



---

Richtplantext

---

9. Januar 2013

# Gemeinderichtplan

---

Vom Gemeinderat erlassen am 9. Januar 2013

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

---

Vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt am 28. Mai 2013

Der Ratschreiber

---

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf den 1. Juli 2013

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Lutzenberg

---

Gemeinderichtplan

---

Richtplantext

---

<b>1 Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1 Zweck	4
1.2 Aufbau	4
1.3 Verbindlichkeiten	4
1.4 Sachbereiche	5
<b>2 Nutzung</b>	<b>7</b>
N 1 Ziele	7
N 1.1 Umsetzung	7
N 1.2 Etappierung	8
N 1.3 Erhältlichkeit und Bebauung sichern	8
N 1.4 Reduktion Baugebiet	9
N 1.5 Förderung der Überbauung	10
N 1.6 Bereinigung Zonenplan	11
N 2 Kerngebiet	11
N 3 Wohngebiet niederer Dichte	12
N 3.1 Wohngebiet Hof	13
N 3.2 Wohngebiet Hof / Gupfen	13
N 3.3 Wohngebiet Tolen I	14
N 3.4 Wohngebiet Tolen II	14
N 3.5 Wohngebiet Unterwienacht	15
N 3.6 Wohngebiet Tanne	15
N 3.7 Wohngebiet Kapf	16
N 4 Wohngebiet höherer Dichte	16
N 4.1 Wohngebiet Wienacht	17
N 4.2 Wohngebiet Fuchsacker	17
N 4.3 Wohngebiet Oberbrenden	18
N 5 Wohn- Gewerbegebiet	19
N 5.1 Wohn-Gewerbegebiet Brenden (höhere Dichte)	19
N 5.2 Wohn-Gewerbegebiet Grund (niederer Dichte)	20
N 5.3 Wohn-Gewerbegebiet Unterwienacht (höhere Dichte)	20
N 5.4 Wohn-Gewerbegebiet Landegg (höhere Dichte)	21
N 5.5 Wohn-Gewerbegebiet Tanne (höhere Dichte)	21
N 5.6 Wohn-Gewerbegebiet Tan (höhere Dichte)	21
N 6 Gewerbegebiet	22
N 7 Kurgebiet	22
N 8 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	23
N 9 Grüngelände	23
N 10 Landwirtschaftsgebiet	24
N 11 Übriges Gemeindegebiet	24
<b>3 Verkehr</b>	<b>26</b>
V 1 Ziele	26

V 1.1	Übergeordnetes Strassennetz	26
V 1.2	Strassennetz der Gemeinde	27
V 1.3	Sicherung der Erschliessung	28
V 1.4	Niedrigtempo-Gebiete	29
V 2	Langsamverkehr	30
V 2.1	Radverkehr	30
V 2.2	Fuss- und Wanderwegnetz	31
V 3	Öffentlicher Verkehr	32
V 3.1	Aufwertung Haltestellen	33
<b>4</b>	<b>Schutz</b>	<b>34</b>
S 0	Ziele	34
S 1	Kulturschutz	34
S 2	Natur- und Landschaftsschutz	34
S 3	Aussichtslage	35
S 4	Historische Verkehrswege	36
<b>5</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>37</b>
G 0	Ziele	37
G 1	Siedlungsgestaltung	37
G 2	Siedlungsbegrenzung	38
G 3	Ortseingang	38
G 4	Platzgestaltung	39
G 5	Gestaltung Strassenraum	40
G 6	Sondernutzungsplanung	41
G 7	Quartierplanpflicht	41
G 8	Historische Bausubstanz	42
G 9	Siedlungsgliedernder Freiraum	43
G 10	Baumpflanzung	43
G 11	Aufwertung Bachlauf	44
G 12	Beschilderung	44
<b>6</b>	<b>Infrastruktur</b>	<b>47</b>
I 1	Infrastruktur	47
<b>7</b>	<b>Umwelt   Energie</b>	<b>48</b>
U 0	Energie	48
U 1	Erneuerbare Energien	48
U 2	Potentialgebiet Nahwärmenetz	49
U 3	Nutzungsplanung	50
U 4	Naturgefahren	50
	<b>Impressum</b>	<b>52</b>

# 1 Allgemeines

---

## 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 Inhalten 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 Verbindlichkeiten

### **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 eigentümergebunden.

### **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. Gegenätzliche 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.

#### *Zwischenergebnis*

Es besteht ein Konsens über die Relevanz der Problemstellung, nicht aber über die Massnahme.

#### *Festsetzung*

Es besteht ein Konsens über die Massnahme. 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.

### **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.

# 2 Nutzung

---

## 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 Bevölkerungszahl anzustreben. 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 %.
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.

---

## N 1.1 Umsetzung

### 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 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung N 1.1

- 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.

---

## N 1.2 Etappierung

### Ausgangslage

Die neuen Baugebiete sollen in Etappen und nicht gesamthaft für einen 15-Jahresbedarf einzozont 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 einzozont, 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung N 1.2

- 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 Teilrevisio- nen oder Teilzonenplänen für den Bedarf von rund 5 bis 8 Jahren.

---

## N 1.3 Erhältlichkeit und Bebauung sichern

### Ausgangslage

Damit die Entwicklungsstrategie umgesetzt werden kann, müssen die für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Areale auch tatsächlich erhältlich sein. Grössere, nicht erhältliche 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung 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 Kaufsrecht 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.).

#### Festsetzung 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

### Ausgangslage

Gemäss Art. 56 BauG ist eingezontes, noch nicht überbautes Bauland innert 10 Jahren zu überbauen, andernfalls gilt es als entschädigungslos ausgezont. Die Umsetzung dieser Bestimmung erfolgt erstmals ab 1. Januar 2014. Auf Grund von Art. 15 RPG kann diese Bestimmung auf Baugebiete ausserhalb des weitgehend überbauten Gebietes angewendet werden.

Diese Auszonungen sind separat zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung 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.

---

## N 1.5 Förderung der Überbauung

### Festlegungen

#### Festsetzung N 1.4

- 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 Gemeinden an.
- Es ist jährlich zu prüfen, ob weitere Teile des Baugebietes diese Kriterien erfüllen. Die Baudirektion ist darüber zu informieren.

#### 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung 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).

#### Zwischenorientierung 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

### 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung N 1.6

- 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.

---

## N 2 Kerngebiet

### Ausgangslage

Als Kerngebiete werden Ortsteile bezeichnet, wenn sie Zentrumsfunktionen aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben. In Wienacht und Tobel sind Kerngebiete auf Grund ihrer historischen Bedeutung ausgewiesen und weil sie das Bild des Ortes prägen.

---

### N 3 Wohngebiet niederer Dichte

#### Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 1, 3)

- Die Kerngebiete sind in ihrer Erscheinung und Funktion zu erhalten.

#### Festlegungen

##### Festsetzung N 2

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

#### Ausgangslage

Das knappe Angebot an potentiellen 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 niederer Dichte, soll die Erneuerung von bestehenden Einfamilienhausgebieten gefördert werden.

#### Festlegungen

##### Festsetzung N 3

- Die Wohngebiete niederer 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.

---

## N 3.1 Wohngebiet Hof

### Ausgangslage

Das Areal an der Appenzellerstrasse liegt an einem Nordhang im Landwirtschaftsgebiet und ist rund 7'300 m<sup>2</sup> 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. Die angrenzenden Strassen bilden eine relevante Lärmquelle.

Das Areal an der Hofstrasse ist rund 1'400 m<sup>2</sup> 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung N 3.1

- Die in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen.
- Die Erschliessung, Gestaltung, Einpassung in den Hang sowie der Schutz vor Naturgefahren des Areals an der Appenzellerstrasse sind mit einem Quartierplan zu regeln. Ebenfalls ist 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.

---

## N 3.2 Wohngebiet Hof / Gupfen

### Ausgangslage

Das Areal südlich des Gebietes Hof liegt an einem Nordhang im Landwirtschaftsgebiet und ist rund 2'900 m<sup>2</sup> gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen, Altlasten oder Naturgefahren betroffen. Die naheliegende Kantonsstrasse bildet eine relevante Lärmquelle.

### 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.

## Festlegungen

### Festsetzung N 3.2

- Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen.
- Die Erschliessung über den Hof, die Bebauung mit Geschosswohnungen, die Gestaltung und die Einpassung in den Hang sind mit einem Quartierplan zu regeln. Neben dem Schattenwurf sind 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.

---

## N 3.3 Wohngebiet Tolen I

### Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Kurzone und ist rund 5'500 m<sup>2</sup> gross. Es ist mit zwei Häuserzeilen bebaut und dient der Wohnnutzung (altes Hotel Seeblick, ehem. Institut Radloff). Die jetzige Zonierung entspricht nicht der aktuellen Nutzung. Für das Areal besteht ein Quartierplan aus dem Jahr 1988.

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

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

- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

## Festlegungen

### Festsetzung N 3.3

- 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). Eine Anpassung des Quartierplans ist zu prüfen.

---

## N 3.4 Wohngebiet Tolen II

### Ausgangslage

Das Areal liegt ebenfalls an einem Nordhang in der Kurzone angrenzend an das Unterwienachtsträsschen und ist rund 3'300 m<sup>2</sup> gross. Es ist teilweise bebaut. Die jetzige Zonierung entspricht nicht der aktuellen Nutzung. Entlang des Unterwienachtsträsschens ist die Bebaubarkeit sehr eingeschränkt.

---

## N 3.5 Wohngebiet Unterwienacht

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

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

### Festlegungen

#### Festsetzung N 3.4

- 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.

### Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Kurzzone und ist rund 5'000 m<sup>2</sup> gross. Es ist mit ehemaligen Kleinbungalows bebaut und dient der Wohnnutzung. Die jetzige Zonierung entspricht nicht der Nutzung.

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

- Die Zonierung ist der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

### Festlegungen

#### Festsetzung N 3.5

- Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen.
- Die Art der Bebauung sowie der Charakter des ehemaligen Feriendörfli sind über einen Quartierplan sicherzustellen.
- Der Erhalt des Restaurants ist zu unterstützen.

---

## N 3.6 Wohngebiet Tanne

### Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Landwirtschaftszone an der Thalerstrasse und ist rund 3'900 m<sup>2</sup> gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen, Altlasten oder Naturgefahren betroffen.

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

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

---

## N 3.7 Wohngebiet Kapf

---

## N 4 Wohngebiet höherer Dichte

### Festlegungen

#### **Festsetzung N 3.6**

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 Quartierplan zu regeln.

#### **Ausgangslage**

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Landwirtschaftszone und ist rund 2'100 m<sup>2</sup> 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.

### Festlegungen

#### **Zwischenergebnis N 3.7**

- Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohnzone W 1.4 zuzuweisen. Dabei ist ein genügender Abstand zum naheliegenden Wald zu beachten.
- Die Erschliessung, die Einpassung in den Hang sowie der Schutz vor Naturgefahren sind mit einem Quartierplan zu regeln.
- Die Bestimmungen und die Abgrenzung aus dem Quartierplan 1979 sind zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

#### **Ausgangslage**

Das beschränkte Angebot an Baugebieten bedingt eine vermehrte Nutzung durch Geschosswohnungsbau. Dieser wird vermehrt nachgefragt, auch durch Einwohner 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.

#### Festlegungen

##### Zwischenergebnis N 4

- Die Wohngebiete höherer Dichte werden im Zonenplan in der Regel der Wohnzone W1.8 zugewiesen. Um die gewünschte Qualität sicherzustellen, sind Überbauungen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde zu entwickeln.

---

### N 4.1 Wohngebiet Wienacht

#### Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Grünzone an der Thalerstrasse und ist rund 2'900 m<sup>2</sup> gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgefächern, Altlasten oder Naturgefahren betroffen.

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

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

#### Festlegungen

##### Festsetzung N 4.1

- 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 Ortsbildschutzbereiches ist mit einem Quartierplan zu regeln.

---

### N 4.2 Wohngebiet Fuchsacker

#### Ausgangslage

Das Areal liegt an einem Nordhang im Landwirtschaftsgebiet und ist rund 4'100 m<sup>2</sup> gross. Es ist unbebaut und nicht von Fruchtfolgefächern 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.

**Festlegungen**

**Festsetzung N 4.2**

- Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in zweiter Priorität der Wohnzone W 1.8 zuzuweisen. Dabei sind die Lärmwerte zu beachten.
- Die Erschliessung ab der Kantonsstrasse, Gestaltung, Einpassung in den Hang sowie der Schutz vor Naturgefahren und die Integration des Gewässers sind mit einem Quartierplan zu regeln. Ein Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses ist für ein qualitativ hochstehendes Projekt denkbar. Die bestehende Fusswegverbindung ist zu beachten.

---

N 4.3 Wohngebiet  
Oberbrenden

**Ausgangslage**

Das Areal liegt an einem Nordhang in der Landwirtschaftszone an der Thalerstrasse und ist rund 300 m<sup>2</sup> 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

**Festlegungen**

**Festsetzung N 4.3**

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

---

## N 5 Wohn- Gewerbegebiet

### Ausgangslage

Lutzenberg verfügt über verschiedene Wohn-Gewerbegebiete mit historisch gemischter Nutzung. Durch die gesellschaftliche Entwicklung ändern sich diese Gebiete tendenziell zu hauptsächlich Wohngebieten. Wohn-Gewerbegebiete haben einen geringeren Anspruch auf Immissionsschutz.

### Planungsgrundsätze

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

### Festlegungen

#### Festsetzung N 5

- Die bestehenden Mischgebiete werden erhalten.

---

## N 5.1 Wohn-Gewerbegebiet Brenden (höhere Dichte)

### Ausgangslage

Das Areal liegt nördlich des bestehenden Seniorenwohnheims an einer nördlichen Hanglage und ist rund 1'800 m<sup>2</sup> 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung N 5.1

- Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in zweiter Priorität der Wohn-Gewerbezone W 2.4 zuzuweisen. Die Zonierung hat auf Basis eines zukünftigen Betriebskonzeptes zu erfolgen.
- Die Priorität ist nach Bedarf dem Stand des Alterskonzeptes sowie der Nachfrage anzupassen.

---

## N 5.2 Wohn-Gewerbegebiet Grund (niederer Dichte)

### Ausgangslage

Das Areal liegt im Landwirtschaftsgebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet und ist rund 500 m<sup>2</sup> gross. Es ist grösstenteils unbebaut und nicht von Fruchtfolgeflächen oder Altlasten betroffen. Es liegt ausserhalb des Perimeters der Naturgefahrenkarte. Auf Grund 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung N 5.2

- Das in der Richtplankarte bezeichnete Gebiet ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohn-Gewerbezone WG 2.0 zuzuweisen.

---

## N 5.3 Wohn-Gewerbegebiet Unterwienacht (höhere Dichte)

### Ausgangslage

Das Areal des Hotels Seeblick liegt an einem Nordhang in der Kurzzone und ist rund 4'400 m<sup>2</sup> 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung N 5.3

- 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-Gewerbegebiet Landegg (höhere Dichte)

#### **Ausgangslage**

Das Areal des ehemaligen Tagungszentrums Landegg liegt an der Heidenerstrasse an der Gemeindegrenze zu Eggersriet in der Kurzzone und ist rund 2'800 m<sup>2</sup> gross. Es wird heute sowie mittelfristig als kantonales Asylzentrum genutzt.

#### **Planungsgrundsätze** (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

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

#### **Festlegungen**

##### **Festsetzung N 5.4**

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

---

### N 5.5 Wohn-Gewerbegebiet Tanne (höhere Dichte)

#### **Ausgangslage**

Das Areal des ehemaligen Schulhauses liegt an der Thalerstrasse in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist rund 2'600 m<sup>2</sup> gross. Es wird nicht mehr für Schulnutzungen, jedoch für andere Nutzungen im öffentlichen Interesse (öffentliche Anlässe, Spielgruppe) benötigt. Es ist durch den nahen Bahnhof gut erschlossen. Das Nutzungspotenzial wurde mit einer Hausanalyse abgeklärt.

#### **Planungsgrundsätze** (Umsetzung Ziele 2, 3, 5)

- Die Zonierung ermöglicht zukünftig eine flexible Neunutzung.

#### **Festlegungen**

##### **Festsetzung N 5.5**

- Das Areal Tanne ist im Zonenplan in erster Priorität der Wohn-Gewerbezone WG 2.4 zuzuweisen.

---

### N 5.6 Wohn-Gewerbegebiet Tan (höhere Dichte)

#### **Ausgangslage**

Das Areal der ehemaligen Helvetia liegt in der Kurve der Heidenerstrasse im Wohn-Gewerbegebiet tieferer Dichte (rund 1'600 m<sup>2</sup> 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.

#### Festlegungen

##### **Festsetzung N 5.6**

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

---

## N 6 Gewerbegebiet

#### 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.

#### Festlegungen

##### **Festsetzung N 6**

- 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 Nutzungskonzeptes zu erfolgen.

---

## N 7 Kurgebiet

#### 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.

---

## N 8 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

### Festlegungen

#### Festsetzung N 7

- Kurgebiete werden aufgehoben und in der ersten oder zweiten Etappe umgezont.

#### Ausgangslage

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

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

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

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

### Festlegungen

#### Festsetzung N 8

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

---

## N 9 Grüngelände

#### Ausgangslage

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

#### Planungsgrundsätze (Umsetzung Ziele 4, 6)

- 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, Topographie, Abstandsbestimmungen oder Nichterhältlichkeit für eine Bebauung ungeeignet sind;
  - die aufgrund ihrer Lage der Gliederung des Siedlungsgebietes dienen und daher vor einer baulichen Nutzung freizuhalten sind;
  - bei denen ein Naturschutzzweck besteht.

- Grüngelände in der Gemeinde Lutzenberg dienen vorwiegend der Freihaltung und Gliederung des Siedlungs- und Landschaftsbildes. Sie sind grundsätzlich zu erhalten.

### Festlegungen

#### **Festsetzung N 9**

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

---

## N 10 Landwirtschaftsgebiet

### 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). 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.

### Festlegungen

#### **Festsetzung N 10**

- Flächen, die aus dem Baugebiet entlassen werden und nicht als Grüngelände bezeichnet werden, sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen (Tanne, Wienacht).
- Die bestehenden Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten.

---

## N 11 Übriges Gemeindegebiet

### 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.

**Festlegungen**

**Festsetzung N 11**

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

# 3 Verkehr

---

## 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

### 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 Kantonstrassen 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.

**Festlegungen**

**Festsetzung V 1.1**

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

---

V 1.2 Strassennetz der  
Gemeinde

**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.

### Festlegungen

#### **Festsetzung V 1.2**

- 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.

---

## V 1.3 Sicherung der Erschliessung

### Ausgangslage

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung sowie dem kantonalen Baugesetz hat die Gemeinde ein Erschliessungsprogramm zu führen, dass 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.

## Festlegungen

### Festsetzung V 1.3

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

---

## V 1.4 Niedrigtempo-Gebiete

### 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 grossmehrheitlichen und objektiv begründeten Gesuchen aus den Quartieren wird die Einführung von Tempo-30-Zonen vom Gemeinderat aktiv unterstützt.

## Festlegungen

### Festsetzung V 1.4

- 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 Ge-

schwindigkeit 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.

---

## V 2 Langsamverkehr

### Ausgangslage

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

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

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

### Festlegungen

#### Festsetzung V 2

- Sowohl inner- wie auch ausserorts muss den Bedürfnissen des Langsamverkehrs mit der entsprechenden Massstäblichkeit begegnet werden. Bei der Neugestaltung von Strassenräumen und der Konzeption von Erschliessungsstrassen in neuen Siedlungsgebieten muss der Schwerpunkt auf den Langsamverkehr gelegt werden.
- Bestehende Schwachstellen sind zu beheben oder zu minimieren.

---

## V 2.1 Radverkehr

### Ausgangslage

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

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

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

### Festlegungen

#### Festsetzung V 2.1

Bestehende Schwachstellen sind zu beheben oder zu minimieren, insbesondere:

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

---

## V 2.2 Fuss- und Wanderwegnetz

### 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.

## Festlegungen

### Festsetzung V 2.2.1

Die folgenden Netzergänzungen sind zu prüfen:

- Bildschachen – Dorfhalde (Aussichtspunkt Bildschachen)
- Gstell (Erschliessung Aussichtspunkt)
- Fuchsacker

### Festsetzung V 2.2.2

- Die Querungsmöglichkeiten sind an folgenden Stellen zu überprüfen und allenfalls anzupassen: Hof- / Appenzellerstrasse, Thaler- / Heidenerstrasse, Hellbüchel / Gitzbüchel, Brenden

### Festsetzung V 2.2.3

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

### Festsetzung V 2.2.4

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

## V 3 Öffentlicher Verkehr

### Ausgangslage

Der Ortsteil Wienacht ist an die Bahnlinie Rorschach – Heiden (Stundentakt) angeschlossen, Haufen – Brenden wird mit dem Bus (Linie 222 Rheineck - Heiden, Stundentakt; sowie teilweise Linie 223 Rheineck – Walzenhausen) bedient. Im Agglomerationsprogramm wird für Gemeinden mit hauptsächlicher 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.

## Festlegungen

### Festsetzung V 3

- Im Hof ist eine zusätzliche Bushaltestelle festzulegen.

---

## V 3.1 Aufwertung Haltestellen

### Zwischenergebnis V 3

- 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.

### 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 Langsamverkehrsnetz einzubinden.

### Festlegungen

#### Festsetzung V 3.1

- Bei den Haltestellen sollen für die Nutzer sichere Querungshilfen geschaffen werden, namentlich an folgenden Orten:
  - Bahnhalt Wienacht (Richtung Tobel / Kreienwald)
  - Bushalt Haufen
  - Bushalt Altersheim
- An den gut frequentierten Haltestellen (z. B. Bahnhalt Wienacht, Bushalt Haufen) sind Witterungsschutz und Radabstellplätze zu prüfen.
- Beim Bahnhalt ist westlich der Gleisanlage eine Abstellanlage für Autos zu prüfen.

# 4 Schutz

## S 0 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

### 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 Überprüfung der Objekte zeigt, dass die Schutzwürdigkeit der meisten 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung S 1.1

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

#### Festsetzung S 1.2

- Das kommunale Ortsbildschutzgebiet Grund ist aus dem Schutz zu entlassen.

## S 2 Natur- und Landschaftsschutz

### 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 Überprüfung der

Objekte zeigt, dass die Schutzwürdigkeit der meisten Objekte mit einer Ausnahme 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.

#### **Festlegungen**

##### **Festsetzung S 2.1**

- Die in der Richtplankarte bezeichneten kommunalen Naturobjekte sind gemäss Eintrag weiterhin zu schützen. In der Revision der Zonenplanung sind folgende Objekte aus dem kommunalen Schutz zu entlassen:
  - Ortsbildschutzgebiet Grund
  - H15 / H11, Baumhecke / Ufergehölz, Parzelle Nr. 349
- Die eingezeichneten Schutzobjekte sind auf ihren effektiven Standort zu überprüfen und anzupassen (u. a. Objekte Nrn. 1, 2, 3, 6 und 13).

##### **Festsetzung S 2.2**

- Für die in der Richtplankarte bezeichneten kantonalen Naturobjekte sind folgende Änderungen beim Kanton zu beantragen:
  - Baumreihe Gstell (Neuaufnahme)
  - Naturschutzgebiet Seebeli (Neuaufnahme)
  - Landschaftsschutzgebiet Grund (Entlassung)

---

## S 3 Aussichtslage

### **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 von Bebauung frei zu halten und deren Erscheinungsbild ist zu pflegen.

**Festlegungen**

**Festsetzung S 3.1**

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

**Festsetzung S 3.2**

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

**Festsetzung S 3.3**

- Der Aussichtspunkt Bildschachen ist aufzuheben.

---

S 4 Historische  
Verkehrswege

**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.

**Festlegungen**

**Festsetzung S 4**

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

# 5 Gestaltung

## G o Ziele

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 Topographie ist zu erhalten.
3. Bebauungen sind harmonisch in die Landschaft einzufügen.

## G 1 Siedlungsgestaltung

### 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.

### 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung G 1.1

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

#### Festsetzung G 1.2

- 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.

---

## G 2 Siedlungsbegrenzung

### Festsetzung G 1.3

- Die Gemeinde nimmt im Rahmen ihrer Möglichkeiten (Vollzug, eigene Bauvorhaben etc.) eine Vorbildfunktion wahr.

### 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 Topographie 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung G 2.1

- Die langfristige Ausdehnung des Siedlungskörpers soll an den bezeichneten Orten nur mit grösster Zurückhaltung erfolgen.

#### Festsetzung G 2.2

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

---

## G 3 Ortseingang

### 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung G 3

- 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.

---

## G 4 Platzgestaltung

### 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung G 4

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)
- Wienacht

## G 5 Gestaltung Strassenraum

### 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 regelmässig 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 Langsamverkehr wird durch die Gestaltung der Strassenräume gestärkt.
- Die Trennwirkung der verkehrsorientierten Strassen im innerörtlichen Bereich ist zu verringern.

### Festlegungen

#### Festsetzung G 5.1

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

#### Festsetzung G 5.2

Bei den bezeichneten Strassenräumen ist eine Neugestaltung mit folgenden Grundsätzen anzustreben:

- Kantonsstrasse (Brenden):
  - 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 G 5.3

- Bei allen Unterhaltsarbeiten an Strassen ist zu prüfen, ob gleichzeitig mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen Nutzungsdefizite reduziert oder beseitigt werden können. Damit können solche Aufwertungsmass-

nahmen kostengünstiger durchgeführt werden. Diese sollen auf einem Gesamtkonzept basieren.

---

## G 6 Sondernutzungsplanung

### 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung G 6.1

- Die Gemeinde führt eine Übersicht über die rechtskräftigen Sondernutzungspläne.

#### Festsetzung G 6.2

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

---

## G 7 Quartierplanpflicht

### 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.

### Festlegungen

#### **Festsetzung G 7**

- 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.

## G 8 Historische Bausubstanz

### **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 Ziel 1)

- Die zeitgemässe Umnutzung von Altbauten ist zu fördern.

### **Festlegungen**

#### **Festsetzung G 8.1**

- 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.).

#### **Zwischenergebnis G 8.2**

- Die Gemeinde prüft den Einbezug des Regierungsprogrammes 'Bauen & Wohnen'.

---

## G 9 Siedlungsgliedernder Freiraum

### Ausgangslage

Das Ortsbild der Gemeinde ist stark durch die Topographie 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung G 9

- 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.

---

## G 10 Baumpflanzung

### 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.

### Festlegungen

---

## G 11 Aufwertung Bachlauf

### Festsetzung G 10

- An den im Richtplan bezeichneten Orten sind in Absprache mit den Grundeigentümern Baumpflanzungen anzustreben. Durch eine repetitive Anwendung dieses Gestaltungselementes kann eine identitätsstiftende Wirkung erzielt werden. Die Bäume können auch mit weiteren Elementen ergänzt werden (z. B. Sitzbank).

### 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.

### Festlegungen

#### Zwischenergebnis G 11

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

---

## G 12 Beschilderung

### 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.

## Festlegungen

### **Festsetzung G 12**

- 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.

# 6 Infrastruktur

---

Gemeinde Lutzenberg

---

Gemeinderichtplan

---

Richtplantext

---

---

## I 1 Infrastruktur

### Ausgangslage

In Lutzenberg sind der Gemeindegrösse entsprechend die notwendigen 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.

### Planungsgrundsätze

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

### Festlegungen

#### Festsetzung I 1

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

# 7 Umwelt | Energie

## U o Energie

### 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 CO<sub>2</sub>
4. erneuerbare Energien verstärkt nutzen

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

### Festlegungen

#### Festsetzung U o

- 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.

## U 1 Erneuerbare Energien

### 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.

---

## U 2 Potentialgebiet Nahwärmenetz

### Festlegungen

#### Festsetzung U 1

- Die Gemeinde fördert die Nutzung erneuerbarer Energien als Bauherr, Bau-bewilligungsbehörde oder Beratungsstelle.

#### 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 Umwelt-wärme 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 energieeffizien-te Wärmeproduktion zu fördern.
- Für geeignete Gebiete ist die Realisation von Nahwärmenetzen in Verbin-dung mit einem fortschrittlichen Energieerzeugungskonzept zu fördern.

### Festlegungen

#### Festsetzung U 2.1

- Die Gemeinde unterstützt private Trägerschaften bei der Erstellung von Nahwärmenetzen.

#### Festsetzung U 2.2

- In den Potenzialgebieten für Nahwärmenetze sind entsprechende Netze im Zusammenhang mit der Planung grösserer Überbauungen oder bei der Sa-nierung der Heizanlagen öffentlicher Bauten zu prüfen. In den bezeichne-ten 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 prü-fen (z.B. Gebiete Fuchsacker und Seniorenwohnheim).

---

## U 3 Nutzungsplanung

### Ausgangslage

Im Baureglement werden für Nachisolierungen 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.

### Festlegungen

#### Festsetzung U 3.1

- 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 U 3.2

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

---

## U 4 Naturgefahren

### 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 Topographie sehr eingeschränkt. Daher stehen verschiedene geplante Siedlungsentwicklungen im Konflikt mit den Gefahrengebieten.

### Planungsgrundsätze

- Menschen und Sachwerte sind vor Naturgefahren zu schützen.

### Festlegungen

#### **Festsetzung U 4.1**

- Im Zonenplan sind die Gefahrenzonen gemäss der Gefahrenkarte auszuscheiden.
- Im Baureglement sind die Bestimmungen zu den Gefahrengebieten zu aktualisieren.

#### **Festsetzung U 4.2**

- 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.

# Impressum

---

Gemeinde Lutzenberg

---

Gemeinderichtplan

---

Richtplantext

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Renato Lenherr**

BSc FHO in Raumplanung / FSU

517:001:13:300:4\_:MAssnahmen\_130109.doc