



# Teilrevision der Ortsplanung Mitwirkung

Mitwirkungsbericht

---

27. Juni 2025

---

# Impressum

**raum.manufaktur.ag**  
**Feldlistrasse 31A**  
**9000 St. Gallen**

071 555 03 10  
info@raummanufakturag.ch  
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung  
**Armin Meier**  
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU  
Raumplaner FSU | REG A  
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung  
**Silvan Oberholzer**  
BSc FH in Raumplanung

Qualitätsmanagement  
Datum | Kap von/bis (Kürzel)  
Bsp.: 11.04.2023 | Kap. 1-3 (aco)

4.3033.002.420.Mitwirkungsbe-  
richt\_250612.docx

# Inhaltsverzeichnis

<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2 Richtplan</b>	<b>5</b>
2.1 Richtplan Nutzung   Verkehr   Infrastr.   Eigentum	5
2.2 Richtplan Gestaltung   Schutz   Umwelt	18
2.3 Richtplan Fuss- und Wanderwege	19
<b>3 Zonenplan</b>	<b>21</b>
3.1 Einzelparzellen	21
3.2 Gebiete	38
3.3 Gefahrenzonen	39
3.4 Sonstiges	41
<b>4 Baureglement</b>	<b>43</b>
4.1 Allgemeine Hinweise	43
4.2 Planung	43
4.3 Überbauungsvorschriften	44
4.4 Gestaltungs- und Bauvorschriften	45
<b>5 Diverses</b>	<b>47</b>
5.1 Infrastruktur	47
5.2 Umwelt	47
5.3 Finanzen	48

# 1 Einleitung

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes sorgen die mit der Planung betrauten Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

Die Instrumente der Ortsplanung wurden der interessierten Dorfbewölkerung an der Informationsveranstaltungen vom 26. Juni 2024 in der Turnhalle Gitzbüchel vorgestellt. Im Anschluss an diese Veranstaltungen wurden alle Unterlagen über die E-Mitwirkungsplattform der Gemeinde veröffentlicht. Vom 27. Juni 2024 bis zum 31. August 2024 bestand die Möglichkeit, die Unterlagen direkt zu kommentieren. Die Unterlagen konnten physisch auch auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Der Gemeinderat hat alle Eingaben ausgewertet und zu Handen der Berücksichtigung in der weiteren Planung überprüft. Der nachfolgende Bericht fasst die Eingaben thematisch zusammen und zeigt die Berücksichtigung in der weiteren Planung aus Sicht des Gemeinderates. Es gilt anzumerken, dass nicht jede Begründung aus den jeweiligen Anträgen separat abgehandelt werden kann.

Aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes werden die Eingaben nicht nach dem Vernehmlasser oder der Stelle, wo die Bemerkung in Mitwirkungstool angebracht wurde, sondern nach Thema zusammengefasst gegliedert. Damit wird die Lesbarkeit verbessert und es werden Doppelspurigkeiten vermieden.

## 2 Richtplan

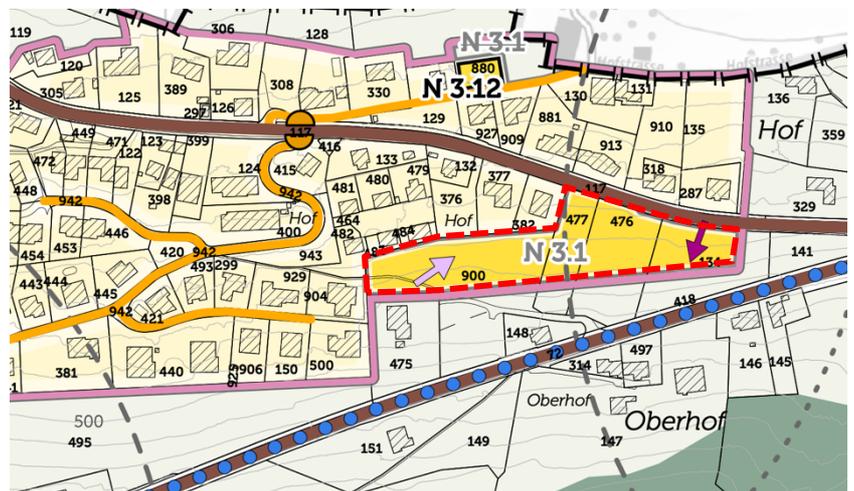
### 2.1 Richtplan Nutzung | Verkehr | Infrastr. | Eigentum

Abb. 1 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand  
Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Fläche

#### 2.1.1 Wohngebiet Hof (N 3.1)

Für das Wohngebiet Hof (Grundstücke 134, 141, 476, 477, 900) solle ein Bauverbot ausgesprochen werden. In diesem Gebiet sei es im September 2017 bereits zu einer massiven Rutschung mit Sachschäden gekommen. Zusätzlich würde die Verkehrsbelastung, der Lärm und die Umweltverschmutzung auf der Appenzellerstrasse steigen. Eine andere Mitwirkungseingabe schlägt vor, das Wohngebiet Hof (N 3.1) in einer zweiten Etappe weiter zu vergrössern.



Hierzu gibt es eine Vereinbarung, wonach diese Fläche bei einem Bedarf prioritär eingezont wird. Diese Fläche ist schon heute als Entwicklungsgebiet im vom Regierungsrat genehmigten kommunalen Richtplan ausgewiesen – mit den exakt gleichen Abmessungen. Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wird die Gefahrensituation nun durch die Grundeigentümerschaft nochmals genauer untersucht. An einer Einzonung soll nur festgehalten werden, wenn die Gefahrensituation mit einer Bebauung und Objektschutzmassnahmen auf ein verträgliches Mass reduziert werden kann. Die Gemeinde wird zum Zeitpunkt des Vorliegens der neuen Untersuchungen nochmals beurteilen, ob das Gebiet definitiv für eine Einzonung vorgeschlagen werden soll.

Eine weitere Entwicklung in Richtung Süden wird infolge der Lärmimmissionen der Hauptstrasse sowie der Erschliessung ab dieser als kritisch angesehen. Auch im Rahmen eines ersten Austauschs beim Kanton in einer früheren Projektphase wurden Entwicklungen im südlichen Bereich des Hofes sehr kritisch angesehen.

### 2.1.2 Wohngebiet Tolen I (N 3.3)

Das Areal Tolen solle als Kurgebiet beibehalten und die zonenkonforme Nutzung durchgesetzt werden.

Abb. 2 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Fläche



Die Kurtradition hat in Lutzenberg eine lange Geschichte und war früher ein prägender Bestandteil der örtlichen Identität. Zu jener Zeit wurden grosszügige Flächen für diese Nutzung vorgesehen. Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen jedoch, dass sich die Nachfrage stark verändert hat. Die betroffenen Gebäude werden heute nahezu ausnahmslos als ganzjährige Wohnsitze genutzt und nicht mehr im ursprünglichen Sinne für Kuranwendungen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass für reine Kurznutzungen keine wirtschaftliche Grundlage mehr vorhanden sind.

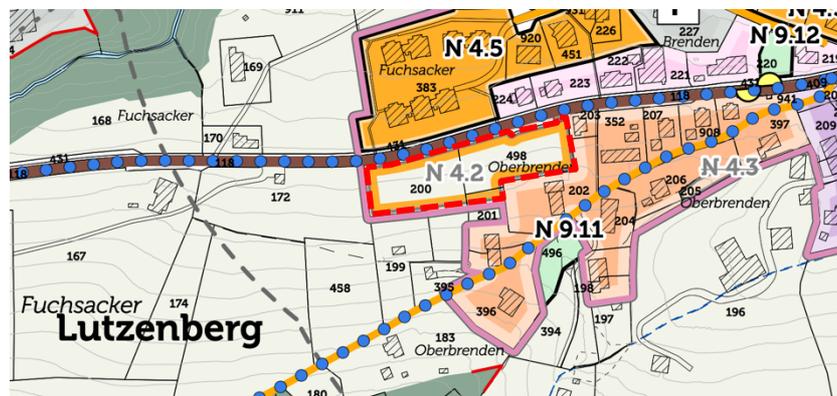
Es ist nicht zielführend, Nutzungen durchzusetzen, die nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten entsprechen. Stattdessen sollen planerische Massnahmen die tatsächlichen Entwicklungen und Anforderungen der Bevölkerung berücksichtigen, um eine nachhaltige und sinnvolle Ortsentwicklung zu gewährleisten.

### 2.1.3 Wohngebiet Fuchsacker (N 4.2)

Das im Richtplan vorgesehene Wohngebiet Fuchsacker (N 4.2) sei aus dem Richtplan zu entfernen, da die Entwicklung nicht dem Grundsatz Innen- vor Aussenentwicklung entspreche.

Abb. 3 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Fläche



Es ist richtig, dass die Gemeinde Lutzenberg zurzeit über verschiedene innere Reserven verfügt. Die Gemeinde ist sich dieses Umstands bewusst und das Ziel der Innenentwicklung und Füllung dieser Reserven soll deshalb auch konsequent weiterverfolgt werden. Aufgrund der raumplanungsrechtlichen Vorgaben ist das Baugebiet einer Gemeinde auf 15 Jahren auszulegen (Art. 15 RPG). Das bedeutet, dass die heutigen Reserven innert den nächsten 15 Jahren zu bebauen sind. Mit dem Richtplan wird ein Horizont über die nächsten 25 Jahre betrachtet. Aus diesem Grund sollen auch bereits erste Gedanken für die Jahre nach dem vorliegenden Zonenplan (> 15 Jahre) gemacht werden. Mit einer Bebauung dieses Gebiets kann der Siedlungskörper abgeschlossen werden. Im Gegensatz zu vielen anderen Gebieten in Lutzenberg existieren an dieser Stelle keine Naturgefahren, weshalb das Gebiet für eine Bebauung geeigneter ist als andere. Eine Einzonung soll jedoch tatsächlich nur ein Thema werden, wenn die Gemeindeentwicklung, wie von den Mitwirkenden erwähnt, im vom Kanton vorgesehenen Mass stattfindet und die übrigen Bauzonenreserven aufgebraucht sind.



### **2.1.5 Grünzonen, allgemein**

*Die diversen Umzonungen zur Grünzone, welche nötig seien für die Einzonung des Wohn- und Gewerbegebiets N 5.5 im Raum Tanne, würden kritisiert. Demnach könne man den Eindruck haben, dass auf Kosten und hinter dem Rücken einzelner Grundstückseigentümer eine Auszonung ermöglicht werden solle, um interessengeleitet neue Bauzonen zu generieren.*

Die geplanten Anpassungen sind Teil einer umfassenden und langfristigen Siedlungsstrategie. Ziel ist es, Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten – wie beispielsweise Hanglage oder Waldabstand – oder rechtskräftigen Vorgaben in Sondernutzungsplänen ohnehin nicht bebaut werden können, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung in Grünzonen umzuwidmen. Damit wird sichergestellt, dass die Zonierung die rechtlichen und geografischen Rahmenbedingungen besser widerspiegelt.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden im Rahmen der Zonenplanung über die vorgesehenen Änderungen schriftlich informiert. Mit den Rückzonungen wird gleichzeitig der notwendige Spielraum geschaffen, um an anderer Stelle Entwicklungen bspw. in Form von Einzonungen vorzunehmen, die eine nachhaltige Entwicklung von Lutzenberg fördern können. Dabei geht es nicht um die Einzonung eines einzelnen Gebiets wie bspw. das Gebiet Tanne, auf dessen Einzonung aufgrund neuer Erkenntnisse nun ohnehin verzichtet wird (vgl. oben). Vielmehr wird der Wunsch nach Fortschritt und Erneuerung von der Bevölkerung vielfach geäußert. Um Stillstand zu vermeiden und gleichzeitig die Interessen der Allgemeinheit zu wahren, ist es notwendig, die Flächennutzung behutsam und zukunftsorientiert zu steuern. In den geplanten Anpassungen wird eine Möglichkeit gesehen, Lutzenberg weiterzuentwickeln und zugleich die Lebensqualität im Dorf langfristig zu sichern.

Die Mitwirkenden, die sich zum allgemeinen Thema der Grüngebiete – insbesondere im Zusammenhang mit den Rückzonungen im Gebiet Kapf – geäußert haben, werden zu einem späteren Zeitpunkt nochmals vertieft über diese Thematik informiert.

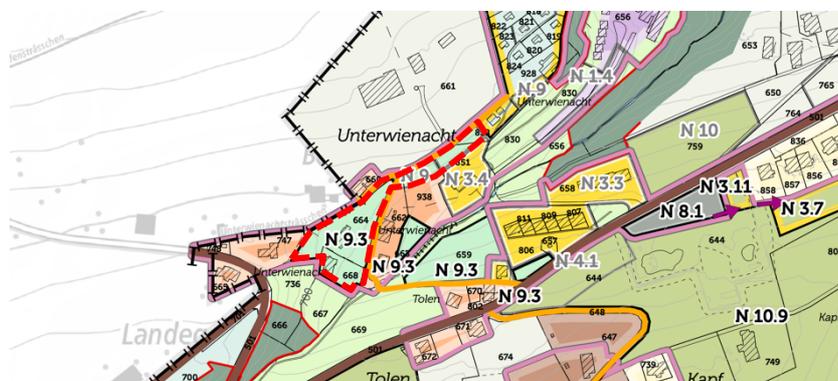
---

### 2.1.6 Grüngelände Unterwienacht (N 9.3)

Auf die geplante Auszonung der Grundstücke 662, 664, 668, 838, 851, 938 im Gebiet Unterwienacht (N 9.3) sei gemäss einer Rückmeldung zu verzichten. Entgegen der Aussage im Planungsbericht sei die Erschliessung ohne Weiteres und mit branchenüblichem Aufwand realisierbar. Ausserdem sei die Umzonung willkürlich und im Rahmen der inneren Verdichtung nicht plausibel.

Abb. 5 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Gemäss Art. 3 Abs. 3 Raumplanungsgesetz sind Siedlungen an Orten zu planen, die angemessenen mit ÖV erschlossen sind. Eine solche angemessene Anbindung ist im Gebiet Unterwienacht – wie auch in anderen Gebieten in Lutzenberg nicht vorhanden. Neue Bauzonen könnten im Gebiet Unterwienacht aufgrund der übergeordneten Vorgaben nicht mehr ausgeschieden werden. Eine weitere Verdichtung in diesem Bereich ist aufgrund der fehlenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr deshalb nicht zielführend. Das Raumplanungsgesetz der Schweiz legt in solchen Fällen nahe, die Priorität nicht auf eine Innenentwicklung zu setzen. Die überwiegende Mehrheit der genannten Grundstücke (Parz. Nm. 662, 838, 851, 938) bleibt nichts destotrotz weiterhin grösstenteils in der Bauzone - sie können in geeigneter Weise weiterentwickelt werden. Die entsprechend rückgezonten Bereiche dieser Grundstücke dienen der Gliederung des Gebiets und sind teilweise aufgrund der Topografie auch kaum bebaubar. Ohnehin ist für die Grundeigentümerschaften in diesen Gebieten aufgrund der Grenz- und Strassenabstände eine Bebauung kaum möglich.

Lediglich die Parzellen Nm. 664 und 668 sollen gemäss den aktuellen Planungen vollständig ausgezont werden. In der kantonalen Vorprüfung wurde zudem angeregt, die betroffenen Flächen hinsichtlich einer vollständigen Rückführung in die Landwirtschaftszone zu prüfen. Diese Empfehlung stützt die Einschätzung, dass eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich langfristig weder den Zielen der Siedlungsentwicklung noch den gesetzlichen Anforderungen gerecht wird. Auf eine vollständige Rückzonung der beiden Grundstücke könnte möglicherweise verzichtet werden, wenn

das Unterwienachtssträsschen auf einen normgerechten Standard ausgebaut und damit die Erschliessung sichergestellt werden kann.

Diese Planungsschritte zielen darauf ab, eine nachhaltige und ausgewogene Raumentwicklung zu fördern. Dabei werden sowohl die gesetzlichen Rahmenbedingungen als auch die übergeordneten Planungsziele berücksichtigt.

Die Gemeinde wird die Situation in Unterwienacht insbesondere aufgrund der verschiedenen Einwände nun nochmals von Grund auf und ohne anfängliche Vorbehalte überprüfen und eine Zonierung anstreben, die für das Gebiet zweckmässig und nachvollziehbar ist. Es ist dabei jedoch nicht davon auszugehen, dass im Gebiet Unterwienacht künftig grössere Entwicklungen möglich sein werden.

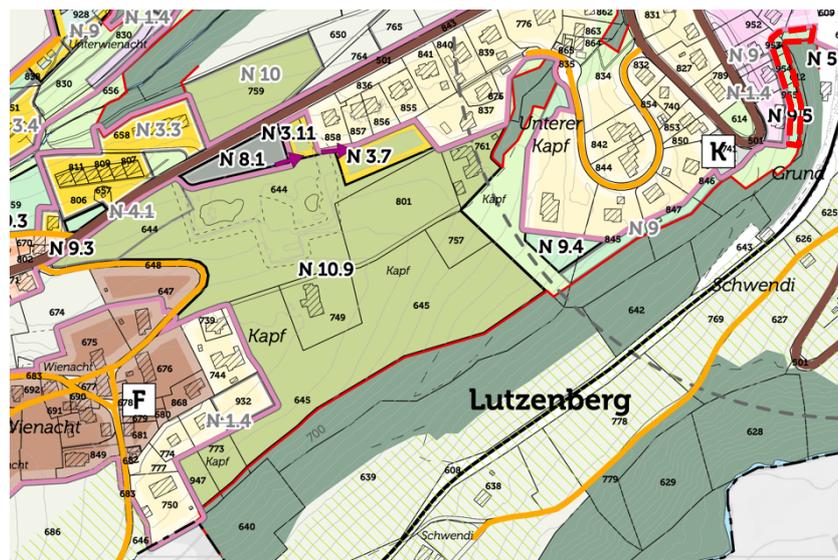
---

### 2.1.7 Grüngelände Unterer Kapf I (N 9.4) / Grund I (N 9.5)

Die Grüngelände Unterer Kapf (Grundstücke 834, 860 bis 864 und 873) und Grund (Grundstück 608, 953 bis 955) sollten gemäss mehreren Eingaben nicht erweitert werden, da die Umzonung willkürlich und nicht plausibel sei und eine Wertminderung resultiere. Das vorgesehene Grüngelände stehe im Widerspruch zum Art. 28 BauG und es sei unklar, ob sich die im Planungsbericht erwähnten Ausbaumöglichkeiten nur auf bestehende Objekte beziehen oder auch auf Neubauten. Ausserdem sei nicht nachvollziehbar, weshalb nicht auch ein Teil von Grundstück 750 in eine Grünzone umgezont wurde.

Abb. 6 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Diese Rückmeldungen werden ernst genommen. Für das bessere Verständnis wird versucht, die Hintergründe der Grüngelände nachvollziehbar zu erläutern:

Einige der betroffenen Grundstücke befinden sich in Waldesnähe, wo der gesetzliche Waldabstand 20 Meter beträgt. Gemäss Art. 113 BauG sind diese Flächen grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten und sollen gemäss Abs. 5 des gleichen Artikels nicht in die ausnutzungsfähige Bauzone einbezogen werden. Bereits das übergeordnete Baugesetz hat damit das Ziel, diese Flächen einer Zone zuzuweisen, welche nicht an die Ausnutzung angerechnet werden kann (Bsp.: eine Grünzone oder eine Landwirtschaftszone). Es soll sich bei diesen Flächen nicht um eine Wohnzone oder Wohn-/Gewerbezone handeln.

Um den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern entgegenzukommen, wurde im Rahmen des Quartierplans Kapf bei vielen Parzellen der Baubereich auf einen reduzierten Abstand von 12 Metern abgestimmt,

wodurch der Waldabstand entsprechend verringert wurde. Dieser Quartierplan wurde genehmigt und ist rechtskräftig.

Die im QPL als Freihaltegebiete festgelegten Waldabstandsflächen und weitere Bereiche am Siedlungsrand sollen nun konsequenterweise auch im Richt- und Zonenplan abgebildet werden. Dieser Schritt dient dazu, die bestehende Planungslage zu sichern und konsequent umzusetzen.

Zusätzlich wird im Zuge der Überarbeitung der Planung sichergestellt, dass der Zonenplan und der Richtplan mit den Abgrenzungen des bewilligten QPL übereinstimmen. Alle relevanten Parzellen werden diesbezüglich nochmals überprüft – es sind nur minimale Anpassungen zu erwarten.

Für Grundstücke, bei denen bestehende Gebäude innerhalb des Waldabstands liegen (z. B. Grundstücke im Gebiet Grund), gilt: Der Bestand ist auf Basis von Art. 94 BauG gesichert – auch angemessene Erweiterungen sind möglich.

Im Übrigen können Bauten und Anlagen auf den betroffenen Grundstücken weiterhin nach den üblichen Bestimmungen des Baureglements von Lutzenberg erstellt werden – unabhängig ob es sich um Neubauten oder die Erweiterung von Bauten handelt. Der Hinweis im Planungsbericht bezieht sich nur darauf, dass auf den betroffenen Grundstücken weitere Entwicklungen möglich sind und die Bauten, falls solche bestehen, nicht rechtswidrig würden. Die Aussage im Planungsbericht hat keine Verbindlichkeit – es gilt das Baureglement. Zur Grünzone hin sind keine «Grenzabstände» einzuhalten – sofern die Waldabstände, welche teilweise auch reduziert wurden, eingehalten sind.

Die geplanten Anpassungen stellen eine sachgerechte und nachhaltige Lösung dar, die den gesetzlichen Vorgaben entspricht und die bestehenden Nutzungsansprüche angemessen berücksichtigt. Im weiteren Prozess wird nochmals geprüft, dass Grundeigentümer mit ähnlichen Voraussetzungen auch möglichst gleichbehandelt werden. So soll bspw. auch bei der Parzelle Nr. 750 künftig ein Bereich als Grünbereich ausgeschieden werden.

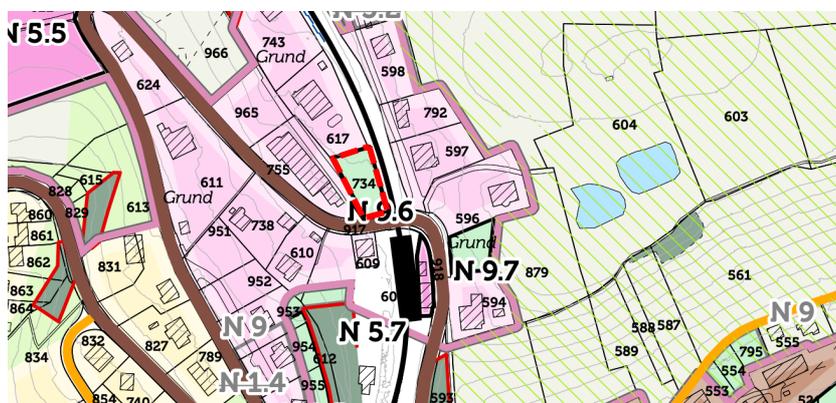
---

### 2.1.8 Grüngelände Grund II (N 9.6)

Die Parzelle sei als Bauland zu belassen und ggf. mit einer Überbauungsverpflichtung zu belegen. Alternativ sei die Parzelle von der Gemeinde zu erwerben und ein öffentlich zugänglicher Park inklusive Quartiertreff einzurichten und zu unterhalten.

Abb. 7 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



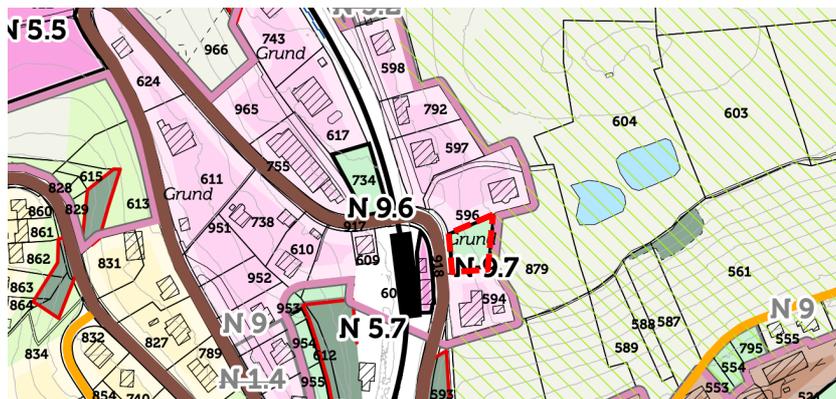
Die Situation der Parzelle wurde eingehend geprüft. Aufgrund ihrer sehr schmalen Form – die durchschnittliche Breite beträgt lediglich 15 bis 20 Meter – ist eine Bebauung aufgrund der geltenden Abstandsregelungen (z. B. zu Strassen und Nachbargrundstücken) schwierig umzusetzen. Es wäre jedoch nicht vollständig ausgeschlossen, dass eine bauliche Nutzung unter spezifischen Voraussetzungen realisierbar sein könnte. Das Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz schreiben vor, dass unbebautes Bauland innert nützlicher Frist einer Überbauung zuzuführen ist. Falls bis zur öffentlichen Auflage eine vertragliche Überbauungsverpflichtung mit den Grundeigentümern eingegangen werden kann, soll das Grundstück in der WG-Zone verbleiben. Ansonsten wird der Gemeinderat an einer Umzonung zur Grünzone festhalten.

### 2.1.9 Grüngelände Grund III (N 9.7)

Auf die Schaffung eines Grüngeländes auf Grundstück 596 sei zu verzichten. Es handle sich um eine gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Lage. Im Gegenzug sollte auch auf die Einzonungen der Wohngebiete Tolen I (N 3.3), Tolen II (N 3.4), Unterwienacht (N 3.5), Kapf (N 3.7), Kapf West (N 3.11) verzichtet werden, da die ÖV-Güteklasse in diesen Gebieten schlechter sei als auf Grundstück 596. Zudem sei auf dem Grundstück eine Bebauung vorgesehen. In diesem Zusammenhang kam die Kritik auf, dass die Planung willkürlich sei.

Abb. 8 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Es ist richtig, dass das Gebiet besser erschlossen ist als andere. Der steile Hang ist hingegen nicht einfach zu bebauen. Das Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz schreiben vor, dass unbebautes Bauland in- nert nützlicher Frist einer Überbauung zuzuführen ist. Falls sich die Eigen- tümer in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag – bis zur öffentlichen Auf- lage – zur Erschliessung und Bebauung verpflichten, soll das Grundstück in der WG-Zone verbleiben. Ansonsten wird der Gemeinderat an einer Um- zonung zur Grünzone festhalten.

#### **2.1.10 Fruchtfolgeflächen**

*Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Fruchtfolgeflächen erhalten oder ggf. erweitert werden sollen. Es sei unklar, ob die vorgesehenen Fruchtfolgeflächen gemäss Richtplan Teil Nutzung überhaupt geeignet wären. Die vorgesehenen Änderungen seien zudem nirgends erläutert oder aufgeführt. Es sei zudem nicht klar, wo genau im kantonalen Richtplan (Geoportal) die Fruchtfolgeflächen ausgewiesen werden.*

Es wurde fälschlicherweise der Layer «Kantonales Interessengebiet Landschaftsschutz» anstelle der «Fruchtfolgeflächen» (FFF) im kommunalen Richtplan dargestellt. Dies wird korrigiert. Es handelt sich im kommunalen Richtplan nur um einen hinweisenden Eintrag, da die FFF im kant. Richtplan festgelegt werden. Im kantonalen Richtplan AR werden die FFF als «Kantonales Interessengebiet Landwirtschaft (Fruchtfolgeflächen)» ausgedrückt.

---

#### **2.1.11 Infrastruktur (I 1)**

*Beim Aussichtspunkt Gstell gäbe es eine Feuerstelle.*

Dieser wertvolle Hinweis wird in der Ausgangslage des Richtplanblatts ergänzt.

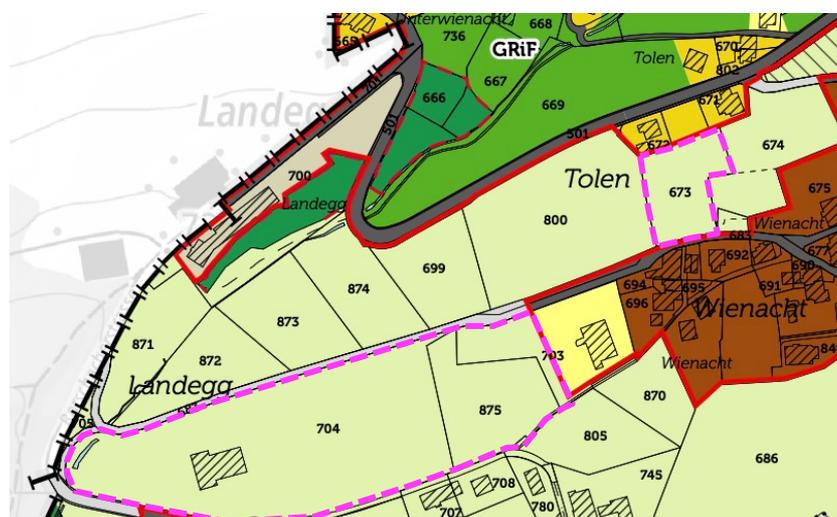
---

### 2.1.12 Landwirtschaftsgebiet Landegg / Tolen

Es wird die Frage gestellt, weshalb auf den Grundstücken 673, 703, 704 und 875 Landwirtschaftsland entstehen sollte, obwohl die Grundstücke im Norden von der Kantonsstrasse, im Süden von einer Erschliessungsstrasse und seitlich von der Kernzone umgeben seien.

Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Die Grundstücke liegen grundsätzlich in der Landwirtschaftszone. Ausnahme ist das Grundstück 703, welches zu einem Grossteil in einer Wohnzone (W 1.4) liegt. Die Zonierung dieser Grundstücke wird nicht verändert. Es handelt sich bereits heute um landwirtschaftlichen Boden.

Beim in der Kernzone liegenden Gebiet handelt es sich um ein geschütztes Ortsbild. Auch die Umgebung hat darauf Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund wird die Landwirtschaftszone als zweckmässig angesehen. Zudem könnte die Gemeinde hier auch keine weiteren Einzonungen vornehmen, da das Gebiet nicht mit ÖV erschlossen ist. Letzteres ist eine zwingende Vorgabe gemäss Raumplanungsgesetz der Schweiz.

## 2.2 Richtplan Gestaltung | Schutz | Umwelt

Abb. 10 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand  
 Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen

### 2.2.1 Siedlungsbegrenzungslinie (G 2)

Die Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Haufen dürfe nicht innerhalb der Fruchtfolgeflechte liegen.

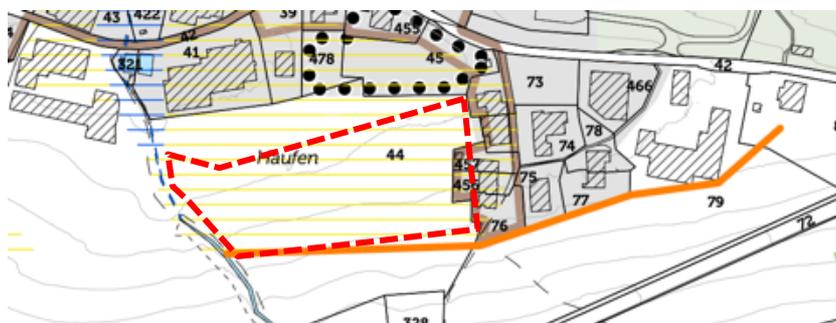
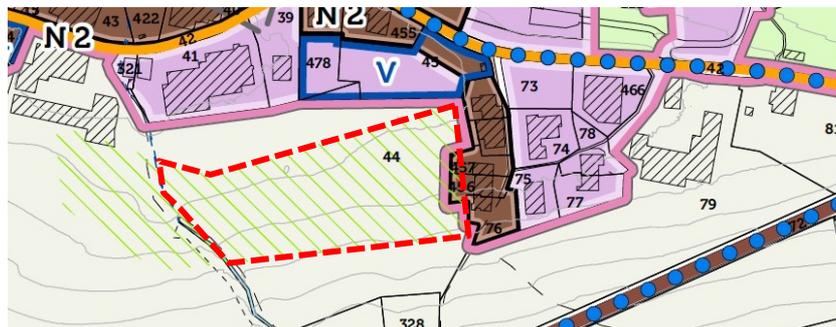


Abb. 11 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand  
 Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Es ist korrekt, dass das Gebiet von der Fruchtfolgeflechte (FFF) betroffen ist. Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Siedlungsbegrenzungslinie bezeichnet werden kann. Gemäss kantonalem Richtplan (S. 1) können Fruchtfolgeflechten in Anspruch genommen werden, wenn ein anderes Ziel von kantonalen Bedeutung vorliegt. In einem solchen Fall wäre jedoch eine Kompensation zwingend erforderlich. Der Richtplan (L. 2) ermöglicht zudem in Ausnahmefällen die Entlassung von Teilflächen, sofern ein nahezu gleichwertiger Ersatz sichergestellt werden kann.

Zurzeit – und gemäss dem kommenden Richtplan – ist für die nächsten 25 Jahre keine Beanspruchung dieser Fläche vorgesehen. Sollte in Zukunft eine konkrete Entwicklung geplant und möglich sein, müsste das Thema nochmals vertieft und umfassend geprüft werden. Zum aktuellen Zeitpunkt ist jedoch keine Anpassung im kommunalen Richtplan vorgesehen.

## 2.3 Richtplan Fuss- und Wanderwege

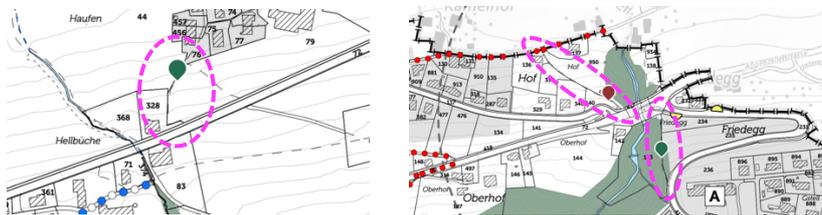
Abb. 12 Mögliche Ergänzungen Fuss- und Wanderwege

 Betroffene Wege

### 2.3.1 Kommunales Fusswegnetz (V 2)

#### Neue kommunale Fusswege

Die Fusswegverbindungen *Haufen – Hellbüchel*, *Friedegg – Brenden* und *Friedegg – Hof* seien zu erhalten.



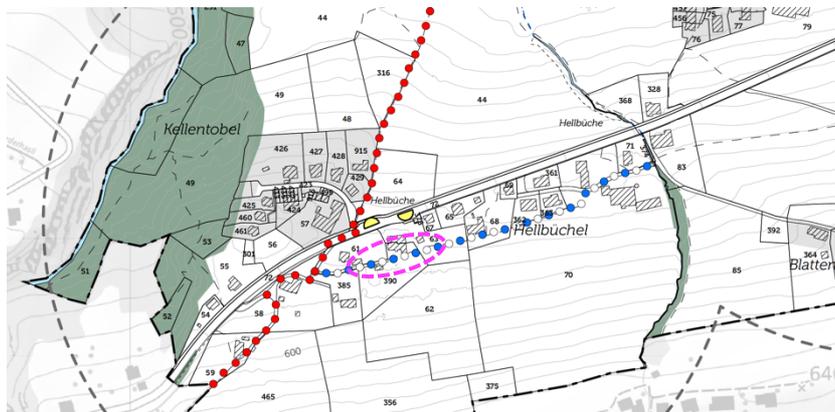
Die kommunalen Fusswege haben eine wichtige Bedeutung im Fusswegnetz. Die Gemeinde wird die Fusswege auf kommunaler Stufe nochmals überprüfen. Dabei sollen auch die erwähnten Wege in den Vordergrund gerückt werden. Entweder werden sie als bestehend oder als zu sichernd in den Richtplan aufgenommen.

#### Kommunaler Fussweg Hellbüchel

Der kommunale Fussweg *Hellbüchel* über Grundstück Nr. 390 sei nicht passierbar. Entweder solle dieser Fussweg begehbar gemacht oder ansonsten aus dem Plan entfernt werden.

Abb. 13 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffener Wegabschnitt



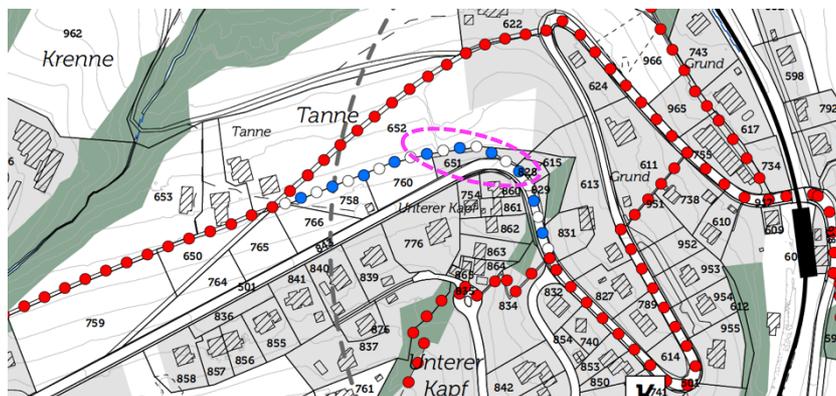
Auf dem Grundstück besteht zurzeit ein Lagerplatz. Es ist die Absicht, diesen gesicherten Weg wieder passierbar zu machen. Mit dem Eintrag im kommunalen Richtplan soll diesem Anliegen Ausdruck verliehen werden.

#### Kommunaler Fussweg Grundstück 651/652

Auf dem Grundstück Nr. 652 solle kein neuer öffentlicher, kommunaler Fussweg zusätzlich zum bestehenden kantonalen öffentlichen Wanderweg geplant werden. Auf Grundstück Nr. 651 werde ebenfalls kein neuer öffentlicher Fussweg geduldet. Das Grundstück wird in Absprache mit dem Kanton bereits durch einen abschliessbaren Zaun vor unbefugtem Zutritt geschützt. Zudem wurde gewünscht, dass Parzelle Nr. 651 ein Ort der Ruhe und der Förderung der Biodiversität bleibe.

Abb. 14 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffener Wegabschnitt



Gemäss kommunalem Richtplan handelt es sich bei den vorgeschlagenen Ergänzungen im Plan um Inhalte, die noch geprüft werden und nicht abschliessend festgelegt sind. Sie wurden im Richtplantext als Zwischenergebnis erfasst, da die raumwirksamen Tätigkeiten in diesem Bereich noch nicht vollständig aufeinander abgestimmt sind.

Der Wunsch, dass Parzelle Nr. 651 ein Ort der Ruhe und der Förderung der Biodiversität bleibt, wird sehr geschätzt. Dies entspricht auch dem Ziel, wertvolle Natur- und Rückzugsräume zu schützen. Gleichzeitig könnte die Netzergänzung für ein feinmaschiges und gut zugängliches Fusswegnetz von Interesse sein. Es ist der Gemeinde wichtig, solche Vorhaben nicht ohne die Einwilligung der betroffenen Grundeigentümerschaft umzusetzen. Da der Anschlusspunkt an die Hauptstrasse heute nicht mehr gewährleistet ist und für die Spaziergänger aus dem Gebiet «Unterer Kapf» Alternativen bestehen, wird künftig auf die Ausscheidung im Richtplan Fuss- und Wanderwege verzichtet.

## 3 Zonenplan

### 3.1 Einzelparzellen

#### 3.1.1 Um- und Aufzonungen

Bei Umzonungen handelt es sich um eine Veränderung der Zone innerhalb oder ausserhalb der Bauzone; etwa bei der Zuweisung eines Grundstücks von der Wohn-/Gewerbezone in die Wohnzone. Von einer Aufzonungen spricht man, wenn die Nutzungsintensität innerhalb der gleichen Zonenart erhöht wird; etwa, wenn eine Wohnzone gewählt wird, in der höher gebaut werden kann.

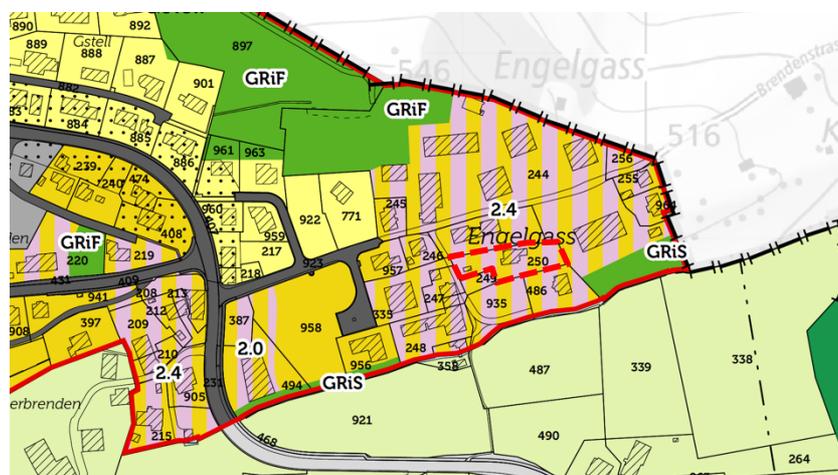
Es wurde zu verschiedenen Umzonungsabsichten kritisch Stellung genommen oder Fragen gestellt. Gleichzeitig wurden auch zusätzliche Vorschläge für Umzonungen unterbreitet. Diese wurden aufgrund von Mitwirkungsanträgen und vor dem Hintergrund der Planbeständigkeit und Verhältnismässigkeit noch einmal auf ihre Relevanz überprüft. Es gilt zu erwähnen, dass auch bereits unter dem Kapitel des kommunalen Richtplans einige Gebiete abgehandelt werden. Auf eine doppelte Nennung in diesem Kapitel wird verzichtet.

### Engelgass (Parzelle Nr. 250)

Das Grundstück 250 sei neu in die Kernzone umzuzonen, da das Grundstück mit dem vorgeschriebenen grossen Grenzabstand für jegliche Bauvorhaben in der Wohn- und Gewerbezone unbrauchbar sei.

Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Es ist korrekt, dass eine neue Wohnbebauung auf dem Grundstück aufgrund der geltenden Bestimmungen eingeschränkt möglich ist. Die Wohn- und Gewerbezone (WG-Zone) hat das Ziel, gewerbliche Nutzungen verstärkt zu fördern. Gemäss dem neuen Vorschlag für das Baureglement gilt bei Gebäuden mit rein gewerblichen Geschossen allseitig der kleine Grenzabstand. Dies eröffnet beispielsweise die Möglichkeit, eine Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss zu realisieren. Zusätzlich könnten auch eine Umparzellierung oder eine Gesamtplanung über mehrere Grundstücke in Betracht gezogen werden. Wichtig ist auch, dass für bestehende Nutzungen die Bestandesgarantie gilt.

Die Voraussetzungen für eine Umzonung in die Kernzone sind gemäss Artikel 20 des Baugesetzes nicht erfüllt. Kernzonen sind ausschliesslich für Ortsteile vorgesehen, die bestehende oder neu zu schaffende Zentrumsfunktionen aufweisen oder den Charakter des Ortsbildes prägen. Diese Merkmale treffen auf das Grundstück nicht zu.

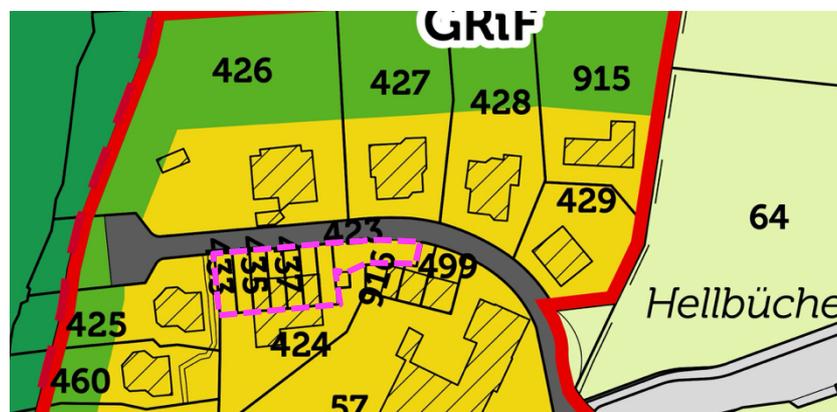
Ein zusätzlicher Hinweis dazu: Auch in einer Wohnzone 2.0 würde der grosse Grenzabstand von 10 Metern weiterhin gelten.

#### Hellbüchel (Parzellen Nrn. 423 und 433 bis 439)

Es wird gefragt, was sich durch die Zuweisung der Grundstücke vom übrigen Gemeindegebiet zur W 1.8 ändere. Steigere sich durch die Umzonung der Wert der Liegenschaften und ergeben sich durch das Umzonungsverfahren irgendwelche Kosten? Hätten alle Parzellen und das Haus anschliessend die gleiche Zonierung?

Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Die betreffende Fläche war im alten Zonenplan als Verkehrsfläche dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Mit dem neuen Zonenplan soll die Situation der tatsächlichen Situation angepasst werden, indem diese in die Bauzone überführt werden, was ihrer aktuellen Nutzung bereits entspricht.

In Bezug auf den Grundstückswert wird dieser primär durch die bestehende Bebauung bestimmt. Eine Änderung der Zonierung hat in der Regel keinen massiven Einfluss auf den Grundstückswert – wenn überhaupt, könnte der Wert aufgrund der klaren Zuweisung in die Bauzone tendenziell steigen. Die Zonierung der umliegenden Häuser und der «Garagenparzellen» ist künftig dieselbe.

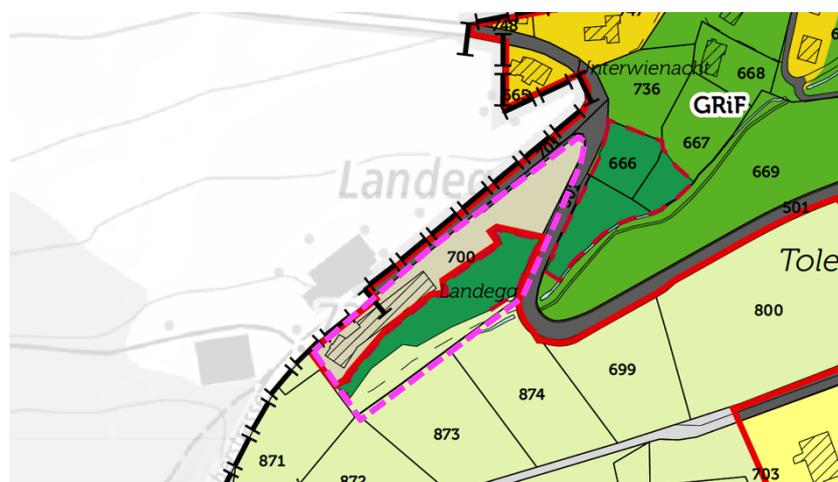
Die Anpassungen im Geoportal erfolgen nach der Revision der Ortsplanung automatisch und werden in das System integriert.

#### Landegg (Parzelle Nr. 700)

Die «Waldzone» beim Grundstück 700 soll aufgehoben oder verschoben werden, da das Grundstück mit dem heutigen Zonenplan nicht bebaubar sei (Einhaltung von Strassen- und Waldabstand).

Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan Änderung Stand  
Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Der Wald wurde am 4. Mai 1995 rechtskräftig festgelegt. Eine Anpassung der Waldgrenze kann nur dann in Betracht gezogen werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Da die Waldgrenze bereits bei der letzten Zuweisung zur Zone (1998) rechtskräftig war und sich die Verhältnisse aktuell nicht wesentlich verändert haben, ist eine Änderung der Waldgrenze in diesem Fall nicht vorgesehen.

Das betreffende Gebäude unterliegt der Bestandesgarantie gemäss Artikel 94 des Baugesetzes (BauG), was bedeutet, dass bestehende Bauten weiterhin rechtlich anerkannt sind.

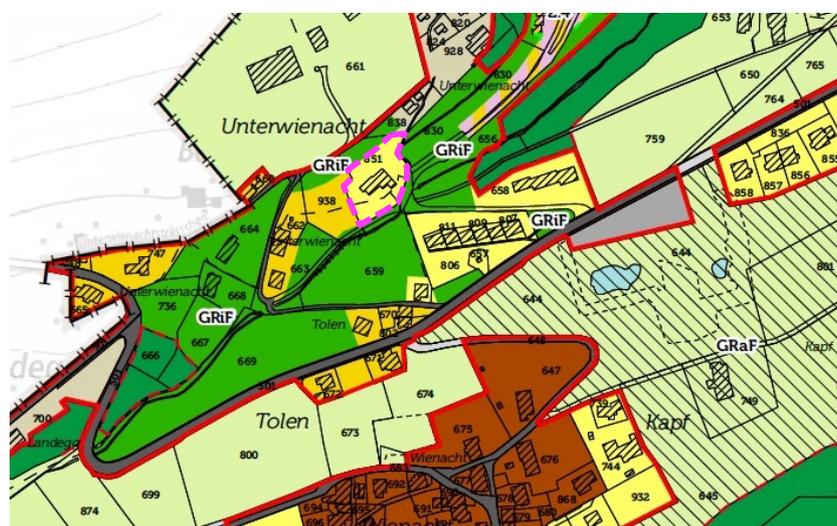
Für die Festlegung und Anpassung von Waldgrenzen ist gemäss den Artikeln 6 und 7 der kantonalen Waldverordnung zudem nicht die Gemeinde, sondern das Amt für Raum und Wald des Kantons zuständig.

### Unterwienacht (Parzelle Nr. 851)

Im Rahmen der Mitwirkung wurde verlangt, dass das Grundstück Nr. 851 der Wohnzone W 2.0 zugewiesen werde. Es sei nicht nachvollziehbar, dass der gesamte südwestliche Hang (Grundstücke Nr. 938, 662, 663, 664, 668, 660, 747, 845, 665, 748, 817, 1507) zur Wohnzone W 2.0 gehöre, das Grundstück Nr. 851 jedoch der Wohnzone W 1.4 zugeordnet werde.

Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Die Grundstücke mit ähnlichen Voraussetzungen sollten im Zonenplan auch ähnlich behandelt werden. Somit sollen bei annähernd gleichen Voraussetzungen auch die gleichen Zonen gewählt werden. Bisher wurde die Zonenart des südwestlichen Hangs belassen und das Grundstück Nr. 851 von der Kurzone in die Wohnzone W 1.4 umgezont. Aufgrund der Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr und auch mit dem motorisierten Individualverkehr wird eine Wohnzone W 2.0 an dieser Lage als zu hoch eingestuft. Ausnahmen könnten sich bei kleineren Parzellen resp. bei wenig Bauland ergeben. Die Situation im Gebiet Unterwienacht wird aufgrund der Eingabe gesamthaft nochmals überprüft. Es werden geeignete und nachvollziehbare Zonierungen und Abgrenzungen für das gesamte Gebiet angestrebt, welche den übergeordneten Vorgaben gerecht werden.





### 3.1.2 Einzonungen

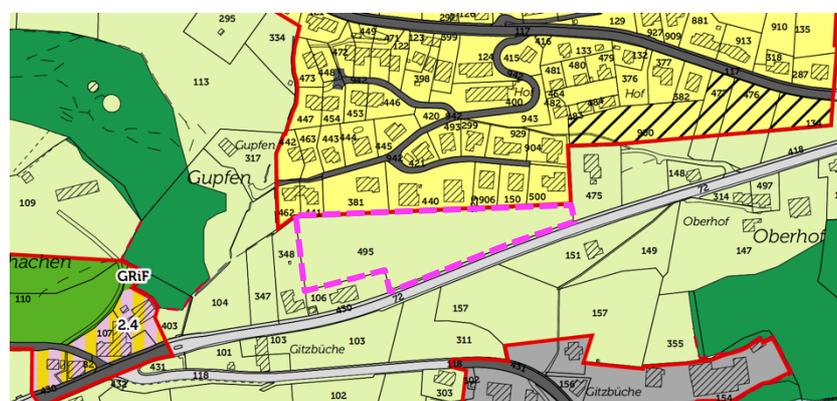
Als Einzonung wird die Zuweisung einer Nichtbauzone zu einer Bauzone verstanden.

#### Hof (Parzelle Nr. 495)

Das Grundstück Nr. 495 sei der Bauzone, bevorzugt der Wohnzone W 1.4, zuzuweisen.

Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Das Grundstück Nr. 495 war im bisherigen kommunalen Richtplan von 2013 als künftiges Siedlungsgebiet eingepflanzt. Anfang 2014 wurde ein Vertrag mit der Grundeigentümerschaft unterzeichnet, der vorsah, die Fläche einer Bauzone zuzuweisen. Dabei wurde jedoch darauf hingewiesen, dass im Falle einer abweichenden Einzonung durch die zuständigen Behörden keine Ersatzforderungen an die Gemeinde gestellt werden.

Im Sommer 2014 wurde die Ortsplanungsrevision seitens des Kantons sinstiert, da das neue Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft trat, welches Nachbesserungen im Bereich der Siedlungsentwicklung verlangte. Trotzdem versuchte die Gemeinde im ersten neuen Entwurf des kommunalen Richtplans der Vereinbarung nachzukommen und plante, das Gebiet als künftiges Siedlungsgebiet auszuweisen. Jedoch äusserte sich der Kanton in der Vorprüfung kritisch zur potenziellen Einzonung des Gebiets. Besonders die erheblichen Eingriffe in die Landschaft sowie die Notwendigkeit einer Erschliessungsstrasse führten zu Bedenken. Zudem wurde der unverhältnismässige Flächenverbrauch als problematisch angesehen.

Nach Abwägung der Argumente und einer eingehenden Diskussion wurde festgestellt, dass die Fortführung der Einzonungsabsicht wenig sinnvoll ist. Aus diesem Grund wurde entschieden, auf die Einzonung des Grundstücks in die Bauzone zu verzichten. An diesem Entscheid wird festgehalten.

#### Baulandumlegung (Grundstücke Nrn. 56, 57 und 403)

*Es sei untern den Grundeigentümern der Grundstücke Nm. 56, 57 und 403 privatrechtlich vereinbart, dass im Austausch zu Auszonungen auf den Grundstücken 57 und 403 die Parzelle 56 eingezont werden solle.*

Abb. 22 Ausschnitt Mitwirkungseingabe mit beantragten Flächen



Gemäss bisherigem Entwurf des Zonenplans war für das Grundstück Nr. 57 noch keine Auszonung vorgesehen. Auf der Parzelle Nr. 403 sollen hingegen rund 650 m<sup>2</sup> ausgezont werden, da es sich hierbei um Waldabstandsbereiche handelt. Diese Bereiche sollten gemäss Art. 113 BauG ohnehin nicht der ausnutzungsfähigen Bauzone zugewiesen werden. Im Sinne eines mindestens flächengleichen Austausches ist es für die Gemeinde denkbar, die von der Strasse zurückversetzte Fläche auf dem Grundstück Nr. 56 dem Wohngebiet zuzuführen. Die Erschliessung ist rückwärtig über die Parzelle Nr. 57 sicherzustellen. Die Grundeigentümerschaft hat sich zu verpflichten, zusammen mit der «Einzonung» eine vertragliche Vereinbarung zu unterschreiben, die die Bebauung des Grundstücks innert angemessener Frist sicherstellt. Die Gemeinde hat beim Kanton die Überprüfung der Gefahrensituation beantragt. Eine Einzonung wird nur möglich sein, wenn bei diesen Untersuchungen keine grösseren Gefahren zum Vorschein kommen.

### **3.1.3 Auszonungen**

Als Auszonung wird die Zuweisung einer Bauzone (Bsp.: Wohnzone W 1.4) zu einer Nichtbauzone (Bsp.: Landwirtschaftszone) verstanden.

#### **Einverständnis Auszonungen**

*Auszonungen seien – sofern keine Dringlichkeit besteht – nur mit dem Einverständnis der Grundeigentümer vorzunehmen.*

Im Rahmen der Mitwirkung hat bereits mit einigen Grundeigentümern ein Austausch stattgefunden, um deren Anliegen und Bedenken frühzeitig zu klären. Weitere Gespräche sind geplant, da es ein Ziel ist, möglichst einvernehmliche Lösungen zu finden.

Auszonungen werden sorgfältig geprüft und erfolgen nur dort, wo sie zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der kommunalen Planung notwendig sind. Die Gemeinde möchte sich nicht ohne triftige Gründe über die Interessen der Grundeigentümerschaft hinwegsetzen.

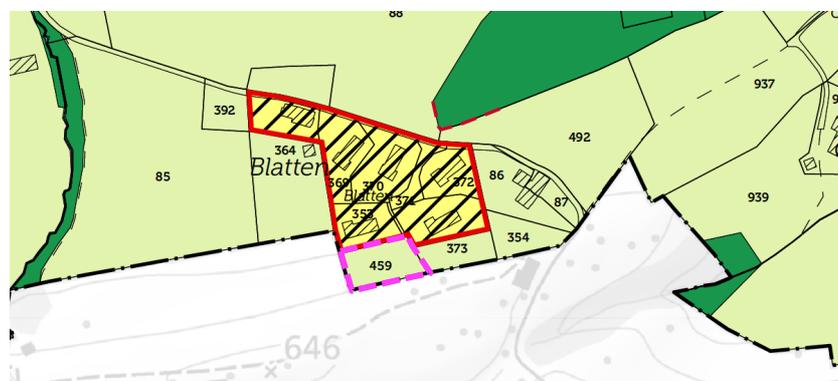
---

### Blatten (Parzelle Nr. 459)

Es wird beantragt, das Grundstück Nr. 459 als Bauland zu belassen, da es erst kürzlich als Baulandreserve verkauft worden sei. Das Grundstück werde in den nächsten 10-15 Jahren von der neuen Grundeigentümerschaft bebaut.

Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



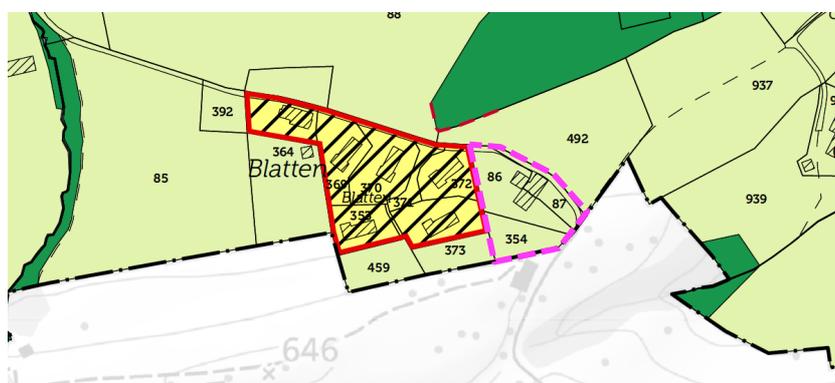
Gemäss Wissensstand der Gemeinde wurden diverse Gespräche durchgeführt – das Grundstück wurde hingegen noch nicht verkauft. Es handelt sich zudem um eine relativ steile und stark begrünte Hangsituation, welche eine Qualität für das Gebiet Blatten darstellt. Hintergrund der Auszonung ist jedoch primär die unzureichende resp. nicht hinreichende Erschliessungssituation im gesamten Gebiet Blatten. Sie lässt keine zusätzlichen Bauten resp. Nutzenden im Raum Blatten zu. Um eine Entwicklung auch bei den bestehenden Bauten einzuschränken, wurden diese Flächen infolgedessen von der W 1.8 in die W 1.4 abgezont und mit einer SNP-Pflicht belegt. Auch wenn die Verunmöglichung der Bauaktivität die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 459 einschränkt, überwiegen die Interessen an der Rückzonung. An der Rückzonung wird deshalb festgehalten.

#### Blatten (Parzellen Nrn. 86, 87, 354)

Auf die Auszonungen der Grundstücke 86, 87 und 354 solle verzichtet werden, da Wohnüberbauungen vorgesehen seien.

Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Das Areal ist nicht hinreichend erschlossen. Somit ist es fraglich, ob auf dem Land überhaupt eine Neubaute bewilligt werden kann.

Bei der Baute handelt es sich aus Sicht der Gemeinde um eine altrechtliche Baute, welche ursprünglich rechtmässig erstellt wurde und damit die erweiterte Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG geniesst. Die geplanten Ausbauten des Bestandes gemäss Antrag wären dann als massvolle Erweiterung auch ausserhalb der Bauzone zulässig.

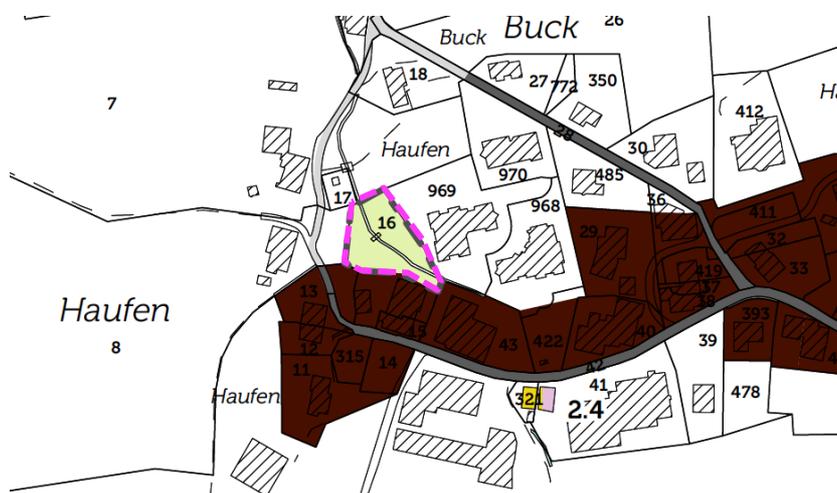
Falls sich die Eigentümer in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag – bis zur öffentlichen Auflage – zur Bebauung verpflichten, soll der nördliche Bereich des Grundstücks Nr. 86/87 mit dem bestehenden Haus in der Wohnzone verbleiben. Ansonsten wird der Gemeinderat an einer Umzonung zur Landwirtschaftszone festhalten.

### Haufen (Parzelle Nr. 16)

Das Grundstück Nr. 16 sei vollständig in die Kernzone umzuzonen oder in der Wohn- und Gewerbezone 2.4 zu belassen. Es sei unklar, wie der gewässerraum künftig aussehen werde und ob eine asymmetrische Verteilung möglich sein könnte. Alternativ solle zumindest der Teil südseitig des Bachs in der Bauzone belassen werden.

Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan Änderungen Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Das Grundstück Nr. 16 befindet sich derzeit vollständig in der Wohn- und Gewerbezone 2.4. Es wurde vorgeschlagen, rund 860 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone umzuzonen. Der Hauptgrund für diese Umzonung ist, dass das Gebiet aufgrund des Gewässerraums des Haufenbachs und der einzuhaltenden Grenzabstände kaum bebaubar ist und aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist korrekt, dass der Gewässerraum zurzeit noch nicht endgültig festgelegt wurde und die Übergangsregelungen in Kraft sind. Da unklar ist, wie der Gewässerraum künftig aussehen wird, sollen die Flächen entgegen dem Vorschlag in der Mitwirkung vorübergehend in der Bauzone belassen resp. der Kernzone zugewiesen werden. Sobald die Gewässerräume definitiv festgelegt sind, soll eine Rückzonung erneut geprüft werden.

### Oberbrenden (Parz. 496)

Auf dem Grundstück sei im Jahr 2021 bereits einmal eine Bebauung geplant gewesen. Aus diesem Grund sei auf die Rückzonung von der W 1.8 zur Grünzone zu verzichten

Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



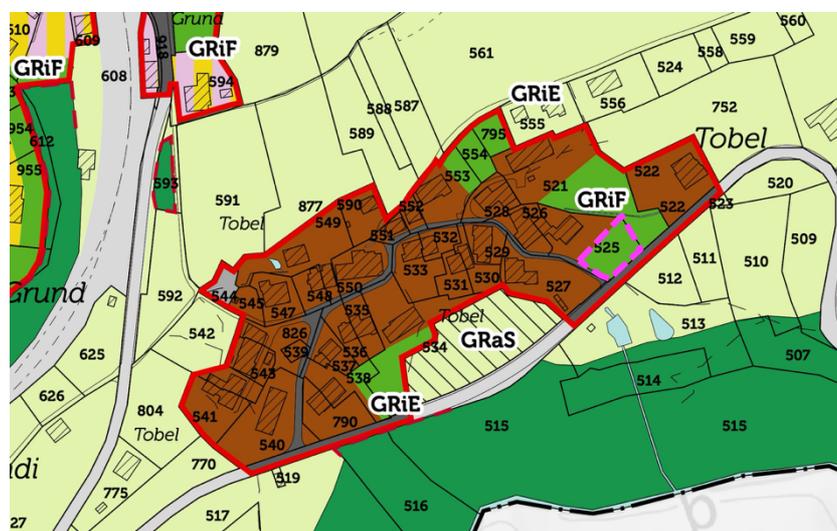
Das Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz schreiben vor, dass unbebautes Bauland innert nützlicher Frist einer Überbauung zuzuführen ist. Falls sich die Eigentümer in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag – bis zur öffentlichen Auflage – zur Erschliessung und Bebauung verpflichten, soll das Grundstück in der WG-Zone verbleiben. Ansonsten wird der Gemeinderat an einer Umzonung zur Grünzone festhalten. Bei einer Bebauung sind die Vorgaben der Ortsbildschutzzone zu berücksichtigen.

### Tobel (Parz. 525)

Es sei nicht klar, wie der Auswahlprozess der neuen Grünzonen stattgefunden habe und weshalb nur gerade auf zwei Parzellen neu eine Grünzone vorgesehen werde.

Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Der Auswahlprozess der neuen Grünzonen orientierte sich primär an den Vorgaben des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung). Der Weiler Tobel ist im ISOS aufgeführt und wird im kantonalen Schutzplan der Ortsbildschutzzone National zugewiesen.

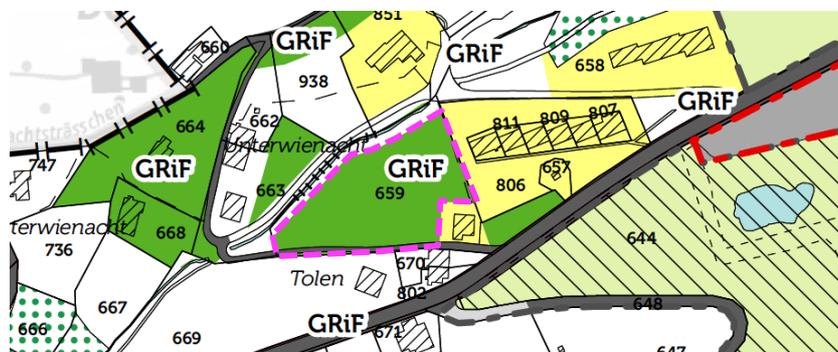
Die Umgebungszone II des ISOS weist das Erhaltungsziel «a» auf, das den Erhalt der Flächen als Wiesland oder Freifläche vorsieht und somit dauerhaft vor Überbauung freizuhalten ist. Im Zuge dieser Vorgabe wurde in einem 1. Schritt geprüft, ob unbebaute Flächen innerhalb des Gebiets Tobel aus der Kernzone entlassen werden müssen. Die Parzellen Nr. 525 und 521 wurden aufgrund dieser Überprüfung der Grünzone zugewiesen, um den Erhalt des Ortsbildes sicherzustellen. Die Flächen wurden nun nochmals vertieft auf Basis des ISOS überprüft. Dabei zeigte sich, dass auch weitere Flächen (bspw. auf Parzelle Nr. 790, 527) im Ortsteil Tobel einer Anpassung bedürfen und ebenfalls teilweise der Grünzone zuzuweisen sind. Damit kann der Schutz des Ortsbildes gewährleistet werden. Die Hauptbauten verbleiben allesamt in der Kernzone. Da in der Kernzone keine Baumassenziffer gilt, bleiben diese auch rechtmässig.

### Tolen (Parz. 659)

Die zur Rückzonung in die Grünzone vorgeschlagenen Grundstücksteile seien genügend erschlossen, weshalb auf die Rückzonung zu verzichten sei. In früheren Jahren sei bereits einmal ein Projekt ausgearbeitet worden, um das Land zu bebauen. Auch auf die Rückzonung direkt entlang der Strasse sei zu verzichten.

Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan Änderungen Stand  
Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Die Bedenken sind nachvollziehbar und die Situation wurde im Rahmen der Planung deshalb eingehend geprüft. Es ist festzustellen, dass die Erschliessungssituation des gesamten Gebiets Unterwienacht nicht den heutigen Anforderungen entspricht. Die Strasse, mit einer Breite von rund 1.8 bis 2.0 Metern, erfüllt die Anforderungen einer hinreichenden Erschliessung klar nicht – unabhängig ob es sich nun um eine öffentliche oder private Strasse handelt. Zudem liegt das Gebiet ausserhalb des Siedlungsgefüges und ist nicht hinreichend an den öffentlichen Verkehr angebunden. Aufgrund dieser Gegebenheiten erfüllt die Fläche die heutigen Rahmenbedingungen für eine Bauzone nicht mehr. Eine Bauzone ist deshalb nicht (mehr) gerechtfertigt. Mangels einer praktikablen Lösung zur Verbesserung der Erschliessung sieht sich die Gemeinde gezwungen, die Fläche aus der Wohnzone zu entlassen. Es wird als deutlich sinnvoller angesehen, die Bauzone zu einem späteren Zeitpunkt an einer besser geeigneten Lage einzusetzen.

Die Fläche entlang der Strasse wurde ebenfalls geprüft. Mit einer maximalen Breite von 12 Metern ist sie aufgrund der geltenden Abstandsregelungen für bewohnbare Gebäude nicht nutzbar.

Rückzonungen in eine Grünzone verhindern hingegen nicht die Nutzung für kleinere Anlagen und Bauten, die dem Zweck der Fläche dienen könnten, wie z. B. Gärten oder Gartenhäuser. Diese wären in der Grünzone weiterhin möglich und erlauben ggf. eine sinnvolle Nutzung der Fläche. Damit jedoch für das in der Wohnzone verbleibende Gebäude angemessene Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, verbleiben die Flächen entlang der Strasse nun gegenüber dem ersten Entwurf weiterhin in

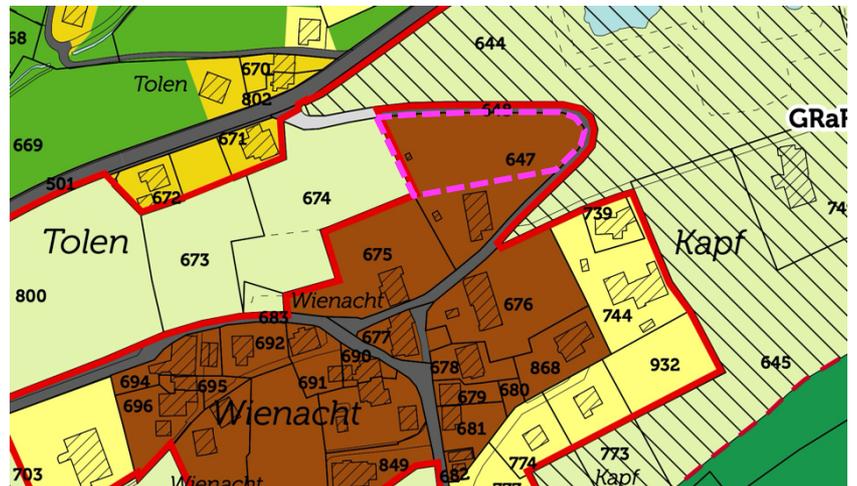
der Wohnzone – auch wenn sie nicht eigenständig bebaut werden können (vgl. Eingabe zu diesem Thema im Kap. 3.1.1).

#### Wienacht (Parz. 675)

Eine Bebauung der Baulücke auf Grundstück Nr. 675 sei nicht vorgesehen. Dementsprechend solle auch der Eintrag im Erschliessungsprogramm (Planungsbericht, Kap. 3.6) entfernt werden.

Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Dieser Hinweis wird wohlwollend zur Kenntnis genommen. Bauland ist auf einen Bedarf von 15 Jahren ausgelegt und entsprechend zu bebauen. Um den Absichten der Grundeigentümerschaft zur Nicht-Bebauung gerecht zu werden, wird der nördliche Teil des Grundstücks in eine Grünzone umgezont. Die bisherigen Nutzungen, wie Gartengestaltungen, können dort weiterhin stattfinden. Eine Erschliessung für diesen Bereich ist dadurch nicht mehr notwendig. Daher wird der Eintrag im Erschliessungsprogramm gestrichen.

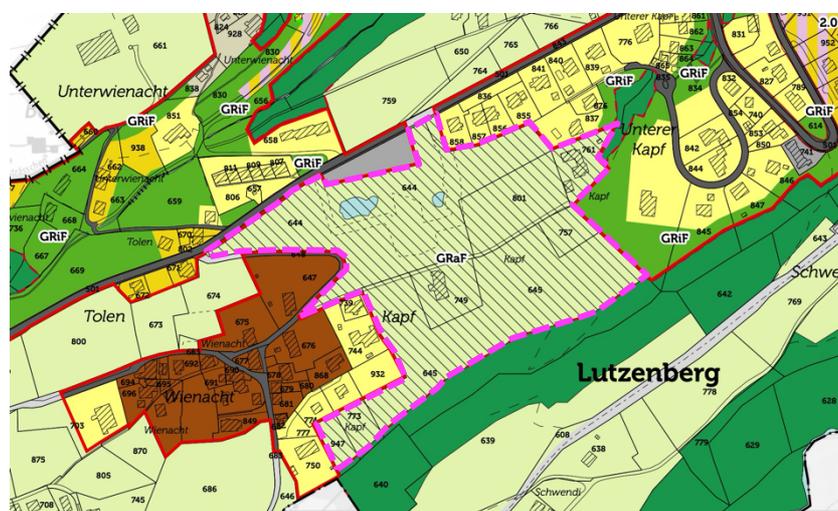
## 3.2 Gebiete

Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen

### 3.2.1 Landwirtschaftszone Kapf

Es wurde gefragt, was die schwarze Schraffur bei der Landwirtschaftszone im Gebiet Kapf bedeute.



Die schwarze Schraffur kennzeichnet eine Grünzone ausserhalb des Baugebiets, die die Landwirtschaftszone überlagert. Ziel dieser Zone ist es, die betroffenen Flächen auch von landwirtschaftlichen Bauten freizuhalten, da es sich um einen wichtigen siedlungsgliedernden Freiraum handelt. Weitere Informationen dazu finden sich unter G 9 im kommunalen Richtplan, Teil Gestaltung.

Für die bestehenden Bauten auf den Grundstücken Nr. 749 und 761 bleibt die Bestandesgarantie bestehen. Diese Bauten können weiterhin im bestehenden Rahmen erweitert werden. Diesbezüglich hat sich nichts geändert, da das gesamte Gebiet bereits zuvor der Grünzone (als Grundnutzung) zugewiesen war. Mit der neuen Grundnutzung wird einzig verdeutlicht, dass es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt.

### 3.3 Gefahrenzonen

#### 3.3.1 Allgemein

Bei nachstehenden konkreten Anträgen ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde die Gefahrenzonen nicht eigenständig neu festlegen oder entfernen kann. Für die Erfassung und Bewertung von Gefährdungen ist die Abteilung Wald und Naturgefahren zuständig. Der Schutz vor gravitativen<sup>1</sup> Naturgefahren basiert auf fundierten Analysen. Die Gemeinde setzt diese Vorgaben in ihren Zonenplänen um, welche abschliessend vom Kanton genehmigt werden. Die Grundlage zur Gefährdung durch Hochwasser werden zurzeit (Stand März 2025) überarbeitet. Gegebenenfalls werden sich dadurch nochmals Änderungen am Zonenplan Gefahren ergeben.

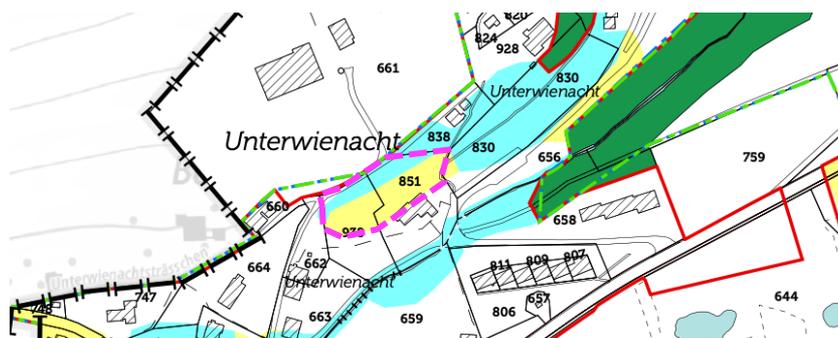
Somit kann die Gefährdungseinstufung nicht nach eigenem Ermessen geändert werden, da sie auf sorgfältigen und fachlich abgestützten Grundlagen beruht.

#### 3.3.2 Unterwienacht

Die Gefährdung am gesamten Hang in Unterwienacht (Grundstücke 851, 938) sei auf mittel zu reduzieren oder komplett zu entfernen.

Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan Gefahren Stand Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Die Gefährdung am betreffenden Hang ist bereits maximal als mittel (blau) eingestuft, in einigen Bereichen sogar nur als gering (gelb). Eine erhebliche Gefährdung (rot) liegt nicht vor. Die Gemeinde setzt hinsichtlich der Gefahren die kantonalen Vorgaben um (vgl. Einleitung oben). In Gebieten mit mittlerer Gefährdung können Bauvorhaben gemäss bisherigem als auch neuem Entwurf des Baureglements der Gemeinde umgesetzt werden, sofern die für den Schutz von Menschen und Sachwerten notwendigen Massnahmen getroffen werden – und sich die Fläche auch in einer Bauzone befindet.

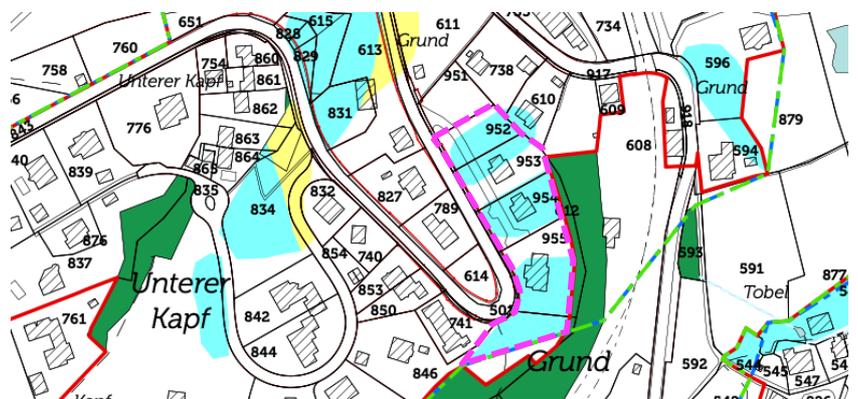
<sup>1</sup> Entstehen durch Wirkung der Schwerkraft (Rutschung, Steinschlag, Lawinen, ...)

### 3.3.3 Grund

Es könne nicht nachvollzogen werden, weshalb im Gebiet Grund eine Gefahrenzone sei, da sich doch eine Kantonsstrasse mit einer Entwässerung direkt oberhalb befände.

Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan Gefahren Stand  
Mitwirkung/Vorprüfung

 Betroffene Flächen



Die Gefahrenzone im Gebiet Grund bezieht sich nicht auf Wasser oder Entwässerung, sondern auf das Risiko von Rutschungen. Diese Gefährdung besteht unabhängig von der Entwässerung der Kantonsstrasse und wurde auf Basis geologischer Untersuchungen ausgewiesen.

## 3.4 Sonstiges

### 3.4.1 Fruchtfolgeflächen

*Es wird die Frage gestellt, ob die Fruchtfolgeflächen nicht auch im Zonenplan angegeben werden müssten.*

Die Fruchtfolgeflächen werden gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel L.2) vom Kanton festgelegt. Die Abstimmungsanweisung in Ziffer 4.2 des kantonalen Richtplans fordert, diese festgelegten Flächen in der Ortsplanung zu berücksichtigen, indem sie der Landwirtschaftszone zugewiesen oder bei Beanspruchung durch Bauzonen mit geeigneten Ersatzflächen kompensiert werden.

Mit der Zuweisung der Fruchtfolgeflächen zur Landwirtschaftszone wird den kantonalen Vorgaben bereits Rechnung getragen. Zusätzlich sind die FFF im kommunalen Richtplan Nutzung abgebildet, um die Abstimmung zwischen diesen Flächen und künftigen Entwicklungsgebieten zu gewährleisten. Eine gesonderte Darstellung der FFF im Zonenplan ist daher nicht erforderlich.

---

### 3.4.2 Übriges Gemeindegebiet

*Im Rahmen der Mitwirkung wurde die Frage gestellt, was die Umzonung vom übrigen Gemeindegebiet (UeG) in die Landwirtschaftszone für eine zukünftige Nutzung bedeute.*

Das übrige Gemeindegebiet (ÜG) umfasste Flächen ausserhalb der Bau- und Landwirtschaftszonen, die ursprünglich für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen oder keiner spezifischen Nutzung zugewiesen waren. Bereits in einer ÜG galten für Bauten und Anlagen die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Durch die Umzonung von ÜG in die Landwirtschaftszone ändert sich somit an den Nutzungsmöglichkeiten nichts Wesentliches. Diese Gebiete bleiben für eine landwirtschaftliche oder naturbezogene Nutzung vorgesehen, wie es schon bisher der Fall war. Bei diesen Umzonungen handelt es sich somit auch nicht um eine Enteignung.

---

### **3.4.3 Hochspannungsleitung**

*Es wird bemängelt, dass die 15-kV-Hochspannungsleitung der Rorschach-Heiden-Bahn im Zonenplan nicht ausgewiesen ist.*

Im Zonenplan werden nur ausgewählte Inhalte aus den Daten der amtlichen Vermessung als Hinweise dargestellt. Es scheint, dass die Hochspannungsleitung auch in den Daten der amtlichen Vermessung nicht aufgeführt ist. Dies stellt jedoch kein Problem für den Zonenplan dar, da die betroffene Fläche als Verkehrsfläche ausgewiesen ist und somit die Nutzung als Bahnstrecke erkennbar bleibt.

Allerdings wurde festgestellt, dass der Legendeneintrag «Verkehrsfläche» im Zonenplan fehlt. Dieser wird nachträglich ergänzt, um die Darstellung zu vervollständigen.

---

### **3.4.4 Kantonsstrasse Rheineck - Heiden**

*Die Zonenplanänderungen infolge der Anpassungen an die neue Kantonsstrasse (insb. Grundstück 72) seien zu erfassen und als solche im Planungsbericht zu erwähnen.*

Die Änderungen, insbesondere die Ausscheidung der neuen Verkehrsflächen, sind im Änderungsplan ersichtlich. Zuvor waren diese Flächen als Übriges Gemeindegebiet (ÜG) ausgeschieden.

Die Neuzuweisungen werden im Planungsbericht unter Kapitel 3.5.2 zusammengefasst erläutert. Eine detaillierte Auflistung jeder einzelnen Änderung wird nicht als notwendig erachtet, da die relevanten Anpassungen im Änderungsplan bereits klar nachvollziehbar sind.

---

## 4 Baureglement

### 4.1 Allgemeine Hinweise

#### 4.1.1 Werbung

*Die Werbung bzw. das Logo des Raumplanungsbüros auf der ersten und letzten Seite des Baureglements sei ersatzlos zu streichen.*

Das Layout des Baureglement wird für den Druck und den Projektabschluss auf dasjenige der Gemeinde Lutzenberg angepasst.

---

### 4.2 Planung

#### 4.2.1 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

*Im Baureglement sei zu ergänzen, wie bei Teilrevisionen des Baureglements, des Zonenplans oder des Gemeinderichtplans bzgl. Information und Mitwirkung der Bevölkerung verfahren werde.*

Die Gemeinde steht bei diesem Thema im Austausch mit dem Rechtsdienst des Kantons. Gemäss Art. 6 Abs. 3 BauG ist die Regelung von Information und Mitwirkung in den Reglementen der Gemeinde erforderlich. Es ist die Absicht, im Entwurf des Baureglements insbesondere die minimalen Mitwirkungsverfahren für grössere Planungen klar zu definieren. Auch bei kleineren Planungen ist eine Mitwirkung gemäss RPG vorgeschrieben. Selbst ohne explizite Vorgaben im Baureglement wäre der Einbezug der Bevölkerung bei allen Planungen gewährleistet. Es wird weiterhin auf transparente Informations- und Mitwirkungsverfahren gesetzt, die den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

---

## 4.3 Überbauungs- vorschriften

### 4.3.1 Regelbauweise

*Aufgrund der inneren Verdichtung sei die Gebäudelänge bei der Wohnzone W 1.4 bei 25 m zu belassen. Ausserdem sei auf die Baumassenziffer zu verzichten*

Wir verstehen das Anliegen bezüglich der maximalen Gebäudelänge in der Wohnzone W 1.4 und der Baumassenziffer im Kontext der inneren Verdichtung. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu betonen, dass Innenentwicklung nicht nur durch eine Erhöhung der zulässigen Baumasse erreicht werden kann. Auch im bestehenden Baubestand besteht grosses Potenzial, ohne dass die bestehenden Vorschriften geändert werden müssen. Zudem verstehen wir unter innerer Verdichtung nicht nur eine Steigerung der Quantität, sondern vor allem auch eine Verbesserung der Qualität der Bauprojekte.

Die zulässige Gebäudelänge in der Wohnzone W 1.4 wurde mit Blick auf die bestehende Baustruktur und die Einpassung künftiger Ersatzbauten bewusst reduziert. Während bisher maximal 25 m erlaubt waren, hat sich gezeigt, dass dieses Mass in der Praxis selten umgesetzt wurde. Angesichts des steigenden Bebauungsdrucks könnte jedoch künftig eine Umsetzung dieser maximalen Länge erfolgen, was einen erheblichen Massstabssprung bedeuten würde. Die meisten bestehenden Gebäude in der W 1.4 haben eine Länge im Bereich von 12 bis 16 m. Eine Gebäudelänge von 25 m würde den Charakter dieser Quartiere verändern, sowohl im Hinblick auf das Ortsbild als auch auf die Nachbarverträglichkeit. Daher wurde die zulässige Länge auf 20 m reduziert. Dies wird für den Regelfall als zweckmässig erachtet. Abweichungen hiervon könnten im Rahmen eines Sondernutzungsplans ermöglicht werden, sofern eine qualitativ hochwertige Lösung gefunden wird.

Die Baumassenziffer wurde als Dichtemass gewählt, da sie als Verhältniszahl eine gleichmässige Behandlung der Grundeigentümer sicherstellt. Ein Verzicht auf eine solche Regelung könnte zu Ungleichheiten führen. Die Baumassenziffer hat sich in Lutzenberg bewährt, weshalb ein Systemwechsel, beispielsweise zur Ausnutzungsziffer, derzeit nicht vorgesehen ist.

---

#### **4.3.2 Kurzone**

*Da die Gemeinde Lutzenberg keinen einzigen Kurbetrieb aufweise, mache es keinen Sinn, im Gemeindegebiet Kurzonen festzulegen. Ein anderer Antrag weist darauf hin, dass in der Kurzone stilles Gewerbe (namentlich Gastronomiebetriebe) zugelassen werden sollten.*

Die Ansicht, dass Kurzonen in Lutzenberg künftig eher keine Rolle mehr spielen werden, wird geteilt (vgl. Kap. 2.1.2). Im Bereich Unterwienacht wird die Kurzone nur vorübergehend belassen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Erschliessung des Gebiets für eine Wohnzone derzeit nicht ausreicht. Langfristig wird jedoch auch hier das Ziel verfolgt, die Kurzone wieder aufzuheben.

Der Antrag, stilles Gewerbe, insbesondere Gastronomiebetriebe, in der Kurzone zuzulassen, ist nachvollziehbar. Im Entwurf des Baureglements wurde deshalb auch die Möglichkeit für Gastronomiebetriebe in der Kurzone vorgesehen. Leider ergab die kantonale Vorprüfung jedoch, dass dies nicht mit den kantonalen Vorgaben vereinbar ist. Aus diesem Grund kann dieser Vorschlag leider nicht weiterverfolgt werden.

---

## **4.4 Gestaltungs- und Bauvorschriften**

#### **4.4.1 Dachgestaltung**

*Die Vorschrift, dass Hauptbauten mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung von 25 – 50° zu erstellen seien (Art. 22 Abs. 2), sei wegzulassen, da eine solche Einschränkung aus energetischer Sicht hindernd sein könne.*

Es ist richtig, dass das bestehende Baureglement keine so konkrete Vorgabe zu Dachneigung und -form enthielt. Allerdings wurde bereits geregelt, dass sich Dachneigung, -form und -farbe an den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden zu orientieren haben. Nach erneuter Analyse zeigte sich, dass in der Gemeinde Lutzenberg auch andere resp. weniger steil geneigte Dachformen sich gut ins Landschaftsbild einpassen können. Es soll deshalb auf zwingende Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung verzichtet und stattdessen wiederum eine Regelung umgesetzt werden, bei der die Dachgestaltung an den Bauten in der Umgebung auszurichten ist.

---

#### **4.4.2 Mindestanforderungen**

*Die Mindestraumhöhe sei bei 220 cm zu belassen. Dadurch könne der ländliche Charakter der Appenzellerhäuser gewahrt werden.*

Dieser Einwand ist nachvollziehbar und ein wichtiges Anliegen hinsichtlich des Erhalts des traditionellen Charakters. Im Entwurf wurde die Mindestraumhöhe auf 2.35 m erhöht, was jedoch nur für Neubauten gilt. Früher war eine solche Regelung generell für alle Bauten vorgegeben. Durch die Anpassung der Vorschrift auf Neubauten wird sichergestellt, dass bestehende Gebäude nicht betroffen sind und keine Nachrüstung erforderlich ist. Die um 15 cm erhöhte Raumhöhe trägt weiterhin dazu bei, den Charakter der Appenzellerhäuser zu bewahren, ohne dass dieser beeinträchtigt wird.

---

## 5 Diverses

### 5.1 Infrastruktur

Abb. 33 Auszug amtliche Vermessung zum Zeitpunkt der Mitwirkung und Vorprüfung

 Betroffener Weg



#### 5.1.1 Amtliche Vermessung

Der kommunale Fussweg Nr. 134 sei mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 3. April 2017 gelöscht worden. Der Weg über die Grundstücke 662, 938 und 851 sei deshalb aus den Plänen der amtlichen Vermessung zu entfernen.

Die Daten der amtlichen Vermessung werden regelmässig vom Geometer im Rahmen von Nachführungsprojekten aktualisiert. Diese Anpassung scheint bisher noch nicht vorgenommen worden zu sein. Die Gemeinde wird den Geometer auf diese notwendige Nachführung hinweisen. Es ist zu beachten, dass in den Zonen- und Richtplänen die Daten der amtlichen Vermessung lediglich als Hinweis dargestellt werden und inhaltlich nicht verändert werden, solange sie nicht nachgeführt sind. Der betreffende Weg ist zudem nicht im Richtplan für Fuss- und Wanderwege eingetragen. Für die Gemeinde hat dieser Weg somit keine Bedeutung.

### 5.2 Umwelt

#### 5.2.1 Nichtionisierende Strahlung

Der Absatz im Planungsbericht über die Nichtionisierende Strahlung sei zu überarbeiten. Gemäss einer Mitwirkungsrückmeldung führt durch den Gemeindeteil Wienacht die Hochspannungsleitung 15 kV / 16.7 Hz der Rorschach-Heiden-Bahn.

Das Thema der Hochspannungsleitung der Bahn wird in Kap. 2.2.6 des Planungsbericht ergänzt.

## 5.3 Finanzen

### 5.3.1 Finanzielle Risiken (Parzelle Nr. 687)

*Es wird gefragt, welche finanziellen Risiken auf dieser Fläche für die Gemeinde bestünden. Das Hotel sei unreflektiert abgerissen worden und die Überbauungspläne können nun aufgrund von Einsprachen nicht realisiert werden.*

Der Umgang mit der Parzelle des Alpenblicks ist nicht direkt Teil des kommunalen Richt- und Zonenplans. Dennoch bleibt es das Ziel der Gemeinde, diese Parzelle zu entwickeln und einen Impuls für die Dorfentwicklung zu setzen. Im März 2025 fand eine Informationsveranstaltung für Interessierte statt, bei der das weitere Vorgehen sowie Hintergrundinformationen zur Aufarbeitung und zukünftigen Entwicklung des Alpenblicks präsentiert wurden.

---

