



Teilrevision Richtplan

Vom Gemeinderat erlassen:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt:
Der Ratschreiber

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Richtplantext

6. Mai 2024

Einarb. 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 Umweltingenieurwissenschaften
MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Ramon Meier
BSc FH in Raumplanung

Silvan Oberholzer
BSc FH in Raumplanung

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet (Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbeitung: Jonas Schuster).

4:3443:002:300:330:00:RP-Text_Lutzenberg_240426.docx

Register

Impressum	2
1. Allgemeines	4
N Nutzung	8
V Verkehr	55
S Schutz	67
G Gestaltung	75
I Infrastruktur	92
U Umwelt Energie	94
E Eigentum	100

1. Allgemeines

Ergänzung Richtplan (Teil Innenentwicklung)

Die geänderten gesetzlichen Voraussetzungen bedingen eine Ergänzung des bestehenden Richtplans. Die Ergänzungen und Anpassungen im Text werden dabei blau dargestellt. Überholte, bereits umgesetzte Inhalte oder Massnahmen, deren Umsetzung nicht mehr angedacht ist, werden ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

Eine separate Richtplankarte zeigt alle Ergänzungen und Änderungen. Bestehende Massnahmen, die (praktisch) unverändert beibehalten werden, werden in der Richtplankarte mit grauer Nummerierung dargestellt. Neue Massnahmen werden mit schwarzer Nummerierung dargestellt. Massnahmen, die aufgehoben werden, werden mit durchgestrichener Nummerierung dargestellt. Bestehende Massnahmen, die durch eine neue Massnahme ersetzt werden, werden als neue Massnahme dargestellt.

1.1 Zweck

Die Richtplanung erfüllt innerhalb des Geltungsbereichs folgende Aufgaben:

- Sie koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten in politischer, sachlicher, und organisatorischer Hinsicht;
- Sie legt die Planungsabsichten der Behörde transparent dar;
- Sie ist die Grundlage für Anpassungen der Nutzungsplanung und der Schutzverordnung.

1.2 Aufbau

Der Gemeinderichtplan Lutzenberg setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

Richtplankarten

Die Richtplankarten im Massstab 1:5'000 sind nach Sachbereichen gegliedert und dienen der Gesamtübersicht der räumlich zuordenbaren Inhalte mit Verweisen auf den Richtplantext.

Richtplantext

Der Richtplaninhalt wird gegliedert nach den einzelnen Sachbereichen, die folgende Inhaltspunkte aufweisen:

- Ziele der Richtplanung nach Sachbereichen
- Beschreibung der Ausgangslage nach Inhalten der Sachbereiche
- Planungsgrundsätze zu den Inhalten in den Sachbereichen
- Festlegungen zu den Inhalten in den Sachbereichen

Planungsbericht

- Organisatorische Erläuterungen der Revisionsarbeiten
- Herleitung der Massnahmen (Strategie – Grobkonzept – Richtplanung)
- Allgemeine Erläuterungen zu den Sachbereichen
- Nachweise (Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht und Kapazität)
- Anhänge

1.3 Verbindlichkeit

Richtplan allgemein

Der Gemeinderichtplan ist ein Führungs- und Koordinationsinstrument des Gemeinderates. Er ist behördenverbindlich. Er ist insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und bei der Erarbeitung neuer Schutz-, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten. Damit ist er nicht direkt eigentümerverbindlich.

Ausgangslage

Die Ausgangslage gibt als informative Grundlage der Festlegungen Aufschluss über die räumlichen und sachlichen Zusammenhänge zum Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Planungsgrundsätze

Die Planungsgrundsätze zeigen worauf die Planung auszurichten ist. Sie sind bindender Beurteilungsmaßstab für die raumwirksamen Tätigkeiten. Gegensätzliche Grundsätze sind nach Ermessen abzuwägen. Der überwiegende Planungsgrundsatz bindet die Behörde.

Festlegungen

Die Richtplanvorhaben werden in folgende Koordinationsstände eingeteilt:

Vororientierung

~~Es besteht ein Konsens über die Relevanz der Fragestellung, nicht aber über Relevanz der Problemstellung.~~ Die raumwirksamen Tätigkeiten lassen sich noch in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben. Sie können aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben.

Zwischenergebnis

~~Es besteht ein Konsens über die Relevanz der Problemstellung, nicht aber über die Massnahme.~~ Die raumwirksamen Tätigkeiten sind noch nicht

aufeinander abgestimmt. Es wird aufgezeigt, was zu erledigen ist, damit eine zeitgerechte Abstimmung erreicht werden kann.

Festsetzung

~~Es besteht ein Konsens über die Massnahme. Die raumwirksamen Tätigkeiten resp. Massnahmen sind aufeinander abgestimmt. Diese ist räumlich weitestgehend koordiniert.~~

1.4 Sachbereiche

Nutzung

Im Sachbereich Nutzung wurden grundlegende Festlegungen und Anforderungen für die spätere Nutzungsplanung definiert. In erster Linie werden Aussagen zur Zuweisung zur Bauzone (Art und Dichte) ~~und deren Priorisierung getroffen~~. Dazu werden Rahmenbedingungen aufgeführt, welche für die Einzonung und Entwicklung der Gebiete zu beachten sind (qualitative Bebauung, Gestaltung, Erschliessung und Weiteres).

Schutz

Der Sachbereich legt Grundsätze zum Kulturschutz sowie Natur- und Landschaftsschutz fest. Ziel ist die Bezeichnung der schützenswerten Objekte / Gebiete und deren Schutz. Der Sachbereich ist die Grundlage für Anpassungen der Schutzinstrumente.

Gestaltung

Der Sachbereich Gestaltung beschäftigt sich mit der aktiven Aufwertung der Siedlung und der Landschaft. Dies ist eine Grundlage für eine aktive Entwicklungsstrategie und die Planung von Aktivitäten ausserhalb der Raumplanung.

[Der Sachbereich wird mit dem Thema der Innenentwicklung ergänzt.](#)

Verkehr

Der Sachbereich Verkehr beschäftigt sich mit der Sicherung der Erschliessung innerhalb der Gemeinde und deren Anbindung an das übergeordnete Netz für alle Verkehrsarten.

Infrastruktur & Umwelt & Energie

Der Sachbereich Infrastruktur beschäftigt sich mit der Ausstattung des Siedlungsgebietes mit öffentlichen Infrastrukturen und Versorgungsanlagen. In den Sachbereichen Umwelt & Energie sind raumrelevante Auswirkungen der Umwelt (Naturgefahren, Altlasten, Gewässerschutz, Strahlung etc.) sowie Festlegungen im Rahmen einer aktiven Energiepolitik zu definieren.

Eigentum

[Der Sachbereich Eigentum beschäftigt sich mit der Sicherung der Baulandehaltlichkeit.](#)

N Nutzung

N 0 Allgemein	9
N 1 Ziele	10
N 2 Kerngebiet	17
N 3 Wohngebiet niedriger Dichte	18
N 4 Wohngebiet höherer Dichte	32
N 5 Wohn- und Gewerbegebiet	38
N 6 Gewerbegebiet (verschoben unter N 5.8)	47
N 7 Kurgebiet	48
N 8 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	49
N 9 Grüngebiet	51
N 10 Landwirtschaftsgebiet	53
N 11 Übriges Gemeindegebiet	54

N 0 Allgemein

Im Rahmen der Teilrevision der Richtplanung werden die bestehenden Massnahmen zur Änderung der Grundnutzung gemäss des Richtplans von 2013 überprüft und gegebenenfalls angepasst. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen sind Massnahmen zur Änderung der Grundnutzung teilweise nicht mehr notwendig, bzw. sinnvoll. Diese Massnahmen werden aufgehoben.

2013 waren unter anderem Reduktionen des Baugebiets vorgesehen. Damals konnte teilweise die Erhältlichkeit des Baulands oder die Erschliessung nicht gesichert werden. Zwischenzeitlich konnte dies jedoch gesichert werden, oder die Flächen sind sogar bereits bebaut worden. Die Massnahmen zur Reduktion des Baugebiets (N 1.4) werden daher aufgehoben. Folgende Gebiete werden daher unverändert als Ausgangslage dargestellt:

- Wohngebiet niedriger Dichte **Wienacht**
- Wohngebiet höherer Dichte **Tan** (ausgenommen nicht bebaubarer Teil im Waldabstand, vgl. N 9.1)
- Wohn- und Gewerbegebiet höherer Dichte **Untervienacht**
- Wohn- und Gewerbegebiet höherer Dichte **Tolen**
- Wohn- und Gewerbegebiet **Grund** (ausgenommen nicht bebaubarer Teil im Waldabstand, vgl. N 9.7)

In der Richtplankarte werden Änderungen der Grundnutzung, die bereits in der Richtplanung 2013 geplant waren mit grauem Rahmen dargestellt. Neu geplante Änderungen der Grundnutzung werden mit schwarzem Rahmen dargestellt.

N 1 Ziele

Im Sachbereich Nutzung werden folgende Ziele definiert:

1. Lutzenberg stärkt den Charakter einer attraktiven, familienfreundlichen und generationenübergreifenden Gemeinde mit hoher Wohn- und Lebensqualität in einer intakten Landschaft.
2. Es ist eine moderate Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahl anzustreben. **Nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans entspricht dies einem jährlichen Wachstum von 0.36%. Ungefähre Zielwerte sind 1'460 Einwohner im Zonenplanhorizont (1. Etappe bis 2026) und 1'580 Einwohner (Richtplanhorizont bis 2036). Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 0.8%. Vgl. Vorgaben kantonalen RIP**
3. Die Entwicklung erfolgt qualitativ (und nicht nur quantitativ). Dabei ist die Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung anzustreben.
4. Neue Baugebiete berücksichtigen den Landschaftscharakter und die ausgeprägte Topografie. Sie nutzen diese Qualität als Standortfaktor.
5. Die bauliche Entwicklung findet nur in Weilern mit Siedlungscharakter statt, um eine kompakte Siedlungsform zu erhalten.
6. Das Baugebiet wird an Randlagen und in siedlungsgliedernden Freiräumen reduziert.
7. **Die Zonierung der Nutzungsplanung ist soweit sinnvoll der tatsächlichen Nutzung anzupassen.**

N 1.1 Umsetzung

Erläuterung

Ausgangslage

Die Nutzungszuweisungen in der Richtplankarte sind nicht parzellenscharf. Sie sind im Rahmen der Überarbeitung des Zonenplanes zu prüfen und zu verfeinern.

Die Dichtezuweisungen sind in der Richtplankarte ebenfalls nicht abschliessend definiert. Sie sind im Rahmen der ~~Einzonung~~ **Nutzungsplanung** zu prüfen und zu verfeinern.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 2)

Bei der parzellenscharfen Nutzungszuweisung und Festlegung der Dichte im Rahmen der Zonenplanung sind die Baustruktur, Erschliessung, Umgebung etc. zu beachten.

Festlegung

Die Einzonung zusätzlicher Entwicklungsflächen ist über Teilrevisionen des Zonenplanes vorzunehmen. Dabei sind die Aussagen der Richtplanung hinsichtlich allenfalls neu hinzu gekommener Erkenntnisse zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Festsetzung | Daueraufgabe

N 1.2 Etappierung (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Die neuen Baugebiete sollen in Etappen und nicht gesamthaft für einen 15-Jahresbedarf einzonzont werden. Damit kann auf die zukünftige Entwicklung reagiert und das Angebot gesteuert werden.

Ein Überangebot oder ein Mangel an Entwicklungsflächen beeinflusst den Bodenmarkt negativ. Das Ziel einer hochwertigen und nachhaltigen Gemeindeentwicklung wäre gefährdet.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2, 3)

- Die Baulandhortung soll verhindert werden. Es werden nur Flächen einzonzont, die auch erhältlich sind. Mittels kleinteiliger Freigaben ist eine demografische Durchmischung der Quartiere zu erreichen.
- Die Gemeinde entwickelt sich kontinuierlich durch ein anhaltend gleich starkes Angebot an Baugebietsflächen. Damit sollen die bestehenden Infrastrukturen gleichmässig ausgelastet und somit effizient genutzt werden können.
- Durch die Verhinderung von Überangeboten sollen die Baulandpreise stabil und für minderwertigen Wohnraum unattraktiv sein.
- Die Einzonung von Wohnbauland ist auf das angestrebte moderate Bevölkerungswachstum zu dimensionieren.

Festlegung

Die Richtplankarte teilt die Entwicklungsflächen grob in folgende Etappen ein:

- 1. Etappe: Einzonung bis in 15 Jahren
- 2. Etappe: Einzonung nach 15 Jahren und bis in 25 Jahren
- Abweichungen zur Etappierung sind aufgrund geänderter Bedürfnisse zulässig, die Endziele der Planungshorizonte sind dabei zu beachten.
- Innerhalb der Planungshorizonte erfolgt die Einzonung mittels Teilrevisionen oder Teilzonenplänen für den Bedarf von rund 5 bis 8 Jahren.

N 1.3 – Erhältlichkeit und Bebauung sichern (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Damit die Entwicklungsstrategie umgesetzt werden kann, müssen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Areale auch tatsächlich erhaltlich sein. Grössere, nicht erhaltliche Baugebiete hemmen die bauliche Entwicklung der Gemeinde Lutzenberg, gefährden die angemessene Bevölkerungszunahme, führen zu einer schlechten Auslastung der Infrastruktur (und somit zu einer höheren finanziellen Belastung des Gemeindehaushaltes) und widersprechen der gesetzlich geforderten haushälterischen Nutzung des Bodens.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 4)

- Die Erhältlichkeit und Bebauung von Baugebieten ist vor der Ein- oder Umzonung zu sichern.
- Die zonenkonforme Nutzung von Baugebieten ist sicherzustellen.

Festlegung

N 1.3.1 Vor sämtlichen Ein- oder Umzonungen sind mit den Grundeigentümern in der Regel Vereinbarungen abzuschliessen, die die zeitgerechte Erschliessung und Bebauung sichern. Bei Nichteinhaltung der Fristen ist der Gemeinde ein Kaufrecht einzuräumen oder allenfalls eine Auszonung zu vereinbaren.

Bei Auszonungen ist vom Grundeigentümer auf die Geltendmachung von Forderungen aus materieller Enteignung zu verzichten.

Spezielle Anforderungen an die Erschliessung, Bebauung, Umgebung etc. oder das Vorgehen inklusive Finanzierung der Projektentwicklung sind nach Bedarf ebenfalls festzulegen (Konkurrenzverfahren, Sondernutzungsplanung etc.).

N 1.3.2 Diese Vereinbarungen regeln auch die anteilmässige Rückerstattung von Planungsmehrwerten, die durch die Anpassung der Nutzungsplanung und die erbrachten Leistungen der Gemeinde entstehen.

N 1.4 Reduktion Baugebiet (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Gemäss Art. 56 BauG ist eingezontes, noch nicht überbautes Bauland in-
nert 10 Jahren zu überbauen, andernfalls gilt es als entschädigungslos
ausgezont. Die Umsetzung dieser Bestimmung erfolgt erstmals ab 1. Ja-
nuar 2014. Auf Grund von Art. 15 RPG kann diese Bestimmung auf Bauge-
biete ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes angewendet wer-
den.

Diese Auszonungen sind separat zur Revision der Richt- und Nut-
zungsplanung zu führen, da es sich um ein anderes Verfahren handelt.
Materiell besteht jedoch ein enger Zusammenhang.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5, 6)

- Die zonenkonforme Nutzung von Baugebieten ist sicherzustellen.
- Die Siedlungsentwicklung ist zu konzentrieren.
- Der Boden ist haushälterisch zu nutzen.

Festlegung

~~Per 1. Januar 2014 sind Baugebiete entschädigungslos auszuzonen,
wenn sie:~~

- ~~— seit mehr als 10 Jahren nicht überbaut wurden;~~
- ~~— ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes liegen;~~
- ~~— an ortsplannerisch unerwünschten Lagen liegen.~~

~~Dies betrifft folgende Gebiete: Blatten, Tan, Wienacht, Unterwienacht
und Tobel~~

- ~~— Für die Auszonungen ist eine raumplanerische Interessenabwägung
darzulegen. Diese lehnt sich an die Empfehlung des Departementes
Bau und Umwelt (Fachkonzept vom 8. Februar 2012) für die Gemein-
den an.~~
- ~~— Es ist jährlich zu prüfen, ob weitere Teile des Baugebietes diese Krite-
rien erfüllen. Die Baudirektion ist darüber zu informieren.~~

N 1.5 Förderung der Überbauung (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Die Gemeinde ist verpflichtet, das in der Bauzone gelegene Gebiet innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist (maximal zehn Jahre) zu erschliessen (vgl. Art. 56 BauG). Die Aufteilung der Erschliessungskosten ist im Erschliessungsreglement geregelt.

Mit der Überwälzung der Planungs- und Erschliessungskosten kann die bauliche Nutzung gefördert werden.

In der jährlich nachgeführten Übersicht über den Stand der Erschliessung sind die Baulandreserven ersichtlich.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 2)

- Bestehendes Bauland ist zonenkonform zu nutzen.
- Die Gemeinde unterstützt bei Bedarf die Grundeigentümer bei der baulichen Entwicklung der Grundstücke.

Festlegung

N 1.5.1 Grundeigentümer von unüberbauten Grundstücken sind zu kontaktieren und über die Gründe für die fehlende Baulandfreigabe zu befragen (laufendes Projekt durch die Gemeindeverwaltung).

Zwischenergebnis

N 1.5.2 Grundeigentümer von unüberbauten Grundstücken, die ihr Grundstück baulich nutzen wollen, sind bei Bedarf durch die Gemeinde zu unterstützen (Standortmarketing). Eine Begleitung durch das Regierungsprogramm 'Bauen und Wohnen' ist zu prüfen.

Die grösseren unüberbauten und nicht erschlossenen Baugebiete sind in der Regel im Rahmen eines Sondernutzungsplanes gemäss Erschliessungsprogramm zu erschliessen und die Erschliessungskosten gemäss dem Erschliessungsreglements auf die Grundeigentümer umzulegen.

N 1.6 Bereinigung Zonenplan

Erläuterung

Ausgangslage

An verschiedenen Orten stimmt die Zonierung nicht mit der Bebauung oder Erschliessung der Parzellen überein oder die Fläche ist dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen. Dies trifft insbesondere auf Strassen, Kulturgrenzen, private Gärten, Renaturierung von Bachläufen etc. zu.

Gemäss den kantonalen Vorgaben sind die Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Baugebietes zu unterscheiden.

Planungsgrundsätze

- Die geringfügigen Abweichungen der Zonenabgrenzungen gegenüber der tatsächlichen Situation / Nutzung (Strassenverlauf, Bebauung und Parzellierung) sind anzupassen.
- Die Rechtssicherheit ist zu erhöhen.

Festlegung

Bei verschiedenen Parzellen sind die Zonenabgrenzungen in Bezug auf die effektive Situation / Nutzung in der folgenden Revision des Zonenplans zu prüfen und allenfalls anzupassen.

In der Zonenplanrevision sind die Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Baugebietes zu unterscheiden.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 2 Kerngebiet

Erläuterung

Ausgangslage

Als Kerngebiete werden Ortsteile bezeichnet, wenn sie Zentrumsfunktionen aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben. Die Gemeinde Lutzenberg wird von einzelnen «Dörfern» geprägt. In Wienacht und Tobel sind Kerngebiete auf Grund ihrer historischen Bedeutung ausgewiesen. Die Kerngebiete verdeutlichen die Bedeutung und das prägende Bild der Orte. Die Kerngebiete sind häufig nicht nach Regelbauweise gebaut und unterschreiten die Grenzabstände oder weisen eine höhere Dichte auf.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 2)

- Kerngebiete verdeutlichen die historisch gewachsenen Dörfer in Lutzenberg.
- Die Kerngebiete sind in ihrer Erscheinung und Funktion zu erhalten.
- Die höheren Dichten der Kerngebiete sind zu erhalten.

Festlegung

Die Kerngebiete in Wienacht und Tobel sind in ihrem Umfang zu erhalten.

Festsetzung | Sofortmassnahme

Die Ausscheidung eines weiteren Kerngebiets im historisch gewachsenen Ortsteil Haufen wird mit der anstehenden Nutzungsplanung überprüft.

Zwischenergebnis | Sofortmassnahme

N 3 Wohngebiet niedriger Dichte

Erläuterung

Ausgangslage

Das knappe Angebot an potenziellen Baugebieten ist durch die vorhandenen Reserven sowie durch weitere Einflüsse (z. B. Fruchtfolgeflächen, Topografie etc.) beschränkt. Dies erfordert eine sparsame Einzonung von Baugebieten mit niedriger Dichte.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Das beschränkte Angebot an Entwicklungsflächen für Einfamilienhäuser ist primär dem privilegierten Wohnen vorzubehalten. Ein unter der Nachfrage liegendes Angebot wird akzeptiert.
- Wohnen tieferer Dichte ist auf topographisch anspruchsvolle Lagen, die sich für eine dichte Bebauung nicht eignen oder Reserven am Siedlungsrand, zu fokussieren. Diese haben aber eine bevorzugte Wohnqualität hinsichtlich Besonnung, Ruhe und Weitsicht zu ermöglichen.
- Mit der flächenmässigen Begrenzung von neuen Baugebieten niedriger Dichte, soll die Erneuerung von bestehenden Einfamilienhausgebieten gefördert werden.

Festlegung

Die Wohngebiete niedriger Dichte werden im Zonenplan in der Regel der Zone W 1.4 zugewiesen.

Ein Überangebot an Baugebieten wird durch kontinuierliche Einzonungen vermieden, entsprechend der Nachfrage.

Sofern Flächen für privilegiertes Wohnen nicht nachgefragt werden, ist eine verdichtete Bebauung sicherzustellen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 3.1 Wohngebiet Hof

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal an der Appenzellerstrasse liegt an einem Nordhang im Landwirtschaftsgebiet und ist rund 6'000 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen oder Altlasten betroffen. In Teilbereichen besteht eine geringe oder mittlere Gefährdung durch Hangmuren. Die Haltestelle Friedegg der Buslinie Rheineck – Heiden liegt rund 300 bis 400 Meter entfernt. Da die Haltestelle **auf direktem Weg erreichbar ist, kann die leichte Überschreitung des 300m-Radius vernachlässigt werden. Um das Gebiet besser mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen, soll eine neue Bushaltestelle in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Schulbusses geprüft werden (vgl. V3). Mit einer neuen Bushaltestelle (vgl. V3) soll das Gebiet für den öffentlichen Verkehr besser erschlossen und somit für künftige Einzonungen geeignet werden.** Die angrenzenden Strassen bilden eine relevante Lärmquelle.

~~Das Areal an der Hofstrasse ist rund 1'400 m² gross. Es ist teilweise bebaut und nicht von Altlasten sowie Naturgefahren betroffen.~~

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Ein- und Doppelfamilienhausbau unter Berücksichtigung der Hanglage
- Die Gestaltungsgrundsätze für den Siedlungsrand sind besonders zu beachten.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnet Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen.

Festsetzung | Kurzfristig

Die Erschliessung, Gestaltung, Einpassung in den Hang sowie der Schutz vor Naturgefahren des Areals an der Appenzellerstrasse sind mit einem Sondernutzungsplan zu regeln. Ebenfalls ist die Lärmsituation zu beachten und die Einhaltung der Planungswerte mit planerischen und baulichen Massnahmen sicherzustellen. Zwischen der neuen Wohnzone und der Hauptverkehrsstrasse ist aus ortsbaulichen und lärmtechnischen Gründen ein Puffer freizuhalten.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Bei einer Einzonung der vorgesehenen Fläche ist der Zonenplan Gefahren um den Bereich der Einzonung zu ergänzen.

Festsetzung | Kurzfristig

Hinweis:

Die Einstufung der Naturgefahr durch das Fachorgan Naturgefahren des Kantons ist ausstehend – Auftrag wurde durch Kanton erteilt. Bei den gravitativen Gefahren ist voraussichtlich eine mittlere Gefährdung zu erwarten.

Das Tiefbauamt hat eine Vorprüfung betreffend Erweiterung der Gefahrenkarte Wasser vorgenommen und kommt zum Schluss, dass auf dem Erweiterungsgebiet keine Gefährdung durch Wasserprozesse (Überflutung, Murgang und Ufererosion) vorliegt. Nicht berücksichtigt sind allfällige Gefährdungen durch Oberflächenabfluss.

N 3.2 Wohngebiet Hof / Gupfen (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal südlich des Gebietes Hof liegt an einem Nordhang im Landwirtschaftsgebiet und ist rund 3'600 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen oder Altlasten betroffen. In Teilbereichen besteht eine Rutschgefährdung durch Hangmuren. Die naheliegende Kantonsstrasse bildet eine relevante Lärmquelle. Bei einer neuen Einzonung muss nachgewiesen werden, dass die Planungswerte eingehalten werden können.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Hanglage
- Die Gestaltungsgrundsätze für den Siedlungsrand sind besonders zu beachten.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in der zweiten Etappe der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen.

Die Erschliessung südlich von Hof, die Bebauung mit Geschosswohnungen, die Gestaltung und die Einpassung in den Hang sowie der Schutz vor Naturgefahren sind mit einem Quartierplan zu regeln. Ausserdem ist ein Projekt über ein qualifiziertes Verfahren (z.B. Studienauftrag) zu evaluieren. Neben dem Schattenwurf ist ebenfalls die Lärmsituation zu beachten und die Einhaltung der Planungswerte mit planerischen und baulichen Massnahmen sicher zu stellen. Zwischen der neuen Wohnzone und der Hauptverkehrsstrasse ist aus ortsbaulichen und lärmtechnischen Gründen ein Puffer freizuhalten sowie ein attraktiver Siedlungsrand zu gestalten (z.B. mit Hochstammobstbäumen).

Festsetzung | mittel- bis langfristig

N 3.3 Wohngebiet Tolen I

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Kurzzone und ist rund 5'600 m² gross. Es ist mit zwei Häuserzeilen bebaut und dient der dauerhaften Wohnnutzung (altes Hotel Seeblick, ehem. Institut Radloff). *Eine dauerhafte Wohnnutzung ist in den Kurzonen jedoch nicht zulässig.* Die jetzige Zonierung entspricht somit nicht der aktuellen Nutzung. Für das Areal *bestand ein Quartierplan aus dem Jahr 1988, welcher im Jahr 2018 aufgehoben wurde.*

Auf Grund der nun zulässigen dauerhaften Wohnnutzung ergeben sich wegen fehlender Abstellflächen Parkplatzprobleme.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 7)

- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen. Die Parzelle Nr. 658 ist entlang der Thalerstrasse und beim Krennenbach zu arrondieren (Abstellflächen für Motorfahrzeuge).

Festsetzung | Sofortmassnahmen

~~Eine Anpassung des Quartierplans ist zu prüfen.~~

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Hinweis

Die Massnahme gilt nur für den Teil, der bereits heute im Baugebiet liegt und ist somit gegenüber dem Stand von 2013 leicht reduziert.

N 3.4 Wohngebiet Tolen II

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Kurzzone und ist rund ~~3'300 m²~~ 1'900 m² gross. Es ist teilweise bebaut. Im Gegensatz zu den nördlichen Bauten in der Kurzzone ist das Areal nicht über das Unterwienachtssträsschen erschlossen und deshalb nicht von einem Ausbau des Strässchens abhängig. Die jetzige Zonierung entspricht nicht der aktuellen Nutzung (dauerhaft bewohnt).

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 7)

- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.
- Das Baugebiet ist auf den bebaubaren Teil zu reduzieren.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen. Der Streifen entlang des Unterwienachtsträsschens ist der Grünzone zuzuweisen.

Festsetzung | Sofortmassnahmen

Hinweis

Das Gebiet wurde um den Bereich der Parzelle Nr. 838 reduziert.

N 3.5 Wohngebiet Unterwienacht

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Kurzone und ist rund ~~5'000 m²~~ **6'200 m²** gross. Es ist mehrheitlich mit ehemaligen Kleinbungalows bebaut und dient der dauerhaften Wohnnutzung. **Eine dauerhafte Wohnnutzung ist in den Kurzonen jedoch nicht zulässig.** Die jetzige Zonierung entspricht somit nicht der heutigen Nutzung.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 7)

- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in **erster zweiter** Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen. **Voraussetzung ist die hinreichende Erschliessung resp. der Ausbau der Zufahrtsstrasse inkl. Klärung der Parkierungssituation und Sicherung der Notzufahrt.**

Die Art der Bebauung sowie der Charakter des ehemaligen Feriendörfli sind über einen Sondernutzungsplan sicherzustellen.

Der Erhalt des Restaurants ist zu unterstützen.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Hinweis

Das Gebiet wurde um den Bereich der Parz. Nr. 838 erweitert.

N 3.6 Wohngebiet Tanne (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Landwirtschaftszone an der Thalerstrasse und ist rund 3'900 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen, Altlasten oder Naturgefahren betroffen. Die Zufahrt müsste rückwertig über die Ostseite des Gebiets erfolgen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

— Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Ein- und Doppelfamilienhausbau unter Berücksichtigung der Hanglage

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen. Dabei sind die Lärmwerte zu beachten. Die Erschliessung, Gestaltung und Einpassung in den Hang ist mit einem Sondernutzungsplan zu regeln.

Festsetzung ~~Sofortmassnahmen~~

Hinweis

Die Fläche, die der Wohnzone niedriger Dichte zugewiesen werden soll, ist gegenüber dem Stand 2013 an der westlichen Ecke leicht reduziert und dafür gegen Oster erweitert.

N 3.7 Wohngebiet Kapf

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Grünzone und ist rund 2'100 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen oder Altlasten betroffen. In Teilbereichen besteht eine mittlere Gefährdung durch Hangmuren. Für Teilbereiche besteht ein Quartierplan aus dem Jahr 1979, der unter anderem Höhenbegrenzungen vorgibt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 4, 5)

- Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Ein- und Doppelfamilienhausbau unter Berücksichtigung der Hanglage
- Die Gestaltungsgrundsätze für den Siedlungsrand sind zu beachten.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in der zweiten Etappe der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen. ~~Dabei ist ein genügender Abstand zum naheliegenden Wald zu beachten.~~ Aufgrund der nicht vorhandenen ÖV-Gütekategorie ist die Einzonung nur als Ersatz für eine gleichwertige Auszonung zulässig. Der Nachweis ist im Rahmen der Einzonung zu erbringen. Die Anrechnung von Flächen aus bereits rechtskräftigen und noch nicht kompensierten Zonenänderungen ist möglich.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind der Umgang mit den Naturgefahren zu prüfen und die notwendigen Nachweise zu erbringen (Zweckmässigkeit, Interessenabwägung, Reduktion Risiko mit verhältnismässigen Massnahmen).

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Bei einer Einzonung der vorgesehenen Fläche ist der Zonenplan Gefahren um den Bereich der Einzonung zu ergänzen.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Die Erschliessung, die Einpassung in den Hang sowie der Schutz vor Naturgefahren sind mit einem Sondernutzungsplan zu regeln.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Die Bestimmungen und die Abgrenzung aus dem Quartierplan 1979 sind zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

N 3.8 Wohngebiet Bildschachen (neu: vgl. N 4.6)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal ist rund 2'000 m² gross, es liegt an einem Südhang in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 im Ortsteil Bildschachen. Das Gebiet ist im Norden mit einem Wohnhaus bebaut. Südlich des Wohnhauses befindet sich ein Rebberg, welcher sich entlang des ganzen Südhangs ausdehnt. Die südliche Fläche soll von einer Bebauung freigehalten werden. Es befinden sich keine gewerblichen Nutzungen auf dem Gebiet. Damit entspricht die Zonierung nicht der heutigen Nutzung.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 7)

— Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet Bildschachen ist im Zonenplan der Wohnzone W 1.8 zuzuweisen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 3.9 Wohngebiet Brenden-Gstell

Erläuterung

Ausgangslage

Das Gebiet liegt in Brenden entlang der Strasse in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.0. Sämtliche Bauten entstanden in den vergangenen zehn Jahren und dienen ausschliesslich der Wohnnutzung. Die bestehende verkehrliche Erschliessung ist für mögliche Gewerbebetriebe nicht geeignet. Damit entspricht die Zonierung nicht der heutigen Nutzung.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 7)

- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

Zudem soll entlang der Kantonsstrasse eine Höherstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe geprüft werden.

Zwischenergebnis | Sofortmassnahme

N 3.10 Wohngebiet Blatten

Erläuterung

Ausgangslage

Das Gebiet entstand grösstenteils in den 1970er Jahren. Es liegt abseits von anderen Wohngebieten und ist umgeben von Landwirtschaftsgebiet. Die lockere Bebauung und die Lage mitten in der Landschaft sind besondere Qualitäten des Gebiets. Heute ist das Wohngebiet der Wohnzone W 1.8 zugeteilt. Die Erschliessung erfolgt über eine steile Zufahrtsstrasse und ist für eine mögliche Verdichtung nicht geeignet.

Ein Streifen im Süden entlang der Gemeindegrenze soll dem Landwirtschaftsgebiet oder der Grünzone zugewiesen werden, da dieser nicht der Wohnnutzung dient (vgl. N 10). Gleiches gilt für die räumlich abgesetzten Gebäude auf den Parzellen Nm. 86/87 (vgl. N 10.8).

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 7)

- Der Siedlungscharakter der lockeren Bebauung ist zu erhalten.
- Die Zonierung ist entsprechend der Nutzungsdichte anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 3.11 Wohngebiet Kapf West

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Grünzone an der Thalerstrasse und ist rund 850 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgefleichen oder Naturgefahren betroffen. Das Gebiet ist Teilstück eines ehemaligen Steinbruchs und im Kataster der belasteten Orte aufgeführt. Erste Erschliessungsplanungen zur Erschliessung des östlichen Teilgebiets wurden bereits unternommen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 7)

- Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Ein- und Doppelfamilienhausbau
- Die Zonierung ist entsprechend der Nutzungsdichte anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in der zweiten Etappe der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen. Aufgrund der nicht vorhandenen ÖV-Güteklasse ist die Einzonung nur als Ersatz für eine gleichwertige Auszonung zulässig. Der Nachweis ist im Rahmen der Einzonung zu erbringen. Die Anrechnung von Flächen aus bereits rechtskräftigen und noch nicht kompensierten Zonenänderungen ist möglich.

Die Gestaltungsgrundsätze für den Siedlungsrand sind zu beachten.

Die Erschliessung, die Gestaltung und die Einpassung in die Topografie sind mit einem Sondernutzungsplan zu regeln.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Bei einer Einzonung der vorgesehenen Fläche ist der Zonenplan Gefahren um den Bereich der Einzonung zu ergänzen.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

N 3.12 Wohngebiet Hof Nord

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal an der Hofstrasse ist rund 1'400 m² gross. Es ist teilweise bebaut und nicht von Altlasten sowie Naturgefahren betroffen. In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Kamelhof auf dem Gemeindegebiet von Rheineck, welcher im ISOS mit Erhaltungsziel A aufgeführt ist. Zwischen dem Wohngebiet Hof Nord und dem Kamelhof ist zwingend eine unbebaute Fläche zu sichern.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Ein- und Doppelfamilienhausbau unter Berücksichtigung der Hanglage
- Die Gestaltungsgrundsätze für den Siedlungsrand sind besonders zu beachten.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in der zweiten Etappe der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen. Aufgrund der nicht vorhandenen ÖV-Gütekategorie ist die Einzonung nur als Ersatz für eine gleichwertige Auszonung zulässig. Der Nachweis ist im Rahmen der Einzonung zu erbringen. Die Anrechnung von Flächen aus bereits rechtskräftigen und noch nicht kompensierten Zonenänderungen ist möglich.

Die Gestaltungsgrundsätze für den Siedlungsrand sind zu beachten.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Bei einer Einzonung der vorgesehenen Fläche ist der Zonenplan Gefahren um den Bereich der Einzonung zu ergänzen.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

N 4 Wohngebiet höherer Dichte

Erläuterung

Ausgangslage

Das beschränkte Angebot an Baugebieten bedingt eine vermehrte Nutzung durch Geschosswohnungsbau. Dieser wird vermehrt nachgefragt, auch durch Einwohnende der Gemeinde, die aus ihrem Einfamilienhaus ausziehen wollen.

In der Gemeinde ist das Angebot an Geschosswohnungen relativ tief, vor allem auch auf hochwertigem Niveau.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Das Angebot an Geschosswohnungen (Miete und Eigentum) ist zu erhöhen. Dabei ist speziell auf die Qualität der Aussenraumgestaltung und die Flexibilität der Wohneinheiten zu achten.
- Wohnen höherer Dichte ist an zentralen, wenn möglich mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen, zu konzentrieren

Festlegung

Die Wohngebiete höherer Dichte werden im Zonenplan in der Regel der Wohnzone W 1.8 (neu W 2.0) zugewiesen. Um die gewünschte Qualität sicherzustellen, sind Überbauungen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu entwickeln.

Zwischenergebnis | Kurz- bis Mittelfristig

N 4.1 Wohngebiet Wienacht (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Grünzone an der Thalerstrasse und ist rund 2'900 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen, Altlasten oder Naturgefahren betroffen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Hanglage.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.8 zuzuweisen. Dabei sind die Lärmwerte zu beachten. Die Erschliessung, Gestaltung, Einpassung in den Hang sowie die Berücksichtigung des naheliegenden Ortsbilschutzgebietes ist mit einem Sondernutzungsplan zu regeln.

N 4.2 Wohngebiet Fuchsacker

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang im Landwirtschaftsgebiet und ist rund 4'100 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen oder Altlasten betroffen. In einem kleinen Teilbereich besteht eine geringe Gefährdung durch Überflutung. Nördlich der Gitzbüchelstrasse verläuft ein Ast des Groppenbachs. Die Bushaltestelle Brenden liegt rund 200 Meter entfernt.

Auf Grund der Werte aus dem Lärmbelastungskataster scheint die Einhaltung der Planungswerte möglich.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Hanglage.
- Die Gestaltungsgrundsätze für den Siedlungsrand sind besonders zu beachten.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in der zweiten Etappe der Wohnzone W 1.8 (neu W 2.0) zuzuweisen. Dabei sind die Lärmwerte zu beachten.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Bei einer Einzonung der vorgesehenen Fläche ist der Zonenplan Gefahren um den Bereich der Einzonung zu ergänzen.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Die Erschliessung ab der Kantonsstrasse, Gestaltung, Einpassung in den Hang sowie ggf. der Schutz vor Naturgefahren und die Integration des Gewässers sind mit einem Sondernutzungsplan zu regeln. Ein Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses ist für ein qualitativ hochstehendes Projekt denkbar. Die bestehende Fusswegverbindung ist zu beachten.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Hinweis:

Die Einstufung der Naturgefahr durch das Fachorgan Naturgefahren des Kantons ist ausstehend – Auftrag wurde durch Kanton erteilt. Bei den gravitativen Gefahren ist voraussichtlich keine Gefährdung zu erwarten.

Das Tiefbauamt hat eine Vorprüfung betreffend Erweiterung der Gefahrenkarte Wasser vorgenommen und kommt zum Schluss, dass auf dem Erweiterungsgebiet keine Gefährdung durch Wasserprozesse (Überflutung, Murgang und Ufererosion) vorliegt. Nicht berücksichtigt sind allfällige Gefährdungen durch Oberflächenabfluss.

N 4.3 Wohngebiet Oberbrenden (bereits umgesetzt)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Landwirtschaftszone an der Thalerstrasse und ist rund 300 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen, Altlasten oder Naturgefahren betroffen. Mit der Nachbarparzelle findet ein flächengleicher Abtausch Baugebiet – Landwirtschaftsgebiet statt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

– Förderung der Bebauung durch Verbesserung der Bautiefe

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.8 zuzuweisen.

N 4.5 Wohngebiet Brenden

Erläuterung

Ausgangslage

Das Gebiet ist bebaut und liegt an einem Nordhang im Wohn- und Gewerbegebiet WG 2.0. Durch die Bushaltestelle Brenden und Altersheim ist das Gebiet gut mit dem ÖV erschlossen. Im Gebiet wird grösstenteils gewohnt. Es befinden sich ausschliesslich nicht-störende Gewerbebetriebe (Bsp.: Bäckerei) im Gebiet. Damit entspricht die Zonierung nicht der heutigen Nutzung.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 3, 7)

- Die Zonierung ist entsprechend der Nutzung anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan der Wohnzone W 1.8 (neu W 2.0) zuzuweisen.

Zudem soll entlang der Kantonsstrasse eine Höherstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe geprüft werden.

Zwischenergebnis | Sofortmassnahme

N 4.6 Wohngebiet Bildschachen

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal ist rund 2'000 m² gross, es liegt an einem Südhang in der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 im Ortsteil Bildschachen. Das Gebiet ist im Norden mit einem Wohnhaus bebaut. Südlich des Wohnhauses befindet sich ein Rebberg, welcher sich entlang des ganzen Südhangs ausdehnt. Die südliche Fläche soll von einer Bebauung freigehalten werden. Es befinden sich keine gewerblichen Nutzungen auf dem Gebiet. Damit entspricht die Zonierung nicht der heutigen Nutzung.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 7)

- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet Bildschachen ist im Zonenplan der Wohnzone W 1.8 (neu W 2.0) zuzuweisen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 5 Wohn- und Gewerbegebiet

Erläuterung

Ausgangslage

Lutzenberg verfügt über verschiedene Wohn- und Gewerbegebiete mit historisch gemischter Nutzung. Durch die gesellschaftliche Entwicklung ändern sich diese Gebiete tendenziell zu hauptsächlich Wohngebieten. Wohn- und Gewerbegebiete haben einen geringeren Anspruch auf Immissionsschutz [als Wohngebiete](#).

Planungsgrundsätze

- Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten an geeigneten Orten ist grundsätzlich anzustreben.
- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Festlegung

Die bestehenden Mischgebiete werden erhalten.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 5.1 Wohn- und Gewerbegebiet Brenden (höhere Dichte) (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt nördlich des bestehenden Seniorenwohnheims an einer nördlichen Hanglage und ist rund 1'800 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen, Altlasten oder Naturgefahren betroffen. Die Haltestelle Altersheim der Buslinie Rheineck – Heiden liegt in direkter Nähe. Das Leitbild der Gemeinde spricht dem Wohnen im Alter eine hohe Bedeutung zu.

Auf Grund der Werte aus dem Lärmbelastungskataster scheint die Einhaltung der Planungswerte möglich.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 1)

— Die Erweiterungsmöglichkeiten für das Seniorenwohnheim sind zu sichern.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in zweiter Priorität der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 zuzuweisen. Die Zonierung hat auf Basis eines zukünftigen Betriebskonzeptes zu erfolgen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 5.2 Wohn- und Gewerbegebiet Grund (niedrige Dichte) (bereits umgesetzt)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt im Landwirtschaftsgebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet und ist rund 500 m² gross. Es ist grösstenteils unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen oder Altlasten betroffen. Es liegt ausserhalb des Perimeters der Naturgefahrenkarte. Aufgrund der benachbarten Flächen kann von einer mittleren Gefährdung ausgegangen werden. Zu der Fahrleitung der Bahnlinie ist der notwendige Abstand eingehalten (nichtionisierende Strahlung).

Für diese Ausdehnung des Baugebietes ist die kantonale Siedlungsbegrenzungslinie anzupassen (vgl. G 2).

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 4, 5)

- Schaffung eines Wohngebietes für attraktiven Ein- und Doppelfamilienhausbau unter Berücksichtigung der Hanglage;
- Die Gestaltungsgrundsätze für den Siedlungsrand sind besonders zu beachten.

N 5.3 Wohn- und Gewerbegebiet Unterwienacht (höhere Dichte) (bereits umgesetzt)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal des Hotels Seeblick liegt an einem Nordhang in der Kurzzone und ist rund 4'400 m² gross. Es diente als Hotel mit separaten Ferienwohnungen. Das Hotel soll verkauft und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

— Die Zonierung ermöglicht eine flexible Neunutzung.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohn-Gewerbezone WG 2.4 zuzuweisen. Die Zonierung hat auf Basis eines zukünftigen Betriebskonzeptes zu erfolgen.

N 5.4 Wohn- und Gewerbegebiet Landegg (höhere Dichte) (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal des ehemaligen Tagungszentrums Landegg liegt an der Heiden-
erstrasse an der Gemeindegrenze zu Eggersriet in der Kurzzone und ist
rund 2'800 m² gross. Es wird heute sowie mittelfristig als kantonales Asyl-
zentrum genutzt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

Die Zonierung ist den möglichen Nutzungen anzupassen und soll zukünf-
tig eine flexible Neunutzung ermöglichen.

Festlegung

Das Areal Landegg ist bei einer Neunutzung im Zonenplan in zweiter Pri-
orität der Wohn-Gewerbezone WG 2.4 zuzuweisen. Die Entwicklung ist
mit der Gemeinde Eggersriet zu koordinieren.

N 5.5 Wohn- und Gewerbegebiet Tanne (~~höherer~~ niedrige Dichte)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal des ehemaligen Schulhauses liegt an der Thalerstrasse in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist rund 2'500 m² gross. Es wird nicht mehr für Schulnutzungen, jedoch für andere Nutzungen im öffentlichen Interesse (öffentliche Anlässe, Spielgruppe) benötigt. Das Nutzungspotenzial wurde mit einer Hausanalyse abgeklärt. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof ist das Areal gut mit dem ÖV erschlossen. In Richtung Süden soll das Gebiet vergrössert werden. Der südliche Bereich ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen oder Altlasten betroffen. In einem Teilbereich besteht eine Rutschgefährdung durch Hangmure.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

- Die Zonierung ermöglicht zukünftig eine flexible Neunutzung.

Festlegung

Das Areal Tanne ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohn- und Gewerbezone WG 2.0 zuzuweisen und Richtung Süden zu erweitern.

Zwischenergebnis | Sofortmassnahme

Die Erschliessung, Gestaltung, Besonnung, Einpassung in den Hang sowie der Schutz vor Naturgefahren sind mit einem Sondernutzungsplan zu regeln.

Zwischenergebnis | Sofortmassnahme

Hinweis

Die Fläche, die der Wohn- und Gewerbezone niedriger Dichte zugewiesen werden soll, ist gegenüber dem Stand 2013 an der östlichen Ecke leicht reduziert und gegen Süden vergrössert.

Hinweis: Die Erneuerung der Gefahrenkarte des Kantons ist noch ausstehend.

N 5.6 Wohn- und Gewerbegebiet Tan (höhere Dichte)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal der ehemaligen Helvetia liegt in der Kurve der Heidenerstrasse im Wohn- und Gewerbegebiet tieferer Dichte (rund 1'600 m² gross). Es wurde vor kurzer Zeit neu überbaut und soll mit einer Aufstockung verdichtet werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

- Die Umzonung ermöglicht eine verträgliche Verdichtung im Bestand.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 zuzuweisen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 5.7 Wohn- und Gewerbegebiet Bahnhof Wienacht-Tobel (niedriger Dichte)

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt direkt am Bahnhof Wiennacht-Tobel und umfasst das ehemalige Bahnhofsgebäude. Das Gebiet wird heute nicht mehr bahnbetrieblich genutzt, sondern im Sinn einer Wohn- und Gewerbezone.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 7)

- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan dem Wohn- und Gewerbegebiet WG 2.0 zuzuweisen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 5.8 Wohn- und Gewerbegebiet Tobelmüli

Erläuterung

Ausgangslage

Ein Gewerbegebiet ist nur in der Tobelmüli vorhanden. Das Areal ist überbaut und wird von der Bäumlín AG genutzt. Die gewerbliche Nutzung soll kurz- bis mittelfristig eingestellt und loftartiger Wohnraum angeboten werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

- Die Zonierung ermöglicht zukünftig eine flexible Neunutzung.

Festlegung

Sobald der Gewässerraum festgelegt ist, soll das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet im Zonenplan in erster Priorität der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 zugewiesen werden. Die Zonierung hat auf Basis eines zukünftigen Nutzungskonzeptes zu erfolgen und der Gewässerraum ist bei der Ausscheidung zu berücksichtigen.

Zwischenergebnis | kurz- bis mittelfristig

Hinweis

Die Gefahrenstufe (bisher «rot») wurde überprüft und als nicht mehr «rot» eingestuft. Es handelt sich somit nicht mehr um ein Bauverbot. Die Nachführung durch den Kanton hat noch nicht stattgefunden.

N 6 Gewerbegebiet (verschoben unter N 5.8)

Erläuterung

Ausgangslage

Ein Gewerbegebiet ist nur in der Tobelmüli vorhanden. Das Areal ist überbaut und wird von der Bäumlin AG genutzt. Die gewerbliche Nutzung soll kurz- bis mittelfristig eingestellt und loftartiger Wohnraum angeboten werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

— Die Zonierung ermöglicht zukünftig eine flexible Neunutzung.

Festlegung

Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohn- und Gewerbezone WG 2.4 zuzuweisen. Die Zonierung hat auf Basis eines zukünftigen Nutzungskonzeptes zu erfolgen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 6 Gewerbegebiet

Erläuterung

Ausgangslage

Das einzige Gewerbegebiet wird in Wohn- Gewerbegebiet umgezont, sobald der Gewässerraum festgelegt ist (vgl. N 5.8).

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

– Die Zonierung ermöglicht zukünftig eine flexiblere Neunutzung.

Festlegung

Das Gewerbegebiet wird aufgehoben und in der ersten Etappe umgezont, sobald der Gewässerraum festgelegt wird.

Zwischenergebnis | kurz- bis mittelfristig

N 7 Kurgebiet

Erläuterung

Ausgangslage

Die Gemeinde ist traditionell ein Kurort. Durch die gesellschaftlichen Änderungen hat dieser Bereich stark an Bedeutung verloren und ist nicht mehr relevant. Im Appenzeller Vorderland wurde in den letzten Jahren vor allem der Wandertourismus vermarktet.

Die Gemeinde unterstützt den sanften Tagestourismus im Einklang mit der Natur und mit den Anliegen der Bevölkerung. Dabei werden vor allem Erholungssuchende angesprochen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

- Die Zonierung ist der aktuellen resp. der gewünschten Nutzung anzupassen.

Festlegung

Das Kurgebiet Tolen I und II (vgl. N 3.3 und N 3.4) wird aufgehoben und in der ersten ~~oder zweiten~~ Etappe umgezont.

Festsetzung | Sofortmassnahme

Das Kurgebiet Unterwienacht (vgl. N 3.5) wird aufgehoben und in der zweiten Etappe umgezont.

Zwischenergebnis | mittel- bis langfristig

Bei einer Umnutzung des Kurgebiets Landegg ist die Zonenzuweisung neu zu beurteilen.

Zwischenergebnis | bei Bedarf

N 8 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Erläuterung

Ausgangslage

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

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

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

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

Festlegung

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

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 8.1 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Kapf

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Grünzone an der Thalerstrasse und ist rund 1'700 m² gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen oder Naturgefahren betroffen. Das Gebiet ist Teilstück eines ehemaligen Steinbruchs und im Kataster der belasteten Orte aufgeführt. Auf dem Gebiet sollen ein Reservoir, Unterflurcontainer und Parkplätze entstehen. Erste Erschliessungsplanungen zur Erschliessung des östlichen Teilgebiets und zur Erstellung der Parkierung wurden bereits vorgenommen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

- Schaffung eines Gebiets für öffentliche Bauten und Anlagen für die Erstellung eines ausreichenden Infrastrukturangebots.
- Die Zonierung ist entsprechend anzupassen.

Festlegung

Die bestehende Fläche der Grünzone wird aufgehoben und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 8.2 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Brenden

Erläuterung

Ausgangslage

Das Areal liegt an der Hauptstrasse bei der Einfahrt ins Quartier Brenden – in unmittelbarer Nähe des Feuerwehrdepots. Es liegt heute in einer Wohn- und Gewerbezone und umfasst eine Fläche von ca. 600 m². Auf dem Grundstück befinden sich ein Gebäude, Entsorgungs- sowie Parkierungsanlagen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 7)

- Erhalt und Sicherung eines Gebiets für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse (Synergienutzung mit Feuerwehr).

Festlegung

Die bestehende Fläche der Wohn- und Gewerbezone wird neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen.

Festsetzung | Sofortmassnahme

N 9 Grüngelände

Erläuterung

Ausgangslage

Grüngelände dienen der Freihaltung von Flächen vor Überbauung, dies insbesondere zum Zweck der Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes sowie von Aussichtslagen und Waldrändern (Art. 28 Abs. 1 BauG). Weiter dienen Grüngelände der Erholung, dem Erhalt von schutzwürdigen Gegenständen sowie der Sicherung von Grundwasserzonen und Grundwasserarealen. Gemäss Art. 28 Abs. 2 BauG sind sie im Zonenplan gemäss ihrem Zweck inner- und ausserhalb der Bauzone zu bezeichnen. Dabei ist die aktuelle und zukünftige Nutzung zu berücksichtigen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 4, 6)

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

Festlegung

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

Siedlungsgliedernde und prägende Grüngelände sind im Zonenplan als Grüngelände innerhalb Baugebiet zu bezeichnen. Dies umfasst namentlich folgende Gebiete:

- 9.1 Tan
- 9.3 Unterwienacht
- 9.4 Unterer Kapf I
- 9.5 Grund I
- 9.6 Grund II
- 9.7 Grund III
- 9.8 Tobel
- 9.9 Gitzbüchel
- 9.10 Bildschachen
- 9.11 Oberbrenden
- 9.12 Brenden
- 9.13 Engelgasse I
- 9.14 Engelgasse II

Festsetzung | Sofortmassnahme

Grüngelände nach altem Recht werden im Rahmen der Nutzungsplanung eindeutig anhand ihres Zwecks bezeichnet.

Festsetzung | Sofortmassnahme

Auf gemeindeeigenen Liegenschaften des Grüngeländes, auf denen die Möglichkeit für eine Aufwertung besteht und die keinem anderen Zweck vorbehalten sind, sorgt die Gemeinde für eine ökologisch wertvolle Gestaltung. Mögliche Massnahmen sind die Erstellung von Blumenwiesen, Ruderalflächen, Hecken, Bäumen, Kleinstrukturen.

Festsetzung | Daueraufgabe

Hinweis

Gebiete, die bereits im Richtplan 2013 dem Grüngelände zugewiesen wurden, werden einheitlich mit N 9 beschriftet.

N 10 Landwirtschaftsgebiet

Erläuterung

Ausgangslage

Das Landwirtschaftsgebiet umfasst alle Flächen, die sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eignen und / oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen (Art. 16 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG). Der Landwirtschaft ist das gut geeignete Kulturland zu erhalten (Art. 5 BauG).

Landwirtschaftsgebiete sind auch für die Naherholung von grosser Bedeutung. Das landwirtschaftliche Vorranggebiet ist gemäss BauG nicht mehr auszuweisen.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 5)

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind weitestgehend und möglichst zusammenhängend zu erhalten.
- Durch kompakte Siedlungskörper ist eine Zersiedelung zu verhindern und das Landwirtschaftsgebiet zu schonen und zu sichern.

Festlegung

Flächen, die aus dem Baugebiet entlassen und nicht als Grüngelände bezeichnet werden, sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Dies umfasst namentlich folgende grössere Gebiete:

- 10.1 Landegg
- 10.2 Tanne
- 10.3 Gitzbüchel
- 10.4 Haufen
- 10.6 Landegg
- 10.7 Wienacht / Tolen
- 10.8 Blatten
- 10.9 Kapf

Festsetzung | Sofortmassnahme

Darüber hinaus ist für alle weiteren Flächen, die im übrigen Gemeindegebiet liegen, im Rahmen der Nutzungsplanung eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone zu prüfen.

Zwischenergebnis | Sofortmassnahme

Die bestehenden Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten.

Festsetzung | Sofortmassnahme

Hinweis

Gebiete, die bereits im Richtplan 2013 dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen wurden, werden einheitlich mit N 10 beschriftet.

N 11 Übriges Gemeindegebiet

Erläuterung

Ausgangslage

Das übrige Gemeindegebiet umfasst dasjenige Gebiet ausserhalb der Bau- und Landwirtschaftszonen, das für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen oder für keine bestimmte Nutzung geeignet ist.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 5)

- Um die Planungssicherheit zu erhöhen, sind Flächen im übrigen Gemeindegebiet soweit möglich einer anderen Nichtbauzone oder einer Bauzone zuzuweisen.

Festlegung

~~Die in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete (Landegg sowie südlich vom Bahnhof) sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.~~

Die übrigen Gemeindegebiete sind der Landwirtschaftszone oder den Verkehrsflächen innerhalb, bzw. ausserhalb Baugebiet zuzuweisen.

Zwischenergebnis | Sofortmassnahme

V Verkehr

V 1 Ziele	56
V 2 Langsamverkehr	62
V 3 Öffentlicher Verkehr	65

V 1 Ziele

Im Sachbereich Verkehr werden folgende Ziele definiert:

1. Die ortsbaulichen Aspekte sowie die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs, des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs sind integral zu betrachten.
2. Die bestehenden Strasseninfrastrukturen sind optimal auszunützen.
3. Die Gliederung und Hierarchie sind mittelfristig besser an den Strassenräumen ablesbar. Insbesondere siedlungsorientierte Strassen sind aufzuwerten, um ihrer vielfältigen Funktion besser gerecht zu werden.
4. Die Dominanz des motorisierten Verkehrs ist zu Gunsten des Langsamverkehrs zu reduzieren.
5. Parallel ist eine Verbesserung der Verkehrssicherheit (insbesondere für Radfahrer und Fussgänger) anzustreben.
6. Der zweckmässige Unterhalt der Strassen und Wege ist sicherzustellen.
7. Die Hierarchie des Verkehrsnetzes stützt sich auf die Strassentypen nach der Schweizer Norm (VSS): Hochleistungsstrasse HLS (SN 640 041), Hauptverkehrsstrasse HVS (SN 640 042), Regional- und Lokalverbindungsstrasse RVS / LVS (SN 640 043), Sammelstrasse SS (SN 640 044) und Erschliessungsstrasse ES (SN 640 045).

V 1.1 Übergeordnetes Strassennetz

Erläuterung

Ausgangslage

Die verschiedenen Ortsteile sind über das Strassennetz gut miteinander verbunden. In der Nachbargemeinde Thal besteht Anschluss an das Nationalstrassennetz.

Im Grundsatz kann zwischen verkehrs- und siedlungsorientierten Strassen unterschieden werden. Rein verkehrsorientierte Strassen dienen primär der Durchleitung des Verkehrs. Bei siedlungsorientierten Strassen steht die Funktion als Begegnungs- und Aufenthaltsraum im Vordergrund. Die Strassenhierarchie ist wie folgt gegliedert:

- Hochleistungsstrasse (HLS), als verkehrsorientiert
- Hauptverkehrsstrasse (HVS), als verkehrsorientiert
- Verbindungsstrasse (RVS / LVS), als eher verkehrsorientiert
- Sammelstrasse (SS), als eher siedlungsorientiert
- Erschliessungsstrasse (ES), als siedlungsorientiert

Das Kantonstrassennetz und das Nationalstrassennetz bilden das übergeordnete Strassennetz. Es hat in erster Linie Durchleitungsfunktion, dient aber innerhalb der Siedlungen auch der Erschliessung. Das Verzeichnis der Kantonsstrassen bezeichnet in Lutzenberg folgende Strassen:

- Heiden – Rheineck (HVS)
- Lutzenberg – Walzenhausen (RVS)
- Thal – Lutzenberg (RVS)
- Wienacht – Rorschach (LVS)
- Wienacht – Tobel – Thal (LVS)
- Wolfhalden – Thal (LVS)
- Haufen – Brenden (LVS)

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 4, 5)

- Übergeordnete Strassen innerhalb des Siedlungsgebietes berücksichtigen die Ansprüche der Siedlung.

Festlegung

Die Nutzung und Gestaltung der Kantonsstrassen ist auf die Ansprüche der Siedlung abzustimmen (Grund, Unterer Kapf, Brenden).

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

V 1.2 Strassennetz der Gemeinde

Erläuterung

Ausgangslage

Gemäss Art. 7 des Strassengesetzes (StrG, vom 26. Oktober 2009) sind die Gemeindestrassen und öffentlichen Strassen in privatem Eigentum in funktionaler Hinsicht folgend zu unterscheiden:

- Sammelstrassen (SS)
- Erschliessungsstrassen (ES)
- Land- und forstwirtschaftliche Strassen (GS)
- Wege (W)
- Radwege (RW)
- Plätze und Parkplätze (P)

Gemäss Art. 8 StrG hat die Gemeinde ein entsprechendes öffentliches Verzeichnis zu führen.

Sammelstrassen sammeln den Verkehr aus den Erschliessungsstrassen und führen ihn zu Strassen des nächst höheren oder gleichen Typs. Erschliessungsstrassen erschliessen einzelne Parzellen oder Gebäude und führen den Verkehr zu den übergeordneten Strassen. Hinsichtlich ihrer Ausrichtung werden die Erschliessungsstrassen den siedlungsorientierten Strassen zugeordnet. Dementsprechend ist ihre Gestaltung weitgehend auf ortsbauliche Belange auszulegen. Die Norm unterteilt die Erschliessungsstrasse in Erschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen und Zufahrtswege.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2, 3, 4, 5)

- Die Netzhierarchie ist so auf das Siedlungsgebiet anzupassen, dass der Verkehr möglichst rasch von siedlungs- auf verkehrsorientierte Strassen gelangt.
- Die Quartiererschliessung ist auf den Minimalstandard zu dimensionieren und hat in Koordination mit der Überbauung zu erfolgen. Dabei ist auf die mutmassliche Verkehrsbelastung im Vollausbau abzustellen und gestützt darauf die Zuteilung zur Erschliessungsstrasse, Zufahrtsstrasse oder zum Zufahrtsweg zu treffen.

Festlegung

Es werden keine Strassen als Sammelstrassen bezeichnet.

Der Ausbaustandard (Begegnungsfälle, Geschwindigkeiten, Entwurf nach Fahrdynamik oder Geometrie) richtet sich direkt nach den entsprechenden Normen.

Das Erschliessungsreglement ist dem Strassengesetz von 2009 anzupassen.

~~Es ist ein öffentliches Verzeichnis des Strassen- und Wegnetzes der Gemeinde zu erstellen. Dabei sind die Erschliessungsstrassen in die Typen Quartiererschliessungsstrasse, Zufahrtsstrasse und Zufahrtsweg gemäss VSS Norm 640-045 zu unterscheiden.~~

Festsetzung | Kurzfristig

V 1.3 Sicherung der Erschliessung

Erläuterung

Ausgangslage

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung sowie dem kantonalen Baugesetz hat die Gemeinde ein Erschliessungsprogramm zu führen, das die Erschliessung der Baugebiete aufzeigt. In Lutzenberg ist nur der Stand der Erschliessung vorhanden. Es sind einige Baugebiete vorhanden, die nicht erschlossen sind.

Der Sachbereich Nutzung bezeichnet an verschiedenen Orten Entwicklungsgebiete für Wohnen. Um deren Erschliessung langfristig sicher zu stellen, muss die grobe Lage der Erschliessung frühzeitig festgelegt werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 2)

- Bei nicht überbauten und nicht erschlossenen Grundstücken ist zu prüfen, ob sie erschlossen werden oder aus dem Baugebiet entlassen werden sollen.
- Um Neubaugebiete möglichst optimal an das Strassennetz anzuschliessen, sind die Korridore für Erschliessungsstrassen zu sichern.

Festlegung

In einem Erschliessungsprogramm gemäss Art. 59 BauG sind die gestaffelte Erschliessung der Baugebiete nach Priorität sowie deren Finanzierung aufzuzeigen. Dies erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung.

Die Erschliessung der Entwicklungsgebiete wird anhand von Richtungspfeilen festgelegt und in zwei Typen unterschieden:

- Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer (MIV und LV)
- Erschliessung nur für den Langsamverkehr

~~Die Erschliessung hat frühzeitig zu erfolgen, um die Bebauung innerhalb der geforderten Frist von 10 Jahren gemäss Art. 56 BauG zu ermöglichen.~~

Festsetzung | Kurz- bis mittelfristig

Die Erschliessung neuer Baugebiete wird in der Richtplankarte angedeutet. Diese konzeptionellen Angaben sind wegleitend. Die effektive Erschliessung ist wegen der anspruchsvollen Topografie bei Überbauungsabsicht im Detail zu prüfen und allenfalls anzupassen.

Zwischenergebnis | Kurz- bis mittelfristig

V 1.4 Niedrigtempo-Gebiete

Erläuterung

Ausgangslage

Ohne spezielle Signalisation gilt innerorts Tempo 50. Diese Geschwindigkeit ist auf Erschliessungsstrassen und oft auch auf Sammelstrassen unangemessen. Tempo-30-Zonen bewirken die gewünschte Verkehrsberuhigung. Durch ein angepasstes Geschwindigkeitsniveau können die Verkehrssicherheit erhöht, die Lärmimmissionen vermindert und die Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren aufgewertet werden.

Tempo-30-Zonen sind durch objektive Sicherheitsdefizite (mangelnde Übersicht, schwieriges Kreuzen etc.) im Einzelfall zu begründen.

Tempo-30-Zonen müssen in den Quartieren verankert sein und sollen deshalb aus dem Quartier heraus gefördert werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 4, 5)

- In Wohnquartieren wird ein tieferes Geschwindigkeitsniveau als 50 km/h angestrebt. Bei mehrheitlichen und objektiv begründeten Gesuchen aus den Quartieren wird die Einführung von Tempo-30-Zonen vom Gemeinderat aktiv unterstützt.

Festlegung

Neue Erschliessungsstrassen sind auf ein maximales Tempo von 30 km/h zu entwerfen (Strassenquerschnitte, Linienführung). Bei Unterhaltsarbeiten an bestehenden Strassen sind bauliche Massnahmen zur Reduktion der Geschwindigkeit zu prüfen (Änderung der Linienführung, optische Verengung des Strassenquerschnittes). Dabei ist auf eine klare Eingangstorgestaltung ab der übergeordneten Strasse zu achten.

In Quartieren wird bei Gesuchstellung die Errichtung von Tempo-30-Zonen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten vom Gemeinderat aktiv unterstützt. Eignung, genaue Abgrenzung und Massnahmen sind mit entsprechenden Gutachten zu klären.

Geschwindigkeitsreduktionen sollen auch auf Kantonsstrassen, die innerhalb des Siedlungsgebietes liegen und kein Trottoir ausweisen, zusammen mit den kantonalen Behörden geprüft werden.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

Hinweis

Die Niedrigtempo-Gebiete wurden entsprechend der geänderten Grundnutzung aufgrund der Teilrevision angepasst. Sie wurden aber sinngemäss aus dem Richtplan 2013 übernommen.

V 2 Fuss- und Veloverkehr **Langsamverkehr**

Erläuterung

Ausgangslage

Der Fuss- und Veloverkehr (FVV) wird in Lutzenberg stark durch die Topografie beeinflusst. Er ist sehr umwegempfindlich und reagiert stark auf Sicherheits- und Attraktivitätsdefizite. Die Förderung des FVV ist ein Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums und zur sozialen Kontrolle.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 4, 5)

- Die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs ist prioritär.
- Bei allen Projekten im Bereich Siedlung und Verkehr wird dem Fuss- und Veloverkehr besondere Beachtung geschenkt, um flächendeckend die Rahmenbedingungen zu verbessern.

Festlegung

Sowohl inner- wie auch ausserorts muss den Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs mit der entsprechenden Massstäblichkeit begegnet werden. Bei der Neugestaltung von Strassenräumen und der Konzeption von Erschliessungsstrassen in neuen Siedlungsgebieten muss der Schwerpunkt auf den Fuss- und Veloverkehr gelegt werden.

Bestehende Schwachstellen sind zu beheben oder zu minimieren.

Festsetzung | Daueraufgabe

Für den Fussweg vom Bahnhof Wienacht Tobel in Richtung Thal (Seebeliweg) ist in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Thal eine Aufnahme in das übergeordnete Wanderwegnetz zu prüfen.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

An folgenden Standorten ist das kommunale Fusswegnetz mit geeigneten Massnahmen zu sichern:

- Tanne
- Hellbüchel

Zwischenergebnis | Mittelfristig

V 2.1 Veloverkehr

Erläuterung

Ausgangslage

Der Veloverkehr dient verschiedenen Nutzern (Alltag, Schulweg, Freizeit). Er ist stark durch die Topografie geprägt. Durch Brenden – Gitzbüchel – Haufen führt eine kantonale Bikeroute.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 5)

- Es ist ein attraktives Velowegnetz für den Alltagsbenutzer, Schüler und die Naherholung zu sichern.
- An gut frequentierten und erwünschten Orten (Haltestellen, öffentliche Anlagen, Freizeitstandorte) ist die Erstellung von Veloabstellplätze zu prüfen.

Festlegung

Bestehende Schwachstellen sind zu beheben oder zu minimieren, insbesondere:

- Erstellen von Abstellanlagen (mit Anschliessmöglichkeiten, allenfalls gedeckt) beim Bahnhalt Wienacht
- Anpassen von Einmündungen (Radstreifen, Abbiegehilfen, Querungshilfen): Hof- / Appenzellerstrasse, Thaler- / Heidenerstrasse, Hellbüchel / Gitzbüchel

Festsetzung | Kurz-bis mittelfristig

V 2.2 Fuss- und Wanderwegnetz

Erläuterung

Ausgangslage

Zur Förderung des Fussverkehrs ist ein sicheres Fuss-, Wanderweg- und Schulwegnetz erforderlich, welches die wichtigen Zielorte der Gemeinde, namentlich öffentliche Bauten und Einrichtungen (Schulen, Freizeitanlagen sowie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs), miteinander verbindet. Zudem kommt den Wegen auch eine grosse Bedeutung für die Naherholung zu. Die Gemeinde verfügt bereits über ein weiträumiges Fusswegnetz. Es führen verschiedene kantonale Wanderwege durch das Gemeindegebiet.

Die Gemeinden haben gemäss der Verordnung über die Einführung der Fuss- und Wanderwege einen besonderen Richtplan über die Fuss- und Wanderwege zu erlassen. Weiter sind bei Fuss- und Wanderwegen u. a. auch die Bestimmungen des Fuss- und Wanderweggesetzes zur Ersatzpflicht und Oberflächenbeschaffenheit zu beachten.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3, 5)

- Der inner- und ausserörtliche Fusswegverkehr ist zu stärken.
- Das bestehende Angebot an Fusswegen ist zu erhalten und zu ergänzen.
- Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie die Schul- und Freizeitstandorte sind gut an das Fusswegnetz anzubinden.
- Das Fusswegnetz ist gut zu unterhalten.
- Naherholungsgebiete und Aussichtspunkte sind gut erreichbar und erlebbar.

Festlegung

V 2.2.1 Netzergänzung

Die folgenden Netzergänzungen sind zu prüfen:

- ~~Bildschachen – Dorfhalde (Aussichtspunkt Bildschachen)~~
- ~~Gstell (Erschliessung Aussichtspunkt)~~
- ~~Fuchsacker~~
- Hellbüchel (südseitig parallel zu Hauptstrasse verlaufend)
- Tanne – Unterer Kapf

Zwischenergebnis | Kurz- bis mittelfristig

V 2.2.2 Netzergänzung

Im Rahmen der Überarbeitung des Strassenplans sind sämtliche Fusswegverbindungen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

Zwischenergebnis | Kurz- bis mittelfristig

V 2.2.3 Netzergänzung

Der Unterhalt – speziell der Fusswege – ist gemäss den Vorgaben des Erschliessungsreglementes sicherzustellen und periodisch zu prüfen.

Festsetzung | Kurz- bis mittelfristig

V 3 Öffentlicher Verkehr

Erläuterung

Ausgangslage

Der Ortsteil Wienacht ist an die Bahnlinie Rorschach –Heiden (Stundentakt) **sowie in der Nacht (21:30 bis 03:00) mit einem Ruf-Taxi** erschlossen. Der Ortsteil Haufen – Brenden wird mit dem Bus (Linie 222 Rheineck - Heiden, (Stundentakt); sowie teilweise Linie 223 Rheineck – Walzenhausen) bedient.

Im Agglomerationsprogramm wird für Gemeinden mit hauptsächlich Wohnfunktion eine Grundversorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gefordert. Dies wird mit den bestehenden Verbindungen erfüllt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 1)

- Die heutige Qualität (Dichte und Frequenz) ist zu erhalten und nach Möglichkeit auszubauen.
- Der öffentliche Verkehr ist gegenüber dem motorisierten Individualverkehr zu priorisieren.
- Die Erreichbarkeit der angrenzenden Bahnhöfe und Zentren (Rorschach, Rheineck) mit dem Bus ist zu erhöhen.

Festlegung

Im Hof ist eine zusätzliche Bushaltestelle anzustreben.

Vororientierung | Mittelfristig

Eine Verdichtung der Busverbindungen zum Bahnhof Rheineck und eine Taktverdichtung / Verlängerung zum Bahnhof Rorschach ist zu prüfen.

Alternativ ist eine zusätzliche Anbindung von Haufen – Brenden nach Rheineck mit einem Shuttle-Bus zu prüfen.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

V 3.1 Aufwertung Haltestellen

Erläuterung

Ausgangslage

Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind unterschiedlich gestaltet. Oft sind sie nicht witterungsgeschützt und Radabstellplätze fehlen. Haltestellen sollten folgenden Ansprüchen gerecht werden:

- Sicherheit / subjektives Sicherheitsempfinden
- Witterungsschutz
- Ansprechende Gestaltung
- Verkehrstechnische Ansprüche
- Radabstellplätze (je nach Einzugsgebiet)

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 1)

- Die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs soll durch eine entsprechende Gestaltung und einen Ausbau der Haltestellen gefördert werden.
- Haltestellen sind in das Fuss- und Veloverkehrsnetz einzubinden.

Festlegung

Bei den Haltestellen sollen für die Nutzer sichere Querungshilfen geschaffen werden, namentlich an folgenden Orten:

- Bahnhof Wienacht (Richtung Tobel / Kreienwald)
- ~~Bushalt Haufen~~
- ~~Bushalt Altersheim~~

An den gut frequentierten Haltestellen (z. B. Bahnhof Wienacht, Bushalt Haufen) sind Witterungsschutz und Radabstellplätze zu prüfen.

Beim Bahnhof ist westlich der Gleisanlage eine Abstellanlage für Autos zu prüfen.

Zwischenergebnis | Kurz- bis mittelfristig

S Schutz

S 0 Ziele	68
S 1 Kulturschutz	69
S 2 Natur- und Landschaftsschutz	71
S 3 Aussichtslage	73
S 4 Historische Verkehrswege	74

S 0 Allgemeines / Ziele

Im Sachbereich Schutz werden folgende Ziele definiert:

1. Die wertvolle historische Bausubstanz sowie das typische Ortsbild sind zu schützen.
2. Die Schutzbemühungen betreffend Natur- und Kulturobjekte unterstützen die Identitätsbildung.

S 1 Kulturschutz

Erläuterung

Ausgangslage

Der Zonenplan Teilplan Schutz wurde im Jahr 2005 genehmigt. ~~Es ist somit ein aktueller Stand der Schutzplanung vorhanden.~~ Es sind diverse kommunale Kulturobjekte innerhalb der Bauzone sowie vier Ortsbildschutzgebiete von lokaler Bedeutung geschützt.

Die **grobe** Überprüfung der Objekte zeigt, dass die Schutzwürdigkeit der meisten **bestehenden** Objekte weiterhin gegeben ist.

Für Schutzobjekte ausserhalb der Bauzone sowie für Ortsbildschutzgebiete von nationaler Bedeutung ist der Kanton zuständig.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2)

Folgende Gegenstände sind zu schützen:

- kulturgeschichtlich wertvolle Ortsbilder, Baugruppen, Einzelbauten und -anlagen;
- Kulturdenkmäler sowie historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten, Baugruppen, Bauteile und deren Umgebung sowie Anlagen wie Wege, Trockensteinmauern und dergleichen.

Festlegung

S 1.1 Kultur- und Ortsbildschutz

Die in der Richtplankarte bezeichneten kommunalen Kulturobjekte und Ortsbilder sind gemäss Eintrag weiterhin zu schützen.

Festsetzung | Daueraufgabe

S 1.2 Überprüfung Zonenplan Schutz (Teil Kultur)

Der Teil Kultur im Zonenplan Schutz ist zusammen mit dem Ortsbildinventar umfassend zu überprüfen und zu überarbeiten. Insbesondere neuere Bauten sind zu berücksichtigen.

Das Inventar der Heimatstilbauten (Moritz Flury, 2004) sowie das Inventar von Johannes Waldburger und Rahel Lämmli aus dem Jahr 2013 sind zu beachten.

Festsetzung | Kurz- / Mittelfristig

S 1.3 Ortsbildschutzgebiet Grund

Das kommunale Ortsbildschutzgebiet Grund ist auf Basis einer sorgfältigen Interessenabwägung aus dem Schutz zu entlassen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 45 ff. BauG.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

S 1.4 Schutzobjekt Brenden

Das kommunale Schutzobjekt (Gebäudennummer 296/298) im Ortsteil Brenden ist auf Basis einer sorgfältigen Interessenabwägung aus dem Schutzinventar zu entlassen. Das Verfahren richtet sich nach Art. 45 ff. BauG.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

S 2 Natur- und Landschaftsschutz

Erläuterung

Ausgangslage

Der Zonenplan Teilplan Schutz wurde am 22. November 2005 genehmigt. Es ist somit ein aktueller Stand der Schutzplanung vorhanden. Es sind diverse kommunale Naturobjekte innerhalb der Bauzone geschützt. Die grobe Überprüfung der Objekte zeigt, dass die Schutzwürdigkeit der meisten bestehenden Objekte mit wenigen Ausnahmen weiterhin gegeben ist.

Für Schutzobjekte ausserhalb der Bauzone ist der Kanton zuständig. Ufergehölze sind bereits durch den Art. 21 des Natur- und Heimatschutzgesetzes geschützt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2)

Folgende Gegenstände sind zu schützen:

- besonders schöne oder naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
- Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen;
- Aufwertungs- und Pufferflächen;
- ökologisch oder naturgeschichtlich bedeutsame Standorte von Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie markante Einzelbäume;
- stehende und fliessende Gewässer inklusive ihrem Uferbereich;
- Findlinge und Geotope.

Festlegung

S 2.1 Kommunale Naturobjekte

Die in der Richtplankarte bezeichneten kommunalen Naturobjekte sind gemäss Eintrag neu oder weiterhin zu schützen. In der Revision der Zonenplanung sind folgende Objekte aus dem kommunalen Schutz zu entlassen:

– H15 / H11, Baumhecke / Ufergehölz, Parzelle-Nr. 349

Die eingezeichneten Schutzobjekte sind auf ihren effektiven Standort zu überprüfen und anzupassen (u. a. Objekte Nm. 1, 2, 3, 6 und 13).

Zwischenergebnis | Kurzfristig

S 2.2 Überprüfung Zonenplan Schutz (Teil Natur / Landschaft)

Der Teil Natur / Landschaft im Zonenplan Schutz und die entsprechenden Inventare sind umfassend zu überprüfen und zu überarbeiten. Die Aufnahme von neuen Objekten ist zu prüfen.

Festsetzung | Kurz- / Mittelfristig

S 2.2 Änderungen Naturobjekte

Für die in der Richtplankarte bezeichneten kantonalen Naturobjekte sind folgende Änderungen beim Kanton zu beantragen:

- Baumreihe Gstell (Neuaufnahme)
- Naturschutzgebiet Seebeli (Neuaufnahme)
- Landschaftsschutzgebiet Grund (Entlassung)

Festsetzung | Sofortmassnahme

S 2.3 Neues Naturschutzgebiet alter Steinbruch

Der alte Steinbruch beim Kapf wird durch die Pro Natura renaturiert und aufgewertet. Es ist eine Aufnahme des Gebiets als Naturschutzgebiet im Zonenplan Schutz zu prüfen.

Zwischenergebnis | Mittelfristig

S 3 Aussichtslage

Erläuterung

Ausgangslage

Lutzenberg verfügt über sehr attraktive Aussichtspunkte und Aussichtslagen, die der Wohnbevölkerung und den Tourismus dienen. Diese sollen erhalten bleiben und gepflegt werden.

Ausnahme ist der Aussichtspunkt Bildschachen. Dieser soll aufgehoben werden, da die Benutzung dieser Aussichtslage für öffentliche Anlässe privatrechtlich geregelt werden konnte.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2)

- Die im Richtplan bezeichneten Aussichtspunkte und Aussichtslagen sind **nach Möglichkeit** von Bebauung frei zu halten und deren Erscheinungsbild ist zu pflegen.

Festlegung

S 3.1 Freihaltung Aussichtslagen

Aussichtspunkte und -lagen sowie deren Umgebung sind dem Zweck entsprechend **nach Möglichkeit** freizuhalten. (~~z. B. Gehölz zurückschneiden~~). Dessen Schutz ist ~~allenfalls im kommunalen Baureglement zu regeln~~.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

S 3.2 Aussichtspunkt Gstell

~~Der Aussichtspunkt Gstell ist in einfacher Weise mit einer Rastmöglichkeit auszustatten.~~

S 3.3 Aussichtspunkt Bildschachen

~~Der Aussichtspunkt Bildschachen ist aufzuheben.~~

S 4 Historische Verkehrswege

Erläuterung

Ausgangslage

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege schützt die Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Es zeigt ebenfalls die Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung auf. Deren historischer Verlauf wird 'mit viel Substanz', 'mit Substanz' und ohne spezifische Substanz kategorisiert.

In Lutzenberg sind historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung teilweise 'mit Substanz' inventarisiert.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2)

- Die schutzwürdigen historischen Verkehrswege sollen in ihrer Substanz der Nachwelt weiterhin als kulturelles Erbe erhalten bleiben.

Festlegung

Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung mit Substanz sind bei Projekten hinsichtlich ihrer schutzwürdigen Substanz zu überprüfen.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

G Gestaltung

G 0 Ziele	76
G 1 Siedlungsgestaltung	77
G 2 Siedlungsbegrenzung	79
G 3 Ortseingang	80
G 4 Platzgestaltung	81
G 5 Gestaltung Strassenraum	82
G 6 Sondernutzungsplanung	84
G 7 Sondernutzungsplanpflicht	85
G 7 Quartierplanpflicht	86
G 8 Historische Bausubstanz	87
G 9 Siedlungsgliedernder Freiraum	88
G 10 Baumpflanzung	89
G 11 Aufwertung Bachlauf	90
G 12 Beschilderung	91

G 0 Ziele

Erläuterung

Im Sachbereich Gestaltung werden folgende Ziele definiert:

1. Durch gezielte Massnahmen inner- und ausserhalb des Siedlungsgebietes sind die vorhandenen Qualitäten zu bewahren resp. zu verstärken oder neue Qualitäten zu schaffen.
2. Die orts- und landschaftsbildprägende Topografie ist zu erhalten.
3. Bebauungen sind harmonisch in die Landschaft einzufügen.
4. [Die Entwicklung der Gemeinde erfolgt anhand der Strategien der Innenentwicklung.](#)

G 1 Siedlungsgestaltung

Erläuterung

Ausgangslage

Die Sorgfalt in der Siedlungsgestaltung hat allgemein mit der Zunahme des individuellen Gestaltungswillens und der damit einhergehenden Verbreitung von vielfältigen Architekturformen und Materialien abgenommen.

Die nachhaltige Qualität eines Ortes und eines Quartiers zeichnet sich langfristig durch ihre Eigenständigkeit, die gute Einfügung in die gewachsene Siedlungsstruktur und die sorgfältige Detailausbildung aus.

~~Im Baureglement sind verschiedene Bestimmungen zur Gestaltung vorgegeben.~~ Im Rahmen der Innenentwicklung erhalten die Siedlungsqualität und die Gestaltung eine hohe Bedeutung. Ebenso ist den Freiräumen eine zentrale Rolle zuzuschreiben. Die Strategien der Innenentwicklung setzen sich, gestützt auf die Potenziale der Gemeinde, mit der Frage auseinander, wo und auf welche Weise die Gemeinde die Innenentwicklung steuern kann.

Für das Siedlungsgebiet sind die Strategien zur Innenentwicklung «Erhalten», «Aufwerten» im separaten Strategieplan Innenentwicklung dargestellt (vgl. Planungsbericht Kap. 3.2.3)

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2, 3)

- Durch gezielte Massnahmen im Siedlungsgebiet sind die vorhandenen Qualitäten zu bewahren und in Neubaugebieten oder im Zusammenhang mit Baumassnahmen neue Qualitäten zu schaffen.
- Dabei stehen in Wohngebieten eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie ein gesunder Bevölkerungsmix, welcher sich durch das Angebot unterschiedlicher Wohnformen erreichen lässt, im Vordergrund.
- Die Entwicklung der Gemeinde erfolgt anhand der Strategien der Innenentwicklung.

Festlegung

G 1.1 Allgemein

Die landschaftlichen sowie die ortsbaulich prägenden Gegebenheiten sind bei der Festlegung von Baudichte und Erschliessung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Revision der Rahmennutzungsplanung wird bei Gebieten mit der Innenentwicklungsstrategie «Erhalten» die Zuweisung zu einer Ortsbildschutzzone der Gemeinde überprüft.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

Festlegung

G 1.2 Gestaltungsvorschriften

Die bestehenden Gestaltungsvorschriften für Bauten, deren Umgebung sowie Anlagen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse auf Inhalt und Auswirkung zu überprüfen.

Die rechtlich gleiche Behandlung des Grenzabstandes von Bauten und Anlagen ist zu prüfen.

Das Baureglement ist mit einer Definition von Bauten und Anlagen zu ergänzen.

Die Regelbauweise wird im Hinblick auf eine moderate Entwicklung, die sich an den bestehenden Strukturen und der Körnigkeit orientiert, festgelegt.

Zwischenergebnis | Sofortmassnahmen

G 2 Siedlungsbegrenzung

Erläuterung

Ausgangslage

Der weiteren Ausdehnung der Siedlung sind durch die geltende Gesetzgebung (Raumplanung, Umweltschutz, Landwirtschaft) und den kantonalen Richtplan zunehmend enge Grenzen gesetzt. Der kantonale Richtplan gibt in den Gebieten Buck, Hof, Grund und Tobel Siedlungsbegrenzungslinien vor.

In einzelnen Bereichen hat sich der Siedlungskörper bereits in landschaftlich empfindliche Lagen ausgedehnt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2, 3)

- Die Siedlungsausdehnung soll mit geringem Erschliessungsaufwand erfolgen und auf die Topografie und das Landschaftsbild abgestimmt werden. Insbesondere sollen keine zusätzlichen Landschaftskammern in Anspruch genommen werden.
- Siedlungsteile, welche bereits zu weit in die Landschaft hineinragen, sollen nicht weiterentwickelt werden, allenfalls im Sinne des harmonischen Ortsrandes arrondiert werden.

Festlegung

Die langfristige Ausdehnung des Siedlungskörpers hat an den bezeichneten Orten nur mit grösster Zurückhaltung zu erfolgen.

Festsetzung | Daueraufgabe

Festlegung

G 2.2 Siedlungsbegrenzung Grund

Für die Vergrösserung des Baugebietes im Grund (vgl. N 5.2) ist beim Kanton die Anpassung der kantonalen Siedlungsbegrenzungslinie zu beantragen.

Festsetzung

G 3 Ortseingang (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Die Ortseingänge sind aus Sicht des Strassenraumes kaum wahrnehmbar. Sie werden in der Regel nur durch den Beginn der Siedlung deutlich. Diese hat aber nur verminderten gestalterischen oder raumbildenden Einfluss auf die Ortseinfahrt als Tor, was auch zu überhöhten Fahrgeschwindigkeiten und demzufolge zu Sicherheitsrisiken führen kann.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 1)

- Die Ortseingänge sind mit identitätsstiftenden Merkmalen als wahrnehmbare Tore zu gestalten. Dazu sollen wiedererkennbare und miteinander verwandte Elemente benutzt werden. Damit kann auch ein Beitrag zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeit geleistet werden.

Festlegung

Die Gestaltung der bezeichneten Ortseingänge soll mit wenigen, wiederkehrenden Elementen (z. B. Baumpflanzungen und Materialwechsel, allenfalls Fahnen) erfolgen, die flexibel und in variierender Anordnung eingesetzt werden können.

Der Ortseingang Fuchsacker ist zusammen mit einer zukünftigen Neuüberbauung zu gestalten.

Festsetzung | Kurz-, mittelfristig

G 4 Platzgestaltung

Erläuterung

Ausgangslage

Zentrale Bereiche sind massgebend beteiligt an der Identitätsbildung einer Gemeinde. Ihre Gestaltung beeinflussen «Gesicht» (Image) und Adressenbildung.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 1)

- Durch gestalterische Aufwertung der öffentlichen Platzräume soll deren Aufenthaltsqualität und Attraktivität, auch als identitätsstiftendes Merkmal der Dörfer, erhöht werden.
- Die dörflichen Strukturen sollen gestützt werden.

Festlegung

An folgenden Orten sind Platzgestaltungen zu prüfen:

- Brenden (allenfalls Einbezug der Kantonsstrasse)
- ~~Bahnstation Wienacht (in Kombination mit allfälliger Neunutzung und Aufwertung der Bahnstation; ebenfalls in Funktion eines Ortseinganges)~~

Zwischenergebnis | Kurz-, mittelfristig

Bei Platzgestaltungen berücksichtigt die Gemeinde die ökologischen Aspekte und prüft entsprechende Massnahmen wie Baumpflanzungen, Blumenwiesen, Ruderalflächen etc.

Festsetzung | Daueraufgaben

G 5 Gestaltung Strassenraum

Erläuterung

Ausgangslage

Strassenräume müssen verschiedenen Ansprüchen genügen (Verbindung, Erschliessung, Aufenthalt). Diese Überlagerung der Funktionen führt zu Nutzungskonflikten, was hauptsächlich in den innerörtlichen Gebieten der Fall ist.

Die Verantwortung der Gestaltung der öffentlichen Strassen liegt bei der Gemeinde oder beim Kanton. ~~Für die Appenzellerstrasse im Gebiet Hof ist eine Sanierung im Gange. Für die Thalerstrasse (Landegg – Wienacht) bestehen vier Vorprojekte, die im Strassenbauprogramm 2015–2018 Aufnahme finden sollen.~~

An den Strassenkörpern finden regelmässige Arbeiten statt (Unterhalt, Erschliessungsleitungen etc.).

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 1)

- Die Dimensionierung des Strassenraumes und die Art der Gestaltung erfolgt den angrenzenden Nutzungen entsprechend.
- Der innerörtliche Fuss- und Veloverkehr wird durch die Gestaltung der Strassenräume gestärkt.
- Die Trennwirkung der verkehrsorientierten Strassen im innerörtlichen Bereich ist zu verringern.

Festlegung

G 5.1 Allgemein

Strassenräume im innerörtlichen Gebiet sind siedlungsorientiert zu gestalten. Die Dimension und die Geschwindigkeit sind den angrenzenden Nutzungen anzupassen.

Festsetzung | Daueraufgabe

G 5.2 Neugestaltung Strassenräume (Massnahme aufgehoben)

Bei den bezeichneten Strassenräumen der Kantonsstrasse (Brenden) ist eine Neugestaltung mit folgenden Grundsätzen anzustreben:

- Reduktion der Strassenbreite
- Reduktion der Geschwindigkeit
- Schaffen von Querungsstellen
- Spezielle Berücksichtigung älterer Menschen (Seniorenwohnheim)
- Einbezug resp. Verwebung mit den angrenzenden Privaträumen
- Einbezug und Gestaltung der Bushaltestelle
- Einbezug der Platzgestaltung Feuerwehrdepot prüfen

Festsetzung | Kurz-, mittelfristig

G 5.3 Aufwertung Strassenräume

Bei allen Unterhaltsarbeiten an Strassen ist zu prüfen, ob gleichzeitig mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen Nutzungsdefizite reduziert oder beseitigt werden können. Damit können solche Aufwertungsmassnahmen kostengünstiger durchgeführt werden. Diese sollen auf einem Gesamtkonzept basieren. Die ökologischen Aspekte sind ebenfalls zu berücksichtigen und entsprechende Massnahmen (Blumenwiesen, Bäume, Ruderalflächen, Hecken, etc.) zu prüfen.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

G 6 Sondernutzungsplanung

Erläuterung

Ausgangslage

In Lutzenberg bestehen verschiedene Sondernutzungspläne. Sie verfeinern die Bestimmungen aus Zonenplan und Baureglement. Sie regeln zusammen mit besonderen Vorschriften die spezielle Bauweise und den öffentlichen Raum und erlauben zweckmässige und ortsspezifische Abweichungen gegenüber der Regelbauweise (z B. spezielle Berücksichtigung der Hanglagen).

Der Zweck von bestehenden Sondernutzungsplänen kann durch geänderte Rahmenbedingungen (neue gesetzliche Vorgaben oder neue Anforderungen) hinfällig werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2, 3)

- Sondernutzungspläne sind periodisch zu überprüfen.

Festlegung

Die Gemeinde führt eine Übersicht über die rechtskräftigen Sondernutzungspläne.

Festsetzung | Daueraufgabe

Die bestehenden Sondernutzungspläne sind auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Allenfalls sind sie aufzuheben oder den geänderten Verhältnissen anzupassen.

Zwischenergebnis | Kurzfristig

G 7 Sondernutzungsplanpflicht

Erläuterung

Ausgangslage

Die Gemeinde kann über zusammenhängende Teilgebiete, deren Erschliessung, Überbauung oder Erneuerung für die Entwicklung der Gemeinde besonders bedeutsam ist eine Sondernutzungsplanpflicht erlassen. (Art. 35 BauG). Der Zweck des Sondernutzungsplans ist dabei im Zonenplan zu bezeichnen. Abgestimmt auf die Strategien der Innenentwicklung (vgl. G 1) werden dabei Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht bestimmt.

Festlegung

Über Gebiete, welche im öffentlichen Interesse liegen, sichert die Gemeinde eine Entwicklung mit besonderer Qualität. Dies erfolgt über Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht.

Für die im Plan bezeichneten Gebiete ist eine Sondernutzungsplanpflicht mit, je nach Anforderung, folgenden Schwerpunkten zu entwickeln:

- Ortsbauliche und landschaftliche Integration insbesondere bei erhöhter Dichte;
- Höhere bauliche Nutzung bei qualitativ hochwertiger Bebauung im Sinne der Innenentwicklung ermöglichen;
- Erschliessung hinsichtlich Sicherheit, Attraktivität und Flächeneffizienz;
- Differenzieren / Gestalten der Aussenräume, der privaten Vorplätze / Einfriedungen;
- Anbindung an das Fuss- und Veloverkehrsnetz und die Naherholung;
- Berücksichtigung der Hanglagen;
- Minimierung der Terraineingriffe;
- Überdurchschnittliche Architekturgestaltung mit Ausrichtung auf verschiedene Nutzersegmente (Alterspezifität)
- Erhöhte Qualität der Umgebungsgestaltung (Durchgrünung, Integration öffentlicher Begegnungs- und Quartiersspielplätze, Gemeinschaftsflächen mit Ausstattungen zur flexiblen Freizeitnutzung);
- Ökologische Mehrleistungen insbesondere gemäss Art. 18b Abs. 2 NHG (Energie / Materialien / Flora / Fauna);
- Behindertengerechtigkeit und Grundrissflexibilität;
- Gestaltung des Siedlungsrandes (offene, einheitliche Gestaltung).

Der bestehende Quartierplan Unterer Kapf (Jahr 1994) ist bei Überbauung der Parzelle Nr. 612 auf Zweckmässigkeit und geänderte Anforderungen zu überprüfen.

Festsetzung | Sofortmassnahme / mittel- bis langfristig

G 7 Quartierplanpflicht

Erläuterung

Ausgangslage

Gemäss Art. 96 BauG dürfen grössere und noch weitgehend unüberbaute Grundstücke nur bebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Baulinien- oder Quartierplan vorliegt

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3)

- Grössere Entwicklungsgebiete sind mittels Sondernutzungsplanung qualitativ hochwertig (Architektur, Umgebung, Integration in den Bestand) zu entwickeln.

Festlegung

Die im Richtplangebiet bezeichneten Gebiete sind über einen Quartierplan zu entwickeln, der je nach Anforderung folgende Aspekte regelt:

- Ortsbauliche und landschaftliche Integration insbesondere bei erhöhter Dichte;
- Erschliessung hinsichtlich Sicherheit, Attraktivität und Flächeneffizienz;
- Differenzieren / Gestalten der Aussenräume, der privaten Vorplätze / Einfriedungen;
- Anbindung an das Langsamverkehrsnetz und die Naherholung;
- Berücksichtigung der Hanglagen;
- Minimierung der Terraineingriffe;
- Architektur und angepasste Umgebungsgestaltung / Durchgrünung;
- Ökologische Mehrleistungen (Energie / Materialien / Flora / Fauna);
- Behindertengerechtigkeit und Grundrissflexibilität;
- Gestaltung des Siedlungsrandes (offene, einheitliche Gestaltung).

Der bestehende Quartierplan Unterer Kapf (Jahr 1994) ist bei Überbauung der Parzelle Nr. 612 auf Zweckmässigkeit und geänderte Anforderungen zu überprüfen.

Festsetzung

G 8 Historische Bausubstanz

Erläuterung

Ausgangslage

In der Gemeinde sind zahlreiche Altbauten vorhanden. Diese genügen oftmals nicht den zeitgemässen Wohnanforderungen.

~~Der Kanton führt mit dem Regierungsprogramm «Bauen und Wohnen» ein Projekt, das Voraussetzungen und Anreize für höhere Investitionen in den Wohnungsbau schaffen soll.~~

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2, 3)

- Die zeitgemässe Umnutzung von Altbauten ist zu fördern.

Festlegung

Die Gemeinde unterstützt Private in der Umnutzung von Altbauten (z. B. Hausanalyse).

Die Gemeinde schafft Rahmenbedingungen, die die Umnutzung von Altbauten fördern (gestalterische Aufwertung der öffentlichen Aussenräume wie Plätze, Strassenräume, Baumpflanzungen, Bachläufe etc.).

Festsetzung | Daueraufgabe

~~Die Gemeinde prüft den Einbezug des Regierungsprogrammes «Bauen & Wohnen».~~

~~Zwischenergebnis | Kurz-, mittelfristig~~

G 9 Siedlungsgliedernder Freiraum

Erläuterung

Ausgangslage

Das Ortsbild der Gemeinde ist stark durch die Topografie geprägt und die Dorfteile betten sich mehrheitlich harmonisch in die Umgebung ein. Die Siedlung wird durch Freiräume gegliedert und erhält dadurch die typische kleinteilige Struktur.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 2, 3)

- Die Einbettung des Siedlungsgebietes in die umliegende Landschaft ist ein zentrales, erhaltenswertes Element der Gemeinde.
- Die ausgeprägte Topografie von Lutzenberg bleibt ablesbar.

Festlegung

Die bestehenden siedlungsgliedernden Freiräume sind zu erhalten. Die im Richtplan ausgewiesenen siedlungsgliedernden Freiräume sollen von Bauten und dichter Bepflanzung freigehalten werden.

Die im Richtplan bezeichneten siedlungsgliedernden Freiräume sind im Rahmen der behördlichen Tätigkeit zu berücksichtigen, und deren Erhaltung ist in Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern anzustreben. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von Baubewilligungen, öffentlichen Projekten, usw. und soll in der Nutzungsplanung und bei Sondernutzungsplänen entsprechend berücksichtigt werden.

Festsetzung | Daueraufgabe

G 10 Baumpflanzung

Erläuterung

Ausgangslage

Einzelbäume dienen der Markierung besonderer Lagen. Im Strassenraum werden durch die Anordnung eines grosskronigen Einzelbaumes beispielsweise Plätze betont. In Lutzenberg sind in der Siedlung bereits zahlreiche Einzelbäume vorhanden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 1)

- Hervorhebenswerte ortsbauliche Lagen innerhalb der Siedlung sind zu betonen.

Festlegung

An den im Richtplan bezeichneten Orten sind in Absprache mit den Grundeigentümern Baumpflanzungen anzustreben. Dabei ist auf zukunftsfähige und standortheimische Arten zu achten. Durch eine repetitive Anwendung dieses Gestaltungselementes kann eine identitätsstiftende Wirkung erzielt werden. Die Bäume können auch mit weiteren Elementen ergänzt werden (z. B. Sitzbank).

Zwischenergebnis | Kurz-, mittelfristig

G 11 Aufwertung Bachlauf (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Bäche sind von hervorgehobener Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung. Zusätzlich dienen sie der ökologischen Vernetzung. Die Bachräume wirken zusammen mit ihrer Bestockung als landschafts- und siedlungsgliedernde Elemente.

Einige Bäche resp. Teilbereiche davon sind im Laufe der Zeit eingedolt worden. Dies steht einerseits im Zusammenhang mit einer intensivierten und rationalisierten Landwirtschaft sowie der Überbauung von Gebieten.

Durch Bachläufe mit ungenügender Kapazität besteht an verschiedenen Orten Hochwassergefahr (Haufen-, Gupfen-, Brenden- und Krennenbach).

Die Offenlegung von Gewässern ist über das Gewässerschutzgesetz geregelt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2)

- Das Ziel von Gewässermassnahmen (Bachrevitalisierungen und Öffnungen) ist die Erhöhung der ökologischen Vielfalt und der Schutz vor Hochwasser.
- Die Gewässer sind wichtige Element der Landschaft und des Ortsbildes und sind, soweit eingedolt, unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit zu öffnen.

Festlegung

Für die bezeichneten Bachläufe sind unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit Massnahmen zur landschaftlichen und ökologischen Aufwertung sowie dem Schutz vor Hochwasser zu prüfen und umzusetzen.

Festsetzung | Kurz-, mittelfristig

G 12 Beschilderung

Erläuterung

Ausgangslage

In der Gemeinde sind zahlreiche Kultur- und Naturobjekte geschützt. Nicht immer ist direkt ersichtlich, aus welchem Grund diese Objekte geschützt sind. Mit Informationen zu den Schutzobjekten kann neben dem Verständnis für die Schutzmassnahme auch der lokale Bezug sowie die Identität gefördert werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziel 1)

- Mit Informationen zu Schutzobjekten ist die Akzeptanz von Schutzmassnahmen zu erhöhen

Festlegung

Schutzobjekte sind nach einem einheitlichen Konzept mit Informationen zu beschildern. Diese orientieren über die Schutzursache (Bauweise, Stellung im Ortsbild, Nutzweise, Bedeutung für das Landschaftsbild, ökologischer Wert etc.) sowie die Schutzmassnahmen.

Festsetzung | Kurz-, mittelfristig

I Infrastruktur

I 1 Infrastruktur

93

I 1 Infrastruktur

Erläuterung

Ausgangslage

In Lutzenberg sind der Gemeindegrösse entsprechende notwendige Infrastrukturen und öffentliche Ausstattungen vorhanden.

In den beiden Ortsteilen steht je eine Spielwiese zur Verfügung (Gitzbüchel, altes Schulhaus Tanne). In Wienacht ist diese Nutzung jedoch nicht öffentlich-rechtlich gesichert.

Im unteren Kapf und im Gitzbüchel ist eine Feuerstelle vorhanden.

Im Richtplan werden die Standorte der öffentlichen Verwaltung sowie wichtige soziale Infrastrukturen als Ausgangslage dargestellt.

Planungsgrundsätze

- Bei Bedarf sind entsprechende Flächen für öffentliche Nutzungen bereit zu stellen.

Festlegung

~~Für die Spielwiese Tanne ist eine öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Sicherung der Nutzung anzustreben.~~
~~Beim Aussichtspunkt Gstell ist eine Feuerstelle zu erstellen.~~

U Umwelt | Energie

U 0 Energie	95
U 1 Erneuerbare Energien	96
U 2 Potenzialgebiet Nahwärmenetz	97
U 3 Nutzungsplanung	98
U 4 Naturgefahren	99

U 0 Energie (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden unterstützt mit dem Förderprogramm Energie die nachhaltige Nutzung der Energie. Unter anderem werden Gebäudebesitzer bei der Erhöhung der Energieeffizienz und der Verwendung von erneuerbaren Energien finanziell unterstützt. Ebenfalls werden energiepolitische Massnahmen der Gemeinden gefördert.

Das Amt für Umwelt hat einen Leitfaden «Energie in der kommunalen Richtplanung» erstellt.

Die Gemeinde kann den Energiebedarf durch eine zweckmässige Anordnung der Bauzonen (Kompaktheit, Siedlungsdichte, Besonnung, etc.) positiv beeinflussen.

Lutzenberg ist an das Gasverteilnetz der GRAVAG Erdgas AG angeschlossen.

Planungsgrundsätze

Folgende Ziele sind zu erreichen:

1. die Verbrauchsentwicklung reduzieren
2. die Energieeffizienz steigern und die Energie sparsam nutzen
3. die Emissionen reduzieren, namentlich CO₂
4. erneuerbare Energien verstärkt nutzen

Die Gemeinde nimmt beim Bau und bei der Sanierung gemeindeeigener Bauten und Einrichtungen eine Vorbildfunktion ein (Art. 14 Energiegesetz).

Festlegung

Die Gemeinde nimmt eine energetische Vorbildfunktion ein.

Die Neubaugebiete werden so geplant, dass sie zu einer kompakten Siedlungsform führen und möglichst mit bestehenden Erschliessungsanlagen erreicht werden.

Festsetzung | Daueraufgabe

U 1 ~~Erneuerbare Energien~~ (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Basierend auf dem Energiegesetz werden erneuerbare Energien abhängig von dem zur Verfügung stehenden Kontingent durch die kostendeckende Einspeisevergütung (KEV) unterstützt.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 3, 4)

– Der Anteil an erneuerbarer Energie ist zu erhöhen

Festlegung

*Die Gemeinde fördert die Nutzung erneuerbarer Energien als Bauherr,
Baubewilligungsbehörde oder Beratungsstelle.*

Festsetzung | Daueraufgabe

U 2 Potenzialgebiet Nahwärmenetz (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Durch ein Nahwärmenetz kann zentral erzeugte Wärme dezentral genutzt werden. Durch die Grösse der Anlagen können auch Technologien eingesetzt werden, die sich in kleinen Einzelanlagen nicht realisieren lassen. Dazu gehört namentlich die Wärme-Kraft-Kopplung, die Nutzung von Ab- und Umweltwärme sowie die Nutzung nachwachsender Biomasse.

In Lutzenberg fehlen bedeutende Abwärmeproduzenten. Die Nutzung von Holzenergie ist erwünscht.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 3, 4)

- Mit Nahwärmenetzen sind erneuerbare Energien oder eine energieeffiziente Wärmeproduktion zu fördern.
- Für geeignete Gebiete ist die Realisation von Nahwärmenetzen in Verbindung mit einem fortschrittlichen Energieerzeugungskonzept zu fördern.

Festlegung

Die Gemeinde unterstützt private Trägerschaften bei der Erstellung von Nahwärmenetzen.

Festsetzung | Daueraufgabe

In den Potenzialgebieten für Nahwärmenetze sind entsprechende Netze im Zusammenhang mit der Planung grösserer Überbauungen oder bei der Sanierung der Heizanlagen öffentlicher Bauten zu prüfen. In den bezeichneten Gebieten ist mittels Grobanalyse zu prüfen, ob:

- die Wärmeerzeugung erneuerungsbedürftig ist;
- die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist;
- private oder öffentliche Trägerschaften angezeigt sind.
- Dabei sind auch gemeinsame Anlagen für verschiedene Teilgebiete zu prüfen (z.B. Gebiete Fuchsacker und Seniorenwohnheim).

Festsetzung | Daueraufgabe

U 3 Nutzungsplanung (Massnahme aufgehoben)

Erläuterung

Ausgangslage

Im Baureglement werden für Nachisolationen die rechtlichen Rahmenbedingungen erleichtert. Die Gemeinde kann Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in Sondernutzungsplänen mit der Bedingung verknüpfen, dass die Bauten an Nahwärmenetze angeschlossen oder gemeinsame Energieanlagen erstellt werden, die einer rationellen und umweltschonenden Energieproduktion gerecht werden.

Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 2, 3, 4)

— Die rationelle und umweltschonende Energienutzung ist zu fördern.

Festlegung

Im Baureglement ist zu bestimmen, dass gleichzeitig mit einem Sondernutzungsplan ein Energiekonzept mit verbindlichen Massnahmen zu erarbeiten ist. Dieses soll eine rationelle Energienutzung sowie die Minimierung des Energiebedarfs für Wärme und Elektrizität zum Ziel haben.

Festsetzung | Sofortmassnahme

In Sondernutzungsplänen sind im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren eine gemeinsame Energieversorgungsanlage und der Anschluss an Energieverteilnetze vorzuschreiben.

Festsetzung | Daueraufgabe

U 4 Naturgefahren

Erläuterung

Ausgangslage

Appenzell Ausserrhoden hat für den ganzen Kanton Gefahrenhinweiskarten (ausserhalb Baugebiete) und Gefahrenkarten (innerhalb Baugebiete) erarbeitet. Die Karten sind behördenverbindlich. Die Gemeinden haben mit diesen Grundlagen die Gefahrenzonen im Rahmen der Zonenplanung auszuscheiden. Die Gefahrenkarten unterscheiden erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung sowie Restgefährdung.

Es bestehen keine relevanten erheblichen Gefährdungen innerhalb des Baugebietes, jedoch sind zahlreiche Flächen mittel oder leicht gefährdet. Auf Grund der aktuellen Gefahrensituation sind keine Baugebiete auszuzonen.

Im Baureglement sind bereits Bestimmungen zu den Gefahrenzonen vorhanden, die die bauliche Nutzung von Gefahrengebieten stark einschränken.

Die Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde sind auf Grund der Topografie sehr eingeschränkt. Daher stehen verschiedene geplante Siedlungsentwicklungen im Konflikt mit den Gefahrengebieten.

Planungsgrundsätze

- Menschen und Sachwerte sind vor Naturgefahren zu schützen.

Festlegung

Im Zonenplan sind die Gefahrenzonen gemäss der Gefahrenkarte auszuscheiden.

Im Baureglement sind die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten zu aktualisieren.

Festsetzung | Sofortmassnahme

Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklungen ist die Gefährdung durch Naturgefahren vertieft zu prüfen. Je nach Resultat sind die geplanten Einzonungen allenfalls anzupassen. Ebenfalls sind allfällige Schutzmassnahmen im Gelände oder Objektschutzmassnahmen gebietsweise festzulegen und in Quartierplänen oder im Baubewilligungsverfahren zu verfügen, sofern ein genügendes öffentliches Interesse tangiert ist.

Zwischenergebnis | Daueraufgabe

E Eigentum

E 1 Eigentum

101

E 1 Eigentum

Erläuterung

Ausgangslage

Nicht erhältliche Baugebiete hemmen die bauliche Entwicklung der Gemeinde und führen zu einer schlechten Auslastung der Infrastruktur. Die Gemeinde kann nach Art. 56 BauG insbesondere Verträge mit den Grundeigentümern abschliessen. Wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann die Gemeinde eine angemessene Frist für eine bestimmungsgemässe Überbauung setzen (Vertragsraumplanung). Wenn diese gesetzte Frist verstreicht, steht der Gemeinde ein Kaufsrecht zum Verkehrswert zu. Damit können diese Grundstücke wieder dem Markt zugeführt werden. Das Kaufsrecht eignet sich insbesondere für marktgängige Parzellen, für die keine individuellen vertraglichen Vereinbarungen getroffen wurden.

Planungsgrundsätze

- Die Erhältlichkeit und Bebauung unbebauter Baugebiete ist zu sichern.
- Die zonenkonforme Nutzung ist sicherzustellen.
- Mutmasslich nicht marktgängige Parzellen sind auszuzonen.

Festlegung

Bei Einzonungen und bei unbebauten Grundstücken sind in 1. Priorität vertragliche Vereinbarungen mit den Grundeigentümern zu treffen, welche die zeitgerechte Erschliessung und Bebauung aufzeigen. Bei marktgängigen Parzellen ist in 2. Priorität das gesetzliche Kaufsrecht auszuführen.

Festsetzung | Sofortmassnahme / kurzfristig

Werden gemeindeeigene Grundstücke veräussert, sind vertragliche Vereinbarungen mindestens bezüglich der Überbauungsfrist zu treffen.

Festsetzung | Sofortmassnahme / kurzfristig

Pendenz:

Die Bezeichnung der Gebiete/Parzelle im kommunalen Richtplan ist ausstehend.

