

---

Planungsbericht

---

15. August 2019

---

Auflage

## **Plan der Schutzobjekte**



# Inhaltsverzeichnis

---

Gemeinde Gottlieben

---

Plan der Schutzobjekte

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Situation	3
1.2	Handlungsbedarf	3
1.3	Vorgehen	3
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Kantonale Vorgaben	4
2.2	Revision Ortsplanung	4
2.3	Bestehender Sondernutzungsplan	6
<b>3</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>10</b>
3.1	Entflechtung und Abstimmung	10
3.2	Inhalte neuer Plan	11
3.3	Vorschriften	12
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>14</b>
4.1	Information und Mitwirkung	14
4.2	Vorprüfung	14
4.3	Rechtsverfahren	14
	<b>Impressum</b>	<b>15</b>

# 1 Ausgangslage

---

## 1.1 Situation

Die aktuelle Ortsplanung von Gottlieben stammt aus dem Jahr 1986. Das Baureglement wurde im Jahre 1998 ergänzt. Da seit der Gesamtrevision der Ortsplanung sich die Verhältnisse erheblich verändert haben, wird die Ortsplanung gegenwärtig vollständig revidiert. Neben den Festlegungen des Baureglements und des Zonenplans für das Kerngebiet, gibt es einen bestehenden Gestaltungs- und Baulinienplan.

Der Gestaltungsplan für die Kerngebiete stammt aus dem Jahr 1986 und wurde dreimal angepasst. Darin werden zum einen die Natur- und Kulturobjekte grundeigentümergebunden geschützt. Zum anderen werden Regelungen (Baulinien, Geschossanzahl) zum Erhalt der Baustruktur im Kern definiert.

---

## 1.2 Handlungsbedarf

Beim Gestaltungsplan für die Kerngebiete liegt eine Vermischung von Schutzplan und Gestaltungsplan vor. Da die Anpassung an das neue Recht ohnehin notwendig ist, soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision die thematische Trennung des Schutzplans (Schutzobjekte) und des Gestaltungsplans (Baubereiche, Baulinien) vollzogen werden.

---

## 1.3 Vorgehen

Die meisten Inhalte aus dem bestehenden Gestaltungs- und Baulinienplan sollen unverändert übernommen werden. Andere werden vollständig aufgehoben. Eine Änderung des best. Gestaltungs- und Baulinienplans wäre relativ kompliziert. Entsprechend wird der bisherige Plan vollständig aufgehoben und durch den Plan der Schutzobjekte und den Gestaltungsplan Dorfzone ersetzt. Beide Pläne werden im Gestaltungsplanverfahren erlassen.

# 2 Grundlagen

---

## 2.1 Kantonale Vorgaben

### 2.1.1 Planungs- und Baugesetz

Das neue Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 hat der Regierungsrat, zusammen mit der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012, auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt.

Das neue PBG verlangt in § 122 von den Gemeinden die Anpassung der Rahmennutzungspläne an die neuen gesetzlichen Vorgaben innert 5 Jahren nach Inkraftsetzung des Gesetzes, d. h. bis Ende 2017. Für die Anpassung der bestehenden Sondernutzungspläne beträgt die Frist 15 Jahre, das heisst bis Ende 2027. Für neue Sondernutzungspläne gelten die neuen Vorschriften hingegen ab sofort.

---

## 2.2 Revision Ortsplanung

### 2.2.1 Gesamtrevision

Die bestehende Ortsplanung bestehend aus kommunalem Richtplan und Rahmennutzungsplanung von 1986/1998 wird komplett revidiert. Die Planungsinstrumente wurden 2018 erarbeitet und vom Kanton vorgeprüft. Die öffentliche Auflage erfolgt koordiniert mit der vorliegenden Entflechtung des Gestaltungs- und Baulinienplans zeitgleich.

### 2.2.2 Rahmennutzungsplanung

In der neuen Rahmennutzungsplanung werden Änderungen an der Zonierung und der Bauvorschriften für die Dorfzone vorgenommen. Folgend sind diese kurz zusammengefasst. Die Erläuterungen betreffen die Rahmennutzungsplanung mit dem Stand vor der öffentlichen Auflage.

### Zonenplan

Die grössten Teile des Kerns sind der Dorfzone zugewiesen, was der heutigen Kernzone entspricht. Neu wurde auch das Schloss Gottlieben in die Dorfzone aufgenommen. Zudem ist der grösste Teil der Dorfzone mit einer Ortsbildschutzzone überlagert.

Abb. 1 Ausschnitt Zonenplan, Stand 30. April 2019 (ohne Masstab)

	W	Wohnzone
	D	Dorfzone
	WA	Wohn- und Arbeitszone
	Oe	Zone für öffentliche Anlagen
	E	Erholungszone
	Fh	Freihaltezone
	GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
	GF	Gefahrenzone (Schräffur)
	OS	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
	AF	Zone für Archäologische Funde



### Baureglement

Für die Dorfzone gelten nach dem neuen Baureglement folgende Massvorschriften

Tab. 1 Masstabelle BauR für Dorfzone

Geschossflächen- ziffer GFZ max.	Fassadenhöhe max. in m	Gesamthöhe max. in m	Grenzabstand (Hauptbauten)	Gebäuelänge max. in m	Empfindlichkeits- stufe nach LSV	Bauweise
–	10.50	16.00	4.00	30.00	III	offen halboffen

Für die Ortsbildschutzzone gibt es im Baureglement ergänzende, weitergehende Vorschriften zur Gestaltung und Einpassung. Dabei sind insbesondere Vorschriften zur Dachgestaltung (symmetrische Giebedächer, Grösse und Gestaltung von Dachaufbauten, Ziegel, Dachflächenfenster), der Fassadengestaltung (Farbe, Beschattungssysteme) und der Fenstergestaltung (ortstypisch, baustilgerecht) enthalten. Gebäude müssen sich auf jeden Fall an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumetrie, Positio-

---

## 2.3 Bestehender Sondernutzungsplan

Abb. 2 Ausschnitt Gestaltungsplan für die Kerngebiete / Baulinienplan für das übrige Baugebiet, 1986 (ohne Massstab)

nierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, orientieren.












### 2.3.1 Gestaltungsplan für die Kerngebiete / Baulinienplan für das übrige Gemeindegebiet

#### Inhalt

Der Gestaltungsplan für die Kerngebiete / Baulinienplan für das übrige Baugebiet wurde am 8. Juli 1986 genehmigt (RRP Nr. 1036). Die Änderungen wurden am 23. Oktober 2011 (RRB Nr. 61), am 12. Oktober 2012 (RRB Nr. 89) und am 3. April 2014 (RRB Nr. 21) genehmigt. Der Gestaltungsplan stellt zum einen die besonders wertvollen und wertvollen Kulturobjekte unter den grundeigentümerverbindlichen Schutz. Zum anderen definieren Baulinien Baubereiche für Bauten. Im Kerngebiet umfassen diese die bestehende Baustruktur und lassen nur wenig Anordnungsspielraum. Im äusseren Bereich werden hingegen lediglich die Strassen- und Grenzabstände festgelegt.



Abb. 3 Legende des Gestaltungsplans für die Kerngebiete / Baulinienplan für das übrige Baugebiet, 1986 (ohne Massstab)

LEGENDE ZUM GESTALTUNGSPLAN	
<u>Verbindliche Planinhalte:</u>	
	<b>Mantelbaulinie</b> Bestimmt Lage und Abgrenzung, bis zu der Bauten und Anlagen gestellt werden dürfen. Dies gilt auch bei Wiederaufbau im Falle eines freiwilligen Abbruchs oder Elementarschadenfalles
	<b>Baulinie</b> Bestimmt die Grenze, auf die die Fassade gestellt werden muss
	<b>Abgrenzung des Gestaltungsplanes</b>
	<b>Hauptfirstrichtung</b> Ist bei Neu- oder Wiederaufbau einzuhalten
	<b>Maximale Normalgeschosszahl</b> Ist bei Neu- oder Wiederaufbau einzuhalten
	<b>Besonders wertvolle Bauten</b> Es besteht ein Abbruchverbot
	<b>Wertvolle Bauten</b> Es besteht ein Abbruchverbot
	<b>Gesamtform der Bauten erhaltenswert</b> Solche Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten
	<b>Nicht klassierte Bauten</b>
	<b>Grünanlagen und Vorgärten</b> Sie sind zu erhalten
	<b>Hofbereich</b> Die Vegetation ist zu erhalten. Parkplätze mit Hartbelägen sind nicht gestattet
Kleinbauten (im Sinne BauV §6 ) können vom Gemeinderat auch ausserhalb der Mantelbaulinien bewilligt werden	

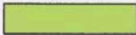

### Anpassung 2011 / 2012

In den Jahren 2011 und 2012 wurde der Gestaltungs- und Baulinienplan überarbeitet. 2006 wurde das kantonale Hinweisinventar der schützenswerten Bauten für Gottlieben überarbeitet. Mit der Anpassung des Gestaltungs- und Baulinienplans wurden die Schutzobjekte an die neue Einstufung angepasst. Dies führte zu mehreren Neuunterschutzstellungen. Weiter wurde der Baulinienplan überprüft und auf der Parzelle Nr. 11 ergänzt. Auf eine Festlegung neuer Baulinien auf den Parzellen Nrn. 37 und 127 wurde aufgrund von Rekursen hingegen verzichtet. Des Weiteren wurden die Einzelbäume und Teile der Vorgärten aus dem Schutz entlassen.

Abb. 4 Änderungen Gestaltungsplan für die Kerngebiete / Baulinienplan für das übrige Baugebiet und Legende, 2012 (ohne Massstab)



### Aufgehobene Inhalte

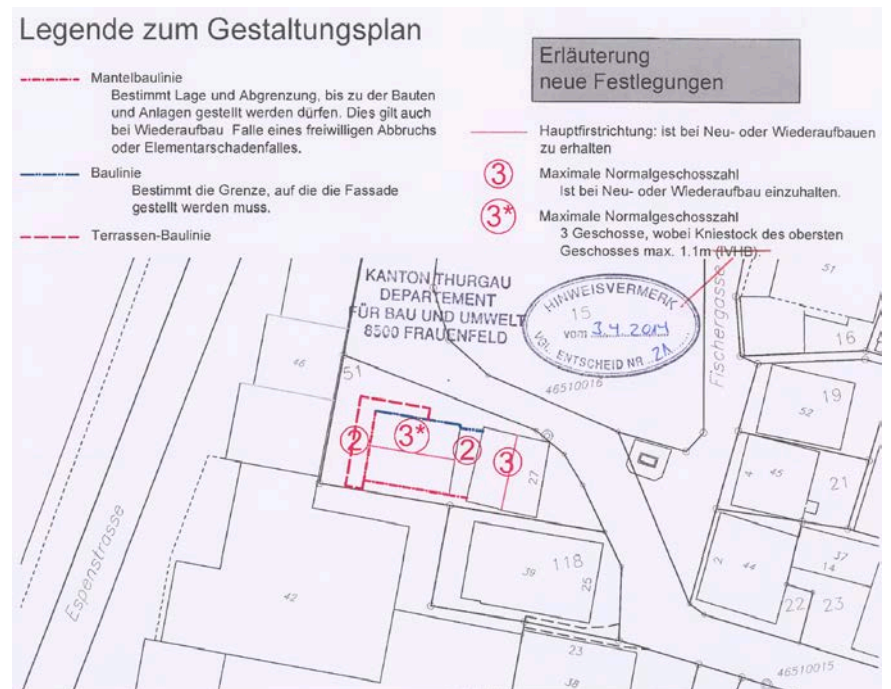
-  Grünanlagen und Vorgärten
-  Schützenswerte Einzelbäume



### Anpassung 2014

Um einen zweckmässigen Ersatzneubau einer Scheune auf der Parzelle Nr. 51 zu ermöglichen, wurde der Gestaltungs- und Baulinienplan 2014 angepasst. Dabei wurden die Baulinien auf das Bauprojekt ausgerichtet.

Abb. 5 Änderungen Gestaltungsplan für die Kerngebiete / Baulinienplan für das übrige Baugebiet und Legende, 2014 (ohne Masstab)



# 3 Erläuterung

---

## 3.1 Entflechtung und Abstimmung

### 3.1.1 Koordinierte Anpassung

Die Entflechtung und Abstimmung auf das neue Planungs- und Baugesetz des Gestaltungs- und Baulinienplans erfolgt koordiniert mit der Ortsplanungsrevision. Dies, da ein enger sachlicher Zusammenhang zwischen den Planungen besteht. Der Gestaltungsplan ergänzt die Vorschriften des Baureglements zur Dorfzone und sichert dessen Erhalt. Die Entflechtung des Gestaltungs- und Baulinienplans wird daher gleichzeitig mit der Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) öffentlich aufliegen. Dies trägt zur Rechtssicherheit bei. Zudem ist eine Anpassung des Gestaltungs- und Baulinienplans ohnehin bis 2027 nötig (Übergangsfrist §122 PBG).

### 3.1.2 Aufhebung Gestaltungsplan für die Kerngebiete / Baulinienplan für das übrige Baugebiet

Da die wesentlichen Inhalte des Gestaltungs- und Baulinienplans in den neuen «Plan der Schutzobjekte» und den «Gestaltungsplan Kerngebiet» überführt werden, wird der bisherige Plan vollständig aufgehoben. Dies umfasst namentlich folgende Inhalte:

- Mantelbaulinien
- Baulinien
- Terrassen-Baulinien
- Hauptfirstrichtung
- Maximale Normgeschosszahl
- Grünanlagen und Vorgärten
- Gesamtform der Bauten erhaltenswert
- Hofbereich
- besonders wertvolle und wertvolle Bauten

Die besonders wertvollen und wertvollen Bauten werden vollständig in den neuen Schutzplan übernommen. An ihrer Einstufung ändert sich nichts. Entsprechend wird der Verweis angebracht, dass diese aus dem bestehenden Gestaltungsplan überführt werden.

Abb. 6 Perimeter Aufhebung Gestaltungsplan für die Kerngebiete / Baulinienplan für das übrige Baugebiet (ohne Massstab)



## 3.2 Inhalte neuer Plan

### 3.2.1 Kulturobjekte

#### Übernahme Bestand

Die bestehenden Schutzobjekte (besonders wertvoll / wertvoll) werden mit einer Ausnahme vom bestehenden Gestaltungsplan übernommen und in den neuen Schutzplan überführt. Diese entsprechen auch der Einstufung des Kantonalen Hinweisinventars (Stand 2006). Die Gebäude der Kategorie «Bemerkenswert» (ehem. Gesamtform der Baute erhaltenswert) sind hinweisend im Plan eingetragen (keine eigene Schutzkategorie).

#### Änderungen

Neu wird das Gebäude Assek Nr. 33 (Parzelle Nr. 56) in die Schutzkategorie wertvoll aufgenommen. Dieses Gebäude ist gemäss kantonalem Hinweisinventar als wertvoll eingestuft und darin als Pendenza erwähnt. Mit der Übernahme wird das Hinweisinventar vollständig grundeigentümergebunden umgesetzt. Damit wird die Festsetzung 1.10 A des kantonalen Richtplans grundeigentümergebunden umgesetzt.

Das Gebäude Assek. Nr. 34 (Parzelle Nr. 31) ist mit Ausnahme der Grundmauern abgebrannt und wurde wiederaufgebaut. Da praktisch keine historische Substanz mehr vorhanden ist, macht eine Einstufung als «wertvoll» wenig Sinn. Entsprechend wird das Objekt in die Kategorie bemerkenswert abgestuft und aus dem grundeigentümerverbindlichen Schutz entlassen.

### **3.2.2 Naturobjekte**

Im bestehenden Gestaltungsplan wird die Erhaltung von Grünanlagen und Vorgärten stipuliert. Diese Grünanlagen und Gärten werden neu über die Rahmennutzungsplanung (Art. 10 BauR) geschützt. Die grösseren Grünanlagen liegen in der Freihaltezone. Die Vorgärten sind nicht derart wertvoll, dass eine grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung im Schutzplan notwendig wäre. Für die Vorgärten wurde aber eine Bestimmung im Baureglement zu deren Erhaltung innerhalb des Ortsbildschutzgebiets eingeführt (Art. 27 Abs. 2 BauR). Die Grünanlagen und Gärten werden deshalb nicht explizit als Schutzobjekte im Schutzplan aufgenommen.

Neu wird im Plan der Schutzobjekte im Bereich des Schlossgartens ein Baumschutzgebiet eingeführt. Mit dieser Regelung soll die charakteristische parkartige Bepflanzung mit stattlichen Bäumen erhalten werden.

Im Gemeindegebiet gibt es keine weiteren Naturobjekte wie Einzelbäume oder Hecken, welche eine separate Aufnahme in den Schutzplan benötigen würden. Grosse Teile der Gemeinde liegen im Naturschutzgebiet. Dieses ist über eine kantonale Schutzanordnung samt Pflegeplan (am 1. September 2018 genehmigt) geregelt. Damit sind grosse Teile der Naturflächen der Gemeinde bereits grundeigentümerverbindlich geschützt.

---

## 3.3 Vorschriften

### **Allgemeines**

Ergänzend zum Plan der Schutzobjekte werden Vorschriften zu den einzelnen Schutzzinhalten formuliert. Zweck des Plans der Schutzobjekte ist der Schutz der wertvollen orts- und kulturgeschichtlichen Bauten und deren Umgebung.

### **Baumschutz**

Ziel des Baumschutzgebietes ist es, die charakteristische Baumbepflanzung des Schlossparkes zu erhalten und die fachgerechte Pflege sicherzustellen. Dabei sind grössere Veränderungen (insb. Fällungen) bewilligungspflichtig. Bäume, welche gefällt werden müssen, sind grundsätzlich zu ersetzen. Damit wird der Baumbestand des Parks langfristig gesichert.

### **Kulturobjekte**

Für geschützte Einzelobjekte gilt ein Abbruchverbot. Die Objekte müssen fachgerecht unterhalten werden. Geschützt ist, neben der Bausubstanz, auch die Umgebung des Objekts. Bauliche und gestalterische Veränderungen im Äusseren und Inneren sind bewilligungspflichtig. Es wird in diesem Fall die kantonale Denkmalpflege beigezogen.

Die Vorschriften zu den Einzelobjekten stellen deren Pflege und Erhalt sicher und schützen vor störenden Eingriffen.

### **Verfügung**

Bei Bauvorhaben wird der genaue Schutzzumfang mittels vertiefter Untersuchungen in Bezug der kantonalen Denkmalpflege definiert. Der Schutzzumfang oder Pflege- sowie Unterhaltmassnahmen werden mittels Verfügung mit dem Grundeigentümer festgelegt. Dies kann mittels einer Vereinbarung oder auch im Rahmen der Baubewilligung erfolgen.

# 4 Verfahren

---

## 4.1 Information und Mitwirkung

Mit der vorliegenden Planung wird der Schutzplan und der Gestaltungsplan entflechtet. Es ergeben sich dadurch nur wenige Neuregelungen. Die Bevölkerung wird daher nur im Rahmen der öffentlichen Auflage informiert.

---

## 4.2 Vorprüfung

Da im vorliegenden Plan der Schutzobjekte nur wenige Neuregelungen vorgesehen sind, wurde auf eine kantonale Vorprüfung verzichtet. Der Entwurf des Plans der Schutzobjekte wurde mit dem zuständigen Kreisplaner des Amtes für Raumentwicklung (Jonas Büchel) besprochen.

---

## 4.3 Rechtsverfahren

### **Beschlussfassung**

Der Gemeinderat hat den Plan der Schutzobjekte mit dazugehörigen Vorschriften an der Sitzung vom 15. August 2019 beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

### **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage des Plans der Schutzobjekte fand vom 23. August bis 11. September 2019 statt. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. 34 vom 23. August 2019 publiziert. Gleichzeitig wurden die Änderungen allen betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt.

### **Einspracheverfahren**

Während der Auflagefrist sind ..... Einsprachen beim Gemeinderat eingegangen. Diese wurden wie folgt behandelt:

- .....
- .....

### **Antrag auf Genehmigung**

Der Plan der Schutzobjekte wurde dem Departement für Bau und Umwelt am ..... zur Genehmigung eingereicht.

# Impressum

---

Gemeinde Gottlieben

---

Plan der Schutzobjekte

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43  
F: +41 71 222 26 09

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

Projektleitung

**Hanspeter Woodtli**

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

**Benjamin Müller**

BSc FH in Raumplanung, Raumplaner FSU

542/001/430/04/PB\_Schutzplan\_190819.docx