



Planungsbericht

4. November 2022

Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden»



Gemeinde Lutzenberg

Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden»

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

Balz Bodenmann

dipl. Arch. ETH | SIA | REG A
dipl. Raumplaner NDS ETH | FSU
Dr. sc. ETH

Jonas Schuster

BSc FH in Raumplanung

Red_final_mk_220901
517.021.410.03.SNP-PB_Brenden_220921

Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Lutzenberg

Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden»

Planungsbericht

Inhaltsverzeichnis	3
1 Ausgangslage	5
1.1 Sachverhalt	5
2 Analyse und Strategie	7
2.1 Grundlagen	7
2.2 Richtprojekt	14
2.3 Regelungsbedarf	17
3 Erläuterungen SBV	18
3.1 Allgemeines	18
3.2 Erschliessung	19
3.3 Bebauung	20
3.4 Umgebung	22
3.5 Übrige Inhalte	23
4 Verfahren	24
4.1 Verfahrenswahl	24
4.2 Vorprüfung	24
4.3 Mitwirkung	25
4.4 Erlass und Rechtsverfahren	26
5 Nachweis	27
5.1 Allgemeines	27
5.2 Siedlung	27

5.3 Natur und Landschaft	29
5.4 Siedlung und Verkehr	29
5.5 Weitere	31
5.6 Beurteilung der Interessen	31
Anhang	34
Beilage	36

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Ausgangslage

Das Seniorenwohnheim Brenden ist in die Jahre gekommen und genügt mittelfristig den Ansprüchen und Anforderungen an eine zeitgerechte Gesundheitsinfrastruktur nicht mehr. Die Gemeinde hat sich entschieden, das Seniorenwohnheim durch einen Neubau mit angegliederten Wohnungen, welche ein altersgerechtes Wohnen erlauben, zu ersetzen. Dazu wurde die Arbeitsgruppe «Zukunft SWHB, autarke Lösung» ins Leben gerufen. Der geplante Neubau und die Wohnungen wurden durch eine Immobilienentwicklerin in einem Workshopverfahren erarbeitet.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Brenden direkt am Ortseingang. Das Areal wird von einer langgezogenen Kurve der Kantonsstrasse im Norden, Westen sowie im Süden begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an ein Einfamilienhausquartier. Das gesamte Gebiet liegt auf einer gut einsehbaren Hügelkuppe und fällt in Richtung Kantonsstrasse ab.

Das Areal ist rund 0.5 ha gross und umfasst die Parzelle Nr. 236, auf welcher das heutige Altersheim besteht, sowie die Parzelle Nr. 238, welche heute mit einem privaten Einfamilienhaus bebaut ist. Zudem befinden sich auch die Trafostation, Parzelle Nr. 898, sowie ein kleiner Teil (20 m²) von Grundstück Nr. 407 im Planungsgebiet. Erschlossen wird das Planungsgebiet ab der Kantonsstrasse über die Strasse Gstell.

Abb. 1 Übersichtsplan (März 2020, map.geo.admin.ch, ohne Massstab)

 Lage des Planungsgebiets

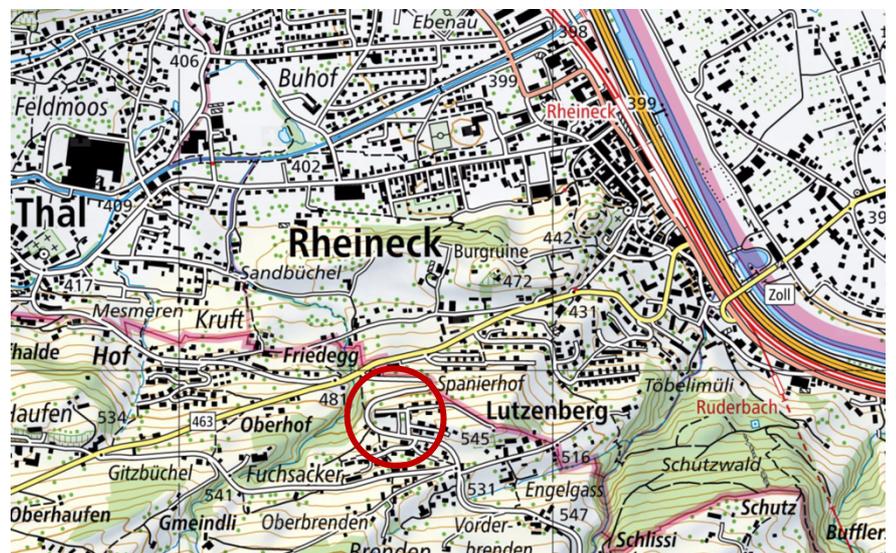


Abb. 2 Bearbeitungsperimeter, Ortophoto massstabslos, März 2020, geoportal.ch

 Planungsgebiet



1.1.3 Planungsziele

Auf dem Areal des heutigen Altersheims Brenden sollen ein Ensemble aus einem Ersatzneubau des Pflegeheims mit Tagesstruktur sowie drei Mehrfamilienhäuser für altersgerechtes Wohnen realisiert werden.

1.1.4 Projektorganisation

Das Projekt wurde in Begleitung der kommunalen Baubehörde durch die Fortimo AG entwickelt.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

Tab. 1 Übersicht Relevanz Grundlagen

2.1.1 Übersicht

Themen	nicht relevant	relevant
Nationale Grundlagen (Konzepte und Sachpläne, Inventare)	x	
Agglomerationsprogramm		Kap. 2.1.3
Kantonaler Richtplan		Kap. 2.1.4
Kommunaler Richtplan		Kap. 2.1.4
Kommunale Nutzungsplanung		Kap 2.1.5
Grunddienstbarkeiten		Kap 2.1.7
ISOS	x	
Schutz / Inventare	x	
Erschliessung öffentlicher Verkehr		Kap 2.1.7
Erschliessung Individualverkehr		Kap 2.1.7
Fruchtfolgeflächen	x	
Wald		Kap 2.1.7
Gewässerschutz	x	
Naturgefahren	x	
Belastete Standorte	x	
Lärm		Kap 2.1.7
Nichtionisierende Strahlung	x	
Störfallvorsorge	x	

2.1.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region / Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten grundsätzlich umgesetzt worden.

2.1.3 Agglomerationsprogramm

Die Gemeinde Lutzenberg ist eine von fünf Gemeinden im Kanton, welche Mitglied der «AGGLO St. Gallen-Bodensee» sind. Das Agglomerationsprogramm versucht über die Gemeinde- und Kantonsgrenzen hinweg Siedlungs- und Verkehrsentwicklung optimal aufeinander abzustimmen. Es bezeichnet Lutzenberg als ländliche Wohngemeinde mit Ausrichtung nach Rheineck. Lutzenberg soll den Fokus auf die Entwicklung der Lebensqualität setzen. Dabei stehen die Siedlungserneuerung im Bestand und die Nutzung bestehender, mit dem ÖV erschlossenen Innenreserven im Zentrum.

Massnahmen Agglomerationsprogramm

Das Agglomerationsprogramm hält verschiedene nichtinfrastrukturelle Massnahmen für die Gemeinde fest. Infrastrukturmassnahmen sind in der Gemeinde keine vorgesehen. Die für die vorliegende Planung als relevant beurteilten Massnahmen werden folgend aufgeführt und erläutert. Der Umgang und die Berücksichtigung der Massnahmen werden im Kapitel 5 erbracht.

Massnahme 1.3: Zielsetzungen Siedlungsdichten

Die ÖV-Erschliessung und Siedlungsdichten sollen optimal aufeinander abgestimmt sein. Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Güteklasse D. In Gebieten dieser ÖV-Güteklasse sind moderate Siedlungsdichten von 50 bis 100 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare anzustreben.

Massnahme 2.1: Gestaltung Übergang Siedlung – offene Landschaft

Der Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft ist ein wichtiger Standortfaktor. Ein zentrales Element ist dabei die Erreichbarkeit der Naherholungsräume durch den Fuss- und Veloverkehr.

Massnahme 2.5: Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Die Überhitzung gegenüber dem Umland und damit das Erzeugen von Hitzeinseln soll durch verschiedene Massnahmen (bspw. Begrünung, helle Farbgebung, Reduktion der Versiegelung) reduziert werden.

Massnahme 7.1: Parkplatzbewirtschaftung in Attraktorenbereichen

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Attraktorenbereich. Hier gilt es, die Parkplatzbewirtschaftung, bzw. die Einführung einer EBZ (Erweiterter Blauer Zone) situativ und nach Bedarf zu prüfen.

Abb. 3 Ausschnitt Parkierungsstrategie AP4

Massnahme 7.1

Attraktorenbereiche

Massnahme 7.3

Haltestellen Bahn/Bus

Klasse D

keine Klasse



Massnahme 7.3: Reduktion der zu erstellenden PP-Anzahl aufgrund ÖV-Erschliessungsgüte

Unter der Berücksichtigung der ÖV-Erschliessung sollen, die minimal zu erstellenden Parkplatzzahlen reduziert werden können. Dadurch sollen ÖV, Fuss- und Veloverkehr gestärkt werden.

Abb. 4 Zu erstellende Parkplatzanzahl gegenüber Ausgangswert, November 2020, Agglomerationsprogramm 4. Generation

Erschliessungsgüte ÖV	Benützerkategorie	Bewohner		Beschäftigte		Besucher, Kunden	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Klasse D / keine Güteklasse		80%*	100%	50%*	100%	50%*	100%

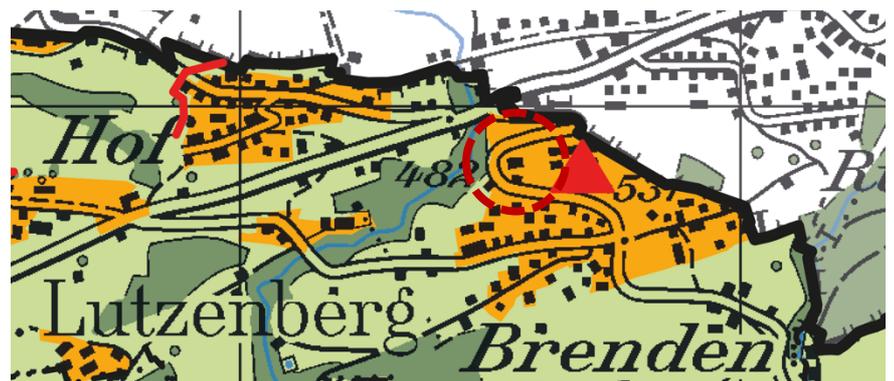
2.1.4 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan weist das gesamte Planungsgebiet als Siedlungsgebiet aus. Zudem ist östlich des Planungsgebiets der Aussichtspunkt Gstell festgehalten.

Abb. 5 Kantonaler Richtplan (Dezember 2018, ohne Massstab)

-  Planungsgebiet
-  Aussichtspunkt Gstell



Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan wird zurzeit überarbeitet. Sowohl der bestehende wie auch der sich in Überarbeitung befindende Richtplan weisen das Planungsgebiet als Wohn-Gewerbegebiet aus. Weiter hält der Richtplan fest, dass die Entwicklungsmöglichkeiten für das Seniorenwohnheim (rot Abb. 4) zu sichern sind.

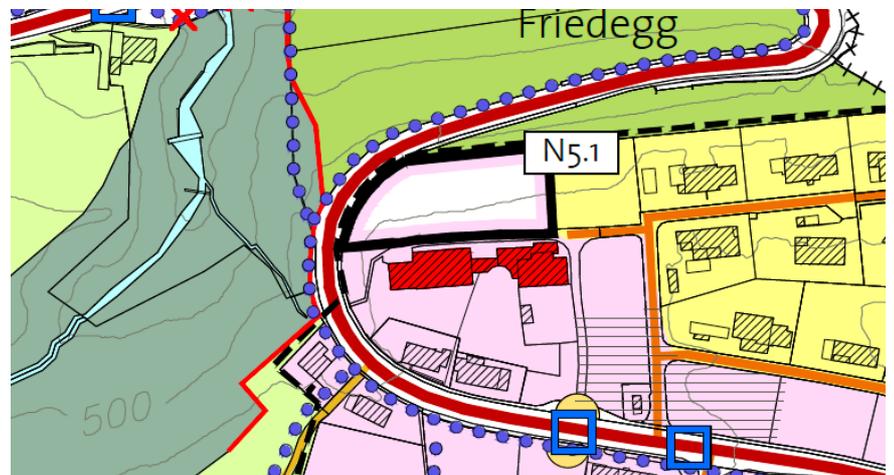
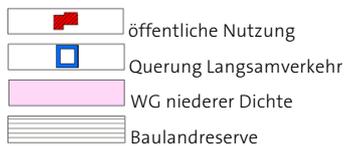
Für das Teilgebiet N5.1 werden folgende Festlegungen getroffen:

- Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in zweiter Priorität der Wohn-Gewerbezone WG 2.0 zuzuweisen. Die Zonierung hat auf Basis eines zukünftigen Betriebskonzeptes zu erfolgen.
- Die Priorität ist nach Bedarf dem Stand des Alterskonzeptes sowie der Nachfrage anzupassen.

Diese Erweiterung war im Hinblick auf den möglichen Flächenbedarf eines neuen Altersheims vorgesehen. Da diese Erweiterung mit der vorliegenden Planung nicht benötigt wird, wird die Erweiterung im Zusammenhang mit der laufenden Ortsplanungsrevision gestrichen.

Im Süden des Planungsgebiets werden zwei Querungen für den Langsamverkehr verortet, die westliche wurde in der Zwischenzeit realisiert.

Abb. 6 Kommunalen Richtplan (Mai 2013, ohne Massstab)



2.1.5 Kommunale Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet befindet sich heute in der Wohn-Gewerbezone WG 2.0 sowie an einzelnen Randbereichen im übrigen Gemeindegebiet. Im Zusammenhang mit der anstehenden Revision des Zonenplans ist im Planungsgebiet mit keinen relevanten Änderungen zu rechnen. Die Randgebiete, welche sich heute im übrigen Gemeindegebiet befinden (ca. 70 m²), werden voraussichtlich der Wohn-Gewerbezone WG 2.0 zugewiesen. Das Baureglement hält für die Bauzone folgende Masse fest:

Abb. 7 Regelbaumasstabelle

Zone	Baumassenziffer	Vollgeschosse max.	Talseitig sichtbare Geschosse max.	Gebäudehöhe max.	Firsthöhe max.	Gebäuelänge max.	Grenzabstand klein / gross	Mehrlängenzuschlag ⁴	Empfindlichkeitsstufe
WG 2.0	2.0	2	3 ¹	8.00	12.00	25.00	4.00 / 8.00	+	III

1) exkl. Untergeschoss gemäss Art. 8, Abs. 2 BauR

4) Mehrlängenzuschlag gem. Art 9 und Art 16, lit g BauV (1/4 der Mehrlänge über 18 m, jedoch maximal 5 m)

Abb. 8 Zonenplan (März 2020, geoportal.ch, ohne Massstab)



2.1.6 Waldabstand

Bauten und Anlagen haben gemäss Art. 113 des kantonalen Baugesetzes gegenüber Waldrändern und Waldgrundstücken einen Abstand von 20 m einzuhalten. Das Amt für Raum und Wald kann für bewohnte Bauten, wo die Interessen des Waldes dies zulassen, den Waldabstand auf max. 12.0 m reduzieren. Dies gilt es in der vorliegenden Planung zu beachten.

2.1.7 Weiteres

Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln

Gemäss dem Plan der ÖV-Güteklassen befindet sich das Areal in der ÖV-Güteklasse D. Es wird über die Haltestelle «Lutzenberg Altersheim» mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Ab hier verkehren im Stundentakt Postautos nach Rheineck und Heiden.

Abb. 9 ÖV-Güteklasse (Juni 2020, ohne Massstab, Geoportal.ch)

Güteklassen ÖV WMS CH

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



Erschliessung mit dem Individualverkehr

Das Areal wird über die als Regionalverbindungsstrasse klassierte Kantonsstrasse (Parzelle Nr. 231) und über die Quartiererschliessungsstrasse «Gstell» erschlossen. Das Baureglement hält unter Art. 10 den Strassenabstand für Bauten und Anlagen fest. Für Staatsstrassen wird auf die kantonale Gesetzgebung verwiesen. Diese hält unter Art. 58 Abs. 1 StrG fest, dass Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen innerorts einen Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten haben. Für Gemeindestrassen wird festgeschrieben, dass Hauptbauten mindesten einen Strassenabstand in der Grösse des kleinen Grenzabstands einzuhalten haben. Für An- und Nebenbauten gilt es, einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

Abb. 10 Strassenplan (Dezember 2020, ohne Massstab, Geoportal.ch)

- Kantonsstrassen**
 - HVS Hauptverkehrsstrasse
 - RVS Regionalverbindungsstrasse
- Gemeindestrassen**
 - ES Erschliessungsstrasse (QES, ZS, ZW)
 - P Platz/Parkplatz
 - T-Kt Trottoir entlang Kantonsstrasse



Strassenlärm

Der Immissionsgrenzwert liegt in Wohn- und Gewerbebezonen (ES III) am Tag bei 65 db und in der Nacht bei 55 db. Der Immissionskataster des Kantons Appenzell Ausserrhoden hält für das bestehende Altersheim eine Lärmbelastung am Tag von 60.6 db und für das Gebäude auf der Parzelle Nr. 238 eine

Lärmbelastung von 65.3 db fest. Damit wird der Immissionsgrenzwert auf der Parzelle Nr. 238 geringfügig überschritten.

Abb. 11 Strassenlärm Kt. AR (Juni 2017, ohne Massstab, Geoportal.ch)

IGW = Immissionsgrenzwert

Immissionskataster

Beurteilungspegel $L_r \leq IGW$



Dienstbarkeiten

Nachfolgend sind die für den Perimeter relevanten Dienstbarkeiten aufgeführt.

Tab. 2 Servitute

	Dienstbarkeit	Inhalt
1	Last: Fusswegrecht zugunsten Grundstück Nr. 238 06.01.1942 Beleg B502	Der Eigentümer der Parzelle 236 räumt dem Eigentümer der Parzelle Nr. 238 ein ungehindertes Fusswegrecht auf dem bestehenden Fussweg westlich der Parzelle Nr. 238 ein.
2	Last: Vorkaufsrecht 19.08.2009 Beleg 125	Vorkaufsrecht (bis ins Jahr 2034) der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 896 über die im Situationsplan gekennzeichnete Fläche (112 m ²).
3	Last: Fusswegrecht Grundstück Nr. 896 25.06.2012 Beleg 105	Fusswegrecht der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 896 über die im Situationsplan gekennzeichnete Fläche.
4	Last: Nutzungsrecht Grundstück Nr. 238 08.09.2014 Beleg 225	Nutzungsrecht der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 238 über die im Situationsplan gekennzeichnete Abstellfläche.

Abb. 12 Übersicht Servitute (Juni 2020, ohne
Massstab



2.2 Richtprojekt

2.2.1 Pflegeheim mit Tagesstruktur und altersgerechtem Wohnen

Das Richtprojekt wurde von der Fortimo AG aus St. Gallen im Austausch mit der Gemeinde erarbeitet und überarbeitet.

In einem ersten Entwurf aus dem Jahr 2020 war vorgesehen, das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 238 zu erhalten und auf dem Grundstück Nr. 236 ein Pflegeheim mit 19 Pflegeplätzen zu erstellen. Das Pflegeheim sollte im Westen mit drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 altersgerechten Wohnungen ergänzt werden. In der Zwischenzeit änderten sich die Rahmenbedingungen und die Gemeinde konnte mit der betroffenen Grundeigentümerschaft eine Vereinbarung treffen, sodass auch Grundstück Nr. 238 in die Planung mit einbezogen werden konnte. Dadurch ergab sich für die Konzeption der Mehrfamilienhäuser eine neue Ausgangslage. Die Ausdehnung und Anordnung des Pflegeheims bleiben jedoch unverändert.

Abb. 13 Dachaufsicht Richtprojekt Fortimo AG,
(September 2022)



Durch die Überarbeitung setzt sich das Richtprojekt weiterhin aus vier Baukörpern zusammen, welche in zwei Typologien unterteilt sind.

Das Pflegeheim ist mit seiner gestaffelten, polygonalen Sonderform als solches erkennbar und fügt sich in Quartier und Landschaft ein. Es bildet an der Quartierstrasse «Gstell» den Auftakt der Quartierserweiterung. Der Einbezug und Erhalt der prächtigen Sommerlinde in das Konzept ist ein wesentliches, gestalterisches Element. Die Linde ist Ankerpunkt, Schattenspende und visueller Auftakt des Pflegeheims.

Die Höhenstaffelung des Pflegeheims unterstützt den Quartiersbezug, in dem sich das Gebäude gegen den Hang zweigeschossig zeigt. Gegenüber der Kantonsstrasse tritt das Pflegeheim dreigeschossig in Erscheinung. Dies verschafft dem Pflegeheim als halböffentlicher Bau Präsenz. Der Höhenversatz in westlicher Richtung wird durch mehrfache Terrassierung aufgenommen und findet seine Fortsetzung in einem Quartierplatz, welcher sich zwischen den Wohnhäusern aufspannt. Hier lässt sich gegenüber dem Stand aus dem Jahr 2020 die grösste Änderung erkennen. Insbesondere der Aussenraum gewann durch die neue Ausgangslage an Qualität, so konnte der gemeinschaftliche Quartierplatz zwischen den Häusern grosszügiger angelegt werden und auch die Abstände zwischen den Wohngebäuden wurden vergrössert.

Um diesen Quartierplatz sind drei Mehrfamilienhäuser angeordnet. Insgesamt 23 altersgerechte Wohnungen sollen hier entstehen. Die Setzung der Gebäudevolumen orientiert sich entlang der bestehenden Siedlungskante. Durch die halbgeschossig versetzte Organisation innerhalb der Baukörper fügen sich diese in das westlich abfallende Gelände ein. Die volumetrische

Ausbildung der Mehrfamilienhäuser folgt dem Grundsatz des Pflegeheimes und übernimmt durch den Versatz in der Fassadenabwicklung die Körnung der umliegenden Überbauungsstruktur. Die Dachausbildung der Wohnhäuser zeigt sich analog zu der bestehenden Dachlandschaft in Giebelform und sondert sich somit in ihrer Gestaltung vom Pflegeheim ab.

Abb. 14 Visualisierung Richtprojekt Fortimo AG,
(September 2022)



2.3 Regelungsbedarf

2.3.1 Abweichungen zur Regelbauweise

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll von der Regelbauweise namentlich in den nachfolgenden Punkten abgewichen werden.

Die gesamte Bebauung überschreitet die nach der Regelbauweise zulässige Baumassenziffer von 2.0. Das maximale Bauvolumen nach Regelbauweise beträgt 10'674 m³. Das Richtprojekt sieht ein Bauvolumen von max. 11'112 m³ vor. Zudem überschreitet die Bebauung im südlichen Teil des Pflegeheims die Anzahl der maximalen Vollgeschosse sowie die Anzahl der talseitig sichtbaren Geschosse um jeweils ein Geschoss. Auch die maximale Gebäudehöhe vom Pflegeheim wird überschritten. Weiter überschreitet das Pflegeheim mit einer Gebäudelänge von 44.60 m die nach Regelbauweise zulässige Gebäudelänge von 25.00 m. Innerhalb des Areals wird zudem der Gebäudeabstand unterschritten. Und der Waldabstand wird in Richtung Westen unterschritten. Die erforderliche Anzahl der Besucherparkplätze für die Mehrfamilienhäuser wird nach der VSS-Norm berechnet und nicht nach Art. 21 des Baureglements der Gemeinde. Zudem wird auf die Erstellung von Kinderspielplätzen gemäss Art. 26 BauR verzichtet.

3 Erläuterungen SBV

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der ÜP «Altersgerechtes Wohnen Brenden» wird gestützt auf Art. 39 BauG erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Überbauungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Gemeinde Lutzenberg vom 7. April 2009;
- Baugesetz des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 1. Januar 2019.

Der Geltungsbereich umfasst den innerhalb der Bauzone liegenden Teil des Grundstücks Nr. 236 sowie die Parzellen Nrn. 238 und 898. Damit umfasst der vorliegende Überbauungsplan das gesamte Baugebiet westlich des bestehenden Gestaltungsplans Brenden-Nord aus dem Jahr 2004. Er ist damit zweckmässig abgegrenzt.

3.1.2 Karteneinträge

Wo keine Bemessungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan.

- Standorte bezeichnen den konkreten Standort eines Objektes vorbehaltlich massvoller, projektbedingter Abweichungen;
- Bereiche geben einen Anordnungsspielraum vor, in welchem ein Objekt anzuordnen ist;
- Baubereiche bezeichnen den Mindest- oder Pflichtabstand von Bauten und Anlagen, die Lage und die Ausdehnung von Bauten.

3.1.3 Zweck

Durch den Überbauungsplan sollen erhöhte Qualitäten gesichert werden. Die erhöhte ortsbauliche Qualität umfasst folgende Themen:

- die Einpassung der Bebauung in die Struktur der Streubesiedlung;
- die zweckmässige und flächensparende Erschliessung;
- den für die Bewohner attraktiven Freiraum;
- ökologische und energetische Mehrleistungen.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Zu- und Wegfahrten

Das gesamte Planungsgebiet wird über die Quartierstrasse Gstell erschlossen. Die Zufahrt zur Sammelgarage erfolgt ab der privaten Verkehrsfläche.

Notzufahrt

Die bezeichneten Bereiche sind zum Zweck der Notzufahrt freizuhalten. Am Ende der beiden Notzufahrten ist eine Stellfläche von 6.00 x 11.00 m vorzusehen.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Autoabstellplätze

Die Parkierungsmöglichkeiten für Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Personal sind in der über zwei Ebenen organisierten Sammelgarage angeordnet. Die Berechnung der Anzahl der Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner erfolgt nach Art. 21 des Baureglements der Gemeinde Lutzenberg. Die Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze für das Personal und für die Besucherinnen und Besucher von Pflegeheim und den Mehrfamilienhäusern erfolgt nach der VSS-Norm 40 281.

Für Besuchende ist nach der VSS-Norm pro zehn erstellte Bewohnerparkplätze ein Besucherparkplatz zu erstellen. Für das Pflegeheim wird der Bedarf nach der Anzahl der Betten berechnet. (Pro Bett sind 0.5 Parkplätze für das Personal, und 0.3 Parkplätze für Besucher zu erstellen.)

Tab. 3 Bedarf Autoabstellplätze

Richtprojekt	Bedarf	Angebot Richtprojekt
Pflegeheim		
Personal	10 ¹	10
Besucher	6 ¹	10
Wohnungen		
Bewohnende	23 ²	23
Besucher	3 ³	3
Total:	42	46

¹ gemäss VSS-Norm 40 281 (0.5 PP pro Bett fürs Personal und 0.3 PP pro Bett für Besuchende)

² gemäss Art.21 BauR (1 PP pro 100 m² / mind. 1 PP pro Wohnung)

³ gemäss VSS-Norm 40 281 (10 % der Bewohner PP)

Insgesamt entstehen in der Sammelgarage 35 neue Autoabstellplätze. Dabei sind im ersten Untergeschoss 4 Parkplätze für das Personal und 3 Parkplätze für Besuchende vorgesehen. Im 2. Untergeschoss sind 23 Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnungen und 5 Parkplätze für das

Personal vorgesehen. Oberirdisch entstehen insgesamt 11 Parkfelder, 10 Parkfelder sind für Besucherinnen und Besucher vorgesehen, ein Parkplatz ist für das Personal (Ärztin, Arzt) reserviert.

Zurzeit ist keine Bewirtschaftung der Besucherparkplätze vorgesehen. Bei Bedarf soll die Möglichkeit einer Bewirtschaftung der Besucherparkplätze jedoch bestehen, dies wird mit Art. 4 Abs 5 sichergestellt.

Veloabstellplätze

Im Zusammenhang mit der geplanten altersgerechten Nutzung der Mehrfamilienhäuser und der damit verbundenen künftigen Zielgruppe soll die Anzahl der Veloabstellplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Austausch mit der Gemeinde bestimmt werden. Eine direkte und gute Zugänglichkeit wird über die VSS-Norm sichergestellt.

In der Mitte des Quartierplatzes sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zur ÖV-Haltestelle sind zudem Standorte für eine Veloparkierung vorgesehen. Hier sollen direkt zugängliche Veloparkplätze entstehen.

Fussverkehr

Die Baubereiche A und B werden direkt ab der Strasse Gstell erschlossen. Der Hauptzugang des Pflegeheims erfolgt im Gelenk des polygonalen Baukörpers. Zwischen dem Pflegeheim und der Sommerlinde spannt sich eine platzartige Situation auf. Diese dient als Begegnungsort und besitzt öffentlichen Charakter. Die Baubereiche C werden über den internen Quartierplatz sowie die Sammelgarage erschlossen. In Anbetracht der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung ist eine hindernisfreie Gestaltung zu gewährleisten. Daher müssen die bezeichneten Wege hindernisfrei begehbar sein. Die Erschliessung richtet sich nach SIA 500 «Hindernisfreie Bauten».

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche

Die Baubereiche legen die maximale horizontale Ausdehnung fest. Um kleinere Abweichungen zum Richtprojekt zu ermöglichen, wird betreffend der horizontalen Ausdehnung eine Toleranz von ca. 50 cm gewährt. Die vertikale Ausdehnung wird über die First- und Gebäudehöhen für die Baubereich A und B festgelegt, dies ebenfalls mit einer Toleranz von ca. 50 cm gegenüber dem Richtprojekt. Für die Baubereiche C gelten die Masse der Regelbauweise.

Die Baubereiche A und B umfassen das Pflegeheim mit der dazugehörigen Tagesstruktur. Der Baubereich B bezeichnet das Sockelgeschoss. Dieses soll nur hangseitig in Erscheinung treten. Die Dachflächen sind begehbar auszugestalten und sollen als Terrassen genutzt werden. Die Gebäude- und

Firsthöhen ermöglichen das Erstellen eines dreigeschossigen Baus im Baubereich A1 und eines zweigeschossigen Baus im Baubereich A2. Auf der Dachfläche des Baubereichs A2 soll ein begehbare Dachgarten entstehen.

Die Baubereiche C umfassen die Wohnbauten des Richtprojekts. Mit den enggefassten Bereichen kann das Prinzip der horizontalen Staffelung gesichert werden.

Ausserhalb der definierten Baubereiche sollen grundsätzlich keine Bauten erstellt werden können. Ausnahmen bilden Bauten für die Veloparkierung und auch mögliche Zugänge zur Sammelgarage oder der Terrasse des Pflegeheims. Die Umgebung zwischen den Gebäuden soll als Quartierplatz mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden, deshalb ist im Bereich Quartierplatz das Erstellen von Pavillonbauten grundsätzlich möglich. Die weitere Umgebungsfläche soll in erster Linie als offene Wiese ausgestaltet werden.

Sammelgarage

Die Sammelgarage wird über zwei Ebenen organisiert und ist unterirdisch zu erstellen. Sie soll bis auf die Einfahrt und mögliche Zugänge nicht in Erscheinung treten.

3.3.2 Nutzungsintensität

Die Baumassenziffer (BMZ) gemäss Richtprojekt beträgt bei einem Bauvolumen von 11'112 m³ und einer anrechenbaren Fläche von 5'337 m² 2.08. Der Überbauungsplan legt eine maximale Ausnützung von 2.20 fest. Dies entspricht einer Überschreitung von 10 % gegenüber der Regelbauweise und ermöglicht einen gewissen Handlungsspielraum bei der Realisierung des Bauvorhabens.

Tab. 4 Berechnung BMZ

Grundstück Nr.	Zone	Anrechenbare Fläche in m ²
236	WG2	4'846
236	UeG	50 ¹
238	WG2	309
898	WG2	112
407	UeG	20 ¹
Anrechenbare Fläche Total:		5'337
		Max. Bauvolumen in m³
BMZ 2.0		10'674
BMZ 2.2		11'741

¹ Diese Flächen werden im Rahmen der Revision des Zonenplans der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen.

3.3.3 Gestaltung

Der Überbauungsplan nach Art. 39 BauG dient der Sicherung eines städtebaulichen und architektonischen Projekts mit erhöhter Qualität. Eine gute Eingliederung ist zentral. Das Richtprojekt ist in seiner Gesamtheit wegleitend. Die wichtigsten Elemente, insbesondere die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Materialisierung der Fassade in Holz und das allg. Grobkonzept zur Material- und Farbgestaltung werden verbindlich aufgeführt. Auch die Dachgestaltung und -materialisierung werden detaillierter fixiert.

Das Volumen des Richtprojektes ist zudem über die Baubereiche fixiert. Damit ist das Richtprojekt im Überbauungsplan sowohl in seinem Volumen wie auch in der Gestaltung gesichert.

3.4 Umgebung

3.4.1 Allgemeine Umgebungsfläche

Um die Qualität der gesamten Überbauung zu sichern, ist zu einer qualitativ hochstehenden Bebauung ebenso eine qualitativ wertvolle Umgebungsgestaltung wichtig. Das Konzept der Aussenraumgestaltung ist Bestandteil des Richtprojekts und wird in seinen zentralen Elementen für wegleitend erklärt. Themen sind:

- der Erhalt der Naturelemente (Linde);
- die Gestaltung des Terrains und die Terrassierung;
- die Art und die Standorte der Bepflanzung.

3.4.2 Bereich Quartierplatz

Die Wohngebäude des Areals ordnen sich um einen halbprivaten Quartierplatz an und werden über diesen Platz erschlossen. Der Platz soll zusätzlich als Begegnungs- und Kommunikationsort fungieren und dadurch die Bebauung stärken.

Die Vorschrift sichert die Erstellung dieses Platzes sowie das Erstellen von Sitzgelegenheiten. Zusätzlich sollen Kleinbauten in einer offenen Ausführung, bspw. eine Pergola ermöglicht werden.

Der Quartierplatz dient als Ersatz für den nach Art. 26 Baureglement geforderten Kinderspielplatz.

3.4.3 Erhalt Sommerlinde

Im Rahmen der Projekterarbeitung wurde die bestehende Sommerlinde untersucht und eine Baumbewertung inkl. eines Konzepts für den Baumschutz und die Baumpflege bei der *Signer Baumpflege AG* in Auftrag gegeben. Der

Bericht vom 17. Februar 2020 zeigt auf, dass der Erhalt der Sommerlinde mit dem geplanten Bauvorhaben möglich ist. Es werden Massnahmen für den Erhalt und die spätere Pflege aufgezeigt

Die Vorschrift sichert Pflege und Unterhalt gemäss dem erarbeiteten Konzept.

3.5 Übrige Inhalte

3.5.1 Hindernisfreies Bauen

Die Vorschrift sichert für die gesamte Bebauung die Berücksichtigung einer altersgerechten und hindernisfreien Gestaltung.

3.5.2 Entwässerung

Mit der Vorschrift wird eine zeitgemässe Entwässerung sichergestellt. Zudem kann sichergestellt werden, dass der Anteil an versiegelten Flächen möglichst geringgehalten wird.

3.5.3 Energie

Mit der Vorschrift soll sichergestellt werden, dass eine zeitgemässe Energieversorgung realisiert wird. Zudem wird festgeschrieben, dass Baubereich A1 für die Energieerzeugung mittels Photovoltaikanlagen vorzusehen ist.

3.5.4 Inkrafttreten

Der Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden» tritt mit der Genehmigung des «Departement Bau und Volkswirtschaft» in Kraft.

4 Verfahren

4.1 Verfahrenswahl

Der Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden» wird im ordentlichen Verfahren nach Art. 45 ff. BauG durchgeführt.

4.2 Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung (1. Vorprüfung)

Der Überbauungsplan wurde am 10. Juli 2020 zur 1. kantonalen Vorprüfung durch das Amt Raum und Wald eingereicht. Mit dem Schreiben vom 18. Dezember 2020 hat die Abteilung Raumentwicklung dem Gemeinderat Lutzenberg das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. In der Folge wurden folgende Änderungen am Überbauungsplan vorgenommen:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Anmerkung Hinweis Vorprüfung	Berücksichtigung
Der Planungsbericht ist mit einem Abschnitt zum Agglomerationsprogramm zu ergänzen.	Kap. 2.1.3 wurde entsprechend ergänzt.
Der Planungsperimeter ist um die Postautohaltestelle zu reduzieren.	Der Perimeter wurde entsprechend angepasst.
In den SBV fehlen die konkreten Zahlen zu den Abweichungen Gebäudelänge, Gebäude- und Grenzabstand.	Kap. 2.1.3 wurde entsprechend ergänzt.
Die erforderlichen Gestaltungsbestimmungen für die Gewährungen der Abweichungen gemäss Art. 41 BauG müssen in den SBV konkret definiert werden. Der Nachweis bezüglich Mehrqualität ist detailliert aufzuzeigen und in die Interessenabwägung einzubeziehen.	Die SBV wurden mit detaillierten Vorschriften zur Gestaltung von Gebäude, Dach und Umgebung ergänzt.
Der SNP ist betreffend die Parkplätze auf die Einhaltung des ordentlichen Strassenabstands hin zu überprüfen und anzupassen.	Die Parkplätze entlang der Hauptstrasse wurden verschoben, so dass die ordentlichen Strassenabstände eingehalten werden können.
Der Planungsbericht ist hinsichtlich der Strassenklassierung zu ergänzen.	Kap. 2.1.7 wurde entsprechend ergänzt.
Es wird empfohlen, in den SBV Vorgaben zum Verbot nicht korrosionsbeständiger Blechmaterialien aufzunehmen.	Die SBV wurde ergänzt (Art. 13 Abs 3)
Die SBV sind bezüglich Entwässerungskonzept zu ergänzen.	Die SBV wurde ergänzt (Art. 19)

Die SBV sind hinsichtlich eines Konzepts zum Schutz der Linde und des Vorgehens bei einem allfälligen Ableben derselben zu ergänzen.

Die SBV wurden ergänzt (Art. 17)

Die SBV sind hinsichtlich der Energievorgaben zu überarbeiten.

Die SBV wurden überarbeitet (Art. 19)

Die Planung ist mit der notwendigen Anzahl Schutzplätze zu ergänzen.

Im Richtprojekt werden die entsprechenden Räume bezeichnet.

Nicht berücksichtigte Vorprüfungshinweise

Anmerkung | Hinweis Vorprüfung

Der hindernisfreie Zugang zur Bushaltestelle ist in den SBV festzuhalten.

Berücksichtigung

Es wurde gänzlich auf einen direkten Zugang vom Pflegeheim zur Bushaltestelle verzichtet. Der Umweg von der Lobby / Eingang über die öffentliche Verkehrsfläche zur Bushaltestelle wird als gering und vertretbar beurteilt. Zudem wird dadurch die Adressierung des Pflegeheims gestärkt, die Erschliessung erfolgt dadurch ausschliesslich von Osten.

Kantonale Vorprüfung (2. Vorprüfung)

Der Überbauungsplan wurde am 24. Juni 2022 zur 2. kantonalen Vorprüfung durch das Amt Raum und Wald eingereicht. Mit dem Schreiben vom 25. Oktober 2022 hat die Abteilung Raumentwicklung dem Gemeinderat Lutzenberg das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Inhaltliche Anpassungen an Plan und Vorschriften wurden keine erarbeitet, der Planungsbericht wurde präzisiert und ergänzt.

4.3 Mitwirkung

Folgend werden die wichtigsten Meilensteine der öffentlichen Mitwirkung chronologisch aufgelistet:

- Im Sommer 2020 fand ein Informationsanlass statt, bei welchem die Bevölkerung über das geplante Bauvorhaben orientiert wurde.
- Am 7. März 2021 wurde darüber abgestimmt, ob das Grundstück im Baurecht abgegeben werden darf. Mit einer hauchdünnen Mehrheit lehnte die Stimmbevölkerung den Antrag ab.
- Im Sommer 2021 fand eine weitere Vernehmlassung zur Planung statt, dabei wurde insbesondere die Grundsatzfrage (ob in der Gemeinde weiterhin ein Alters- und Pflegeheim betrieben werden soll) gestellt. (Über 80 % der Mitwirkenden waren positiv, resp. kritisch positiv zum Vorhaben eingestellt.)

- Am 28. November 2021 haben die Stimmberechtigten über die Grundsatzfrage, ob in der Gemeinde weiterhin ein Alters- und Pflegeheim betrieben werden soll, abgestimmt: (Ja 400 / Nein 179) Stimmbeteiligung 69.20 %.
- Im Sommer 2022 hatte die Bevölkerung erneut Zeit, sich vom 1. Juli 2022 bis Ende Sommerferien zur Planung zu äussern. Es gingen wenige Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen waren allesamt positiv und zogen keinen Anpassungsbedarf nach sich.

4.4 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am 3. Oktober 2022 zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen.

Öffentliche Auflage

Die Planung wurde vom ...bis ...öffentlich aufgelegt. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wurden anhand von Plänen und des Planungsberichts detailliert dargestellt und ausgewiesen. Innert Frist sind ... Einsprachen eingegangen...

Fakultatives Referendum

Die Planung wurde vom ... bis ... dem fakultativen Referendum unterstellt.

5 Nachweis

5.1 Allgemeines

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Interessen gemäss Wegleitungen zur kommunalen Sondernutzungsplanung (Planungsamt AR 2008) erläutert und beurteilt. Eine Übersicht über die relevanten Nachweise ist im Anhang A1 aufgeführt. Am Ende des Kapitels folgt eine Abwägung und Beurteilung der Interessen.

5.2 Siedlung

5.2.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Die zusammengebauten Baubereiche A und Baubereich B überschreiten die maximale Gebäudelänge nach Regelbauweise um 19.60 m. Im Baubereich A1 werden die Gebäudehöhe und die Anzahl der talseitig sichtbaren Geschosse punktuell überschritten. Zwischen den Baubereichen C1 und B1 sowie zwischen den Baubereichen C3 und B1 wird der minimale Gebäudeabstand (doppelter Grenzabstand) unterschritten. Dies jedoch nur durch den Baubereich der Terrasse, zwischen den Wohnbauten wird ein Gebäudeabstand von 8.00 m (doppelter kleiner Grenzabstand) eingehalten. Zusätzlich wird die maximale Baumassenziffer überschritten.

Weiter wird die zu erstellenden Anzahl Besucherparkplätze nach BauR Art. 21 unterschritten, es wird die VSS-Norm als Berechnungsgrundlage verwendet. Auch auf die Erstellung von Kinderspielplätzen gemäss Art. 26 BauR wird verzichtet. Zudem unterschreiten die beiden Baubereiche C5 und C6 den regulären Waldabstand von 20.0 m gemäss BauG Art. 113 um knapp 2.0m.

Tab. 5 Gegenüberstellung Regelbauweise – Überbauungsplan

	Regelbauweise	Vorschrift ÜP	Abweichung
Baumassenziffer	2.0	2.2	+0.2
Anzahl Vollgeschosse	2	3	+1 (kein Attika)
Talseitig sichtbare Geschosse	3	4	+ 1
Gebäudehöhe [m]:			
A1	8.00	max. 13.00	+ 5.00 m
A2	8.00	10.00	+ 2.00 m
B1	8.00	3.00	- 5.00 m
C1-C6	8.00	8.00	-
Firsthöhe [m]:			
A1	12.00	13.00	+1.00 m
A2	12.00	12.00	-
B1	12.00	3.00	- 9.00 m
C1-C6	12.00	12.00	-
Gebäudelänge [m]	25.00	44.60	+19.60 m
Grenzabstand [m]	4.00	4.00	-
Gebäudeabstand [m]²	8.00 / 13.00 ¹	mind. 6.20	-1.80 / - 6.80 m
Waldabstand [m]	20.00	mind. 18.65	-1.935 m

¹Mehrlängenzuschlag von max. 5.00 m

²Gebäudeabstand gemäss Art. 8 BauV

5.2.2 Wohnlichkeit und architektonische Qualität

Die Wohnbauten sind um eine innere Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche angeordnet und bilden eine Einheit mit erhöhter Aufenthaltsqualität. Die offene Struktur der Grundrissorganisation ermöglicht eine flexible Gestaltung der einzelnen Wohnbereiche. Die Erschliessung erfolgt hindernisfrei und ist damit angepasst auf die künftige Bewohnerschaft.

Der gestaffelte Baukörper des Pflegeheims ist durch die polygone Sonderform als solches erkennbar und fügt sich mit seinen Volumen gut in die bestehende Überbauungsstruktur ein. Der Baubereich A2 tritt zweigeschossig in Erscheinung. In Richtung Süden tritt der Baubereich A1 dreigeschossig in Erscheinung und verdeutlicht dadurch die halböffentliche Nutzung. Gegenüber den benachbarten Grundstücken kann der Baubereich A vergrösserte Abstände einhalten, so kann einerseits den vergrösserten Gebäudehöhen Rechnung getragen werden und andererseits entsteht dadurch im Osten des Baubereichs, rund um die Linde, ein Platz mit öffentlichem Charakter. Die Mauer um den Wurzelbereich ist als Sitzgelegenheit gestaltet. Die Zugänge zum Wohnheim werden auf der Ostseite angeordnet.

Unterschreitung Waldabstand

Die beiden Gebäude in den Baubereichen C5 und C6 unterschreiten den Waldabstand um knapp 2.0 m. Durch die Unterschreitung des Waldabstandes wird der Wald in seiner natürlichen Funktion jedoch nicht beeinträchtigt, und auch eine erhöhte Gefährdung ist durch die Unterschreitung des Waldabstandes nicht auszumachen. Einerseits ist die Unterschreitung mit maximal 1.935 m gering und weiter verläuft zwischen den geplanten Gebäuden in den Baubereichen die Kantonsstrasse, die ordentlichen Strassenabstände gegenüber der Kantonsstrasse können eingehalten werden.

5.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Durch das zugrunde liegende Richtprojekt wird eine Bebauung mit einer erhöhten Nutzungsdichte geschaffen. Die BMZ wird von 2.0 auf 2.2 erhöht. In Anbetracht des öffentlichen Interesses an der Nutzung und der Qualität der Bebauung wird eine Mehrausnutzung von 10 % als verhältnismässig erachtet. Die im kommunalen Richtplan unter N 5.1 (vgl. Kap. 2.1.4) aufgeführte mögliche Erweiterung des Siedlungsgebiets wird durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Es entsteht an gut erschlossener Lage ein attraktives Wohngebiet mit erhöhter Qualität.

5.3 Natur und Landschaft

5.2.4 Lärm

Das Projekt befindet sich vollständig in der Wohn-Gewerbezone WG 2.0. Es sind die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III massgebend. (vgl. Kap. 2.1.5). Die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung werden eingehalten (ein entsprechendes Lärmgutachten wird den Genehmigungsunterlagen beiliegen). Es ist mit keinem erheblichen Mehrverkehr zu rechnen. Durch den Überbauungsplan kann die heutige Situation entlang der Hauptstrasse entschärft werden, da die Baubereiche einen vergrösserten Strassenabstand sicherstellen.

5.3.1 Einordnung in die Landschaft und ins Ortsbild

Die polygonale Grundform des Pflegeheims fügt sich durch die geschickte Abwicklung der Fassade gut in das bestehende Umfeld ein und wird als zweiteiliger Baukörper wahrgenommen. Die grosskronige Sommerlinde unterstützt diese Zweiteiligkeit. Die Setzung der Wohngebäude erweitert die bestehende Bebauungsstruktur in einer angemessenen Weise und bildet zusammen mit der Sonderform des Pflegeheims ein Ensemble mit dörflichem Charakter. Dazu tragen die strikte horizontale und vertikale Staffelung der Fassaden und die Materialisierung in Holz, die Dachform (Satteldach), die Firstrichtung (hangparallel) und die zurückhaltende Gestaltung der Fassaden bei.

5.3.2 Ökologischer Ausgleich

Die bestehende Sommerlinde ist nicht nur für das Ortsbild prägend, sondern leistet auch einen wichtigen ökologischen Beitrag. Durch den Erhalt der Linde werden daher bestehende Naturwerte und der identitätsstiftende Charakter der Linde erhalten.

5.4 Siedlung und Verkehr

5.4.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

In Fusswegdistanz zum Planungsgebiet befinden sich zwei Bushaltestellen. Beide werden von den Buslinien in Richtung Heiden sowie Rheineck bedient, welche in der Regel im Stundentakt verkehren. Gemäss der Karte ÖV-Güteklassen vom Bundesamt für Raumentwicklung wird das gesamte Gebiet mit der Güteklasse D bewertet, was einer geringen Erschliessung entspricht (vgl. Kap. 2.1.5).

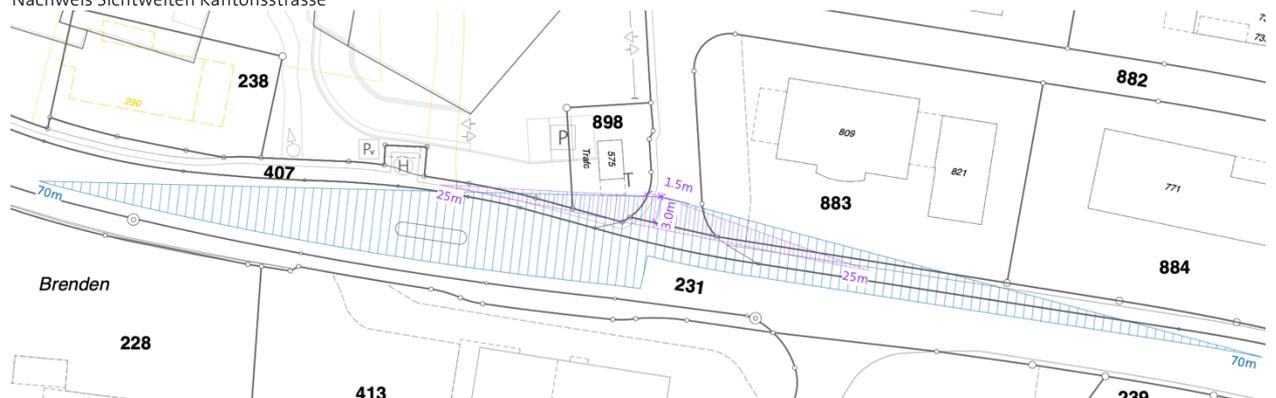
5.4.2 Parkierung und Erschliessung

Die nach dem Baureglement vorgeschriebene Mindestanzahl an Autoabstellplätzen für Bewohnerinnen und Bewohner kann durch die Sammelgarage bereitgestellt werden. Die erforderliche Anzahl der Autoabstellplätze für Besuche wird nach der VSS-Norm berechnet. Aufgrund der guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, der zentralen Lage im Ort und der vorgesehenen altersgerechten Nutzung, erscheint diese Berechnungsgrundlage zweckmässig.

Mit einer gemeinsamen Sammelgarage wird die Parkierung effizient gelöst. Der oberirdische Raum bleibt damit insbesondere im Gebiet der Wohngebäude vom motorisierten Verkehr befreit. Die Zu- und Wegfahrt zur oberirdischen Parkierung und zur Sammelgarage wird so angeordnet, dass der Verkehr durch das Quartier auf ein Minimum reduziert wird. Der Vorplatz zwischen dem Pflegeheim und der bestehenden Sommerlinde wird verkehrsfrei ausgebildet, sichert jedoch durch die Dimension eine direkte Zufahrt für die Anlieferung oder Notfallfahrzeuge. Das Wegenetz sichert eine gute Vernetzung zwischen dem Pflegeheim, der Postautohaltestelle und den Wohngebäuden, dient jedoch insbesondere der Bewohnerschaft und soll deshalb nicht klassiert werden.

Die Erschliessung durch den MIV erfolgt über die als *Quartierschliessungsstrasse* klassierte Strasse «Gstell». Gemäss der VSS-Norm 40 045 ist der Typ Quartierschliessungsstrasse für die Erschliessung von Gebieten mit bis zu 300 Wohneinheiten anzuwenden. Im vorliegenden Fall werden 15 bestehende Einfamilienhäuser, 23 geplante Wohnungen und 19 Pflegeplätze durch die Quartierschliessungsstrasse erschlossen. Der Grenzwert von 300 Wohneinheiten wird nicht erreicht. Auch die Dimensionierung des bestehenden Einlenkers in die Kantonsstrasse ist ausreichend und die erforderlichen Sichtweiten können eingehalten werden.

Abb. 15 Nachweis Sichtweiten Kantonsstrasse



5.5 Weitere

5.5.1 Agglomerationsprogramm

Massnahme 1.3: Zielsetzungen Siedlungsdichten

Das Planungsgebiet umfasst rund eine halbe Hektare. Mit den geplanten 19 Pflegeplätzen und den 23 Wohnungen wird je nach Berechnungsgrundlage eine Siedlungsdichte von 100 bis 150 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare erreicht. (*Annahme: 1 Person pro Pflegeplatz, 1.5 Personen pro Wohnung, und 0.5 Beschäftigte pro Bett*)

Massnahme 2.1: Gestaltung Übergang Siedlung – offene Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am Siedlungsrand, jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zu einem Naherholungsgebiet. Daher ist die Anbindung an das angrenzende Fuss- und Radwegnetz zentral, welche durch die Planung sichergestellt werden kann.

Massnahme 2.5: Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel

Die Planung sichert eine standortgerechte Bepflanzung. Weiter wird in Art. 19 festgehalten, dass die Versiegelung auf das erforderliche Minimum zu beschränken ist. Dadurch kann diesem Punkt Rechnung getragen werden.

Massnahme 7.1: Parkplatzbewirtschaftung in Attraktorengeländen

Das Richtprojekt sieht für Besuchende des Pflegeheims insgesamt 10 Parkplätze vor. Eine Bewirtschaftung dieser Parkplätze ist vorerst nicht vorgesehen, soll jedoch bei Bedarf eingeführt werden.

Massnahme 7.3: Reduktion der zu erstellenden PP-Anzahl aufgrund ÖV-Erschliessungsgüte

Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV-Gütekategorie D. Die Gemeinde Lutzenberg ist ländlich geprägt und aufgrund der Topografie und des Fehlens eines Angebots des täglichen Bedarfs im Ort, wird auf eine Reduktion der zu erstellenden PP-Anzahl verzichtet.

5.6 Beurteilung der Interessen

5.6.1 Zusammenstellung der Nachweise zur Mehrqualität

Die wesentlichen Qualitätsmerkmale des Richtprojekts werden über die Sonderbauvorschriften gesichert. Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt die Mehrqualitäten gegenüber der Regelbauweise, welche durch den Überbauungsplan gesichert werden.

Tab. 6 Nachweis Mehrqualität

Thema	Regelbauweise	Erläuterung Mehrqualität
Überschreitung der Regelbaumasse (BMZ, Anzahl Vollgeschosse (VG), Gebäude (GH), Firsthöhe (FH), Gebäudelänge (GL) Unterschreitung des Waldabstandes (WA)	BMZ: 2.0 VG: 2 GH: 8.00 m FH: 12.00 m GL: 25.00 m WA: 20.00 m	In den Baubereichen A wird das Erstellen eines Satteldachs untersagt. Der Bau eines Dachgeschosses wird dadurch unterbunden und die halböffentliche Nutzung des Pflegeheims wird städtebaulich verdeutlicht. Gegenüber der Regelbauweise wird zu den Nachbargrundstücken ein vergrößerter Grenzabstand eingehalten. Zudem tritt Baubereich A2 zweigeschossig, ohne Dachgeschoss/ Attikageschoss in Erscheinung. Die Erstellung eines Attikageschosses wird untersagt. Dadurch kann den erhöhten Gebäude- und Firsthöhen, sowie der erhöhten Nutzungsdichte Rechnung getragen werden. Die polygene Sonderform verdeutlicht die halböffentliche Nutzung des Pflegeheims und übernimmt gleichzeitig die Körnung und Kleinteiligkeit der gebauten Nachbarschaft. In Richtung Osten entsteht ein halböffentlicher Ankunfts- und Aufenthaltsort. Dadurch kann der vergrösserten Gebäudelänge Rechnung getragen werden.
Materialisierung	Keine Regelung	Die Materialisierung und die Farbgebung werden durch den ÜP gegenüber der Regelbauweise detaillierter festgeschrieben, dadurch kann eine gute Einpassung in den Ort sichergestellt werden.
Verzicht auf die Erstellung eines Kinderspielplatzes	Pflicht zur Erstellung von Kinderspielplätzen.	Die Siedlung ist auf eine ältere Bewohnerschaft ausgerichtet. Die Gestaltung und Ausstattung von Aussenraum und Quartierplatz werden durch den ÜP festgeschrieben. Es kann ein hochwertiger Aussen- und Aufenthaltsraum, angepasst auf die vorgesehene Bewohnerschaft, gesichert werden. Dadurch wird dem Verzicht der Erstellung eines Kinderspielplatzes Rechnung getragen.
Allg. Bepflanzung	Keine Regelung	Durch den ÜP haben Umgebungsgestaltung und Bepflanzung gegenüber der Regelbauweise erhöhten Anforderungen Rechnung zu tragen. Es sind nur standortgerechte, einheimische und nicht invasive Pflanzenarten zulässig
Erhalt Sommerlinde	Keine Regelung	Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Sommerlinde wird durch den ÜP gesichert. Gegenüber der Regelbauweise können Naturwerte und ein identitätsstiftender Baum erhalten und gestärkt werden.
Siedlung und Verkehr	Keine Regelung	Die Parkierung wird durch den ÜP grösstenteils unterirdisch angeordnet, dadurch können Grossteile des Aussenraums frei vom MIV gehalten werden und als hochwertiger Aufenthalt und Begegnungsraum gestaltet werden.

5.6.2 Interessenabwägung

Die nachgewiesenen Punkte zeigen, dass durch den Überbauungsplan an zentraler und gut erschlossener Lage ein neues Seniorenwohnheim sowie altersgerechte Wohnungen mit erhöhter Qualität entstehen. Die Entwicklung entspricht im Grundsatz den Absichten des kommunalen Richtplans aus dem Jahr 2013. Durch den Überbauungsplan kann insbesondere eine gute Einordnung in die Landschaft, eine kompakte Siedlung und damit eine Siedlungsentwicklung nach innen mit angemessener Wohnqualität gesichert werden. Weiter werden bestehende Naturelemente erhalten und eine hohe Durchgrünung der Siedlung gesichert. Damit entspricht die Planung den Grundsätzen des RPG Art. 1 und 3.

Die Interessen der angrenzenden Grundeigentümer werden aufgrund eines vergrösserten Grenz- und Gebäudeabstands gegenüber den Parzellen Nrn. 883, 889, 890 und 896 eingehalten. Gegenüber der Parzelle Nr. 896 im Norden des Planungsgebiets werden durch den Überbauungsplan analog der Regelbauweise zwei Vollgeschosse ermöglicht. Generell werden die drei Mehrfamilienhäuser entsprechend den Massen der Regelbauweise ermöglicht. Zudem sichern die detaillierten Vorschriften zur Gestaltung von Gebäude und Umgebung eine ortsgerechte Entwicklung von erhöhter Qualität. Weiter wird die bestehende Linde als wichtiges Naturelement im Quartier erhalten und auch ein Aussenraum mit erhöhter Aufenthaltsqualität kann durch den Überbauungsplan sichergestellt werden. Die Unterschreitung des Waldabstandes ist gering und beeinträchtigt weder die natürliche Funktion des Waldes noch führt diese zu einer erhöhten Gefährdung. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Überbauungsplan gesamthaft ein Ergebnis von höherer Qualität als die Regelbauweise sicherstellt.

Anhang

Gemeinde Lutzenberg

Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden»

Planungsbericht

A1 Checklisten Nachweise

A1 Checkliste Nachweise

Gemeinde Lutzenberg

Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden»

Planungsbericht

	nicht relevant	relevant
Siedlung		
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. Kap. 5.2
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		vgl. Kap. 5.2.2
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. Kap. 5.2.3
– Lärmschutz		vgl. Kap. 5.2.4
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
– Energie	x	
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. Kap. 5.3.1
– Ökologischer Ausgleich		vgl. Kap. 5.3.2
– Gewässerabstände	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. Kap. 5.4.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz	x	
– Parkierung und Erschliessung		vgl. Kap. 5.4.2
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren	x	
– Gewässerschutz	x	
– Belastete Standorte	x	
Weitere	nicht relevant	relevant
– Agglomerationsprogramm		vgl. Kap. 5.5.1

Beilage

Gemeinde Lutzenberg

Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden»

Planungsbericht

-
- B1 Richtprojekt (Stand 4. November 2022)
 - B2 Baumbeurteilung, Konzept für Baumschutz und
Baumpflege (Stand 17. Februar 2020)