



Teilrevision **Ortsplanung**

Planungsbericht

6. Mai 2024

Einarb. informelle
Vorprüfung

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
Camilla Philipp-Rohrer
BSc ETH in Umweltingenieurwissenschaften
MSc ETH in Raumentwicklung und
Infrastruktursysteme

Ramon Meier
BSc FH in Raumplanung

Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Das Projekt wurde bis 7. Dezember 2021
durch Strittmatter Partner AG, St. Gallen be-
arbeitet (Projektleitung: Armin Meier, Fach-
bearbeitung: Jonas Schuster).

4.3033.002.330:
Ber_OP_Lutzenberg_240429.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
1.2 Vorgehen	6
1.3 Projektorganisation	7
2 Analyse und Strategie	8
2.1 Grundlagen	8
2.2 Analyse Handlungsbedarf	10
2.3 Strategische Grundlagen	22
3 Instrumente	26
3.1 Handlungskatalog	26
3.2 Richtplan Teil Innenentwicklung	34
3.3 Nutzungsplanung	50
3.4 Erschliessungsprogramm	82
4 Genehmigung	86
4.1 Vorprüfung	86
4.2 Mitwirkung	86
4.3 Erlass und Rechtsverfahren	86
Beilage	87

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) verlangt vom Bund, den Kantonen und den Gemeinden eine haushälterische und auf die erwünschte Entwicklung ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Planung zu beachten und der Bevölkerung ist eine geeignete Mitwirkung zu ermöglichen (Art. 1ff RPG). Gemäss dem kantonalen Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) ist die Ortsplanung Sache der politischen Gemeinde (Art. 3 BauG). Die Gemeinde erlässt dafür Richtpläne, Baureglement, Zonenpläne und Sondernutzungspläne (Art. 15ff BauG).

Die Gemeinde Lutzenberg verfügt über eine aktuelle Richtplanung aus dem Jahr 2013. Geänderte Grundlagen bedingen jedoch eine Ergänzung der bestehenden Richtplanung insbesondere mit dem Thema der Innenentwicklung.

Die Revision des Zonenplans wurde im Lichte der Umsetzung des ehemaligen Art. 56 BauG im Jahr 2014 sistiert. Im Zusammenhang mit der Ergänzung des Richtplans wird auch eine Anpassung des Zonenplans erforderlich.

Geänderte Grundlagen

Revision des Bundesrechts

Am 1. Mai 2014 ist die revidierte Raumplanungsgesetzgebung in Kraft getreten, welche substanzielle Änderungen für die Raumplanung des Kantons und der Gemeinden mit sich bringt. Der Grundsatz «Innen- vor Aus-senentwicklung» ist explizit und mehrfach im Gesetz verankert und bedeutet, dass die Bauzonen nur noch unter restriktiven Vorgaben – nachdem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt wurde – vergrössert werden dürfen.

Revision des kantonalen Richtplanes

Der Kantonale Richtplan trat am 01.01.2019 in Kraft. Der Richtplan legt für jede Gemeinde verbindliche Obergrenzen hinsichtlich der Einwohnerentwicklung fest. Die Dimensionierung der Bauzonen hat nach den kantonalen Vorgaben zu erfolgen, wobei namentlich Mindestdichten zu beachten sind. Lutzenberg gilt als ländliche Gemeinde mit einem Wachstumsziel von 0.36 % pro Jahr bis ins Jahr 2040. Aufgrund des Berechnungsmodells zur Dimensionierung der Bauzonen sind in Lutzenberg keine Auszonungen nötig. Einzonungen sind unter den kantonalen Vorgaben – grundsätzlich nur noch in öV-Erschliessungsklassen D oder im Abtausch mit Flächen der gleichen öV-Erschliessungsklasse – möglich.

Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes

Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz ist ebenfalls seit dem 1.1.2019 in Kraft. Es setzt Schwerpunkte in der Schaffung von Instrumenten zur Förderung der Innenentwicklung. Dazu gehören namentlich:

- Vorgabe, dass der Gemeinderichtplan mit einer Innenentwicklungsstrategie zu ergänzen ist;
- Der «Erneuerungsplan» (Art. 40f. BauG) als Instrument zur Schaffung individuell-konkreter Vorgaben für die Entwicklung von bereits weitgehend bebauten Quartieren;
- Die explizite Einführung der Vertragsraumplanung (Art. 56 BauG);
- Die Einführung eines gesetzlichen Kaufsrechts für die Gemeinde für gehortete Grundstücke bei überwiegendem öffentlichem Interesse;
- Die Abschöpfung von Planungsmehrwerten von 20 % (Art. 56b BauG).

Revisionsbedarf

Es zeigt sich auch, dass Prozesse zur Innenentwicklung zeitlich aufwändig sind. Werden sie in die Hand genommen, nachdem die Aussenreserven erschöpft sind, kann dies eine kontinuierliche Gemeindeentwicklung gefährden mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur. Daher gilt es, frühzeitig die neuen kantonalen Voraussetzungen und Instrumente zu prüfen. Basis bildet dazu eine Bestandes- und Quartieranalyse. Diese zeigen Handlungsansätze für die Richtplanung auf. Der Richtplan erhält dabei eine zentrale Rolle für die Anpassung der Nutzungsplanung.

1.1.2 Planungsziele

Die Ortsplanungsinstrumente sollen in einem straffen und zielgerichteten Prozess nach den übergeordneten Vorgaben erarbeitet werden. Dazu gehört, dass:

- die Innenentwicklungspotenziale sowie die Anforderungen hinsichtlich Rücksichtnahme auf vorhandene Qualitäten über eine Quartieranalyse ermittelt werden;
- die Richtplanung, als zentrales Strategieinstrument der Gemeindeentwicklung, um den Teil Innenentwicklung ergänzt wird;
- der Zonenplan mit dem Baureglement nach den Vorgaben des BauG einer Teilrevision unterzogen wird;
- die Erhältlichkeit der Bauzonen mittels des neuen Instrumentariums des BauG gesichert wird;
- die ganze Planung durch eine geeignete Kommunikation begleitet wird.

1.2 Vorgehen

1.2.1 Arbeitsschwerpunkte

Die Innentwicklung ist ein neues Thema. Der Schlüssel für die notwendige Akzeptanz in der Bevölkerung ist eine stufen- und phasengerechte Information. Ziel ist es, die Bevölkerung an die Fragestellungen der Innentwicklung heranzuführen und das Thema der Innenentwicklung zu etablieren. Dies ist wichtig, da den Grundeigentümern eine Schlüsselrolle in der erfolgreichen Umsetzung einer Innentwicklungsstrategie beikommt. Die Mobilisierung von Baulandreserven ist der Schlüssel für eine erfolgreiche Innentwicklung.

Mit der Entwicklung nach innen muss die Qualität der Siedlungsentwicklung mehr denn je aktiv gesichert werden, damit trotz Nutzungsintensivierung ortsspezifische Qualitäten und Identitäten erhalten werden können.

1.2.2 Planungsablauf

Meilensteine

- Verabschiedung Handlungskatalog: 17. Juni 2019
- Einreichung Teilrevision kommunaler Richtplan zur kantonalen Vorprüfung: 18. Oktober 2022
- Verabschiedung überarbeiteter Richtplan und Zonenplan (ohne Baureglement und ZP Gefahren) zur kantonalen Vorprüfung: 3. Oktober 2023
- Verabschiedung überarbeitete Unterlagen inkl. Baureglement und ZP Gefahren zur definitiven Vorprüfung und Mitwirkung: 6. Mai 2024
- Verabschiedung Richtplanung Teil Innenentwicklung: xx.xx.xxxx

Information und Mitwirkung

- Öffentliche Informationsveranstaltung am 24. Juni 2019 im Restaurant Hohe Lust, Lutzenberg
- Mitwirkungsmöglichkeit zu Richtplan und Zonenplan: Juni 2024 bis Juli 2024

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

1.3 Projektorganisation

Die verschiedenen Planungsinstrumente werden in der Ortsplanungskommission vorberaten und für den Gemeinderat aufbereitet. Die Ortsplanungskommission setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Rudolf Gantenbein (Gemeindepräsident)
- Werner Schluchter (Gemeinderat)
- Tobias Grossenbacher (Gemeinderat)
- Christoph Giger (Einwohner)
- Yvonne Loos (Einwohnerin)
- Simona Maiorana (Gemeindeschreiberin)
- Rausch Susanne (Bausekretärin)

Die einzelnen Meilensteine werden im Gemeinderat beraten und beschlossen. Der Gemeinderat setzt den kommunalen Richtplan sowie die Rahmennutzungsplanung in Kraft. Er setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Rudolf Gantenbein (Gemeindepräsident, ab Juni 2021)
- Esther Albrecht (Vizepräsidentin)
- Werner Schluchter
- Eugen Kamber
- Peter Müller
- Tobias Grossenbacher
- Antje Biedermann
- Simona Maiorana (Gemeindeschreiberin)

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Einleitung

Die nachfolgende Liste zeigt die potenziell relevanten Grundlagen der Teilrevision der Ortsplanung auf. Sie ist als Übersicht über die Triage zu verstehen und dient der Kontrolle über die verwendeten Grundlagen in der Auseinandersetzung mit dem Thema der Innenentwicklung.

2.1.2 Nationale Grundlagen

	relevant	Verweis Hinweis Stand	Kapitel
BLN (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler)	-	keine BLN-Gebiete im Gemeindegebiet vorhanden	
ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)	-	Berücksichtigung im kommunalen Richtplan 2013 / Stand: Juni 2006	
ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten)	-	Berücksichtigung im kommunalen Richtplan 2013 / Erhebung 1999	
IVS (Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz)	-	Berücksichtigung im kommunalen Richtplan 2013 / Stand: 2001	
NIS-Anlagen (nichtionisierende Strahlung)	x	NIS-Anlagen (Hochspannungsanlagen und Funksender) nahe Baugebiet	2.2.6

2.1.3 Kantonale und regionale Grundlagen

	relevant	Verweis Hinweis Stand	Kapitel
Kantonale Richtplanung	x	Stand 01. Januar 2019	2.2.1, 2.2.2, 2.2.6
Arbeitszonenmanagement	X	Stand 5. Juli 2022	2.3.3
Agglomerationsprogramm	x	Stand November 2020	2.3.1
Baugesetz	x	Stand 01. Januar 2019	2.2.1, 2.2.2, 2.2.6, 2.2.7
Fruchtfolgeflächen	x	Stand Mai 2020	-
Karte Gewässerraum AR	x	Stand 1. September 2012 (nicht mehr aufgeschaltet)	2.2.6
Grundwasserschutzkarten	x	Stand 20. März 2012	2.2.6
Naturgefahrenkarten	x	Stand 2019	2.2.6
Schutzzonenplan	x	Stand 2022 (im Sachbereich Schutz des kommunalen Richtplans berücksichtigt)	

2.1.4 Kommunale Grundlagen

	relevant	Verweis Hinweis Stand	Kapitel
Allgemein			
Leitbilder / Strategien	x	In Bearbeitung (Klausurtagung September 2019)	2.2.3
Gemeinderichtplan	x	Stand 2013	-
Siedlungsinventar	x	Begehung am 10. April 2019	(2.2.2)
Nutzung / Schutz			
Zonenpläne	x	Zonenplan Stand: 8. November 2018	-
Baureglement	x	Stand: 07. April 2009	-
Übersicht über den Stand der Erschliessung		Stand: 31. Januar 2017	-
Umfrage Baulanderhältlichkeit		Zurzeit ist keine Umfrage angedacht	-
Gemeindecheck FPPE	x	Stand: 3. Quartal 2018	2.2.2
Ortsbildinventar	x	Stand: 1987 mit Revision 2001 und 2005	2.2.3
Inventar Naturobjekte / Hecken	x	Stand: 2000 mit Revision 2005	2.2.3
Verkehr			
Fuss-, Wander- und Radwegpläne		Bestandteil Gemeinderichtplan Stand 2013 Richtplan über die Fuss- und Wanderwege Stand 7. Mai 1996	-
Infrastruktur und öffentliche Ausstattung			
Liste der öffentlichen Ausstattung / Infrastrukturen		nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Erschliessungsprogramm		wird im Rahmen der Planung erarbeitet	
gen. Entwässerungsprojekt		nur bei konkretem Bedarf benötigt (zurzeit nicht angezeigt)	
Umwelt			
Lärmbelastungskataster	x	geoportal.ch, Gemeindestrassen allenfalls auch relevant	
Kataster der belasteten Standorte	x	geoportal.ch	2.2.6

2.1.5 Weitere Grundlagen

	relevant	Verweis Hinweis Stand	Kapitel
amtliche Vermessung	x	Wird als Plangrundlage im RP und ZP verwendet.	-
historische Karten	-		
Orthophoto	-		
DTM-AV	x	Wird als Plangrundlage im RK und RP verwendet.	-

2.2 Analyse | Handlungsbedarf

2.2.1 Allgemeines

Die Analyse beschränkt sich auf die relevanten Grundlagen im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision (Teil Innenentwicklung). Sie gliedert sich nach den unterschiedlichen Themenbereichen (Nutzung, Gestaltung und Eigentum) und zeigt auf, inwiefern die Grundlagen für die vorliegende Planung relevant sind.

BauG, Erlass von Nutzungsplänen und Baureglement (Art. 48)

Seit dem 1. Januar 2019 unterstehen alle Nutzungspläne (inkl. Sondernutzungspläne) und das Baureglement (BauR) dem fakultativen Referendum. Zuvor unterstanden Zonenpläne und BauR dem obligatorischen Referendum. Sondernutzungspläne mussten nicht dem Referendum unterstellt werden.

BauG, Gemeinderichtplan (Art. 17, Art. 43)

Der Gemeinderichtplan hat neu eine Innenentwicklungsstrategie zu beinhalten. Zudem ist der kommunale Richtplan zwingend durch den Kanton vorprüfen zu lassen. (siehe Kapitel 3.1.2)

Richtplan AR, Ergänzung kommunaler Richtplan mit Innenentwicklungsstrategie (S.2.1)

Die Gemeinden haben den kommunalen Richtplan innert 5 Jahren nach Inkraftsetzung des kantonalen Richtplans mit einem separaten Kapitel zur Innenentwicklung und Siedlungserneuerung zu ergänzen (siehe Kapitel 3.1.2).

Art. 28 Grünzonen BauG

Grünzonen umfassen Gebiete, die nicht überbaut und je nach Zweck nur bedingt bewirtschaftet werden dürfen. Grünzonen können unter anderem der Freihaltung, dem Schutz oder der Sicherung dienen. Den genauen Zweck einer Grünzone gilt es im Zonenplan zu bezeichnen (siehe Kapitel 3.1.4).

2.2.2 Nutzung

Richtplan AR, Siedlungsentwicklung nach innen (S.2.1)

Das Ziel der Innenentwicklungsstrategie für Lutzenberg ist es, in der Ortsplanung die Möglichkeit zu schaffen, dass die angestrebte Verdichtung nach kantonalem Raumkonzept erreicht werden kann (siehe Kapitel 3.1.2).

BauG, Nutzungsintensität (Art. 15)

Neu kann die minimale und maximale Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung im Baureglement festgelegt werden. Bis anhin war lediglich die Rede von «Festlegung der Intensität», d. h. die Festlegung der maximalen Intensität (siehe Kapitel 3.1.2).

Wohn- und Mischnutzung

Richtplan AR, Festlegungen für Wohn-, Misch und Kernzonen (S.1.2)

Für den Zeithorizont bis ins Jahr 2040 wird mit dem Szenario «Mittel-Plus» das Wachstum für den Kanton festgelegt. Für diesen Zeithorizont besteht ein Bedarf von 14 ha. Die Dimensionierung der vorhandenen einwohnerrelevanten Bauzonen (Wohn-, Misch- und Kernzone) ist für die nächsten 15 Jahre über den gesamten Kanton jedoch ausreichend. Die bestehenden Bauzonenreserven liegen, gestützt auf das Raumkonzept, nicht immer am richtigen Ort (12.6 ha).

Das Wachstumsziel für Lutzenberg soll 0.36 % an Einwohnern und Beschäftigten (VZÄ) pro Jahr bis ins Jahr 2040 betragen.

SOTOMO Gemeindecheck Wohnen

Lutzenberg ist eine attraktive Wohngemeinde. Besonders für Familien mit Kindern und für ältere Paare oder ältere Singles ist der ländlich geprägte Ort ein beliebter Wohnort. Der Anteil der 55- bis 64-Jährigen ist im regionalen und landesweiten Vergleich hoch. Die Entwicklung der Wohnbevölkerung liegt etwas unter dem Schweizer Durchschnitt. Der Ausländeranteil lag 2017 bei 18.5 % und damit etwas über dem regionalen und kantonalen Mittel.

Die Nachfragesegmente nach soziokultureller Struktur sind ausgeglichen. Die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt folgende Trends bei den Anteilen:

1. Ländlich Traditionelle:	- 2.5 % auf 14.5 %
2. Moderne Arbeiter:	- 2 % auf 11.5 %
3. Improvisierte Alternative:	+ 5 % auf 9.0 %
4. Klassischer Mittelstand:	- 9 % auf 15.0 %
5. Aufgeschlossene Mitte:	- 0.5 % auf 14.5 %
6. Etablierte Alternative:	+ 8.5 % auf 12.0 %
7. Bürgerliche Oberschicht:	- 6.5 % auf 10.0 %
8. Bildungsorientierte Oberschicht:	+ 2 % auf 7.0 %
9. Urbane Avantgarde:	+ 5 % auf 7.5 %

Abb. 1 Nachfragesegmente nach soziokultureller Struktur gemäss SOTOMO
Quelle: SOTOMO & FPRE, 2019

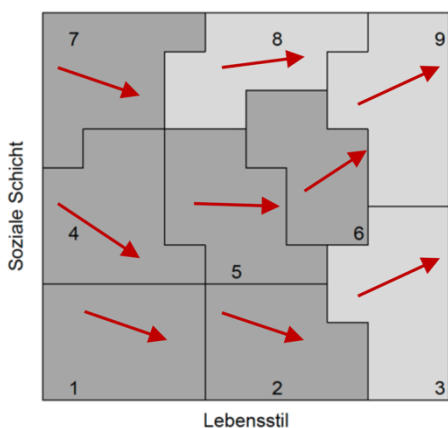
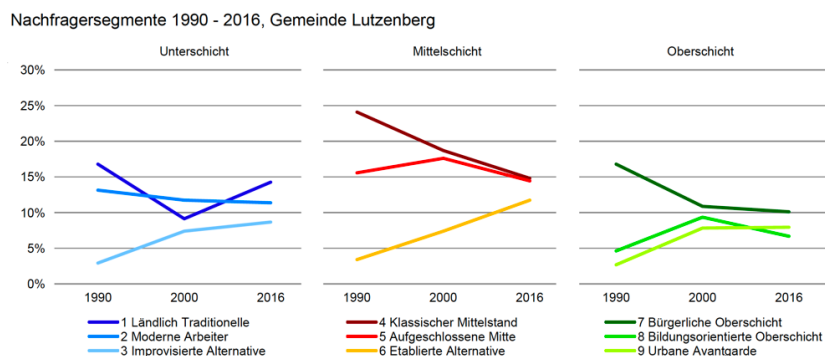


Abb. 2 Veränderung der Nachfragesegmente zwischen 1990 – 2016
Quelle: FPRE, Gemeindecheck Wohnen, 2019



Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Anteil der Bewohner mit einem bürgerlich-traditionellen Lebensstil (Segmente 1, 4, 7) abgenommen hat (- 18.0 %), während der Anteil von Menschen mit einem individualisierten Lebensstil (Segmente 3, 6, 9) zugenommen hat (+ 18.5 %). Der Anteil der Bevölkerung der Unter-, Mittel- und Oberschicht blieb praktisch unverändert. Die Bevölkerung ist damit individualisierter geworden und tendiert in Richtung des schweizerischen Durchschnittes. Die Spitzen bleiben aber nach wie vor beim «klassischen Mittelstand (4)» den «ländlich Traditionellen (1)» sowie der «aufgeschlossenen Mitte (5)». (siehe Kapitel 3.1.2)

Spezifische Bedürfnisse der Nachfragesegmente

Der klassische Mittelstand weist folgende spezifische Wohnbedürfnisse auf:

- Klassische Einfamilienhäuser
- Hoher Flächenbedarf pro Person
- Hohe Präferenz fürs Grüne
- Die Besonnung ist wichtig
- Die Erreichbarkeit von Dienstleistungen ist sehr wichtig

Die ländliche Traditionelle weist folgende spezifische Wohnbedürfnisse auf:

- Traditionelle Architektur
- Geringer Flächenbedarf pro Person
- Hohe Preissensitivität
- Hohe Präferenz fürs Grüne
- Aussenräume und Kinderfreundlichkeit sind sehr wichtig
- Barrierefreiheit

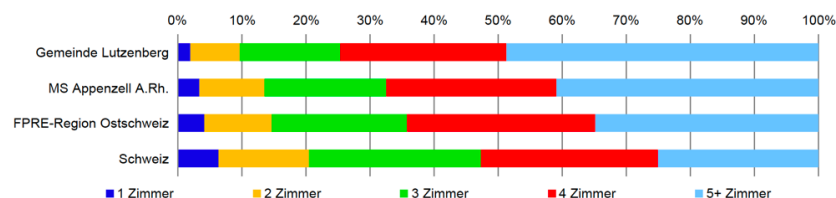
Die aufgeschlossene Mitte weist folgende spezifische Wohnbedürfnisse auf:

- Eher moderne Architektur
- Hoher Flächenbedarf pro Person
- Hohe Präferenz fürs Grüne
- Erreichbarkeit von Freizeit- und Erholungsangeboten sowie von Dienstleistungen sind wichtig
- Aussenräume sind wichtig

Wohnungsangebot

Lutzenberg weist gemäss dem Gemeindecheck Wohnen von Fahrländer Partner gegenüber dem schweizerischen Durchschnitt und der Region Appenzell Ausserrhodens eine hohe Anzahl an Grosswohnungen (5+ Zimmer) auf. Die Leerstände der Wohnungen sind in der Gemeinde Lutzenberg (2.56 %) gegenüber dem Schweizer Durchschnitt (1.62 %) überdurchschnittlich hoch.

Abb. 3 Wohnungsangebot nach Zimmerzahl
Quelle: FPRE, Gemeindecheck Wohnen, 2019



Arbeitsnutzung

Richtplan AR, Arbeitsplatzentwicklung (S.1.3)

Neue industrielle Betriebe sollen gemäss kantonalem Richtplan nicht in Lutzenberg angesiedelt werden. Jedoch sind Voraussetzungen zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben (siehe Kapitel 3.1.6).

Richtplan AR, Festlegung für Arbeitszonen (S.1.4)

Der Kanton hat ein Arbeitszonen-Management erstellt (siehe Kapitel 2.3.3), welches die optimierte Nutzung der Arbeitszonen im Sinn der haushälterischen und zweckmässigen Bodennutzung bezweckt. Zudem kümmert sich das Arbeitszonen-Management um das Bereithalten der von der Wirtschaft nachgefragten Flächen und Räumlichkeiten und unterstützt die Weiterentwicklung der Areale.

Das Ausscheiden von Arbeitszonen setzt die haushälterische Nutzung dieser voraus. Deshalb gilt es, bei Neueinzonungen für bestehende Betriebe die flächensparende Anordnung und den Bedarf im Hinblick auf das Nutzungspotenzial nachzuweisen (siehe Kapitel 3.1.6).

SOTOMO Gemeindecheck Geschäft

Die Gemeinde Lutzenberg weist 2021 um die 120 Arbeitsstätten (Stand 2021) auf, welche rund 320 Personen beschäftigten (ca. 220 Vollzeitäquivalente). Die Betriebe sind grösstenteils im 3. Sektor tätig (rund 70 %). Dazu zählen die sozialen und öffentlichnahen Dienstleistungen, Unternehmens- und Finanzdienstleistungen sowie das Gastgewerbe.

Die Betrachtung des Arbeitsmarkts (Beschäftigte und Vollzeitäquivalente) zeigt, dass sowohl die Anzahl der Beschäftigten wie auch die Anzahl der Vollzeitäquivalente in den vergangenen Jahren (seit 2008) teilweise stark abgenommen haben – in den letzten rund 5 Jahren haben sich die Zahlen jedoch stabilisiert.

Landwirtschaft

Richtplan AR, Landwirtschaft (L.2)

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan ausgewiesen. Sie sind im Umfang und in der Qualität zu erhalten. Eine Entlassung von Teilflächen ist ausnahmsweise bei annähernd gleichwertigem Ersatz möglich. Die Gemeinde Lutzenberg weist 6.5 ha Fruchtfolgeflächen auf. Die Flächen werden im Richtplan verortet und dargestellt.

2.2.3 Schutz

Kulturschutz

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS listet schweizweit Ortsbilder von nationaler Bedeutung auf. In Lutzenberg ist der Weiler Tobel im ISOS aufgeführt. Der aussergewöhnlich kompakte Weiler weist gut erhaltene Wohnbauten aus dem 17. und 18. Jahrhundert auf, heisst es im Inventar. Der Weiler Tobel wird im kantonalen Schutzplan der Ortsbildschutzzone National zugewiesen. Diese Zone dient laut Art. 84 BauG dem Schutz besonders schöner, kulturgeschichtlich wertvoller Ortsbilder im Kanton. Der Schutz des Ortsbilds findet indirekt, über den kantonalen Schutzplan Beachtung in der vorliegenden Planung. In dem im ISOS aufgelisteten Gebiet sind keine Siedlungserweiterungen oder Um- sowie Aufzonungen vorgesehen.

Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

In der Gemeinde Lutzenberg gibt es historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung, jedoch keine von nationaler Bedeutung. Die Strassen und Wege verfügen z. T. über viel Substanz. Die vorliegende Revision beschränkt sich auf den Teil Innenentwicklung. Historische Verkehrswege sind von der Planung nicht betroffen. Eine erneute Prüfung erfolgt im Rahmen einer kommenden Überarbeitung des Sachbereichs Schutz.

ICOMOS

Die ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ist eine Erfassung von Freiräumen, die vor 1960 entstanden sind. Die Liste beinhaltet 13, ausschliesslich private, Gärten und Anlagen in der Gemeinde. Dabei befinden sich die meisten Gärten ausserhalb des Baugebiets. Bei der Erarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung gilt es, insbesondere die Gärten und Anlagen im Baugebiet zu berücksichtigen. (siehe Kapitel 3.1.4)

Ortsbildinventar

Das Inventar der Ortsbilder und Kulturobjekte der Gemeinde Lutzenberg entstand im Jahr 1987 (Verfasserin: B. Hantke) und wurde im Jahr 2000 erneuert (Verfasser: G. Frey). Im Jahr 2005 wurden ebenfalls nochmals kleine Anpassungen daran vorgenommen. Im Zonenplan Schutz wurden die kommunalen Objekte mit Beschluss des Gemeinderats und Genehmigung des Regierungsrates im Jahr 2005 verbindlich festgelegt. Neben den vier Ortsbildern betrifft dies rund 17 Kulturobjekte. Der Zonenplan Schutz soll zu einem späteren Zeitpunkt überarbeitet werden.

Die Objekte von kantonaler (und nationaler) Bedeutung wurden durch den Kanton im Rahmen der kantonalen Schutzplanung festgelegt.

Inventar Naturobjekte und Hecken

Zusätzlich zum Ortsbildinventar wurde im Jahr 2000 auch ein Inventar für Naturobjekte und Hecken erstellt. Gleichzeitig mit den Kulturobjekten wurden acht kommunale Objekte im Jahr 2005 verbindlich festgelegt. Der Zonenplan Schutz soll zu einem späteren Zeitpunkt überarbeitet werden.

Die Objekte von kantonaler (und nationaler) Bedeutung wurden durch den Kanton im Rahmen der kantonalen Schutzplanung festgelegt.

2.2.4 Infrastruktur und Ausstattung | Verkehr

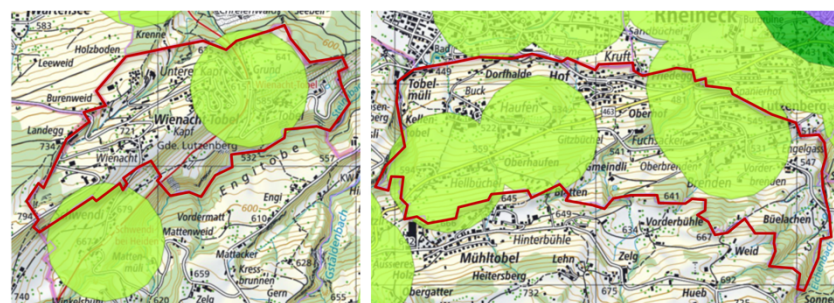
BauG, Verkehrsflächen (Art. 30)

Neu sind alle Strassen den Verkehrsflächen zuzuweisen, nicht nur diejenigen, die als separates Grundstück ausgeschieden sind. In Lutzenberg sind noch keine Strassen den Verkehrsflächen zugewiesen. Eine Zuweisung erfolgt im Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung (siehe Kapitel 3.1.5).

Richtplan AR, Siedlung (S.1)

Der kantonale Richtplan (S.1) sieht vor, dass neue Bauzonen mindestens über eine ÖV-Erschliessung der Güteklasse D verfügen müssen. Wie die Übersicht zeigt, verfügen Grossteile des Siedlungsgebiets über eine Erschliessung der Güteklasse D. Mögliche neue Bauzonen sind mit den kantonalen Vorgaben abzustimmen. Zudem ist bei Neueinzonungen der Nachweis der Landschaftsverträglichkeit gemäss Agglomerationsprogramm zu erbringen (siehe Kapitel 3.1.2).

Abb. 4 Ausschnitt ÖV-Güteklassen,
(geoadmin.ch März 2019)
Hellgrüne Flächen: ÖV-Güteklasse D



Richtplan AR, Langsamverkehr (V1.3)

Der Langsamverkehr (neu: Fuss- und Veloverkehr) bildet einen wesentlichen Bestandteil des Gesamtverkehrs. Bei allen Projekten im Bereich Siedlung und Verkehr ist dem Langsamverkehr besondere Beachtung zu

schenken. Im Rahmen der Ortsplanung wurde das Netz für den Fuss- und Radverkehr bereits gesichert und dementsprechend in den Planungsinstrumenten verankert.

Richtplan AR, Radwege (V.2.4)

Radwege sollen erhalten und wo nötig neu erstellt werden. Entlang von stark befahrenen Hauptstrassen mit massgeblichem Radverkehr sollen ausserorts kombinierte Rad- / Gehwege respektive Radstreifen erstellt werden. Innerorts sollen, soweit die gegebenen Fahrbahnbreiten es zulassen, Radstreifen markiert werden. Erste Priorität hat dabei der Ausbau der Radstrecken für Schüler und Pendler. Ansonsten soll der Veloverkehr auf Gemeindestrassen im Mischverkehr geführt werden.

Kant. Richtplan AR, Bahn- und Busnetz (V3.1)

Mit 18.6 % ist der ÖV-Anteil in Appenzell Ausserrhoden, verglichen mit dem motorisierten Verkehr, tiefer als der Durchschnitt in der Deutschschweiz (26.3 %). Ausschlaggebend dafür ist die Siedlungsstruktur. Trotzdem wird eine Verbesserung des ÖV-Anteils angestrebt. Die Gemeinden stellen in ihren Ortsplanungen eine zweckmässige Erschliessung von Bahnhöfen und Haltestellen für Fussgänger und Velofahrer sicher. Folglich gilt es, mit der Revision die Siedlungsentwicklung auf die hinreichend erschlossenen Gebiete zu fokussieren (siehe Kapitel 3.1.2).

2.2.5 Gestaltung

BauG, Sondernutzungsplanungen (Art 35 ff BauG)

Das Baugesetz regelt die Sondernutzungsplanung der Gemeinden neu. Das Gesetz definiert dabei die Sondernutzungspläne abschliessend. Baulinien-, Überbauungs- und Erneuerungspläne gelten als Sondernutzungspläne. Im Zonenplan hat die Gemeinde entsprechend den Zweck eines Sondernutzungsplans zu bezeichnen. Die Siedlungsqualität kann mit der Sondernutzungsplanung der Gemeinde gestärkt werden. Für die vorliegende Revision gilt es deshalb, die neuen Instrumente in den Möglichkeiten ihrer Anwendung zu prüfen (siehe Kapitel 3.1.3).

Baulinienplan

Durch Baulinienpläne werden die Erschliessung und die Überbauung bestimmter Teilgebiete geregelt und begrenzt. Insbesondere in den folgenden Fällen können Baulinien festgelegt werden.

- Zur Sicherung des Raums bestehender oder geplanter Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen
- Zur Begrünung von Freiräumen innerhalb des Baugebiets

- Für unterirdische Bauten
- Zur Sicherung des Raums bei Arkaden, Durchgängen und dergleichen
- Zur Bestimmung der Lage von Bauten und Anlagen (Pflichtbaulinie)
- Zur Gestaltung von Ortsbildern, Quartieren und Aussenräumen
- Zur Abgrenzung des überbaubaren Gebietes zu Gewässern und Wäldern

Überbauungsplan

Ein Überbauungsplan regelt mit Sonderbauvorschriften die Überbauung eines Teilgebiets. Neu sollen mit dem Überbauungsplan explizit auch Festlegungen zu den folgenden Themen getroffen werden können:

- Versorgung und Entsorgung;
- Landumlegung und Grenzbereinigung;
- Kostenregelungen, insbesondere Perimeterbeiträge für Gemeinschaftsanlagen;
- Festlegung gemeinsamer Energieversorgungsanlagen und Anschluss an Energieverteilnetze.

Die Intensität der Nutzung darf im Überbauungsplan um max. 10 % erhöht werden.

Erneuerungsplan

Der Erneuerungsplan bezweckt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets. Es geht insbesondere darum, die bestehende Baustruktur zu erhalten und massvoll weiterzuentwickeln, wenn das Entwicklungspotenzial aufgrund der Möglichkeiten der Regelbauweise ausgeschöpft ist. Das betreffende Gebiet muss zwingend im Zonenplan als Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung ausgeschieden werden. Mittels Sonderbauvorschriften können die geltenden Zonenvorschriften präzisiert werden (vgl. Art. 39 Abs. 3).

Mittels Erneuerungsplan darf bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss von der Regelbauweise abgewichen werden. Es gibt keine Beschränkung der Ausnützung.

Richtplan AR, Siedlungsbegrenzungen (S.2.4)

Mit Siedlungsbegrenzungslinien werden empfindliche Landschaftskammern, Kreten und Aussichtslagen vor der Vereinnahmung durch die Bauzone geschützt. In Lutzenberg sind verschiedene Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt, namentlich an den Gebieten Tobel, Haufen und Hof. Diese gilt es durch die vorliegende Planung zu sichern und zu verfeinern (siehe Kapitel 3.1.3).

Abb. 5 Ausschnitt kant. Richtplan –
 Siedlungsbegrenzung, (01.01.2019)

— Siedlungsbegrenzungslinie



2.2.6 Umwelt

Gewässerschutzkarte

Die Gewässerschutzkarte nach Art. 19 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) zeigt die Bereiche zum Schutz der ober- und unterirdischen Gewässer. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) präzisiert die Typen (Art. 29 bis 30 GSchV) sowie den Umgang (Anhang 4 GSchV) mit den bezeichneten Bereichen. Innerhalb des Baugebiets befinden sich in der Gemeinde Lutzenberg keine Gewässerschutzgebiete.

Gewässerräume

Gemäss Art. 36a GSchG ist der Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen. Dabei muss die natürliche Funktion, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung sichergestellt werden. Bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraums gelten für den Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Diese sehen bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlenbreite bis 12 m einen beidseitigen Abstand von 8 m plus die Breite der Gerinnesohle vor. Bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohlenbreite von mehr als 12 m gilt ein beidseitiger Abstand von 20 m. Der Abstand wird gemessen ab der bestehenden Uferlinie (Gewässerrand). Die einseitig grundeigentümerverbindlich festgelegten Gewässerräume aus dem Jahr 2012 sind aufgrund der gerichtlichen Rechtsprechung nicht mehr verbindlich und deshalb auch nicht mehr im Geoportal aufgeschaltet.

In der Gemeinde Lutzenberg sind mindestens folgende Bäche resp. Abschnitte von Gewässerräumen betroffen:

- Krennenbach
- Tobelbach
- Haslibach
- Klusbach
- Haufenbach

- Gupfenbach
- Brendenbach

Im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision gilt es Baugebiete entlang dieser Gewässer zu prüfen und Entwicklungsgebiete darauf abzustimmen (siehe Kapitel 3.1.4).

Gefahrenkartierung | BauG, Gefahrenzonen (Art. 36)

Die Gefahrenkarte für Naturgefahren stellt die generelle Gefährdung der betroffenen Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser, Rutschungen, Sturzprozesse und Lawinen dar. In Lutzenberg liegen Gebiete mit Rutsch-, Sturz- oder Hochwassergefahr vor. Der Umgang mit den Gefahren je nach Gefährdungsgrad ist bereits im kommunalen Richtplan aufzuführen und im Sinne der Machbarkeit zu beurteilen. Während in der Vergangenheit noch Schutzbauten für die Prävention von Naturgefahren im Vordergrund standen, werden heute raumplanerische Massnahmen priorisiert. Auf die Gefahrengebiete abgestimmte Vorgaben sind im BauR der Gemeinde zu definieren und die Gefahren sind im Zonenplan Gefahren grundeigentümerverbindlich festzulegen (siehe Kapitel 3.1.4).

Oberflächenabflüsse bei Starkregen sind nebst den gewässerbürtigen Hochwassergefahren in der Ortsplanung ebenfalls mitzuberücksichtigen. Die Massnahmen müssen mit den wasserbaulichen Schutzmassnahmen und Siedlungsentwässerung abgestimmt sein. Es soll eine gesamthafte Planung im Rahmen des Generellen Entwässerungsplans (GEP) gemacht werden.

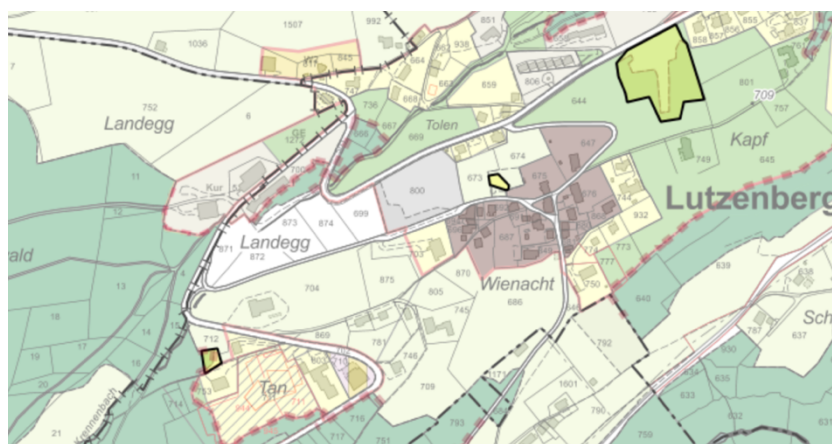
Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Im Siedlungsgebiet von Lutzenberg liegen keine Hochspannungsleitungen. Sie führen jedoch teilweise am Baugebiet vorbei. Antennenstandorte liegen keine im Gemeindegebiet von Lutzenberg. Bei möglichen Siedlungsentwicklungen gilt es, die Durchgangsleitungen zu beachten.

Kataster der belasteten Standorte

Bei diesen Standorten ist nach Umweltschutzgesetz (USG) Art. 32c und Altlastenverordnung (AltIV) Art. 5 mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund eine Belastung vorliegt (hier Altablagerungen aufgrund einer ehemaligen Deponie). In Lutzenberg ist im Baugebiet nur ein kleines Gebiet zwischen Landegg und Tan (gelb) als belasteter Standort bezeichnet. Es sind jedoch keine planerischen Vorsorgemassnahmen angezeigt. Weitere Gebiete gilt es im Zusammenhang mit einer möglichen Siedlungsentwicklung zu beachten.

Abb. 6 Belastete Standorte im Baugebiet, (Quelle: geoportal.ch, Januar 2019)



2.2.7 Eigentum

BauG, Verträge (Art. 56)

Die Gemeinde kann im Hinblick auf die Förderung der Überbauung von Bauland insbesondere Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen, Einzonungen an Bedingungen knüpfen, sich ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland einräumen lassen oder die entschädigungslose Planänderung vereinbaren.

Insbesondere kann der Gemeinderat, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung setzen. Verstreicht die Frist für diese Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu.

Die Gemeinde Lutzenberg hat in der Vergangenheit bereits Verträge im Rahmen von Planungen mit Eigentümern abgeschlossen (siehe Kapitel 3.2.8).

BauG, Mehrwertausgleich (Art. 56a ff)

Bei einer Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bauzone ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 56b Abs. 1 BauG geschuldet. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts und fliesst in einen kantonalen Fonds, aus dem zweckgebundene Beiträge an die Gemeinden ausgerichtet werden. Bei gemeindeeigenen Parzellen ist gemäss Art. 56e Abs. 2 BauG keine Mehrwertabgabe zu entrichten. Eine Mehrwertabgabe wird nach BauG Art. 56b Abs. 2 erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens 20'000 CHF beträgt.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. BGE 147 | 225) sind nicht nur bei Einzonungen Mehrwertabgaben zu entrichten. Alle planerischen Massnahmen, die erhebliche Vorteile mit sich bringen, sind abgabepflichtig (z.B. Aufzonung, Sondernutzungsplanung etc.). Die notwendigen Anpassungen im kantonalen Baugesetz werden im Rahmen der Baugesetzrevision in Abstimmung mit RPG 2 geprüft. Nach der Gesetzesanpassung wird das Thema Mehrwertabgabe erneut durch die Gemeinde Lutzenberg geprüft.

2.3 Strategische Grundlagen

2.3.1 Agglomerationsprogramm St. Gallen – Bodensee

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 steht die Siedlungserneuerung im Bestand und die Nutzung bestehender, mit dem ÖV erschlossenen Innenreserven im Zentrum. Das Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms deckt sich grösstenteils mit den Entwicklungsabsichten des Kantons und der Gemeinde (siehe Kapitel 3.1.3).

Für die Gemeinde Lutzenberg sind insbesondere nachfolgende nichtinfrastrukturellen Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm von Relevanz:

Tab. 1 Nichtinfrastrukturelle Massnahmen AP4

Nr.	Bezeichnung	Art	Umsetzungs-horizont	Federführung
1.3	Zielsetzungen Siedlungsdichten	Siedlung	D	Gemeinde
1.4	Standortkriterien für publikumsintensive Einrichtungen	Siedlung	D	Kanton
1.5	Erschliessungsanforderungen für Einzonungen	Siedlung	D	Gemeinde
2.1	Gestaltung Übergang Siedlung – offene Landschaft	Landschaft	A	Gemeinde
2.5	Stadtklima / Anpassung an den Klimawandel	Landschaft	A	Gemeinde
3.3.2	Begegnungszonen	Verkehr	Ae	Gemeinde
4.2	Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen	Verkehr	D	Gemeinde
4.4	Impulsprojekte «Neue Mobilität»	Verkehr	Ae	AGGLO
7.1	Parkplatzbewirtschaftung in Attraktorengebieten / Einführung EBZ im restlichen Siedlungsgebiet	Verkehr	Ae	Gemeinde
7.3	Reduktion der zu erstellenden PP-Anzahl aufgrund öV-Erschliessungsgüte	Verkehr	Ae	Gemeinde
7.4	Potentialanalyse «autoarmes Wohnen»	Verkehr	Ae	Gemeinde

2.3.2 Ziele und Absichten gemäss kantonalem Richtplan

Gemeindegliederung (B.2)

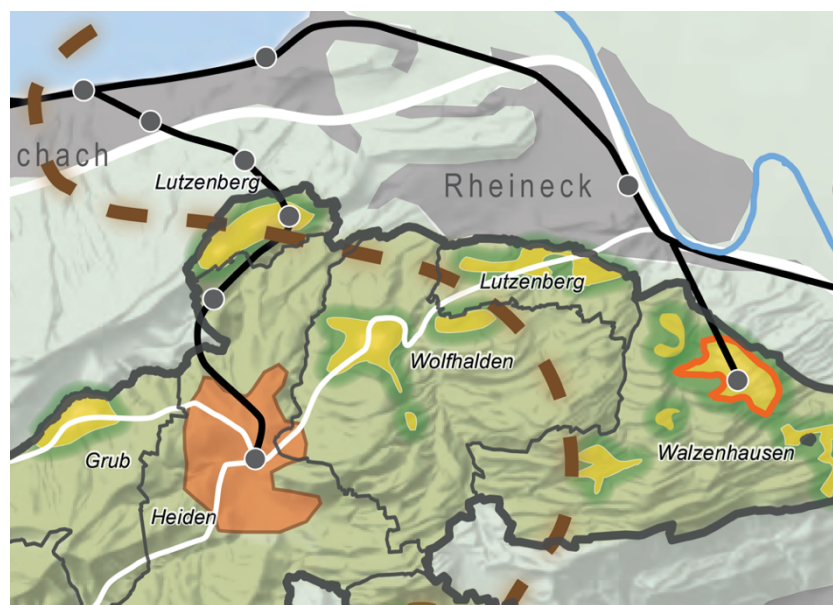
Die Gemeinde Lutzenberg liegt gemäss Raumkonzept des Kantons Appenzell Ausserrhoden im Einzugsbereich Rheintal / Bodensee. Lutzenberg wird als ländliche Gemeinde definiert. Dieser Siedlungstyp wird mit folgenden Kernaussagen beschrieben:

- Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion
- Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs
- Grundangebot an Arbeitsplätzen (Gewerbe)
- Grundversorgung ÖV-Anbindung

Gemäss Raumkonzept liegen die Chancen in einer sanften Entwicklung und der Bewahrung der ländlichen Qualitäten.

Abb. 7 Raumkonzept Kanton AR

- Kantonales Zentrum
- Grössere Siedlung mit Zentrumsfunktion
- Mittlere Siedlung mit Zentrumsfunktion
- Ländliche Siedlung
- Appenzeller Kulturlandschaft
- Regionalbeziehung Rheintal/Bodensee
- Hauptverbindungsachsen
- Bahnlinien mit Haltestelle



Leitsätze der räumlichen Entwicklung (B.1)

Nebst den ortsspezifischen Aussagen werden thematische Strategieaussagen gemacht, die für die Ortsplanung von Lutzenberg massgebend sind:

Siedlung

- Die heutige Nutzungsdichte der bestehenden Wohn-, Misch- und Kernzonen soll bis 2060 in den ländlichen Gemeinden mindestens gehalten werden (siehe Kapitel 3.1.3). In den Ortsplanungen ist aufzuzeigen, wie die unterschiedlichen Potenziale der Innenentwicklung der Gemeinden optimal genutzt und mobilisiert werden können (siehe Kapitel 3.1.2).
- Die zeitgemässe Nutzung der Altbauten soll weiterhin zusätzlich gefördert werden (siehe Kapitel 3.1.3).
- Es ist ein Wohnungsangebot für verschiedene Alters- und Lebensphasen zu verfolgen.
- Die historische Bausubstanz unter Schutz ist zu pflegen und weiter zu entwickeln (siehe Kapitel 3.1.3).
- Der Siedlungsraum wird begrenzt, die weitere Zersiedlung vermieden und die Landschaft geschützt (siehe Kapitel 3.1.3).

Verkehr

- Die Siedlungsentwicklung ist auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur auszurichten.
- In der Ortsplanung ist auf ein attraktives, engmaschiges Fuss- und Radwegnetz und auf eine optimale Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs hinzuwirken (siehe Kapitel 3.1.3).

Landschaft

- Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und gestärkt werden (siehe Kapitel 3.1.4).
- Die naturnahen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind innerhalb und ausserhalb des Baugebiets zu erhalten und zu fördern (siehe Kapitel 3.1.4).

Energie

- Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Förderung energieeffizienter Bauten sind auszuschöpfen (siehe Kapitel 3.1.4).

Siedlungsstruktur (S.2)

Die Gemeinden, deren Nutzungsdichte unter dem Bundesmedian der ländlichen Gemeinden liegen, schaffen in den Ortsplanungen die Möglichkeit, dass sie die angestrebte Verdichtung zur Erreichung des Bundesmedianwertes erreichen können. Die Gemeinde Lutzenberg erreicht den Bundesmedian von 38.4 E+B/ha mit heute 37 E+B/ha nicht. Die Dichte in Lutzenberg ist entsprechend zu erhöhen.

Die Quartieranalyse zum Ausbaugrad in der Gemeinde Lutzenberg (siehe Beilage B2) zeigt auf, wo Verdichtungspotenziale bestehen.

2.3.3 Arbeitszonenmanagement (AZM)

Das Raumplanungsgesetz fordert von den Kantonen, ein Arbeitszonenmanagement einzuführen, das die häushälterische Nutzung von Industrie- und Gewerbeflächen gewährleistet. Das AZM des Kantons Appenzell Ausserrhoden enthält Vorgehen und Richtlinien für den Kanton und hat zum Ziel, Arbeitszonen zu erhalten und am bestmöglichen Ort weiterzuentwickeln.

Aus dem AZM ergeben sich für die Umsetzung fünf verschiedene Fallgruppen, welche unterschiedliche Voraussetzungen und Vorgaben aufweisen. In Lutzenberg sind sowohl Neueinzonungen für Betriebserweiterungen sowie Neuansiedlungen nicht ausgeschlossen.

3 Instrumente

3.1 Handlungskatalog

3.1.1 Einleitung

Im Handlungskatalog werden Vorgaben aus übergeordneten Planungen und den strategischen Grundlagen der Gemeinde mit konkreten Handlungsansätzen verknüpft. Zudem wird aufgezeigt, welche Instrumente der Gemeinde zur Verfügung stehen. Gegliedert wird der Handlungskatalog in fünf Themenfelder:

1. Bauliche Weiterentwicklung
2. Qualitätsansprüche an die bauliche Weiterentwicklung
3. Natur und Umwelt
4. Verkehr und Verbindung
5. Wirtschaft und Infrastruktur

In Kapitel 2.2 und 2.3 wurden die fachlichen und strategischen Grundlagen der Ortsplanung analysiert. Davon wurden die Ziele für die Themenfelder sowie die planerischen und strategischen Vorgaben abgeleitet. Die Quelle der planerischen und strategischen Vorgaben sind *kursiv* angefügt.

3.1.2 Bauliche Weiterentwicklung

Ziele

In Abstimmung mit bundes- und kantonalrechtlichen Vorgaben erfolgt das Wachstum der Gemeinde Lutzenberg im Bestand. Es gilt dabei das Kredo «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung». Lutzenberg bietet hohe Wohn- und Lebensqualität für alle Altersgruppen.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Der Gemeinderichtplan ist bis 2024 um die Innenentwicklungsstrategie zu ergänzen. (*Art. 17, 43 BauG | kant. Richtplan S.2.1*)
2. Es sind Festlegungen zur minimalen Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung im Baureglement möglich. (*Art. 15 BauG*)
3. Die Gemeinde fördert die bauliche Entwicklung an geeigneten Lagen und macht bei Bedarf von der Baulandbeschaffung gebrauch. (*BauG Art. 56 | Absicht GR*)
4. Siedlungsentwicklung findet an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen (Güteklasse D) statt. Der Nachweis einer verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise ist mit einem Bebauungskonzept zu erbringen. (*kant. Richtplan S.1 und V 3.1*)
5. Für den Wohnungsmarkt kristallisieren sich chancenreiche Nachfragersegmente der mittleren und höheren sozialen Schicht mit einem eher individualisierten Lebensstil heraus. (*Gemeindecheck Wohnen*)
6. Die Innenentwicklungspotenziale sind gemäss den definierten Innenentwicklungsstrategien festzulegen. (*Siedlungsinventar*)
7. Nicht zur (Weiter-)Entwicklung vorgesehene, respektive ungeeignete Restflächen in den Bauzonen sind einer Nichtbauzone zuzuweisen. (*Siedlungsinventar*)
8. Der Nachweis der Landschaftsverträglichkeit ist gemäss Agglomerationsprogramm bei Neueinzonungen zu erbringen. (*kant. Richtplan S.1*)

Vorgabe	Umsetzung		Lösungsansätze
	Richt- planung	Nutzungspla- nung	
1, 6	G1		Innenentwicklungsstrategie Erhalten (Bewahren) oder Aufwerten (Fortschreiben) aufgrund der Charakteristik der einzelnen Quartiere differenziert festlegen
3	N9, E1	x	Nicht erhältliche oder nicht zweckmässig bebaubare Grundstücke auszonieren; Bei nicht erhältlichen, aber attraktiven Grundstücken das Kaufsrecht der Gemeinde prüfen.
4		x	Beratung von Eigentümern unbelegter Wohnungen oder Altbausubstanzen ausbauen (Fonds, Beratungsangebot, Anlaufstelle, Hausanalyse)
4	E1	x	Verfügbarkeit von Bauland über Verwaltungsverträge und aktive Bodenpolitik sicherstellen
2, 4		x	Mindestdichten oder Konventionalstrafen bei Unternutzung sowie bei Ein- und Umzonungen im Verwaltungsvertrag prüfen
4	N1		Siedlungsentwicklung und dichtere Bauweise im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs vorsehen
5	N9	x	Angebot an attraktiven, durchgrünerten Wohngebieten ist für privilegiertes Wohnen weiterhin zu sichern
7		x	Arrondierung der Baugebietsgrenze zugunsten des Nichtbaugebiets prüfen
8		x	Bei Neueinzonungen den Nachweis der Landschaftsverträglichkeit erbringen

3.1.3 Qualitätsansprüche an die bauliche Weiterentwicklung

Ziele

Die Weilergemeinde Lutzenberg wird geprägt von unterschiedlichen Weilern und Siedlungen. Die einzelnen Weiler werden durch die Förderung ihrer unterschiedlichen Siedlungs- und Baustruktur in ihrer Identität gestärkt.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die zeitgemässe Nutzung der Altbauten soll weiterhin zusätzlich gefördert werden (*kant. Richtplan B.1*)
2. Bewahrung der ländlichen Qualität und der heutigen Nutzungsdichte bis ins Jahr 2060 (*kant. Richtplan B.1, Aggloprogramm St. Gallen-Bodensee*.)
3. Die historische Bausubstanz unter Schutz ist zu pflegen und weiterzuentwickeln (*kant. Richtplan B.1*)
4. Es stehen neue Instrumente der Sondernutzungsplanung zur Verfügung. (*Art. 55ff BauG*)
5. Der Siedlungsraum ist zu begrenzen (*kant. Richtplan B.1 und S 2.4*).
6. Siedlungsprägende Freiräume im Siedlungsgebiet sind zu erhalten. (*Absichten GR | Siedlungsinventar*)
7. Die Bausubstanz unter Schutz ist zu überprüfen. (*Absichten GR | Siedlungsinventar, Ortsbildinventar*)
8. Die öffentliche Zugänglichkeit von Schutzobjekten ist zu überprüfen. (*Absichten GR | Siedlungsinventar*)

Vorgabe	Umsetzung		Lösungsansätze
	Richtplanung	Nutzungsplanung	
1-4		x	Möglichkeiten zur Festlegung der generell-abstrakten Regelbauweise hinsichtlich einer kontrollierten, qualitativen und massvollen Innenentwicklung ausschöpfen
5	G9		Langfristigen Siedlungsrand verorten und den Übergang zwischen Siedlung und Landschaft definieren
6	N9, G9	x	Sichern prägender sowie identitätsstiftender Freiräume im Siedlungsgebiet
7	S1	x	Überprüfung der historischen Bausubstanz auf ihre Schutzwürdigkeit
8	x	x	Öffentliche Zugänglichkeit von identitätsstiftenden Objekten (z. B. „Ronde“) sicherstellen

3.1.4 Natur und Umwelt

Ziele

Die unbebaute Landschaft bildet eine vielfältige Kulturlandschaft, in welche die Siedlungsgebiete von Lutzenberg eingebettet sind. Natur- und Landschaftswerte werden in ihrer Vielfalt, Eigenheit und Naturnähe erhalten.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Die Kulturlandschaft soll in ihrer Vielfalt erhalten und gestärkt werden (*kant. Richtplan B.1*).
2. Die naturnahen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind innerhalb und ausserhalb des Baugebiets zu erhalten und zu fördern (*kant. Richtplan B.1*).
3. Die inventarisierten Gärten und Anlagen sind zu erhalten. (*ICOMOS, Absicht GR*)
4. Die Grünzonen sind nach ihrem Zweck im Zonenplan zu bezeichnen. (*Art. 28 BauG*)
5. Die Gewässerräume im Baugebiet wurden seitens des Kantons in einer provisorischen Verordnung festgelegt. (*Karte Gewässerräume AR*)
6. Die Naturgefahren sind in den Zonenplan zu überführen. (*Gefahrenkartierung | Art. 36 BauG*)
7. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Förderung energieeffizienter Bauten sind auszuschöpfen (*kant. Richtplan B.1*).

Vorgabe	Umsetzung		Lösungsansätze
	Richtplanung	Nutzungsplanung	
1,2	S2	x	Strukturen zur Vernetzung und Stärkung der Biodiversität (Hecken, Fließgewässer, Bestockung, Kleinstrukturen) fördern (Forderungen in Varianzverfahren, Bestimmungen in Sondernutzungsplanungen, ökologische Aufwertung von (öffentlichen) Restflächen im Baugebiet)
1,2,3	S2		Ökologische und naturgeschichtliche Objekte und Anlagen (z. B. Gärten, Hecken, Baumgruppen etc.) schützen
2	N9	x	Aufwertungsmassnahmen in ästhetischer Hinsicht (Siedlungsrand) prüfen
2,3,5	N9	x	Ortsbildprägende, ökologisch wertvolle oder zum Schutz von Gewässer dienende Freiflächen im Baugebiet der Grünzone zuweisen
4		x	Grünzonen nach ihrem Zweck im Zonenplan definieren
6		x	Naturgefahren gemäss Gefahrenkartierung in Zonenplan Gefahren überführen und grundeigentümerverbindlich festlegen
7	G7		Energetische Forderungen als Rahmenbedingung in Varianzverfahren oder als Festlegung in Sondernutzungsplänen verlangen

3.1.5 Verkehr und Verbindung

Ziele

Es ist eine gute Anbindung an die angrenzenden Zentrumsorte (Reineck, Rorschach und Heiden) mit dem öffentlichen Verkehr sichergestellt. Die Mobilität innerhalb der Gemeinde wird dank eines dichten und attraktiven Fuss- und Veloverkehrsnetzes schwerpunktmässig zu Fuss und mit dem Velo bewältigt. Senioren- und Nachttaxiangebote bieten attraktive Ergänzungen zu den bestehenden Verkehrsangeboten.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Es sind alle Strassen den Verkehrsflächen im Zonenplan zuzuweisen, nicht nur diejenigen, welche als separates Grundstück ausgeschieden sind. (*Art. 30 BauG*)
2. In der Ortsplanung ist auf ein attraktives, engmaschiges Fuss- und Radwegnetz hinzuwirken. (*kant. Richtplan B.1*)
3. Bei allen Projekten im Bereich Siedlung und Verkehr ist dem Fuss- und Veloverkehr besondere Beachtung zu schenken. (*kant. Richtplan V.1.3*)

Vorgabe	Umsetzung		Lösungsansätze
	Richt- planung	Nutzungspla- nung	
1		x	Strassen im Zonenplan den Verkehrsflächen zuweisen, gegliedert in innerhalb und ausserhalb der Bauzone (Ausserhalb der Bauzone gibt es keine Erschliessungsstrassen)
2	V2		Schwachstellen im Fuss- und Radwegnetz beheben und Lücken mit Fokus auf die Anbindung der Bildungsstätten, Wohngebiete und ÖV-Haltestellen schliessen
2-3	G7	x	Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs in der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung; Prüfen spezifischer Festlegungen.

3.1.6 Wirtschaft und Infrastruktur

Ziele

Lutzenberg ist eine attraktive Wohngemeinde. Die gewerbliche Entwicklung findet innerhalb der heute vorhandenen Gewerbe- sowie Wohn- und Gewerbegebiete statt.

Planerische und strategische Vorgaben

1. Es sind die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die bestehenden Betriebe langfristig gute Rahmenbedingungen haben. *(kant. Richtplan S.1.3)*
2. Neue industrielle und gewerbliche Betriebe sollen nicht in Lutzenberg angesiedelt werden. *(kant. Richtplan S.1.3)*
3. Bei Neueinzonungen zugunsten bestehender Betriebe sind die flächensparende Anordnung und der Bedarf im Hinblick auf das Nutzungspotenzial nachzuweisen. *(kant. Richtplan S.1.4)*

Vorgabe	Umsetzung		Lösungsansätze
	Richt- planung	Nutzungspla- nung	
1-3	N 5.6, N 5.7, N 5.8	x	Baulandreserven für bestehende Gewerbe (Mischzonen) an gut erschlossenen Lagen sicherstellen

3.1.7 Instrumente

Zur Umsetzung der Massnahmen stehen dem Gemeinderat namentlich folgende Instrumente zur Verfügung.

Planungszone

Über Planungszone(n) gemäss Art. 54ff BauG können auf einem bestimmten bezeichneten Gebiet Vorkehrungen verhindert werden, welche eine Verwirklichung laufender oder beabsichtigter Planungen verunmöglichen oder erschweren. Während der Dauer der Planungszone können die entsprechenden Planungsinstrumente zur Sicherung der beabsichtigten Planung angepasst werden.

Aktive Bodenpolitik

Die aktive Bodenpolitik umfasst den Erwerb und/oder die Bewirtschaftung des Bodens im Sinne der Entwicklungsziele. Ebenfalls kann bei grösseren Arealen durch Einwerfen eigener Flächen die Neuordnung zu Gunsten einer Gesamtlösung vereinfacht werden.

Partizipative Prozesse

Für die erfolgreiche Umsetzung von Innenentwicklungsprojekten bedarf es einer engen Zusammenarbeit verschiedener Grundeigentümer und die Berücksichtigung deren Bedürfnisse. Die Gemeinde kann sich aktiv als neutraler Player für die partizipativ durchgeführte Arealentwicklung einbringen und solche Prozesse anstossen.

Verwaltungsverträge

Über Verträge nach Art. 56 BauG kann der Gemeinderat die Erhältlichkeit und bauliche Nutzung im Sinne der Entwicklungsziele vertraglich vereinbaren. Dies betrifft vor allem Ein- und Umzonungen oder kommt als Voraussetzung für den Verzicht auf Auszonungen in Frage.

Kaufrecht

Über das Kaufrecht gemäss Art. 56 BauG kann der Gemeinderat nicht erhaltliche Grundstücke zum Verkehrswert auch gegen den Willen des Eigentümers nach Ablauf einer angemessenen Frist zur Überbauung des Grundstücks erwerben.

Sondernutzungsplanpflicht

Über die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 35 BauG kann der Gemeinderat sicherstellen, dass ein Areal nur auf der Grundlage eines Sondernutzungsplanes erschlossen, bebaut resp. erneuert wird. Im Sondernutzungsplan hat der Gemeinderat die Möglichkeit, die Regelbauweise

ergänzende Vorschriften zu Gunsten der kommunalen Entwicklungsziele festzulegen.

Differenzierte Regelbauvorschriften

Art. 15 BauG gibt den minimalen Regelungsbedarf der speziellen Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen vor. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, die Regelbauweise zu differenzieren. Insbesondere hat er neu die Möglichkeit, die minimale Intensität der Nutzungen festzulegen.

3.2 Richtplan Teil Innenentwicklung

3.2.1 Aufbau

Die vorliegende Richtplanung beschränkt sich auf den Teil Innenentwicklung. Dabei werden die Sachbereiche Nutzung, Verkehr, Schutz, Gestaltung, Infrastruktur, Umwelt und Energie sowie Eigentum behandelt, soweit sie mit dem Thema Innenentwicklung in direkter Abhängigkeit stehen. Der Richtplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen.

Richtplankarte (Massstab 1:5'000) und Richtplantext

In der Richtplankarte mit den Sachbereichen (Nutzung, Gestaltung, Verkehr, Schutz und Eigentum) sind die neuen Inhalte räumlich verortet, dies mit den entsprechenden Verweisen auf den Richtplantext. Die Inhalte des bestehenden Richtplans werden als Ausgangslage dargestellt, die geänderten und neuen Inhalte werden farblich kräftiger dargestellt.

Planungsbericht

Der Planungsbericht enthält organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten, Analysen zu übergeordneten Planungsgrundlagen, Herleitungen der Planungsmassnahmen und Handlungsfelder sowie allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen mit Begründungen zu den Festlegungen.

3.2.2 Teil Nutzung

Allgemeines

Dieser Sachbereich legt die künftige Nutzung des Gemeindegebietes fest. Der kantonale Richtplan bezeichnet Lutzenberg als ländliche Gemeinde und hält fest, dass der Bundesmedian von 39 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar (EB/ha) zu erreichen ist. Aufgrund der angestrebten Entwicklung sind einzelne Gebiete einer neuen Nutzungsart respektive einer veränderten Nutzungsintensität zuzuweisen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zu wahren, gilt es, längerfristig auch mögliche

Entwicklungs- und Einzonungsgebiete festzulegen. Einzonungen von neuem Bauland sind erst nach Abschluss der Ortsplanungsrevision unter den kantonalen Vorgaben möglich.

Der Richtplan unterteilt das Gemeindegebiet nach unterschiedlichen Grundnutzungen. Die Gebiete werden dabei entsprechend der unterschiedlichen Dichte in Gebiete mit niedriger, höherer Dichte unterteilt.

Kerngebiete

Die Kerngebiete umfassen die historischen Kerne der einzelnen Dorfteile von Lutzenberg. Kerngebiete dienen dem Erhalt von Gebieten mit meist zentrumsbildenden Funktionen. Sie umfassen historisch gewachsene Strukturen, in denen sich die Bauentwicklung über die Regelbauweise nicht zweckmässig regeln lässt.

Wohngebiete

Lutzenberg verfügt über vielfältige Wohngebiete mit unterschiedlichen Lage- und Wohnqualitäten. Die Gebiete werden stark von der Topografie und dem Freiraum gegliedert. Der Richtplan lenkt die Wohnentwicklung auf die bestehenden Wohngebiete mit dem Ziel, hohe Wohnqualität mit starkem Bezug zum Freiraum zu erhalten.

Wohn- und Gewerbegebiete

In Lutzenberg liegen Wohn- und Gewerbegebiete entlang den Hauptverkehrsachsen. Einzelne dieser Gebiete werden entgegen dem Bestimmungszweck im Sinn einer reinen Wohnzone genutzt. Der Richtplan überprüft die Gebiete nach ihrer tatsächlichen Nutzung. Dies mit dem Ziel reine Wohnnutzungen vor Gewerbeemissionen zu schützen.

Mit Umzonungen von Wohn- und Gewerbezone in reine Wohnzone wird die Empfindlichkeitsstufe von ES III in ES II zurückgestuft und damit die Lärm-Grenzwerte um 5 dB(A) verschärft. Sofern gemäss Lärmschutzverordnung möglich, ist im Rahmen der Nutzungsplanung eine Höherstufung der Empfindlichkeitsstufe vorzunehmen.

Freihaltegebiete

Die Siedlungen von Lutzenberg werden unterschiedlich stark von den umliegenden Freiräumen geprägt und gegliedert. Der Richtplan sichert die zentralen Freihaltegebiete mit ihren unterschiedlichen Funktionen.

Zuweisung zu Nichtbauggebiet bzw. nicht zu bebauendem Baugebiet

Folgende Übersicht zeigt die von einer Zuweisung zum Nichtbauggebiet bzw. einer Zuweisung zu nicht zu bebauendem Baugebiet betroffenen Gebiete und erläutert die Beweggründe der Zuweisung zum Nichtbauggebiet. Hinweis: Die Nummerierung ist teilweise nicht fortlaufend, da einige Gebiete gegenüber dem ersten Entwurfsstand wiederum entfernt wurden.

Tab. 2 Zuweisungen zum Nichtbauggebiet

Abkürzungen Richtplangebiete:
GRi = Grüngelände innerhalb Baugebiet
GRa = Grüngelände ausserhalb Baugebiet
L = Landwirtschaftsgebiet

RP-Nummer und Bezeichnung	Rechtskräftiger Zonenplan	Richtplan	Fläche, gerundet [m ²]	Erläuterung
N 9.1 Tan	W 1.8	GRi	200	Das Gebiet befindet sich im reduzierten Waldabstand von 12 m und ist daher nicht bebaubar. Für das bestehende Gebäude auf der Parzelle gilt die Bestandesgarantie. Die Bebauung bleibt weiterhin rechtmässig, da die rückgezonte Fläche bereits aufgrund des QP keinen Einfluss auf die Bebauung hatte.
N 9.3 Unterwienacht	W 1.8	GRi	4'000	Das Gebiet befindet sich an einem landwirtschaftlich genutzten Nordhang und verfügt über keine hinreichende Erschliessung. Durch die Zuweisung zum Nichtbauggebiet soll die bestehende Siedlungsstruktur erhalten bleiben und zusätzlich ein Zusammenwachsen von Wienacht und Unterwienacht verhindert werden. Die Bauten unterstehen der Bestandesgarantie.
N 9.4 Unterer Kapf	W 1.4	GRi	1'200	Die beiden Teilgebiete betreffen sehr grosse Privatparzellen, die heute nicht genutzt sind. Sie werden heute landwirtschaftlich genutzt, oder sind bestockt. Die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Parzellen werden gewahrt. Aufgrund der Grösse der Grundstücke bleiben die Bauten rechtmässig – die BMZ ist gemäss grober Prüfung Bauverwaltung eingehalten.
N 9.5 Grund I	WG 2.0	GRi	1'400	Das von der Zuweisung zum Nichtbauggebiet betroffene Gebiet befindet sich im reduzierten Waldabstand von 12 m und ist daher nicht bebaubar. Auf dem Gebiet stehen inzwischen drei Wohnbauten. Aufgrund der Grösse der Grundstücke bleiben die Bauten rechtmässig – die BMZ ist gemäss grober Prüfung Bauverwaltung eingehalten.
N 9.6 Grund II	WG 2.0	GRi	600	Das Gebiet wird heute als Gartenanlage genutzt und soll als prägende Grünfläche im Ortsteil erhalten bleiben. Zudem ist das Gebiet aufgrund des Strassen- und Grenzabstands schwierig zu bebauen.
N 9.7 Grund III	WG 2.0	GRi	500	Das Gebiet wird heute als Gartenanlage genutzt und soll als prägende Grünfläche gegenüber dem Bahnhof Wienacht-Tobel erhalten bleiben. Es ist aufgrund der Geländeneigung nur schwer ortsbildverträglich bebaubar. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf der im Baugebiet verbleibenden Fläche bleiben gewahrt. (Die BMZ bleibt eingehalten.)
N 9.8 Tobel	K	GRi	1'100	Das Gebiet befindet sich im geschützten Ortsteil Tobel und gliedert das Siedlungsgebiet. Weiter werden Teile des Gebiets von festgelegten

RP-Nummer und Bezeichnung	Rechtskräftiger Zonenplan	Richtplan	Fläche, gerundet [m ²]	Erläuterung
				Gewässerraum des Tobelbachs überlagert. Aufgrund der Grösse des Grundstücks bleibt die Baute rechtmässig hinsichtlich der BMZ.
N 9.9 Gitzbüchel	WG 2.4	GRi	200	Die Teilfläche wird vom reduzierten Waldabstand überlagert und ist daher nicht bebaubar. Aufgrund der Grösse des Grundstücks bleibt die Baute rechtmässig hinsichtlich der BMZ.
N 9.10 Bildschachen	WG 2.4	GRi	1'500	Die betroffene Fläche wird heute landwirtschaftlich als Rebland genutzt. Eine Bebauung ist nicht mit dem Landschaftsbild vereinbar. Die Einzonung erfolgte lediglich zur Vermeidung einer «Bauzoneninsel» (vgl. N 3.8). Aufgrund der Grösse des Grundstücks bleibt die Baute rechtmässig hinsichtlich der BMZ (Prüfung Bauverwaltung).
N 9.11 Oberbrenden	W 1.8	GRi	1000	Die Parzelle ist unbebaut aber trägt zusammen mit dem grossen Baum dazu bei, diesen Bereich nicht als Bauzone zu lesen, was der Qualität des Ortes sehr dient und ihn positiv prägt.
N 9.12 Brenden	WG 2.0	GRi	500	Auf der Parzelle befindet sich ein geschützter Einzelbaum (Blutbuche). Die Parzelle kann und soll somit nicht überbaut werden.
N 9.13 Engelgasse I	WG 2.4	GRi	1'400	Auf der Parzelle befindet sich das Rehabilitationszentrum. Das betroffene Teilstück wird landwirtschaftlich genutzt und ist nicht Teil des Quartierplanes. Auf die Rechtmässigkeit der Bauten hat die Entfernung keinen Einfluss – das Grundstück weist genügend Reserven auf.
N 9.14 Engelgasse II	WG 2.4	GRi	200	Das betroffene Teilstück ist nicht erschliessbar und wird im Süden vom Gewässerraum des Brendenbachs überlagert. Auf die Rechtmässigkeit der Bauten hat die Entfernung keinen Einfluss – das Grundstück weist genügend Reserven auf.
N 10.1 Landegg	KU	L	100	Das Gebiet wird aktuell als Asylzentrum genutzt. Das Gebiet wird komplett vom Wald- und Strassenabstand überlagert und ist daher ausschliesslich im Rahmen der Bestandesgarantie bebaubar.
N 10.2 Tanne	OE	L	200	Das Teilgebiet grenzt an das geschützte ehemalige Schulhaus Tanne. Die Restfläche wird heute landwirtschaftlich genutzt, eine Bebauung ist auch längerfristig nicht vorgesehen. Aufgrund der Grösse des Grundstücks bleibt die Baute rechtmässig hinsichtlich der BMZ.
N 10.3 Gitzbüchel	WG 2.4	L	400	Die Teilfläche wird vom reduzierten Waldabstand sowie vom festgelegten Gewässerraum des Gupfenbachs überlagert und ist daher nicht bebaubar. Aufgrund der Grösse des Grundstücks bleibt die Baute rechtmässig hinsichtlich der BMZ.
N 10.4 Haufen	WG 2.4	L	900	Die Parzelle befindet sich am Rand des Baugebiets und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Zudem durchquert der Haufenbach die Parzelle, dadurch überlagert der festgelegte Gewässerraum Grossteile der Parzelle. Aufgrund der Grösse des Grundstücks bleibt die Baute rechtmässig hinsichtlich der BMZ.
N 10.6 Landegg	ÜG	L	12'600	Das Gebiet ist heute dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen und soll nun eindeutig als Landwirtschaftszone ausgeschieden werden.
N 10.7 Wienacht / Tolen	OE	L	6'000	Die Fläche des ehemaligen Steinbruchs ist heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Für diese besteht kein Bedarf und sie wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt und ist teilweise bestockt.
N 10.8 Blatten	W 1.8	L	1'400	Das Gebiet ist sehr schlecht erschlossen und soll künftig nicht weiter ausgebaut werden. Die Gebäude unterstehen der Bestandesgarantie.

RP-Nummer und Bezeichnung	Rechtskräftiger Zonenplan	Richtplan	Fläche, gerundet [m ²]	Erläuterung
N 10.9 Kapf	GRI	L	44'500	Aufgrund der Grösse des Gebiets ist eine Bezeichnung «innerhalb Baugebiet» nicht zweckmässig.

Um- und Aufzonungen

Folgende Übersicht zeigt die von einer Um- oder Aufzonung betroffenen Gebiete und erläutert die Beweggründe.

Tab. 3 Um- und Aufzonungen
Abkürzungen Richtplangebiete:
K = Kerngebiet
Wn = Wohngebiet niedriger Dichte
Wh = Wohngebiet höherer Dichte

RP-Nummer und Bezeichnung	Rechtskräftiger Zonenplan	Richtplan	Fläche, gerundet [m ²]	Erläuterung
N 2 Haufen	WG 2.4	K	16'500	Die historische Bebauung im Kern des Weilers prägt den Ort. Die Bebauung soll in ihrer Erscheinung und Funktion weitgehend erhalten bleiben. Durch die Zuweisung zum Kerngebiet ist eine Aufwertung und Weiterentwicklung des Bestands besser zu realisieren als mit der bestehenden Nutzungszone (vgl. Kap. 3.2.3).
N 3.9 Brenden-Gstell	WG 2.0	Wn	3'100	Das Gebiet wurde in den letzten Jahren komplett bebaut. Im Gebiet wird ausschliesslich gewohnt. Daher erfolgt die Zuweisung zu reinem Wohngebiet. Die Dichte soll der bestehenden Bebauung entsprechend niedrig sein. Es soll eine Höherstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe geprüft werden.
N 3.10 Blatten	W 1.8	Wn	6'400	Das Gebiet zeichnet sich durch die lockere Bebauung und die Lage mitten in der Landschaft aus. Eine mögliche Verdichtung hätte auch ein Ausbau der Erschliessungsstrasse zur Folge. Die Erschliessungssituation lässt keine verdichtete Nutzung zu. Durch die Zuweisung zum Wohngebiet mit niedriger Dichte kann insbesondere die lockere Bebauung gesichert werden.
N 4.5 Brenden	WG 2.0	Wh	17'300	Das Gebiet befindet sich im Ortsteil Brenden und ist gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Im Gebiet wird hauptsächlich gewohnt. Es befinden sich ausschliesslich nichtstörende Gewerbebetriebe im Gebiet. Die Dichte soll der bestehenden Bebauung entsprechend niedrig sein. Entlang der Kantonsstrasse soll eine Höherstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe geprüft werden.
N 4.6 Bildschachen	WG 2.4	Wm	1'200	Das Gebiet befindet sich an einem Südhang umgeben von einem Rebberg, welcher erhalten werden soll. Eine komplette Bebauung des gesamten Gebiets würde den Rebberg zerteilen. Die bestehende Zufahrt (Bestandesgarantie) kann auch über das Grüngelände erfolgen. Zusätzlich wird heute im Gebiet ausschliesslich gewohnt. Daher erfolgt die Zuteilung zum reinen Wohngebiet (vgl. N 9.10).
N 5.8 Tobelmüli	GE	WGn	2'800	Bei dem Gebiet handelt es sich um das einzige Gewerbegebiet der Gemeinde. Es soll künftig auch Platz für loftartigen Wohnraum bieten.

RP-Nummer und Bezeichnung	Rechtskräftiger Zonenplan	Richtplan	Fläche, gerundet [m²]	Erläuterung
N 8.2 Brenden	WG 2.0	Oe	600	Gebiet bereits heute mit öffentlichen Nutzungen besetzt (Parkierung, Sammelstelle). Es besteht Möglichkeit zur Synergienutzung mit der Feuerwehr.

Einzonungen

Folgende Übersicht zeigt die durch die Revision des Richtplans neu von einer Einzonung betroffenen Gebiete und erläutert die Beweggründe. Der Nachweis der Landschaftsverträglichkeit der vorgesehenen Einzonungen. (vgl. Kap. 3.1.2) erfolgt im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Nutzungsplanung.

Tab. 4 Einzonungen
Abkürzungen Richtplangebiete:
Wn = Wohngebiet niedriger Dichte
WG = Wohn- und Gewerbegebiet
OE = Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

RP-Nummer und Bezeichnung	Rechtskräftiger Zonenplan	Richtplan	Fläche, gerundet [m²]	Erläuterung
N 3.11 Kapf-West	GR	Wn (2. Etappe)	850	Das Gebiet ist erschlossen und befindet sich an der Thalerstrasse, entlang des ehemaligen Steinbruchs. Das Gebiet ist im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt (Altablagerung). Gemäss Altlastenverordnung (AltV) sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Die Erschliessung des Gebiets N 3.7 erfolgt über dieses Gebiet. Die Zuweisung zum Wohngebiet erfolgt im Abtausch mit der Zuweisung des Gebiets weiter westlich (N 4.1) zum Grüngelände. Durch diesen Abtausch entsteht ein zusammenhängender Siedlungskörper und der siedlungsgliedernde Freiraum zwischen den Weilern kann gesichert werden.
N 3.12 Hof Nord	L	Wn (2. Etappe)	400	Das Gebiet ist erschlossen und soll als Siedlungserweiterungsgebiet dienen.
N 5.5 Tanne	OE L	WG	1'700 1'700	Das Gebiet des ehemaligen Schulhauses soll als Siedlungsentwicklungsfläche der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen werden. Es wird eine gesamtheitliche Bebauung angestrebt.
N 5.7 Bhf-Wienacht	ÜG	WG	330	Der ehemalige Bahnhof wird nicht mehr für bahnbetriebliche Zwecke genutzt. Das Gebiet ist überbaut und wird im Sinne eines Wohn- und Gewerbegebiets genutzt. Daher erfolgt die entsprechende Zuweisung.
N 8.1 Kapf	GR	OE	1'700	Das Gebiet ist erschlossen und befindet sich an der Thalerstrasse, westlich des Gebiets N 3.12, entlang des ehemaligen Steinbruchs. Die Erschliessung des Gebiets N 3.7 erfolgt über dieses Gebiet. Auf dem Gebiet sollen ein Reservoir, Unterflurcontainer und Parkplätze erstellt werden.

Die Nachweise im Zusammenhang mit den Naturgefahren bei Einzonungen finden sich im Kap. 3.2.7.

Geänderte Voraussetzungen

Weiter konnte seit der Erarbeitung der Richtplanung im Jahr 2013 die Bebauung von mehreren Gebieten sichergestellt werden. Da eine zeitnahe Bebauung in diesen Gebieten im Jahr 2013 nicht absehbar war, wurden die betroffenen Gebiete im Richtplan dem Nichtbaugebiet zugewiesen. Folglich werden diese Gebiete nun mit der Revision des Richtplans entsprechend dem Baugebiet zugewiesen, die ursprüngliche Richtplanmassnahme wird in diesem Sinne aufgehoben. Es handelt sich um folgende Gebiete:

- Wohngebiet Wienacht / Kapf
- Wohngebiet Tan
- Wohn-Gewerbegebiet Tolen
- Wohn-Gewerbegebiet Unterer Kapf

Gegenteiliges, d.h. die Gebiete befinden sich nach der heutigen Rahmennutzungsplanung bereits im Nichtbaugebiet, sind jedoch im Richtplan von 2013 dem Baugebiet zugewiesen worden, trifft auf die folgenden Gebiete zu:

- N 4.1 Wohngebiet Wienacht Süd
- N 5.1 Wohn- und Gewerbegebiet Brenden

Diese Gebiete werden aufgrund der geänderten Voraussetzungen im Richtplan neu dem Nichtbaugebiet zugewiesen.

Nachweis Flächenveränderungen Baugebiet

Insgesamt reduziert sich das Baugebiet aufgrund des revidierten Richtplans um rund 2.3 ha. Als Baugebiet resp. bebaubares Gebiet werden die Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezone, Kernzonen, öffentlichen Zonen, Kurzonen, Gewerbezone angesehen. Die Grünzonen werden als nicht bebaubar eingestuft. Die Fläche der Wohn-, Misch- und Kerngebiete (WMK-Gebiete) nehmen über den Richtplanhorizont beachtet leicht ab – um rund 0.2 ha.

Tab. 5 Nachweis Flächenveränderungen im kommunalen Richtplan

Kapazitätsnachweis	Fläche [ha]	Davon Fläche in WMK [ha]
Fläche Baugebiet¹ (resp. bebaubares Gebiet) im rechtskräftigen Zonenplan	39.1	34.5
Zuweisung von Baugebiet zu Nicht-baugebiet resp. nicht bebaubarem Gebiet (alles in 1. Etappe)	4.0	2.7
Neu-Zuweisung von nicht bebaubarem Gebiet zu Baugebiet (alles in 1. Etappe)	1.0	0.8
Neu-Zuweisung von nicht bebaubarem Gebiet zum Baugebiet im Richtplan (2. Etappe)	0.8	0.8
Zuweisung bestehendes Baugebiet zu einem WMK-Gebiet (1. Etappe)	-	1.0
Fläche Baugebiet im revidierten Richtplan (1. + 2. Etappe)	36.8	34.3
Summe Änderung Baugebiet durch revidierten Richtplan (1. + 2. Etappe)	-2.3	-0.2

Der definitive Nachweis der Kapazität des revidierten Baugebiets erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung. Dabei wird die Bauzonendimensionierung anhand der einzelnen Änderungen der Grundnutzung detailliert überprüft und begründet.

¹ ohne nicht bebaubare Grünzonen

Bauzonenvergleich Kernzone | Wohn- und Gewerbezone

Die historische Bebauung im Ortsteil Haufen soll mit der Richtplanrevision dem Kerngebiet zugewiesen werden. Grund dafür ist, abgesehen von Vorteilen im Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz, die Tatsache, dass die bestehende Bebauung nicht den Regelbaumassen der heute zugewiesenen Wohn- und Gewerbezone entspricht.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass in der Kernzone die Regelungsdichte geringer ist. So wird in der Kernzone ein minimaler Gebäudeabstand von 4.00 m und eine maximale Gebäudelänge von 25.00 m festgeschrieben. Nach Art. 20 des kantonalen Baugesetzes (BauG) bezeichnen Kernzonen Ortsteile, welche dem Ort das Gepräge geben, oder Zentrumsfunktionen aufweisen.

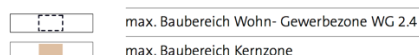
Dem gegenüber ist die Regelungsdichte der Wohn- und Gewerbezone höher. Nach Art. 22 BauG kann in der Wohn- und Gewerbezone ein Mindestanteil an Gewerbenutzung vorgesehen werden. Im Vergleich dazu ist in der Kernzone die Festsetzung eines Mindestanteils der Wohnnutzung möglich.

Tab. 6 Vergleich der Regelbaumasse von Kernzone und Wohn- und Gewerbezone WG2.4, gem. rechtskräftigem Baureglement

Regelbaumass	Kernzone K	Wohn- und Gewerbezone WG 2.4
Baumassenziffer max.	-	2.4
Vollgeschoss max.	-	3
Talseitig sichtbare Geschosse max.	-	4
Gebäudehöhe max.	-	10.5
Firsthöhe max.	-	14.5
Gebäudelänge	25.00	30.00
Grenzabstand gross	4.00	10.00
Grenzabstand klein	4.00	5.00
Mehrlängenzuschlag	-	+
Empfindlichkeitsstufe LSV	III	III
Baumassenziffer max.	-	2.4

Die Situation im Ortsteil Haufen zeigt, dass der heute gebaute Bestand die Abstandsvorschriften der Wohn- und Gewerbezone vielfach unterschreitet und die maximale Gebäudehöhe überschreitet. Folglich entspricht der Bestand nicht den Vorschriften und Massen der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4. Auch der Vergleich des Bestandes mit den Massen der Kernzone zeigt Unterschreitungen, jedoch sind diese aufgrund der geringeren Reglungsdichte kleiner. Um eine Entwicklung des Baugebiets im Sinn der Strategien der Innenentwicklung zu ermöglichen, (Einfügung in den Bestand und Bewahren der Struktur) eignet sich daher die Kernzone.

Abb. 8 Vergleich der zulässigen Baubereiche nach Regelbaumassen der Kernzone und der Wohn- und Gewerbezone 2.4, gem. rechtskräftigem Baureglement im Ortsteil Haufen



Diese Ausführungen zeigen, dass es sinnvoll und zweckmässig ist, das Gebiet im Ortsteil Haufen dem Kerngebiet zuzuweisen.

Innenentwicklung und Siedlungserneuerung

Die Gemeinde Lutzenberg wird im kantonalen Richtplan als ländliche Gemeinde aufgeführt. Gemäss dem kantonalen Richtplan ist in den ländlichen Gemeinden keine Verdichtung vorgesehen, sofern die Dichten gemäss Bundesmedian erreicht werden. Da die Gemeinde Lutzenberg den Bundesmedian von 38.4 E+B/ha mit heute 37 E+B/ha nicht erreicht, gilt es diesen zu erreichen.

Innenentwicklungsstrategien

Inhaltlich basiert der Strategieplan auf der Quartieranalyse. Anhand einer Begehung vor Ort, unterstützt durch GIS-Analysen, und im Austausch mit dem Gemeinderat wurden die Gebietseinteilung sowie die unterschiedlichen Innenentwicklungsstrategien über das gesamte Wohn- und Mischgebiet der Gemeinde festgelegt. Der Strategieplan Innenentwicklung bildet den Nachweis, welcher im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu erbringen ist. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden macht in seiner

Arbeitshilfe «Innenentwicklung im Siedlungsgebiet» inhaltliche Vorgaben. Er gibt die grundsätzliche Unterteilung in «Erhalten», «Aufwerten», «Erneuern» und «Überbauen» vor (vgl. Beilage B1). Die Analyse zeigte keine Gebiete, welche einer der beiden letzten Strategien zugeordnet werden konnten.

Erhalten (Veredeln)

In Gebieten mit der Strategie «Erhalten» steht der Erhalt von typischer Bebauung, Strukturen sowie die Förderung der vorhandenen Qualitäten im Vordergrund. Massvolle Entwicklungen sind unter Rücksichtnahme auf Bestand und Qualität möglich. In diesen Gebieten soll die Identität des Gebietes gestärkt werden. Neubauten sind unter Vorlagen zur Einpassung in das Ortsbild möglich. In Lutzenberg sind Grossteile dieser Gebiete bereits heute Bestandteil von nationalen oder kommunalen Ortsbilschutzzonen. Diese Gebiete sind heute bereits ortsspezifisch dicht bebaut, die heutige Nutzungsdichte soll gehalten werden.

Aufwerten (Fortschreiben)

Aufwertungsgebiete umfassen die meisten Einfamilienhausgebiete der Gemeinde. Ziel ist der Erhalt der Struktur, die Gebiete sollen jedoch auch moderat quantitativ entwickelt werden. Im Vordergrund stehen punktuelle bauliche Ergänzungen des Bestandes wie beispielsweise Dachgeschossausbauten sowie Aus- und Umbauten. Die vorhandenen Baulücken werden in gleicher Struktur und Dichte überbaut, das Quartier wird fortgeschrieben. Dabei können ortsbauliche Strukturen höher gewichtet werden als die maximale Ausnutzung.

Im gebauten Bestand steht die punktuelle bauliche Ergänzung im Vordergrund. Mit massvollen Eingriffen in die bestehende Struktur sollen ortsbauliche Mängel behoben und Aufwertungen vorgenommen werden. Neubauten sind in diesen Gebieten grundsätzlich möglich, sofern diese sich hinsichtlich ihrer Struktur in den Bestand einfügen. Bauliche Vorhaben betreffen in der Regel jeweils nur einzelne Parzellen, die Entwicklung geschieht individuell. Wichtig sind präzise Bestimmungen in der Regelbauweise. Die Analyse hat gezeigt, dass in diesen Gebieten innerhalb der Regelbauweise noch ein grosses Entwicklungspotenzial vorhanden ist. Ziel ist es, diese Lücken und Inneren Reserven im Rahmen der Regelbauweise auszunutzen.

Erneuern / Überbauen

Weitgehend überbaute Gebiete, welche dennoch ein hohes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum aufweisen sowie Gebiete, welche grundlegend erneuert und beplant werden können, konnten keine in Lutzenberg verortet werden.

3.2.3 Teil Gestaltung

Siedlung

Allgemein

Lutzenberg besteht aus zwei Ortsteilen und verschiedenen Weilern und Höfen mit unterschiedlichem Siedlungscharakter. Die disperse Verteilung der Siedlungsgebiete über das ganze Gemeindegebiet und die stark durchgrünten Siedlungen zeichnen Lutzenberg aus.

Neben reinen Wohngebieten verfügt Lutzenberg über verschiedene Mischgebiete, in einigen Gebieten zeichnet sich in den nächsten Jahren ein Handlungsbedarf ab. Gebiete sind teilweise unternutzt oder weisen unbebaute Flächen auf. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll das zukünftige Wachstum der Gemeinde primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets stattfinden, um die bestehenden Infrastrukturanlagen möglichst auszulasten.

Sondernutzungsplanpflicht

Eine überlagernde Sondernutzungsplanpflicht gilt für alle grösseren unbauten Teilgebiete. Damit sollen die hohen Qualitätsansprüche an die kommende Entwicklung gesichert werden.

Siedlungsgliedernder Freiraum

Lutzenberg wird von der Topografie und den Freiräumen zwischen den unterschiedlichen Weilern geprägt. Damit diese prägende Struktur erhalten bleibt, gilt es, ein Zusammenwachsen der einzelnen Weiler zu verhindern. Die siedlungsgliedernden Freiräume haben dabei die Funktion, die Gebiete vor Bebauung und dichter Bepflanzung freizuhalten.

Der im Richtplan 2013 festgelegte siedlungsgliedernde Freiraum zwischen Wiennacht und Kapf hat das Ziel, ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile zu verhindern. Dieses Ziel kann durch eine leichte Drehung nach Westen gestärkt werden. Denn dadurch kann zusätzlich ein Zusammenwachsen der beiden Weiler Tolen und Wiennacht verhindert werden.

3.2.4 Teil Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die Anpassungen im Teil Verkehr beschränken sich auf die geänderte Ausgangslage. Das Ruf-Taxi, welches für die Ortsteile Wiennacht und Tobel bereits heute zur Verfügung steht, wurde in der Ausgangslage ergänzt und damit gesichert.

Das System des Ruf-Taxis wird durch die Gemeinde unterstützt und sichert die Erschliessung der Ortsteile Wienacht und Tobel in den Nachtstunden.

Fuss- und Wanderwege

Gemäss Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über Fuss- und Wanderwege (VFW; bGS 731.31) besteht ein separater Richtplan über die Fuss- und Wanderwege. Darin werden die kommunalen Fuss- und Wanderwege festgelegt. Sie wurden mit der vorliegenden Planung überarbeitet und im Austausch mit dem Verein Appenzeller Wanderwege AR (VAW) aktualisiert. Die Wanderwege aus dem kantonalen Wanderwegnetz werden als Ausgangslage hinweisend in der Richtplankarte dargestellt. Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde.

3.2.5 Teil Schutz

Ortsbildinventar

Das Ortsbildinventar der Gemeinde umfasst verschiedene Kultur- und Naturobjekte von kantonaler und kommunaler Bedeutung. Das Inventar wurde 2005 erlassen, ist infolgedessen nicht mehr aktuell und bedarf deshalb einer Überarbeitung. Diese Überarbeitung inklusive des Zonenplans Schutz wird im Richtplan vorgeschrieben. Sie wird jedoch erst nach der Zonenplan- und Baureglementsrevision durchgeführt. Einzelne Objekte, welche eine Änderung erfahren sollen, sind im kommunalen Richtplan bereits einmal aufgeführt.

Das Doppelwohnhaus (Gebäudenummer 296/298) auf den Parzellen Nrn. 225 und 228 wird als Kulturobjekt von kommunaler Bedeutung aufgelistet. Das Gebäude ist bewohnt, jedoch trotz unterschiedlicher Renovierungsarbeiten der letzten Jahre in einem schlechten Zustand. Den für den Weiler Brenden prägenden Charakter hat das Gebäude verloren. Für die Gemeinde besteht daher heute kein Schutzinteresse mehr für das Doppelwohnhaus – obwohl bereits Beiträge geleistet wurden. Das Gebäude soll deshalb aus Zonenplan Schutz als geschütztes Kulturobjekt entlassen werden. Für die geleisteten Beiträge besteht eine Rückzahlungspflicht. Das Verfahren der Entlassung richtet sich nach Art. 45 ff. BauG. Die Entlassung ist erst auf Basis einer umfassenden Interessenabwägung zulässig.

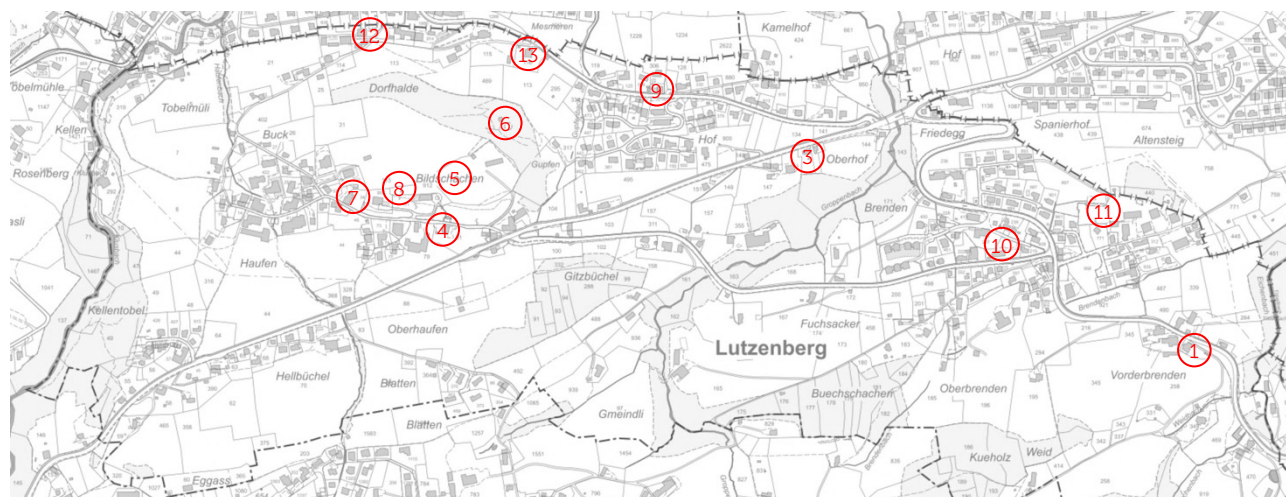
ICOMOS

Die Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz aus dem Jahr 2000 wurde im Rahmen der Richtplanerarbeitung auf seine Aktualität und Schutzwürdigkeit überprüft. In den Planungsinstrumenten wird die Liste wie folgt berücksichtigt:

Tab. 7 Übersicht ICOMOS-Einträge

Nr.	Kategorie	Gartentyp	Beschrieb	Umsetzung in Planungsinstrument
1	Einzelobjekt	Bauernhausgarten	Kein Beschrieb	Ausserhalb Bauzone
2	Ensemble unterschiedlicher Objekte	Landschaftlicher Garten	Lärchenheim	Genauer Standort und Dimension unbekannt
3	Einzelobjekt	Villengarten	Villa Falkenstein	Ausserhalb Bauzone, kant. Kulturobjekt in Weilerschutzzone
4	Einzelobjekt	Bürgerhausgarten	Kein Beschrieb	Ausserhalb Bauzone
5	Einzelobjekt	Allee / Baumreihe	Bildschachen	Innerhalb Grünzone
6	Einzelobjekt	Platz	Kein Beschrieb	Ausserhalb Bauzone, kant. Kulturobjekt in Weilerschutzzone
7	Einzelobjekt	Familiengarten / Pflanzgarten	Kein Beschrieb	Ortsbildschutzgebiet, komm. Bedeutung
8	Einzelobjekt	Baumgarten	Kein Beschrieb	Innerhalb Grünzone
9	Einzelobjekt	Einfamilienhausgarten	Kein Beschrieb	Kein Schutz
10	Einzelobjekt	Villengarten	Kein Beschrieb	Festlegung Grünzone
11	Einzelobjekt	Rebgarten	Kein Beschrieb	Innerhalb Grünzone
12	Einzelobjekt	Villengarten	Ehem. Fabrikanten-Villa	Ausserhalb Bauzone, kant. Kulturobjekt in Weilerschutzzone
13	Einzelobjekt	Villengarten	Kein Beschrieb	Ausserhalb Bauzone, kant. Kulturobjekt in Weilerschutzzone

Abb. 9 ICOMOS Ausschnitt Brenden/Haufen



3.2.6 Teil Infrastruktur und Ausstattung

Keine Anpassungen

3.2.7 Teil Umwelt und Energie

Energie

Bisher wurden im kommunalen Richtplan von Lutzenberg einige Energiethemata abgehandelt. Da in Lutzenberg zurzeit keine raumrelevanten Themen im Energiebereich wie bspw. ein Wärmeverbund existieren resp. zu klären sind und der Kanton Appenzell Ausserrrhoden über ein neues Energiegesetz verfügt (2023), hat sich der Gemeinderat entschieden, folgende Richtplanblätter aufzuheben:

- U 0 = Energie
- U 1 = Erneuerbare Energien
- U 2 = Potenzialgebiet Nahwärmenetz
- U 3 = Nutzungsplanung

Nachweis Naturgefahren

Bei Einzonungen ist die Gefahrensituation ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der Einzonung. Gemäss Aussagen des Fachorgans Naturgefahren sind Einzonungen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) nur im Ausnahmefall und nach umfassender Interessenabwägung möglich. Zudem hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie das Risiko mit verhältnismässigen Massnahmen auf ein tragbares Mass reduziert werden kann. In Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) sind Einzonungen nicht zulässig.

Folgende Einzonungen sowohl in 1. als auch 2. Priorität sind nicht von Naturgefahren betroffen – es sind keine zusätzlichen Massnahmen notwendig:

- N 3.11 Wohngebiet Kapf West
- N 3.12 Wohngebiet Hof Nord
- N 5.7 Wohn- und Gewerbegebiet Bahnhof Wienacht-Tobel
- N 8.1 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Kapf

Die in 2. Priorität geplante Einzonung N 4.2 Wohngebiet Fuchsacker ist im Osten durch eine geringe Gefährdung (Wasser) betroffen. Dies steht einer Einzonung nicht entgegen. Mit Objektschutzmassnahmen im Rahmen des Sondernutzungsplanes kann die Gefahr minimiert werden.

Drei geplante Einzonungen sind mit einer mittleren Gefährdung belegt. Hier sind wie angesprochen detaillierte Abklärungen notwendig:

- N 3.1 Wohngebiet Hof (1. Prio): Einstufung durch Fachorgan Naturgefahren ausstehend (mittlere Gefährdung zu erwarten). Mit dem im

Objektblatt verlangten SNP wird der Schutz vor der Naturgefahr sichergestellt.

- N 3.7 Wohngebiet Kapf (2. Prio): Das Gebiet ist grösstenteils mit einer mittleren Gefährdung durch Rutschung belegt. Mit dem im Objektblatt verlangten SNP wird der Schutz vor der Naturgefahr sichergestellt. Es wird jedoch auch davon ausgegangen, dass die Gefahr bereits durch eine künftige Bebauung minimiert werden kann.
- N 5.5 Tanne (1. Prio): Das Gebiet ist zur Strasse hin mit einer mittleren Gefährdung durch Rutschung belegt. Mit dem im Objektblatt verlangten SNP wird der Schutz vor der Naturgefahr sichergestellt. Es wird jedoch auch davon ausgegangen, dass die Gefahr bereits durch eine künftige Bebauung minimiert werden kann resp. durch die Stützmauer entlang der Strasse minimiert werden konnte.

3.2.8 Teil Eigentum

Im Sinne der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität sind Flächen, die dem Baugebiet zugewiesen und grob erschlossen sind, grundsätzlich zu bebauen, respektive ihre Erhältlichkeit zu sichern. Damit kann auch eine ressourcenschonende Nutzung der Infrastruktur gesichert werden.

Damit die Innenentwicklungsstrategien umgesetzt werden können, müssen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Areale auch tatsächlich erhaltlich sein. Umfangreiche, nicht erhaltliche Bauzonen hemmen die bauliche Entwicklung. Auszonungen können zu Entschädigungsforderungen führen.

Das Baugesetz (Art. 56) ermöglicht die Vertragsraumplanung. Dabei setzte sich die Gemeinde das Ziel, mit allen Grundeigentümern von nicht-bebauten Parzellen zeitliche Vereinbarungen bezüglich einer möglichen Bebauung zu treffen.

3.3 Einleitung Nutzungsplanung

3.3.1 Allgemeine Hinweise

Einleitung

Schwerpunkt der Planungsarbeiten sind die Mobilisierung unbebauter Baugrundstücke und die Umsetzung der übergeordneten Vorgabe zur Reduktion der Bauzone. Die Nutzungsplanung präzisiert die Entwicklungsabsichten aus dem Richtplan und setzt diese grundeigentümerverbindlich um. Die zentralen Vorgaben und Stossrichtungen sind:

- Grundeigentümerverbindliche Redimensionierung der Bauzone
- Umsetzung Innenentwicklungsstrategie (z. B. Auf- und Umzonungen, Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht)
- Stärkung des historischen Ortsbildes eingebettet in die Landschaft durch Grünzonen
- Anpassung an die tatsächliche Nutzung und Verhältnisse

Baureglement und Zonenplan

Die Nutzungsplanung umfasst den Zonenplan und das Baureglement. Sie bestimmen die Art und das zulässige Mass der Nutzung im gesamten Gemeindegebiet.

Der Zonenplan legt die Abgrenzung zwischen Bauzone und Landwirtschaftsgebiet gemäss Art. 18 Abs. 2 BauG fest. Innerhalb der Bauzone regelt er in Verbindung mit dem Baureglement die zulässige Nutzungsart, Nutzungsintensität und Immissionstoleranz. Schutzzonen gehen den Nutzungsplänen vor. Überlagernd können insbesondere folgende Regelungen aufgenommen werden.

- Kommunale Schutzzonen
- Zone mit Sondernutzungsplanpflicht
- Zone mit abweichender Lärmempfindlichkeitsstufe
- Weitere überlagernde Nutzungen wie Zone für Wintersport, Grünzone im Nichtbaugebiet

Verbindlichkeit

Die Nutzungsplanung ist grundeigentümerverbindlich und parzellenscharf.

3.4 Baureglement

Die Gemeinde Lutzenberg verfügt über zahlreiche innere Reserven. Dies drückt sich in einem tiefen Ausbaugrad aus. Der Ausbaugrad zeigt, in welchem Umfang die heute mögliche Ausnützung resp. Baumassenziffer tatsächlich konsumiert wurde. Aufgrund dieser grossen, inneren Reserven ist keine generelle Lockerung der heutigen Regelbauvorschriften nötig.

Die Regelbauvorschriften bleiben grundsätzlich unverändert, wobei die Gebäudelänge der W 1.4 mehr mit Fokus auf Ein- und Doppeleinfamilienhäuser festgelegt wird, während in der W 1.8 (neu W 2.0) auch kleine Mehrfamilienhäuser möglich bleiben sollen. Mit Blick auf die bestehende Baustruktur und die nötige Einpassung künftiger Ersatzbauten wurde die zulässige Länge in der Wohnzone W 1.4 reduziert. Ebenfalls wird künftig auf die Wiedergabe von Bestimmungen, die bereits übergeordnet geregelt sind, verzichtet. Ausserdem sind die nachfolgenden relevanten Anpassungen am Baureglement vorgesehen. Dabei hat sich die Gemeinde auch stark mit der Nachbargemeinde Heiden abgestimmt.

Art. 6 Mindestausnützung

Es wird ein neuer Artikel zur Mindestausnützung eingeführt. Auf Grundlage von Art. 15 Abs. 2a BauG kann die Gemeinde eine minimale Ausnützung vorgeben. Ziel ist es, in Wohnzonen und Wohn- Gewerbebezonen Grundstücke möglichst vollständig auszunützen, bzw. eine vollständige Ausnützung nicht zu erschweren oder verunmöglichen.

Art. 7 Nachisolation von Bauten

In der Praxis zeigte sich, dass das bisherige Mass von 20 cm zu knapp bemessen ist. Es wird deshalb auf 30 cm erhöht.

Art. 8 Talseitig sichtbare Geschosse

Der bisherige Artikel wurde umformuliert, mit dem Ziel, auch an sehr steilen Hanglagen nicht zusätzlich zwei sichtbare Geschosse zu erzeugen. Die neuen Vorgaben wurden an zwei konkreten Situationen – einmal mit Erschliessung hangseits und einmal talseits – in Lutzenberg erfolgreich getestet.

Art. 9 Strassenabstand

Die Strassenabstände und der Lichtraum sind subsidiär im StrG geregelt. Diese Abstände sind eher kleiner als die bisherigen, kommunalen Abstände. Auf kommunale Abstände für öffentliche Strassen kann somit grundsätzlich verzichtet werden. Da sich das StrG indes nur auf öffentlich Strassen bezieht und im AR nicht alle Strassen öffentlich gewidmet werden müssen, sind die Abstände für nicht öffentlich gewidmete Strassen kommunal zu regeln. Die «sinngemässe» Anwendung dürfte wenig

problematisch sein, weil es sich i. d. R. um Erschliessungsstrassen oder Wege handelt, womit die Abstände ebenfalls klar geregelt sind.

Es soll zudem vermieden werden, dass Bauten mit einem kleineren Gebäudeabstand erstellt werden können, wenn ein Weg zwischen den Grundstücken verläuft.

Art. 10 Vorbauten und Dachvorsprünge

Das Mass des Hineinragens in Abstandsbereiche wird neu auf den kleinen Grenzabstand beschränkt. Beim grossen (nicht nachbarrechtlichen Grenzabstand) soll keine Beschränkung vorgenommen werden. Ergänzt wird auch eine Regelung betr. Abstandsverletzung für Dachvorsprünge.

Art. 11 An- und Nebenbauten, provisorische Bauten

In der Praxis zeigte sich die Notwendigkeit einer Regelung der Abstände für provisorische Bauten und kleinere Nebenbauten. Die Abstände dieser beiden Gebäudetypen wurden deshalb ergänzt.

Mit der erweiterten Grenzabstandsverpflichtung wird die Situation bei einem Bauvorhaben mit reduziertem Grenzabstand für die Grundeigentümer geklärt.

Art. 12 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

Die Gemeinde ist befugt solche Anlagen anzubringen. Mit dieser Vorschrift werden die Grundeigentümer auf die Duldungspflicht von öffentlichen Anlagen auf ihrem privaten Grundstück aufmerksam gemacht.

Art. 15 Regelbauweise

In der Regelbautabelle wird für die Wohnzone W 1.4 die maximale Gebäudelänge von 25.00 m auf 20.00 m reduziert. Beurteilungsgrundlage für die Gebäudelänge mit dem Ziel der Wahrung des Quartiercharakters waren damit nicht Maximalmasse des bisherigen Reglements, sondern die tatsächlich gebauten Masse.

Die BMZ in der W 1.8 wird als niedrig angesehen und deshalb im Sinne der Erhöhung der Möglichkeiten im Sinne der Innenentwicklung leicht erhöht. Das Mass wird an die WG-Zone angeglichen. Auch die Zonenbezeichnung wird infolgedessen zu W 2.0 geändert.

In den WG-Zonen wird eine Präzisierung hinsichtlich der maximalen Dichte bei geringen Gewerbeanteilen vorgenommen. Dadurch wird der Anreiz zur Realisierung von Gewerbeflächen erhöht und eine Zweckentfremdung erschwert.

Zugunsten einer attraktiven Siedlungsgestaltung auch in Gewerbezo-
nen wird die Vorgabe eingeführt, deren Grenzabstandsflächen zu begrün-
nen.

In Kernzonen müssen sich die Gebäudevolumen nach der ortsbau-lichen Verträglichkeit des jeweiligen Quartiercharakters richten.

Art. 14 Kernzone

Für die Kernzone wird ein neuer Artikel eingeführt, der einige Grundsätze der Einpassung von Neubauten konkretisiert. Da die Kernzone ebenfalls innerhalb der Ortsbildschutzzone liegt, erübrigen sich weitere Vorschriften zur Einpassung. Hinweis: Es gibt auch Kernzonen die nicht innerhalb der Ortsbildschutzzone liegen (Bsp.: Haufen).

Art. 15 Kurzzone

Die zulässigen Nutzungen werden auf Basis des Baugesetzes präzisiert. Dauerhaftes Wohnen ist innerhalb der Kurzzone jedoch weiterhin nicht gestattet und wo möglich wurden die Flächen mit dauerhaftem Wohnen umgezont. Für grössere Bauten in der Kurzzone wird insbesondere zur Sicherung einer angemessenen Qualität ein Überbauungsplan vorgeschrieben.

Art. 16 Naturgefahren

Es handelt sich grundsätzlich um redaktionelle Anpassungen. Da die Vorschriften aber nicht immer zweckmässig sind, wird die Möglichkeit von Ausnahmen ergänzt.

Art. 17 Kommunale Ortsbildschutzzone

Der Artikel zu den kommunalen Ortsbildschutzzonen wird präzisiert und Formulierungen mit Blick auf klare Vollzugsvorgaben ergänzt.

Art. 18 Kommunale Kultur- und Naturobjekte

Der Artikel zu den Kultur- und Naturobjekten wird präzisiert und erneuert.

Art. 19 Ausfahrten und Vorplätze

Der Artikel wird ans Strassengesetz angepasst und auf die Gefällsregelung für private Abschnitte verzichtet. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherren.

Art. 20/21 Abstellplätze

Der bisherige Artikel wird in zwei aufgeteilt. Dabei wird auch die bisher sehr tiefe Ersatzabgabe von CHF 5'000 auf CHF 12'000 erhöht.

Art. 22 Dachgestaltung

Die Vorgaben der Dachgestaltung werden grundsätzlich auf die Dachform reduziert, wobei die Gestaltung der Dächer im Übrigen auf die Umgebung abzustimmen ist.

Art. 23 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Der bisherige Artikel wird präzisiert und auf das Wesentliche reduziert.

Art. 24 Umgebungs- und Terraingestaltung

Neu integriert wird die Einschränkung von Flächen, die den natürlichen Bewuchs verhindern (Schottergärten etc.). Gleichzeitig ist auch die Minimierung der Versiegelung zur Verbesserung des Mikroklimas ein grosses Thema und deshalb neuer Bestandteil des Reglements.

Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG gilt auch für das Siedlungsgebiet. Der neue Absatz verpflichtet Bauherren, entsprechende Massnahmen vorzusehen.

Art. 25 Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen

Die Praxis zeigte, dass das bisherige Mass dieser Flächen von 10 % der Wohn-BGF zu knapp bemessen ist. Neu werden deshalb 15 % festgelegt.

Art. 26 Mindestanforderungen

Die lichte Raumhöhe wird an die heutigen Gegebenheiten angepasst.

Art. 27 Abstellräume und Abstellflächen

Der Umgang mit Abstellflächen für Kehrrecht wird ergänzt. Dies ist insbesondere im Zusammenhang mit Unterflurbehältern wichtig.

3.5 Zonenplan Nutzung

3.5.1 Zonenplanänderungen

Trennung Baugebiet vom Nichtbaugebiet

Die Trennung des Baugebietes vom Nicht-Baugebiet ist eines der Ziele des Raumplanungsgesetzes. Der Siedlungsrand wurde infolgedessen überprüft und notwendige Anpassungen im Rahmen der nachstehend erläuterten Änderungen vorgesehen. Die Gemeinde sieht zudem vor, den unbewilligten Bauten und Anlagen (Bsp.: Geräteschuppen, Gartenanlagen, etc.) in der Landwirtschaftszone nachzugehen und eine Entfernung anzuordnen. Dies betrifft bspw. die Parzellen Nrn. 128, 306, 364. Die Fälle wurden an die Baubewilligungskommission der Gemeinde weitergeleitet.

Umzonungen übriges Gemeindegebiet, 1. Etappe

Auf die Ausscheidung von «Übrigem Gemeindegebiet» soll künftig verzichtet werden, da die langfristige, bauliche Entwicklung im Richtplan aufgezeigt wird.

Mehrwertabgabe

Bei einer Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bauzone ist eine Mehrwertabgabe gemäss Art. 56b Abs. 1 BauG geschuldet. Kanton und Gemeinden sind gemäss Art. 56e Abs. 2 von der Abgabepflicht befreit. Eine Mehrwertabgabe wird nach BauG Art. 56b Abs. 2 erhoben, wenn der entstandene Mehrwert mindestens CHF 20'000.- beträgt.

Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts (vgl. BGE 147 | 225) sind nicht nur bei Einzonungen Mehrwertabgaben zu entrichten. Alle planerischen Massnahmen, die erhebliche Vorteile mit sich bringen, sind abgabepflichtig (z.B. Aufzonung, Sondernutzungsplanung etc.). Die notwendigen Anpassungen im kantonalen Baugesetz werden im Rahmen der Baugesetzrevision in Abstimmung mit RPG 2 geprüft. Nach der Gesetzesanpassung wird das Thema Mehrwertabgabe erneut durch die Gemeinde Lutzenberg geprüft.

Für nachfolgende Grundstücke (siehe Tab. 8) wird mutmasslich eine Mehrwertabgabe fällig, da ein Mehrwert (Differenz des Bodenwertes mit und ohne Planungsmassnahme) von mehr als CHF 20'000.- entsteht. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts. Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer ist zum Zeitpunkt des Eintritts der Rechtskraft der Planungsmassnahme abgabepflichtig. Fällig wird die Mehrwertabgabe erst mit der Überbauung oder der Veräusserung des Grundstücks.

Tab. 8 Mutmasslich mehrwertabgabepflichtige Grundstücke

Gebiet	Parzellen Nrn.	Planungsmassnahme
Tanne	622, 652	Umzonung OE zu WG 2.0 resp. Einzonung L zu WG 2.0
Hof	134, 476, 477, 900	Einzonung L zu W 1.4
Bahnhof	948	Einzonung UeG zu WG 2.0

3.5.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden im Zusammenhang mit dem revidierten Baugesetz überprüft und neu ausgeschieden. Bis zur Baugesetzesrevision, welche am 1. Januar 2019 in Kraft trat, durften nur separate Grundstücke als Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Gemäss Empfehlung des kantonalen Amtes für Raum und Wald sind folgende Strassen und die dazugehörigen Trottoirs, Plätze etc. als Verkehrsflächen nach (Art. 30 Abs. 1 BauG) auszuscheiden:

- Strassenflächen ab Klassierung als Zufahrtsstrasse gemäss Strassenverzeichnis.
- Bei Zufahrtswegen besteht ein Ermessensspielraum für die Gemeinde.

- Bei Bedarf weitere Strassen/Wege, die öffentlich gewidmet sind und eine Erschliessungsfunktion erfüllen.

Verkehrsflächen, welche innerhalb der Bauzone liegen oder längs an Bauzonen angrenzen, zählen zum Baugebiet und werden als Verkehrsflächen innerhalb der Bauzone ausgeschieden. Alle weiteren Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone ausgeschieden (Art. 30 Abs. 2 BauG).

3.5.3 Grünzonen

Die meisten heutigen Grünzonen (GR) werden neu in die Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) überführt. Im Änderungsplan zum Zonenplan werden diese Anpassungen zugunsten der verbesserten Lesbarkeit nicht als «Änderungen» ausgewiesen.

Weiter werden Gebiete, die der Siedlungsgliederung dienen und zu diesem Zweck freigehalten werden sollen, der Grünzone innerhalb des Baugebiets mit dem Zweck der Freihaltung (GRiF) zugewiesen.

Bestehende Grünzonen im Nichtbaugebiet werden als Überlagerung zur Landwirtschaftszone als solche gekennzeichnet (GRaF / GRaE).

3.5.4 Überlagernde Zonen

Zone mit Sondernutzungsplanpflicht

Bereits bestehende Gebiete mit einer altrechtlichen Quartierplanpflicht werden neu als Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht (SNP P) bezeichnet. Bestehende Sondernutzungsplanpflichten (ehem. Quartierplanpflicht) bleiben erhalten.

Für verschiedenen Gebiete wird neu eine Sondernutzungsplanpflicht nach Art. 39 BauG vorgesehen.

3.5.5 Abweichende Empfindlichkeitsstufen

Grundsätzlich ist die Zuweisung der Grundnutzungszonen zu Lärmempfindlichkeitsstufen in Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) geregelt. Gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV können jedoch Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe (ES) I oder II der nächsthöheren Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

In Brenden wird entlang der Kantonsstrasse ein mehrheitlich bebautes Gebiet von der Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone umgezont. Eine Bautiefe entlang der Strasse wird mit einer abweichenden Lärmempfindlichkeitsstufe überlagert. Entlang der Kantonsstrasse besteht heute

eine Lärmvorbelastung, welche mit Sanierungsmassnahmen aus Gründen der vorhandenen Platzverhältnisse und dem Erhalt des Ortsbildes (z.B. Lärmschutzwand) nicht eliminiert werden kann. Dadurch können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, weswegen die mit Lärm vorbelasteten Bereiche in der höheren Empfindlichkeitsstufe verbleiben sollen. Demnach sollen in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse auch nach der Umzonung weiterhin die Grenzwerte der ES III gelten. Hinsichtlich der Lärmsituation ändert sich für die Grundeigentümer somit rechtlich nichts.

Die Interessenabwägung der abweichenden Lärmempfindlichkeitsstufen ist dem Kapitel 3.5.9 zu entnehmen.

3.5.6 Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 56 BauG hat die Gemeinde die Möglichkeit Verträge mit Grundeigentümern abzuschliessen, um die Baulandmobilisierung sicherzustellen. Generell kann bei allen geeigneten Parzellen ein Vertrag angestrebt werden. Verstreicht die Frist für die Bauverpflichtung ungenutzt, steht der Gemeinde ein gesetzliches Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Parzellen, die sich nicht für eine Bebauung eignen, können danach einer Nichtbauzone zugewiesen werden.

Pendenz:

Ergänzung nach Grundeigentümergegesprächen

3.5.7 Sondernutzungspläne

Die bestehenden Sondernutzungspläne entsprechen den in der Quartieranalyse beschriebenen Strategien und den Entwicklungsabsichten der Gemeinde Lutzenberg im kommunalen Richtplan.

Eine detaillierte Prüfung und Abstimmung aller Gestaltungspläne auf das aktuelle Baugesetz erfolgt nach Rechtskraft vorliegender Planung. Nachstehende Zusammenstellung gibt einen Überblick des potenziellen Handlungsbedarfs.

Tab. 9 Sondernutzungspläne

Nr.	Name	Erläuterung/Handlungsbedarf
1	Quartierplan Tan (2014)	Plan wurde umgesetzt und stimmt mit Richtplan kommunal überein. Aufhebung prüfen.
2	Quartierplan Seeblick II (2018)	Stimmt mit komm. Richtplanung überein. Kein Handlungsbedarf.
3	Quartierplan Kapf (1980)	Ist bereits in Überarbeitung (Stand Sept. 23).
4	Quartierplan Unterer Kapf (1993)	Stimmt mit komm. Richtplanung überein. Enthält diverse gestalterische Vorgaben und zwei Parzellen sind noch unbebaut. Planung

Nr.	Name	Erläuterung/Handlungsbedarf
		ist an neues BauG (Art. 37) anzupassen und mit tatsächlich gebautem Bestand abzugleichen.
5	Quartierplan Haufen (1988)	Plan wurde umgesetzt und stimmt mit Richtplan kommunal überein. Aufhebung prüfen, da bebaut und erschlossen.
6	Quartierplan Sonnhalde (2004)	Plan wurde umgesetzt und stimmt mit Richtplan kommunal überein. Aufhebung prüfen, da bebaut und erschlossen.
7	Quartierplan Vorderer Haufen (1991)	Stimmt mit komm. Richtplanung überein. Enthält diverse gestalterische Vorgaben und eine Parzelle ist noch unbebaut. Planung ist an neues BauG (Art. 37) anzupassen und mit tatsächlich gebautem Bestand abzugleichen.
8	Quartierplan Hof (1984)	Stimmt mit komm. Richtplanung überein. Eine Aufhebung ist zu prüfen, da bebaut und erschlossen. Überlappung Perimeter mit QP Hof Süd.
9	Quartierplan Hof Süd (2004)	Plan wurde umgesetzt und stimmt mit Richtplan kommunal überein. Aufhebung prüfen, da bebaut und erschlossen. Überlappung Perimeter mit QP Hof.
10	Quartierplan Hof Ost (2002)	Stimmt mit komm. Richtplanung überein. Enthält diverse gestalterische Vorgaben und Festlegung von Ausweichstellen. Letztere wurden mutmasslich noch nicht realisiert. Ein grosser Teil ist noch unbebaut. Planung ist an neues BauG (Art. 37) anzupassen und mit tatsächlich gebautem Bestand abzugleichen.
11	Quartierplan Fuchsacker (1988)	Stimmt mit komm. Richtplanung überein. Eine Aufhebung ist zu prüfen, da bebaut und erschlossen.
12	Überbauungsplan «Altersgerechtes Wohnen Brenden» (2023)	Kürzlich genehmigt und somit kein Handlungsbedarf.
12	Quartierplan Brenden-Nord (2004)	Stimmt mit komm. Richtplanung überein. Eine Aufhebung ist zu prüfen, da bebaut und erschlossen.
13	Quartierplan Brenden-Engelgass III (2018)	Stimmt mit komm. Richtplanung überein. Kein Handlungsbedarf, da vor weniger als 10 Jahren genehmigt.

3.5.8 Nachweise Verdichtung Zonenplan (Bauzonendimensionierung)

Für die Kapazitätsberechnung sind die Veränderungen der jeweiligen Zonenflächen massgebend. Die effektive Kapazitätsberechnung wird mit dem kantonalen Tool «Bauzonendimensionierung» durchgeführt.

Das Resultatblatt zeigt, dass die kantonalen Dichtevorgaben gemäss dem kantonalen Richtplan mit prognostizierten 43.0 EB/ha eingehalten werden können (vgl. Beilage B2).

Die angestrebten Dichten (Dichteziel) orientieren sich am Bestand, sowie an Erfahrungswerten von vergleichbaren Gemeinden. Für die Gebiete, welche im Strategieplan Innenentwicklung mit der Strategie «Erhalten» bezeichnet werden, wird mit keiner wesentlichen Verdichtung gerechnet, da diese Gebiete oft bereits heute dicht bebaut sind und die bestehende Struktur erhalten werden soll.

Für die Gebiete, welche der Strategieplan mit der Strategie «Aufwerten» bezeichnet, wird mit einer Verdichtung im Rahmen der bestehenden Nutzungsordnung gerechnet. Auch wenn hier keine expliziten Massnahmen vorgesehen sind, wird ein theoretisches Dichteziel angestrebt. Das Dichteziel erlaubt ein grösseres Wachstum als die 0.36 %, die vom Kanton als durchschnittliches jährliches Wachstum angenommen werden. Grund dafür ist, dass teilweise sehr grosse Potenziale im Bestand vorhanden sind. Gebietsanalysen zu Ausbaugrad, Gebäudealter und Bevölkerungsstruktur (vgl. Anhang 6) zeigen, dass in vielen Gebieten mit der Strategie «Aufwerten» innerhalb des Richtplanhorizonts eine Nachverdichtung möglich ist. So weist etwa das Quartier Kapf in Wienacht-Tobel einen hohen Anteil älterer Bewohner auf. Viele Gebäude stammen aus den 70er- und 80er-Jahren. Es kann angenommen werden, dass mit einem Bewohnerwechsel auch eine bauliche Erneuerung und dabei eine Nachverdichtung erfolgt. Die Gemeinde ist bestrebt, im Rahmen von Gesprächen mit den Grundbesitzenden diese Entwicklung explizit zu fördern.

Die angestrebten Dichten in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Tab. 1 Dichteziel nach Zone und Strategie

Zonenart	Strategie	Dichte durchschnittlich Ist-Zustand [EW/ha]	Dichteziel [EW/ha]	Erwartete Dichte [EW/ha]
Wohnzone W 1.4	Aufwerten	30.9	40	35
Wohnzone W 1.8 (neu 2.0)	Erhalten	35.9	40	36
	Aufwerten		45	40
Wohn- und Gewerbezone WG 2.0	Aufwerten	51.3	60	55
Wohn- und Gewerbezone WG 2.4	Erhalten	41.4	45	42
	Aufwerten		50	45
Kernzone K	Erhalten	31.1	32	32

Dabei handelt es sich um theoretische Dichteziele. Diese wären in der Theorie umsetzbar, wenn in den jeweiligen Gebieten die Möglichkeiten der Regelbauweise vollständig ausgeschöpft werden. Tatsächlich muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Ziele nicht realistisch sind.

Die erwarteten Dichten sind daher deutlich tiefer als die Dichteziele, können aber eher realisiert werden.

3.5.9 Interessenabwägung / Gesamtwürdigung

Für alle Änderungen der Grundnutzung wird eine Interessensabwägung durchgeführt. Dabei wird folgendes grundlegende Vorgehen nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) berücksichtigt:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind;
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen;
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

Die Änderungen der Grundnutzung werden bezüglich der ermittelten Interessen qualitativ aus Sicht der Gemeinde in einer Matrix beurteilt.

Ermittlung und Beurteilung der betroffenen Interessen

Für die Änderungen der Grundnutzung werden die nachfolgenden Interessen (A bis H) als relevant betrachtet. Die vorgesehenen Änderungen der Grundnutzung können bezüglich der Interessen positiv, eher positiv, eher negativ oder negativ (Wertung 1 bis 4) oder nicht relevant beurteilt werden.

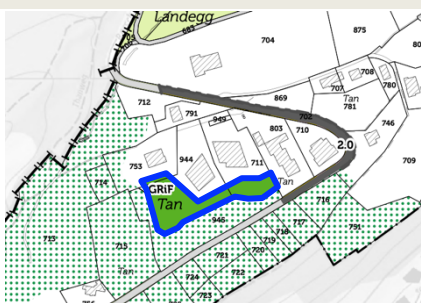
Tab. 2 Übersicht der möglicherweise betroffenen Interessen

Interesse Beurteilungsfrage	Beurteilung			
	Positiv ++	Eher positiv +	Eher negativ -	Negativ --
A Bauzonengrösse Wird durch die Änderung das Baugebiet bedarfsgerecht für die nächsten 15 Jahre dimensioniert? (Übergeordnete Vorgabe)	Bedarfsgerechte Ausscheidung von bauzone. Auszonung / Einzonung für 15-Jahresbedarf			Bauzonengrösse widerspricht übergeordneten Vorgaben. Einzonung von Flächen ausserhalb 15 Jahresbedarf, kein Bedarf für grössere Bauzone)
B Bauzonendichte Wird durch die Änderung die potenzielle Siedlungsdichte von Einwohnern und/oder Beschäftigten zum Zeitpunkt der Umzonung erhöht?	Auszonungen aus WMK: Reduktion Bauzone (übergeordnetes planerisches Ziel).	Aufzonung (z.B. Umzonung einer WMK mit niedriger BMZ in eine WMK mit höherer BMZ). Umzonungen ausserhalb WMK.	Abzonung (z.B. Umzonung einer WMK mit hoher BMZ in eine WMK mit niedrigerer BMZ).	Vergrosserung WMK (Einzonung): Widerspricht dem Grundsatz Innen- vor Aussenentwicklung.

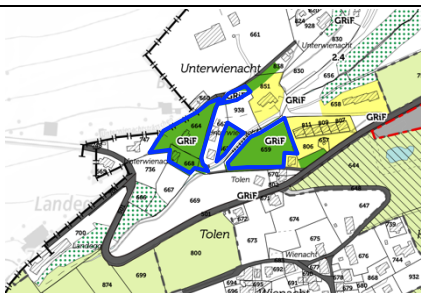
Interesse Beurteilungsfrage	Beurteilung			
	Positiv ++	Eher positiv +	Eher negativ -	Negativ --
	Sondernutzungsplanpflicht			
C Beitrag zur Innenentwicklung Wird durch die Änderung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet?	Aufzonungen: Ermöglichung von mehr Raumnutzen pro Fläche. Sondernutzungsplanpflicht	Auszonungen: keinen direkten Beitrag zur Innenentwicklung, doch Förderung von Massnahmen. Umzonungen ausserhalb WMK.	Abzonung (z.B. Umzonung einer WMK mit hoher BMZ in eine WMK mit niedrigerer BMZ).	Vergrösserung WMK (Einzonung): Widerspricht dem Grundsatz Innen vor Aussenentwicklung.
D Grundnutzung Nutzbarkeit Entspricht die gewählte Zonenart der gewünschten Nutzung?	Zonenänderung aufgrund gewünschter Nutzung oder aktueller tatsächlicher Nutzung, die von der jetzigen Zonierung abweicht. Zonenart eignet sich für gewünschte Nutzung.	Zuordnung zu einer Nichtbauzone / Grünzone aufgrund Einschränkungen als Bauzone (z.B. bei Hanglage, Strassen- und Waldabstände).	-	-
E Lage und Topografie Eignet sich die Lage / Topografie für die gewünschte Nutzung?	Aufzonungen an zentralen, gut mit ÖV erschlossenen Lagen. Auszonungen am Siedlungsrand / Übergangsbereich zu Kulturlandschaft.	Auszonungen aufgrund Hanglage, schwieriger Erschliessungssituation, Bestockung, Wald- oder Gewässerabstände.	Auszonungen an zentralen, gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen.	Einzonungen am Siedlungsrand: Widerspricht dem Grundsatz Innen vor Aussenentwicklung.
F Gestaltung Siedlungsraum Wird die Gestaltung des Siedlungsraums erhalten / aufgewertet?	Änderung der Grundnutzung führt zu Aufwertung / Wahrung des Siedlungs- / Landschaftsbilds (z.B. Sicherung wichtiger Freiräume, Zuweisung zur Kernzone).	Änderung der Grundnutzung führt zu keinen Veränderungen der heutigen Siedlungs- / Landschaftsbilds	Aufgrund der Änderung der Grundnutzung ist mit einer Beeinträchtigung des Siedlungs- / Landschaftsbilds zu rechnen (z.B. Zulassen von grösseren Volumen in ansonsten kleinteiligen Strukturen).	Aufgrund der Änderung der Grundnutzung ist mit erheblicher Beeinträchtigung des Siedlungs- / Landschaftsbilds zu rechnen.
G Schutz (Kultur, Natur, Landschaft)	Änderung der Grundnutzung zum Schutz von Schutzobjekt / -fläche	Änderung der Grundnutzung führt zu Aufwertung von Schutzobjekt / -fläche	Änderung der Grundnutzung führt zu Beeinträchtigung von Schutzobjekt / -fläche	Änderung der Grundnutzung führt zu Abbruch / Aufhebung / Ersatz von Schutzobjekt / -fläche

Interesse Beurteilungsfrage	Beurteilung			
	Positiv ++	Eher positiv +	Eher negativ -	Negativ --
H Verkehr Infrastruktur	Änderung der Grundnutzung führt zu Optimierung von Erschliessungssituation	-	Änderung der Grundnutzung erfordert Eingriffe in die Infrastruktur (z.B. zur Erschliessung), mit mehr Verkehr zu rechnen.	Änderung Grundnutzung erfordert erhebliche Eingriffe in Infrastruktur (z.B. Erschliessung), mit erheblich mehr Verkehr zu rechnen.
I Umwelt	Änderung der Grundnutzung führt zu Entschärfung der Situation aufgrund naturbedingter Risiken	-	-	Änderung Grundnutzung führt zu neuen Gebieten mit Naturrisiken, weitere Massnahmen notwendig.
J Lärmschutz	Bewohnende sind durch Änderung einer geringeren Lärmbelastung ausgesetzt.	-	-	Bewohnende sind durch Änderung einer grösseren Lärmbelastung ausgesetzt.
K Privat Grundeigentümer	Änderung der Grundnutzung führt zu einer Wertsteigerung des Grundstücks	Änderung der Grundnutzung führt zu keiner Änderung, da das Gebiet nicht bebaubar ist (aufgrund Topografie, Bauverbot etc.)	Änderung der Grundnutzung führt zu einer Reduktion der möglichen Bauvolumen	Änderung der Grundnutzung führt zu einer Verunmöglichung von Bauaktivität
L Privat Anstösser	Änderung der angrenzenden Grundnutzung führt zu einer Wertsteigerung des Grundstücks	-	-	Änderung der angrenzenden Grundnutzung führt zu einer Wertreduktion aufgrund Immissionen oder Schattenwurf

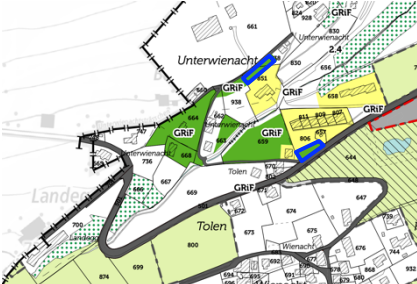
Zuweisungen zu nicht kapazitätsrelevanten Bauzonen (kapazitätsrelevant)
Die nachfolgenden Zonenänderungen entsprechen dem Richtplan. Das (öffentliche) Interesse überwiegt in allen Gebieten das (private) wirtschaftliche Interesse am Erhalt der Bauzone, zumal diese Flächen in der Regel bereits heute nicht bebaubar sind.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
W 1.8	GRiF	718	711	N 9.1		A
		136	753			B
		2'129	944			C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

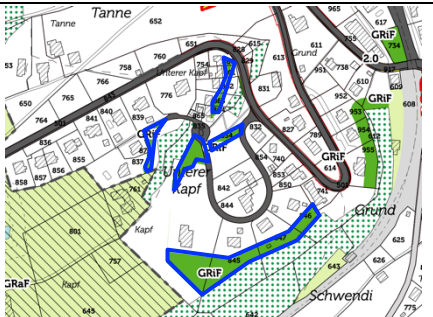
Das Gebiet ist im rechtskräftigen Sondernutzungsplan als Freihaltegebiet definiert und daher nicht bebaubar. Die entsprechende Fläche wurde gemäss Aussage der Bauverwaltung bereits bei der Erstellung der Bebauung nicht als anrechenbare Grundstücksfläche angesehen. Die Bebauung bleibt damit auch nach der Umzonung rechtmässig.

W 1.8	GRiF	2'640	659	N 9.3		A
		664	663			B
		2'324	664			C
		782	668			D
		343	938			E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

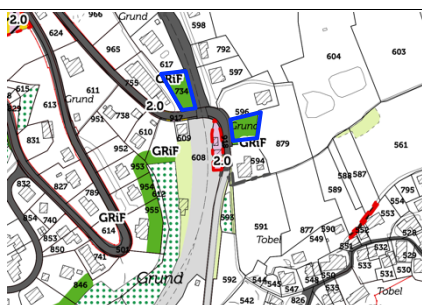
Das Gebiet Unterwienacht weist keine genügende Erschliessung auf und soll auch aufgrund des Erhalts der bestehenden Siedlungsstruktur nicht weiter bebaut werden. Ein Zusammenwachsen von Wienacht und Unterwienacht soll verhindert werden. Bauliche Massnahmen an den Bauten sind nur noch im Rahmen von Art. 94 BauG (Bestandesgarantie) möglich. Insbesondere aufgrund der Ausscheidung als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan wird die Freihaltezone der Landwirtschaftszone vorgezogen. Die zahlreichen positiven Aspekte überwiegen die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K) – insbesondere, weil die Gebiete in keiner Weise erschlossen sind und am Rand des klassischen Siedlungsgefüges liegen.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
KU	GRiF	319 303	659 851	N 9.3		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

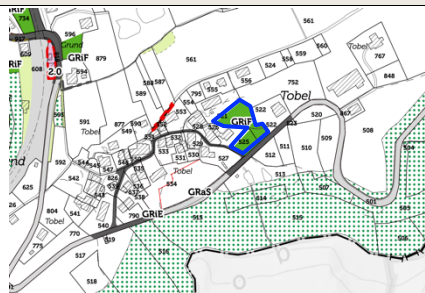
Das Gebiet Unterwienacht weist keine genügende Erschliessung auf und soll auch aufgrund des Erhalts des Ortsbids nicht weiter bebaut werden. Die entsprechenden Flächen dienen der Gliederung des Gebiets und sind aufgrund der Topografie kaum bebaubar. Die zahlreichen positiven Aspekte überwiegen die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K) – insbesondere weil die Gebiete in keiner Weise erschlossen sind und am Rand des klassischen Siedlungsgefüges liegen. Ohnehin ist für den Grundeigentümer in diesen Gebieten aufgrund der Grenz- und Strassenabstände eine Bebauung kaum möglich.

W 1.4	GRiF	1'663	833	N 9.4, N 9		A
		236	834			B
		362	837			C
		984	845			D
		318	846			E
		522	847			F
		25	860			G
		45	861			H
		18	862			I
		58	863			J
56	864	K				
						L

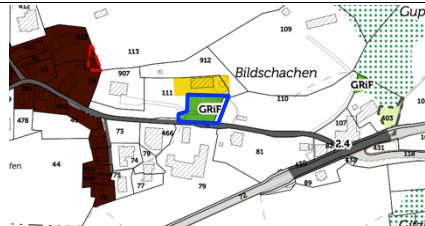
Die Grünzonen im Gebiet Kapf werden auf die Baubereiche des Quartierplans angepasst. Die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Parzellen werden gewahrt. In der Regel handelt es sich um nicht bebaubare Waldabstandsbereiche.

WG 2.0	GRiF	528	596	N 9.6,		A
		614	734	N 9.7		B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

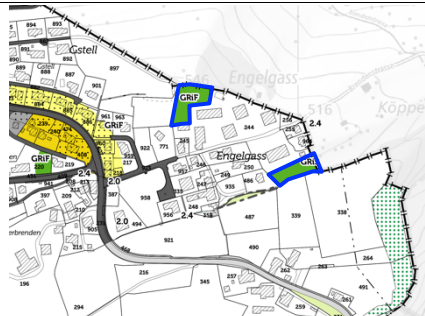
Die beiden unbebauten Gebiete sind prägende Grünflächen, die als Gartenanlage genutzt werden und erhalten werden sollen. Aufgrund der Topografie sowie des Strassen-/Grenzabstands sind sie schwierig zu bebauen. Die zahlreichen positiven Aspekte überwiegen deshalb die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K) trotz Nähe zum Bahnhof.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
K	GRiF	1'115 444	521 525	N 9.8		A B C D E F G H I J K L

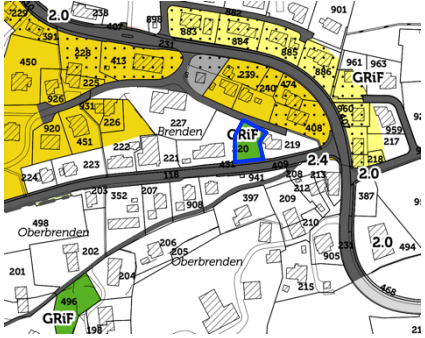
Das Wiesenland ist als Ortsbildvordring des national geschützten Ortsteils Tobel dauerhaft freizuhalten. Die zahlreichen positiven Aspekte überwiegen die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K) – auch weil eine Bebauung aufgrund des ISOS mit Erhaltungsziel «a» kaum bewilligt werden könnte.

WG 2.4	GRiF	879	111	N 9.10		A B C D E F G H I J K L
--------	------	-----	-----	--------	--	--

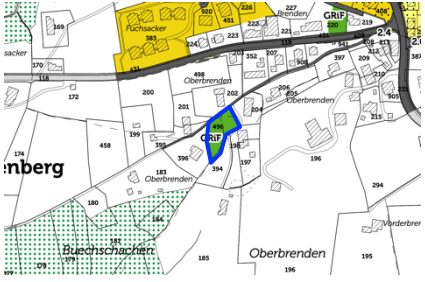
Das Gebiet wird als Rebland und als Erschliessung des Wohngebäudes genutzt. Eine Bebauung ist nicht mit dem Landschaftsschutz vereinbar. Die bestehende Baute auf dem Grundstück Nr. 111 weist ungefähr ein anrechenbares Volumen von 3'000 m³ auf. Auch mit der Umzonung bestehen weiterhin genügend Ausbaumöglichkeiten der Bebauung. Diese Aspekte überwiegen die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K) an dieser Stelle.

WG 2.4	GRiF, GRiS	2'467	244	N 9.13, N 9.14		A B C D E F G H I J K L
--------	---------------	-------	-----	-------------------	--	--

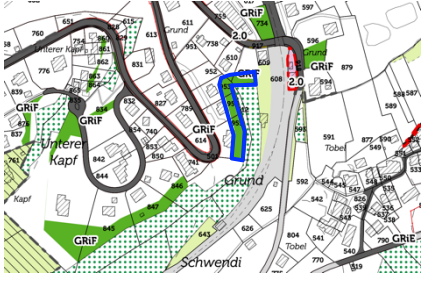
Gebiete befinden sich am Siedlungsrand, sind nicht erschlossen und daher dauerhaft freizuhalten. Die zahlreichen positiven Aspekte überwiegen die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K). Ohnehin bestehen aufgrund der Nähe zum Gewässer beim südlichen Gebiet und der geschützten Hecke beim nördlichen Gebiet erhebliche Einschränkungen für eine Bebauung (sofern sie überhaupt möglich wäre).

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
WG 2.0	GRiF	540	220	N 9.12		A B C D E F G H I J K L

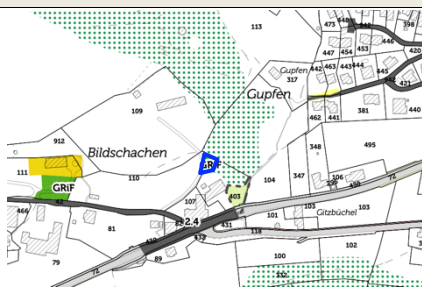
Wertvolle Gartenanlage inkl. geschützter Einzelbaum (Blutbuche) sollen erhalten und das Gebiet dauerhaft unbebaut bleiben. Dies überwiegt das Interesse eine möglichen Bebauung für den Grundeigentümer deutlich.

W 1.8	GRiF	973	496	N 9.11		A B C D E F G H I J K L
-------	------	-----	-----	--------	--	---

Gebiet soll aufgrund der Siedlungsstruktur unbebaut bleiben. Durch die freie Fläche wird der Ortsteil nicht als Bauzone gelesen, was der Qualität des Ortes dient und ihn positiv prägt. Zudem handelt es sich um eine kommunale Ortsbildschutzzone, welche auch die Umgebung umfasst. Die zahlreichen positiven Aspekte überwiegen die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K) – auch weil eine Bebauung aufgrund des Ortsbilds ohnehin bereits schwierig ist.

WG 2.0	GRiF	308	608	N 9.5		A B C D E F G H I J K L
		208	953			
		265	954			
		550	955			

Gebiet soll aufgrund der Siedlungsstruktur unbebaut bleiben. Durch die freie Fläche wird der Ortsteil nicht als Bauzone gelesen, was der Qualität des Ortes dient und ihn positiv prägt. Die Bauten auf den betroffenen Grundstücken bleiben gemäss Bauverwaltung rechtmässig (in Bezug auf BMZ) und haben weiterhin Ausbaumöglichkeiten von mutmasslich mindestens 50 %.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
WG 2.0	GRiF	207	403	N 9.9		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Gebiet soll aufgrund der Siedlungsstruktur unbebaut bleiben. Durch die freie Fläche wird der Ortsteil nicht als Bauzone gelesen, was der Qualität des Ortes dient und ihn positiv prägt. Auch bereits aufgrund des Waldabstand ist die Fläche nicht bebaubar.

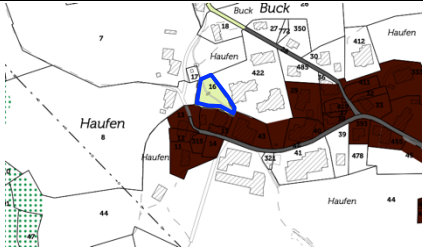
WG 2.0	Oe + ES III	597	227	N 8.2	
--------	----------------	-----	-----	-------	--

Gebiet ist mit öffentlichen Nutzungen besetzt und soll weiterhin dafür erhalten bleiben. Es besteht die Möglichkeit der Synergienutzung mit der angrenzenden Feuerwehr.

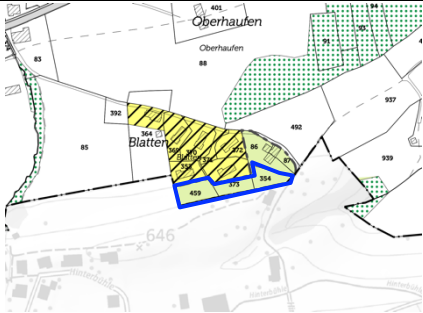
Zuweisungen zum Nichtbaugelände, kapazitätsrelevant

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
KU	L	4'716	759	N 10		A B C D E F G H I J K L

Kein Bedarf an weiterer Kurzzone. Keine neuen Erschliessungen ab einer Kantonsstrasse zulässig. Zudem ist das Gebiet auch nicht mit ÖV erschlossen. Die zahlreichen positiven Aspekte wie das bedarfsgerechte Bauland an der richtigen Lage überwiegen die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K).

WG 2.4	L	861	16	N 10.4		A B C D E F G H I J K L
--------	---	-----	----	--------	--	--

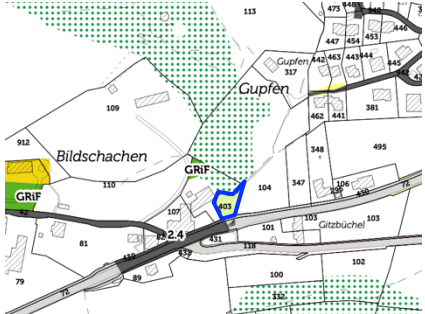
Gebiet ist aufgrund des Gewässerraums des Haufenbachs kaum bebaubar und wird landwirtschaftlich genutzt.

W 1.8	L	724	354	N 10		A
		661	373			B
		885	459			C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Steile, stark begrünte Hangsituation ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Da die Erschliessung keine weiteren Bauten resp. Nutzende zulässt, überwiegen die zahlreichen positiven Aspekte die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K).

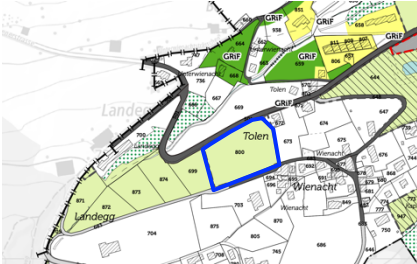
Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
W 1.8	L	1'126 308	86 87	N 10.8		

Aufgrund der sehr schlechten Erschliessungssituation ist keine weitere Bautätigkeit im Gebiet Blatten anzustreben. Bei der Baute handelt es sich um ein traditionelles Gebäude, welches ursprünglich in der Landwirtschaftszone erstellt wurde. Die Parzellen sind aufgrund ihrer ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die zahlreichen positiven Aspekte wie das bedarfsgerechte Bauland an der richtigen Lage überwiegen die Verunmöglichung der Bauaktivität für den Grundeigentümer (K). Ohnehin können in der Landwirtschaftszone angemessene Arbeiten an bestehenden Objekten vorgenommen werden.

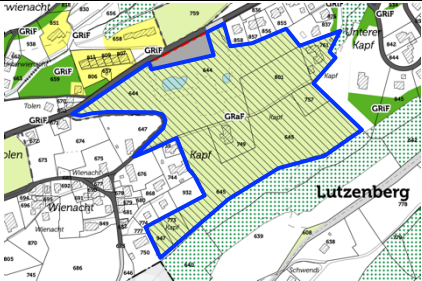
WG 2.4	L	442	403	N 10.3		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Gebiet ist aufgrund des Waldabstands und des Gewässerraums des Gupfenbachs nicht bebaubar.

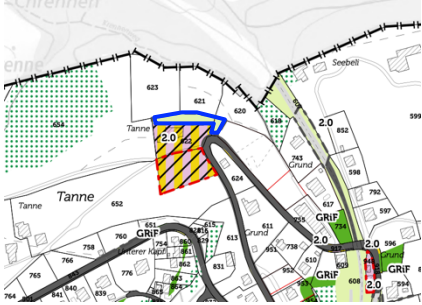
Zuweisungen zum Nichtbaugebiet, nicht kapazitätsrelevant

Zonenplan		Fläche [m ²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
OE	L	6'091	800	N 10.7		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Kein Bedarf an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in diesem Gebiet. Fläche wird bereits heute landwirtschaftlich genutzt und ist teilweise bestockt. Das Interesse «K» ist insofern unproblematisch, da der Grundeigentümer aufgrund der öffentlichen Zone ohnehin keine Bauten in seinem Interesse hätte erstellen können.

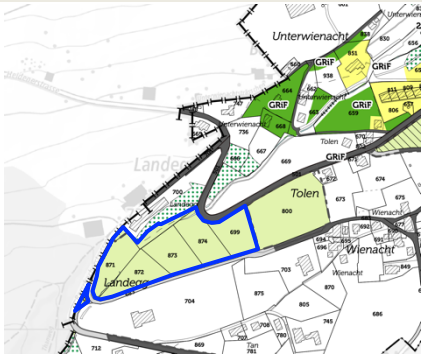
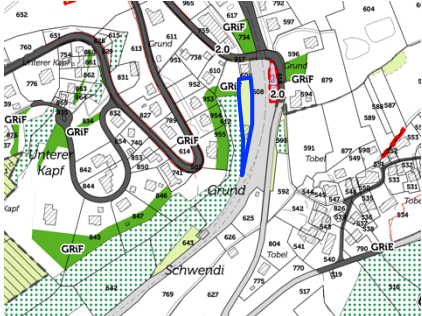
GR + Wald	L + GRaF	48'251	644, 645, 773, 947, 749, 801, 757, 761, 858	N 10.9		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Aufgrund der Grösse des Gebiets ist die Bezeichnung des Grüngelands «innerhalb Baugebiet» nicht zweckmässig.

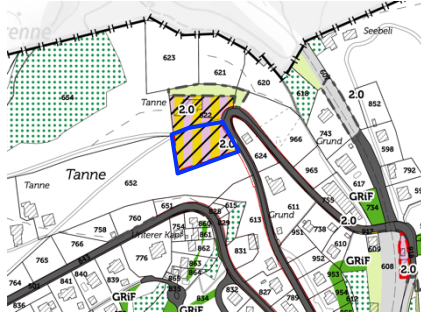
OE	L	1'117	622, 966	N 10.2		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Die Restfläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung ist aufgrund der Topografie in diesem Bereich nicht vorgesehen. Das Interesse «K» ist insofern unproblematisch, da für die Fläche südseitig direkt Ersatz geschaffen wird.

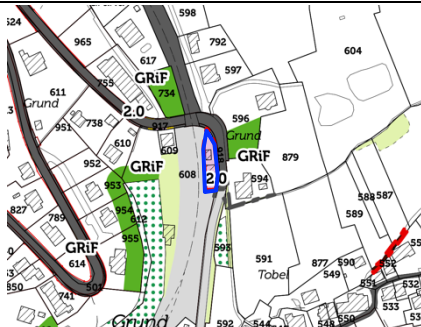
Zuweisungen des übrigen Gemeindegebiets, nicht kapazitätsrelevant
Wo «Übriges Gemeindegebiet» bisher als sogenanntes «Bauerwartungs-
land» ausserhalb des weitgehend bebauten Siedlungsgebietes bezeichnet
wurde, erfolgt eine Zuweisung der Flächen zur Landwirtschaftszone.
Diese Fälle sind nicht individuell erläutert.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurtei- lung
bisher	neu					
ÜG	L	2'231	699	N 10.6, N 10.1		A
		735	700			B
		2'175	871			C
		2'354	872			D
		2'472	873			E
		2'434	874			F
						G
						H
						I
						J
						K
						L
ÜG	L	905	608	—		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

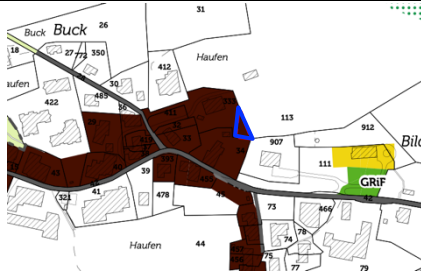
Einzonungen, kapazitätsrelevant

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
L/GR	WG 2.0 + SNP-P	1'940	652	N 5.5		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Die Fläche südlich der bestehenden Bauzone weist Entwicklungspotential an einer mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage auf. Zusammen mit dem ehemaligen Schulhaus ist eine ganzheitliche Planung mittels Sondernutzungsplan anzustreben. Die Betrachtung der umliegenden Bauten im Strassenlärmkataster zeigt, dass die Planungswerte (ES III = 60 dB) gut eingehalten werden können. Die zahlreichen positiven Aspekte wie das bedarfsgerechte Bauland in der Nähe des Bahnhofs überwiegen vorliegend das Interesse der Innen- vor Aussenentwicklung.

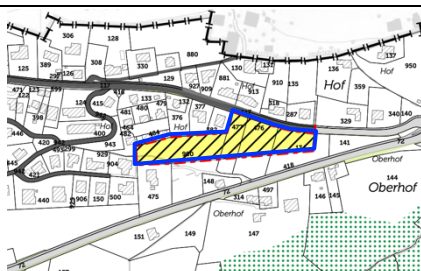
ÜG	WG 2.0	330	948	N 5.7		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Bahnhofsgebäude wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend der Zone WG 2.0 zugewiesen. Die Betrachtung der Bauten im Strassenlärmkataster zeigt, dass die Planungswerte (ES III = 60 dB) gut eingehalten werden könnten. Auch wenn es sich um eine Neuzuweisung zum Baugebiet handelt, entspricht dies dem Interesse der Innen- vor Aussenentwicklung (B/C)

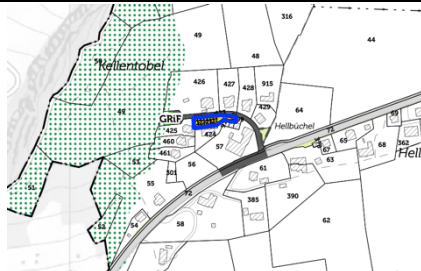
L	K	192	333	N 2		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurtei- lung
bisher	neu					

Zonenzuweisung wird der Parzellengrenze angepasst. Die Einhaltung der Planungswerte ist unproblematisch. Da es sich «nur» um eine Arrondierung handelt, sind die Interessen der Bauzonendichte sowie der Beitrag zur Innenentwicklung (B/C) zu vernachlässigen.

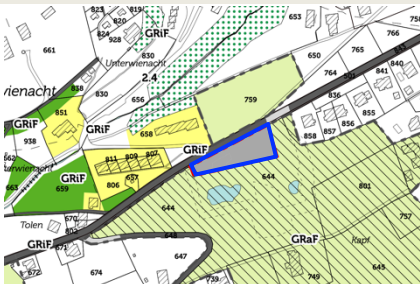
L	W 1.4 + SNP-P	5'879	134, 476, 477, 900	N 3.1		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Gebiet soll als Siedlungserweiterung in einem durch ÖV erschlossenen Bereich eingezont werden. Mittels Sondernutzungsplan ist eine verdichtete Bebauungsstruktur zu sichern. Die Betrachtung der umliegenden Bauten im Strassenlärmkataster zeigt, dass die Planungswerte (ES II = 55 dB) entlang der Strasse nicht eingehalten werden können. Für die Einhaltung sind Massnahmen zu ergreifen (Bsp.: Anordnung nicht lärmempfindliche Räume entlang Strasse). Es gibt verschiedene Interessen, die negativ betroffen sind. Dies ist bei Einzonungen oft so. Die bedarfsgerechte Ausscheidung der Bauzone wird vorliegend jedoch als das bedeutendste Interesse angesehen. Es überwiegt die übrigen negativen Interessen.

ÜG	W 2.0	92	423	—		A
		22	433			B
		20	434			C
		21	435			D
		20	436			E
		20	437			F
		21	438			G
		21	439			H
						I
						J
						K
						L

Die Garagen inmitten des Wohngebiets werden der Wohnzone zugewiesen. Die Einhaltung der Planungswerte ist unproblematisch. Das Interesse der Erhöhung der Bauzonendichte ist vernachlässigbar, da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt.

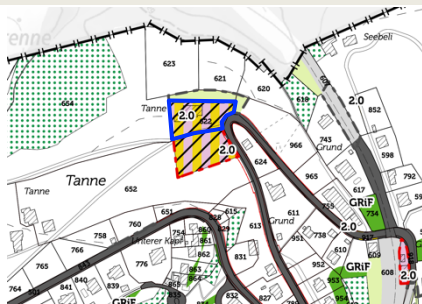
Einzonungen, nicht kapazitätsrelevant

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
GR	OE	1'747	644	N 8.1		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Einzonung OE für ein Reservoir, Unterflurcontainer und Parkplätze.

Umzonungen, kapazitätsrelevant

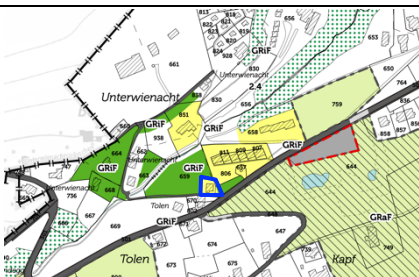
Die Zonenänderungen entsprechen der Innenentwicklungsstrategie, welche im Rahmen der Richtplanung erarbeitet wurde. Die öffentlichen Interessen sowie die privaten Interessen ergänzen sich positiv.

Zonenplan		Fläche [m ²]	Parz. Nrn.	Richtplan-beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
OE	WG 2.0 + SNP-P	1'387	622	N 5.5		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

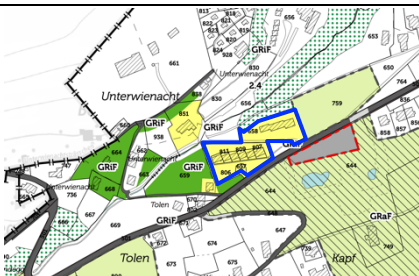
Ehemaliges Schulhaus wird nicht mehr öffentlich genutzt. Kein Bedarf an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Entwicklungspotential an guter Lage in Nähe des Bahnhofs. Infolgedessen überwiegt das Interesse, die Fläche an guter Lage bedarfsgerecht einer neuen Nutzung zuzuführen, obwohl die WMZ dadurch vergrößert wird.

Zonenplan		Fläche [m ²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
KU	W 1.4	1'536	851	N 3.4		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Das Gebäude ist ganzjährig bewohnt und die Nutzung entspricht somit keiner Kurzzone. Neue Zonenzuweisung entspricht tatsächlicher Nutzung. Eine Intensivierung der Nutzung wird nicht erwartet. Auf eine Anrechnung in der BZ-Dimensionierungstabelle wird deshalb verzichtet.

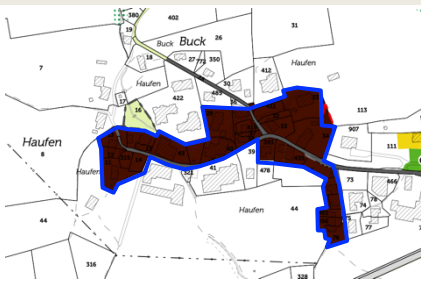
W 1.8	W 1.4	218	659	N 3.3		A
						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Abzonung des bestehenden Gebäudes von W 1.8 zu W 1.4, da an diesem Standort aufgrund des Erhalts der Siedlungsstruktur keine grössere, dichtere Bebauung entstehen soll.

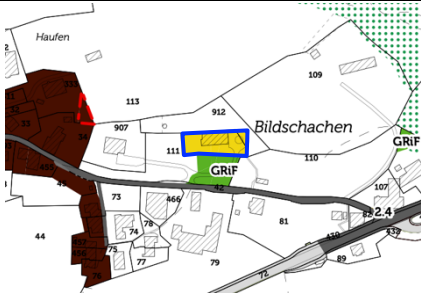
KU	W 1.4	155	657	N 3.3		A
		2262	658			B
		1988	806			C
		155	807			D
		121	808			E
		121	809			F
		123	810			G
		124	811			H
		139	812			I
						J
						K
						L

Die Gebäude waren bereits zum Zeitpunkt 1. Mai 2014 gemäss Auskunft der Gemeinde und der Bauverwaltung dauerhaft bewohnt (steuerpflichtiger Wohnsitz). Auch heute noch werden die Bauten in der Kurzzone ganzjährig als Wohnbauten genutzt. Zonenzuweisung entspricht tatsächlicher Nutzung. Eine Intensivierung der Nutzung wird nicht erwartet. Auf eine Anrechnung in der BZ-Dimensionierungstabelle wird deshalb verzichtet.

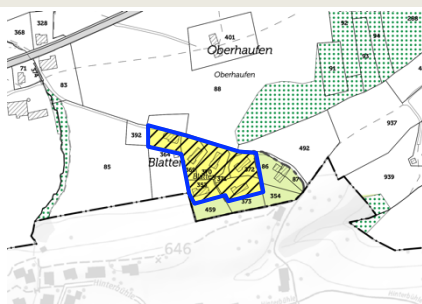
	K	941	11	N 2		A
--	---	-----	----	-----	--	---

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
WG 2.4		305	12			B
		624	13			C
		360	14			D
		151	15			E
		598	16			F
		1230	29			G
		266	32			H
		662	33			I
		1595	34			J
		396	36			K
		82	37			L
		311	38			
		854	40			
		17	42			
		1118	43			
		50	44			
		482	45			
		339	73			
		229	74			
		502	76			
		262	315			
		1808	333			
		512	393			
		444	411			
		293	419			
		497	422			
		758	455			
		330	456			
		309	457			

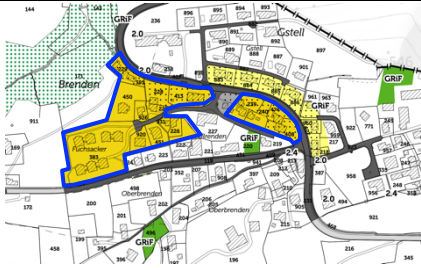
Umzonung, um Bebauung in ihrer Erscheinung und Funktion weitgehend zu erhalten.

WG	W 2.0	1'175	111	N 4.6		A
2.4						B
						C
						D
						E
						F
						G
						H
						I
						J
						K
						L

Baute wird als Wohngebäude genutzt. Zonenzuweisung gemäss tatsächlicher Nutzung des Gebäudes.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurteilung
bisher	neu					
W 1.8	W 1.4	831	353	N 3.10		A
	+	917	364			B
	SNP-Pflicht	1601	369			C
		1259	370			D
		345	371			E
		828	372			F
		1106	373			G
		34	459			H
						I
						J
						K
						L

Abzonung aufgrund der schlechten Erschliessungssituation und der heute geringen baulichen Dichte. Lockere Bebauung soll bestehen bleiben. Eine Verdichtung wird nicht angestrebt.

WG 2.0	W 2.0	546	222	N 4.5		A
	+	401	225			B
	ES III	376	226			C
		930	228			D
		370	229			E
		944	239			F
		794	240			G
		6044	383			H
		463	391			I
		910	408			J
		1363	413			K
		1795	450			L
		788	451			
		464	474			
		725	920			
		432	926			
		210	931			

Gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Im Gebiet wird hauptsächlich gewohnt. Es befinden sich ausschliesslich nicht störende Gewerbebetriebe im Gebiet. Zonenzuweisung gemäss tatsächlicher Nutzung.

Entlang der Kantonsstrasse entspricht die Empfindlichkeitsstufe in der ersten Bautiefe weiterhin der ES III.

WG 2.0	W 1.4	455	217	N 3.9	
-----------	-------	-----	-----	-------	--

Gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Im Gebiet wird hauptsächlich gewohnt. Es befinden sich ausschliesslich nicht störende Gewerbebetriebe im Gebiet. Zonenzuweisung gemäss tatsächlicher Nutzung.

Zonenplan		Fläche [m²]	Parz. Nrn.	Richtplan- beschluss	Standort	Interessenbeurtei- lung
bisher	neu					

Entlang der Kantonsstrasse entspricht die Empfindlichkeitsstufe in der ersten Bautiefe weiterhin der ES III.

Beurteilung

Besonders geeignetes Bauland, bei welchem der Bedarf mittels Überbauungsvereinbarung nachgewiesen werden kann, wird in der Bauzone belassen. Damit wird sichergestellt, dass heute unbebautes Bauland in den kommenden Jahren einer Überbauung zugeführt wird. Im Sinne der vorstehenden Ausführungen und Überlegungen sind die aufgeführten Zonenplanänderungen notwendig, um die übergeordneten Vorgaben (Förderung der Innenentwicklung) umzusetzen. Die Änderungen liegen im öffentlichen Interesse.

Es werden ausschliesslich Gebiete einer Nichtbauzone zugewiesen, welche sich unter Berücksichtigung der Grundsätze des Raumplanungsgesetzes nicht für eine Bebauung in den kommenden 15 Jahren eignen, oder bei welchen kein Bedarf nachgewiesen werden kann, respektive in denen eine andere Nutzung überwiegt. Damit kann ein erhebliches öffentliches Interesse an den vorgesehenen Planänderungen und insbesondere an der Reduktion der Bauzone nachgewiesen werden.

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG kann nachgewiesen werden, dass sich die aufgeführten Grundstücke im relativen Vergleich besonders für eine Nutzungsänderung und der Zuweisung zum Nichtbaugebiet eignen.

3.5.10 Fazit

Art. 15 RPG

Unter Berücksichtigung des Art. 15 RPG (vgl. Kap. 1.1.1) werden nachfolgend die Auswirkungen des revidierten Zonenplans beurteilt.

Wohn-, Misch- und Kernzonen

Durch die Zonenänderungen – insbesondere Umzonungen von kapazitätsrelevanten in nicht kapazitätsrelevante Zonen – werden die Potenziale in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) reduziert². Dies hat eine Erhöhung der Auslastung in den Wohn-, Misch- und Kernzonen von heute 95 % zu künftig 97 % zur Folge. Bei einer Auslastung von 100 % wird genau so viel Bauzone in den WMK zur Verfügung gestellt, wie gemäss Prognose für den 15-Jahresbedarf notwendig ist. Im kantonalen Richtplan

² Hinweis: Die Umzonung der Kurzonen in die Wohnzonen wird nicht angerechnet, sofern die Bauten dauerhaft bewohnt sind und sich keine zusätzlichen Potenziale aus der Umzonung ergeben.

wurde für das Wachstumsszenario ein Spielraum festgelegt. Die leichte Differenz zu einer 100%-igen Auslastung kann akzeptiert werden, da Raumplanung und die Bevölkerungsentwicklung keine reine Mathematik sind.

Gemäss kantonalem Richtplan S. 1.2 sind flächengleiche Kompensationen von WMK möglich, wenn die Erschliessungsgüte mit dem ÖV für den einzuzonenden Standort mindestens die gleiche Güteklasse aufweist wie das Gebiet, welches rückgezont wird. Nachstehende Übersicht zeigt, dass dies mit vorliegender Zonenplanung eingehalten ist. Die zusätzlich ausgezonten Flächen können nach Bedarf auch für den Austausch bei künftigen Einzonungen in einer zweiten Etappe gemäss Richtplan angerechnet werden (Bsp. N 3.7, N 3.11).

Die vorgesehenen Einzonungen sind hinsichtlich deren Bebaubarkeit unbestritten. Eine Bebauung ist auf allen Grundstücken möglich.

Tab. 3 Übersicht Ein- und Auszonungen WMK nach ÖV-Güteklassen

Massnahme im ZP (gemäss RP-Beschluss)	«Einzonung» ³ [ca. in m ²]		«Auszonung» ⁴ [ca. in m ²]	
	Ohne GK ⁵	GK C	Ohne GK	GK C
N 9.1			- 2'680	- 300
N 9.3 a			- 6'750	
N 9 / 9.4				- 4'290
N 9.6 / 9.7				- 1'140
N 9.8				- 1'560
N 9.10				- 880
N 9.13 / 9.14				- 2'470
N 9.12				- 540
N 9.11				- 970
N 9.5				- 1'330
N 9.9				- 210
N 8.2				- 600
N 10.4			- 860	
N 10 b			- 1'100	- 1'170
N 10.8				- 1'430
N 10.3				- 440
N 5.5		+ 1'940		
N 5.7		+ 330		
N 2		+ 190		
N 3.1	+ 2'220	+ 3'660		
Hellbüchel		+ 240		
Summe	+ 2'220	+ 6'360	- 11'390	- 17'330

³ Einzonungen = kapazitätsrelevante Einzonungen in WMK

⁴ Auszonung = kapazitätsrelevanten Zuweisungen von WMK zu Nichtbaugebiet (Bsp.: L) oder nicht kapazitätsrelevanten Bauzonen (Bsp.: GRiF)

⁵ GK2 = ÖV-Güteklasse

Der kantonale Richtplan gibt für die Gemeinde Lutzenberg eine Minstdichte von 38.6 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar (E+B/ha) an. Der revidierte Zonenplan erreicht in den Wohn-, Misch- und Kernzonen eine Dichte von 43.0 E+B/ha. Die Minstdichte wird um 4.4 E+B/ha übertroffen.

Arbeitszonen

Im Gebiet Tobelmüli befindet sich das einzige Gewerbegebiet der Gemeinde Lutzenberg. Sobald die Gewässerräume festgelegt werden, ist eine Umzonung des Gebiets in eine Mischzone vorgesehen.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen wurden im revidierten Zonenplan um rund 0.7 ha reduziert. Viele Flächen wurden aufgrund geänderter Voraussetzungen nicht mehr benötigt oder sind nicht bebaubar und wurden daher der Grünzone, der Landwirtschaftszone oder einer Bauzone zugewiesen.

Fazit

Obenstehende Zusammenfassung der Bauzonenauslastung und der Einwohner- und Beschäftigtendichte sowie die Reduktion von Gewerbeflächen und öffentlichen Flächen zeigt auf, dass eine korrekte Dimensionierung der Bauzonengrösse vorgenommen wurde. Bei sämtlichen Zonenänderungen wurden die Anforderungen der Bundesgesetzgebung sowie des kantonalen Richtplans erfüllt. Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes werden mit dem revidierten Zonenplan erreicht.

Art. 47 RPV

Unter Berücksichtigung des Art. 47 RPV wird nachfolgend die Revision der Nutzungsplanung beurteilt.

Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und Art. 3 RPG)

Die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Lutzenberg stellt die haushälterische Nutzung des Bodens sicher. Sie lenkt die Siedlungsentwicklung durch verschiedene Auszonungen am Siedlungsrand nach innen und schafft kompakte Siedlungen. Dadurch werden auch die naturnahen Landschaften und Erholungsräume sowie der Wald erhalten. Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind zweckmässig angeordnet und liegen schwerge- wichtig an Orten, die angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlos- sen sind.

Die übergeordneten nationalen sowie kantonalen Grundlagen wur- den berücksichtigt, sodass die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind.

Anregungen Bevölkerung

Die Bevölkerung der Gemeinde Lutzenberg wurde gemäss Art. 6 des kan- tonalen Baugesetzes in geeigneter Weise in die Planung miteinbezogen und hatte verschiedene Möglichkeiten, mitzuwirken. Sie wurde jeweils rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse der Planung in- formiert.

Sachpläne des Bundes und kantonaler Richtplan

Die Sachpläne des Bundes sowie der kantonale Richtplan wurden als übergeordnete Grundlagen in die Planung miteinbezogen und in der kommunalen Planung umgesetzt.

Nutzungsreserven der bestehenden Bauzonen inkl. Massnahmen

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision wurde im Rahmen des Siedlungsin- ventars (siehe Beilage B1) der Ausbaugrad der verschiedenen Quartiere analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass mehrere Gebiete in der Gemeinde Lutzenberg nicht vollständig ausgenutzt sind und Nutzungsreserven auf- weisen. Im kommunalen Richtplan hat die Gemeinde die Absicht bezeich- net, für unbebaute Grundstücke eine angemessene Überbauungsfrist an- zusetzen und nach abgelaufener Frist das Kaufsrecht auszuüben. Damit sollen ungenutzte Grundstücke wieder dem Markt zugeführt werden.

3.6 Erschliessungs- programm

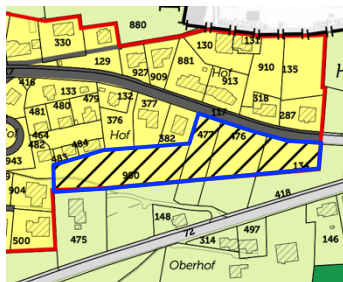
Die Erschliessung von Bauland erfolgt gemäss Art. 59 BauG nach einem vom Gemeinderat erlassenen Erschliessungsprogramm. Dieses ist mit der Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinde zu koordinieren und hat abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung den Zeitpunkt der Erschliessung aufzuzeigen.

Nebst der tatsächlichen Erschliessung ist im Rahmen des Erschliessungsprogramm auch eine allfällig rechtlich fehlende Erschliessung zu planen. Eine rechtlich gesicherte Erschliessung liegt vor, wenn die Fahrrechte mittels Grundbucheintrag geregelt sind (private Regelung oder öffentliche Widmung möglich) oder die Strassen im Eigentum der Gemeinde liegen. Die Bezeichnung der öffentlichen Strassen im Rahmen des Strassenverzeichnisses wurde in Lutzenberg umgesetzt. Gestützt auf die Angaben in Raum+ sowie des Strassenverzeichnisses zeigt sich, dass mit Ausnahme von rund fünf unbebauten Gebieten / Parzellen sämtliche unbebauten Reserven grundsätzlich sowohl tatsächlich als auch rechtlich erschlossen sind. Für diese Gebiete fehlt die erforderliche Baureife nach Art. 95 BauG.

Aufgrund der heutigen Kenntnisse und ohne spezielles Engagement der Grundeigentümer soll die Erschliessung der Baugebiete nach den nachfolgenden Ausführungen in den Tabellen erfolgen. Dadurch soll die zeitgerechte Erschliessung des Baulands in Koordination mit den Bebauungsabsichten gewährleistet werden. Die Bauzonen sollen ohne besondere Gründe nach dem Raster über die nächsten 10-15 Jahre erschlossen werden und anschliessend der Bebauung zugeführt werden.

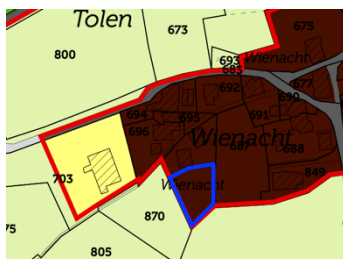
Der Nachweis der hinreichenden tatsächlichen und rechtlichen Erschliessung ist bei Gebieten mit Überbauungsplanpflicht spätestens im Rahmen der jeweiligen Sondernutzungsplanung zu erbringen. Allfällig notwendige Strassenprojekte sind mit der Sondernutzungsplanung zu koordinieren. Bevor ein allfälliges Strassenprojekt nicht rechtlich gesichert ist, ist eine Genehmigung eines Sondernutzungsplans nicht möglich. In allen anderen Gebieten wird der Nachweis der hinreichenden Erschliessung im Rahmen der Baueingabe als ausreichend angesehen.

Tab. 4 Erschliessungsprogramm Gebiet Hof



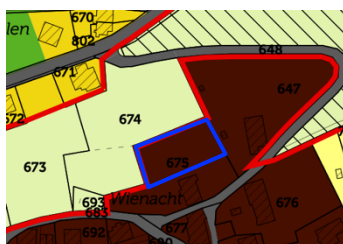
Gebiet Hof	
Art der notwendigen Anlage	Zufahrtsweg nach VSS-Norm 40 045 (sofern nicht direkt mit unterirdischer Parkierung ab Hauptstrasse gelöst) + werkleitungsmässige Erschliessung
Ausbaubedarf	Grundbegegnungsfall PW-Velo bei 20 km/h
Rechtliche Sicherung	SNP (bedarfsweise Übernahme durch Gemeinde)
Art der Massnahme	Neubau
Trägerschaft der Anlage	Gemeinde
Zeitraumen	Abschluss Rechtsmittelverfahren Planung bis 2026 Realisierung ab 2027
Kosten	Voraussichtlich Übernahme 10 – 30 % der Gesamtkosten gemäss Art. 23 Strassenreglement Lutzenberg durch Gemeinde
Bemerkungen	Noch keine Planung vorhanden

Tab. 5 Erschliessungsprogramm Parz. 686 Wienacht



Parz. 686 Wienacht	
Art der notwendigen Anlage	Zufahrt auf Grundstück in 2. Bautiefe
Ausbaubedarf	Situativ (Einzelgrundstück)
Rechtliche Sicherung	Vertrag
Art der Massnahme	Privatrechtliche Sicherung (Neubau)
Trägerschaft der Anlage	Privat
Zeitraumen	Abschluss Sicherung (privatrechtlich) bis 2024 Realisierung ab 2025
Kosten	Kosten zu Lasten Grundeigentümerschaft
Bemerkungen	Öffentliches Fahrwegrecht vorhanden Baulücke auf teilweise bebauter Parzelle Evt. neue Erschliessung mit Neubebauung Grundstück

Tab. 6 Erschliessungsprogramm Parz. 675 Wienacht



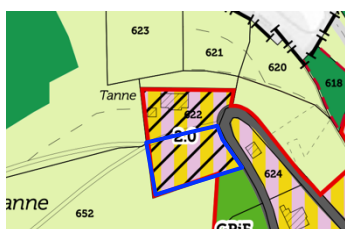
Parz. 675 Wienacht	
Art der notwendigen Anlage	Zufahrt auf Grundstück in 2. Bautiefe (nur bei Bedarf)
Ausbaubedarf	Situativ (Einzelgrundstück)
Rechtliche Sicherung	Vertrag
Art der Massnahme	Privatrechtliche Sicherung (Neubau)
Trägerschaft der Anlage	Privat
Zeitraumen	Abschluss Sicherung (privatrechtlich) bis 2024 Realisierung ab 2025
Kosten	Kosten zu Lasten Grundeigentümerschaft
Bemerkungen	Baulücke auf teilweise bebauter Parzelle Grundstück als Garten genutzt

Tab. 7 Erschliessungsprogramm Gebiet Unterwienacht



Gebiet Unterwienacht	
Art der notwendigen Anlage	Zufahrt auf Grundstück
Ausbaubedarf	Situativ (Einzelgrundstück)
Rechtliche Sicherung	Vertrag
Art der Massnahme	Privatrechtliche Sicherung (Neubau)
Trägerschaft der Anlage	Privat
Zeitraumen	Abschluss Sicherung (privatrechtlich) bis 2024 Realisierung ab 2025
Kosten	Kosten zu Lasten Grundeigentümerschaft
Bemerkungen	Hängige Erschliessungsfragen beim Kanton Erschliessung von unten (Süden) vorgesehen

Tab. 8 Erschliessungsprogramm Gebiet Tanne



Gebiet Tanne	
Art der notwendigen Anlage	Zufahrtsweg nach VSS-Norm 40 045
Ausbaubedarf	Grundbegegnungsfall PW-Velo bei 20 km/h
Rechtliche Sicherung	SNP (Übernahme durch Gemeinde)
Art der Massnahme	Ausbau
Trägerschaft der Anlage	Gemeinde
Zeitraumen	Abschluss Rechtsmittelverfahren Planung bis 2026 Realisierung ab 2027
Kosten	Voraussichtlich Übernahme 10 – 30 % der Gesamtkosten gemäss Art. 23 Strassenreglement Lutzenberg durch Gemeinde
Bemerkungen	Keine Planung vorhanden

3.7 Zonenplan Gefahren

Die Gefahrenzonen im Zonenplan Gefahren wurden aus den kantonalen Gefahrenkarten Wasser, Sturz und Rutschung in ihrer Ausdehnung sowie ihrer Gefährdungsstufe übernommen.

Pendenz:

Die Abklärungen des Kantons zur Erweiterung der Gefahren sind noch ausstehend. Anschliessend sind Neubeurteilungen aufgrund von Einzonungen, welche bisher nicht innerhalb des Naturgefahrenperimeters lagen, kurz zu erläutern. Zurzeit wurden für die vereinfachte Beurteilung auch die Perimeter der Gefahrenabklärungen dargestellt (grün und blau). So ist einfacher ersichtlich, wo der Gefahrenperimeter durch den Kanton noch zu erweitern ist. Im definitiven Plan werden dann nur noch die Gefahren innerhalb des Baugebiets dargestellt.

(Anzahl) Situation wurden von der Abteilung Wald und Naturgefahren im Rahmen der Revision der Ortsplanung neu beurteilt.

3.8 Waldfeststellung

Die Waldgrenzen werden im Zonenplan nur hinweisend dargestellt. Die verbindliche Festlegung wird koordiniert mit dem Zonenplan – jedoch in einem separaten Waldfeststellungsverfahren nach Art. 6 und 7 der kantonalen Waldverordnung vorgenommen. Dazu wurde ein separater Plan mit den vier betroffenen Gebieten erstellt.

Gitzbüchel

Auf der Parzelle Nr. 154 wurde am 30. Mai 2023 eine Rodung sowie eine Ersatzaufforstung verfügt. Basierend auf dieser Verfügung werden die Waldgrenzen angepasst. Zwischen der bewilligten Rodung und der neuen Waldgrenze bestehen minimale Differenzen, da die Abgrenzung im bewilligten Rodungsplan gemäss Auskunft der Abteilung Wald und Naturgefahren nicht ganz optimal gewählt wurde. Die neue Waldgrenze wurde vom Amt für Wald und Naturgefahren am ... geprüft.

Kantonsstrasse im Raum Unterer Kapf

Im Bereich der Parzellen Nrn. 834 und 862 wurde zwischen den Jahren 2011 und 2013 ein kleines Waldstück (rund 50 m²) auf die Parzellengrenze angepasst. Da die Waldgrenze bisher nicht angepasst wurde, wird dies vorliegend nachgeholt.

Tobel (Parz. Nr. 918)

Der Wald wurde in der amtlichen Vermessung auf die Parzellengrenze der Strassenparzelle zurückgenommen, da die bisherige Einteilung zu einem Konflikt mit der Strasse führte.

Tan (Parz. Nr. 702)

Hierbei handelt es sich um einen analogen Fall wie beim Gebiet Tobel.

4 Genehmigung

4.1 Vorprüfung

Allgemeines

Der kommunale Richtplan bestehend aus dem Richtplantext und den Richtplankarten wurde nach einer ersten informellen Vorprüfung im Frühjahr 2023 am 13. Oktober 2023 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 43 BauG an das Departement Bau und Volkswirtschaft eingereicht. Der Zonenplan (ohne Baureglement) wurde gleichzeitig ebenfalls zur definitiven Vorprüfung eingereicht. Das Departement prüft die Recht- und Zweckmässigkeit der eingereichten Planung. Daraus ergeben sich Anpassungsbedarf, Empfehlungen und Hinweise für die Weiterbearbeitung. Der definitive Vorprüfungsbericht vom **Datum** wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

Berücksichtigte Vorprüfungshinweise

- Tabellarischer Verweis auf die Anträge mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und wie / wo der Wunsch berücksichtigt wurde

Pendent

Unberücksichtigte Vorprüfungshinweise

- Tabellarischer Verweis auf die Anträge mit einer kurzen Zusammenfassung des Hinweises und Begründung, wieso der Wunsch nicht berücksichtigt wurde.

Pendent

4.2 Mitwirkung

Die Planung wurde vom **...bis ...** der Mitwirkung unterstellt. Innert Frist sind **...** Eingaben eingegangen.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Gemeinderat am **Datum** zuhanden des Rechtsverfahrens erlassen.

Beilage

- B1 Strategieplan Innenentwicklung**
- B2 Bauzonendimensionierung**

