichtplan Gestaltung, Schutz und Umwelt

Die Grundstücke Nr. 544, 553, 554 und 795 befinden sich nach dem Gemeinderichtplan Gestaltung, Schutz und Umwelt im Landschaftsschutzgebiet.

Abb. 7 Ausschnitt Gemeinderichtplan
Sachbereich Gestaltung, Schutz und Um-
welt, Strittmatter Partner AG

 S 2 Landschaftsschutzgebiet



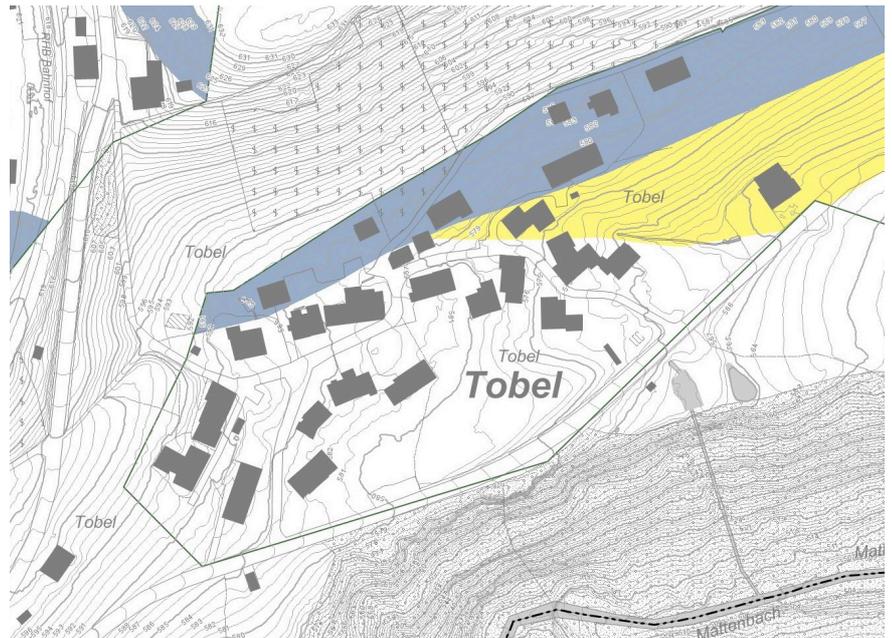
2.3 Wasser und Boden

2.3.1 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte sind die Gärten auf den Parzellen Nrn. 553, 554, 795 und wahrscheinlich auch der Spielplatz auf der Parzelle Nr. 544, bedingt durch die Hanglage, von einer mittleren Gefährdung durch Rutsch betroffen.

Nach einer ersten telefonischen Auskunft der Fachstelle Naturgefahren AR muss der Perimeter der Gefahrenkarte im Bereich der Parzellen Nrn. 553, 554 und 795 geringfügig um die Parzelle Nr. 544 erweitert werden. Es resultiert aufgrund der vorgesehenen bzw. bestehenden Nutzungen keine veränderte Gefährdung, welche weitere Massnahmen erfordert.

Abb. 8 Ausschnitt Gefahrenkarte, geoportal.ch



2.4 Waldgrenze

Aufgrund der Zuweisung der Parzelle Nr. 534 zur Nicht-Bauzone wird die Waldgrenze der angrenzenden Parzelle Nr. 515 wieder dynamisch. Die Waldgrenze wird dementsprechend im Plan aufgehoben.

Nach Art. 7 Abs. 1 der kantonalen Waldverordnung trifft das Oberforstamt auf Antrag der Gemeinde die erforderlichen Waldfeststellungen.

3 Verfahren

3.1 Vorprüfung

Der Teilzonenplan Tobel wurde am 21. September 2015 dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung eingereicht.

Mit dem Schreiben vom 16. Dezember 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:

- fehlende Begründungen und raumplanerische Interessenabwägungen zur Umzonung der Parzelle 534 wurden ergänzt;
- aufgrund der Umzonung der Parzelle Nr. 534 zur Nicht-Bauzone wird die Waldgrenze der angrenzenden Parzelle Nr. 515 wieder dynamisch. Die Waldgrenze wurde daher im Plan aufgehoben;
- die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung wurde auf die Parzelle Nr. 544 (Spielplatz) erweitert.

3.2 Rechtsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan Tobel an der Sitzung vom 9. März 2016 erlassen und zur Auflage freigegeben.

Auflage

Der Teilzonenplan wurde gestützt auf Art. 46 BauG vom ... bis ... 2016 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 untersteht dem obligatorischen Referendum.

Anhang

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Tobel Wienacht – Tobel

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. 2.2.3
- 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	X	
- Naturgefahren		Kap. 2.3.1
- Belastete Standorte	X	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
- Waldgrenze		Kap. 2.4

Impressum

Gemeinde Lutzenberg

Teilzonenplan Tobel Wienacht – Tobel

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

Christian Svec

BSc FH in Raumplanung

517:014:300:Bericht_160212.docx