



Gemeinde Hundwil

PROJEKT NR. 040.1.011

# ÜBERBAUUNGSPLAN LEHNEN-HALDE

PARZELLE NR. 931, ABWEICHUNG VON DER REGELBAUWEISE

## PLANUNGSBERICHT

12. DEZEMBER 2025

## MITWIRKUNG



**Titelbild: 3D-Visualisierung Überbauung**

Quelle: Wäspe + Partner AG | Dezember 2025

## INGRESS

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG  
FSU SIA

Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

+41 (0)71 227 62 62  
info@err.ch  
www.err.ch



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1	SITUATION	5
1.2	ANLASS UND ZIEL	5
1.3	VORGESCHICHTE	6
1.4	PLANUNGSABLAUF	6
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b>	<b>7</b>
2.1	BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG (RPG)	7
2.2	KANTONALER RICHTPLAN	7
2.3	KOMMUNALER SCHUTZZONENPLAN	7
2.4	KOMMUNALER RICHTPLAN	7
2.5	ZONENPLAN NUTZUNG	10
2.6	ZONENPLAN GEFAHREN	10
2.7	ZONENPLAN SCHUTZ	11
2.8	ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ERSCHLIESSUNG	11
<b>3</b>	<b>WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE</b>	<b>11</b>
3.1	WALD	11
3.2	GEWÄSSER / GEWÄSSERSCHUTZ	11
3.3	OBERFLÄCHENABFLUSS	12
3.4	ERSCHLIESSUNG	12
3.5	LÄRMBELASTUNG	13
3.6	NICHTIONISIERENDE STRAHLUNG	14
3.7	BELASTETE STANDORTE	14
3.8	GRUNDBUCH	14
3.9	SAMMELSCHUTZRÄUME	14
<b>4</b>	<b>ÜBERBAUUNGSKONZEPT</b>	<b>14</b>
4.1	STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE EINORDNUNG	15
4.2	WOHNUNGSMIX UND WOHNNUTZUNG	16
4.3	ÖFFENTLICH, HALBPRIVAT, PRIVAT	16
4.4	GEBÄUDEGESTALTUNG UND GEBÄUDETECHNIK	17
4.5	UMGEBUNGSGESTALTUNG	17
4.6	QUALITÄTEN DER ÜBERBAUUNG	18
<b>5</b>	<b>ÜBERBAUUNGSPLAN LEHNEN-HALDE</b>	<b>18</b>
5.1	PERIMETER	18
5.2	ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN	19
5.3	GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN	20
5.4	UMGEBUNGSBESTIMMUNGEN	20



5.5	ERSCHLIESSUNGS- UND PARKIERUNGSBESTIMMUNGEN	21
5.6	ÖKOLOGIE- UND UMWELTBESTIMMUNGEN	21
5.7	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
<b>6</b>	<b>INTERESSENABWÄGUNG</b>	<b>22</b>
6.1	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG	22
6.2	ABWEICHUNG VON DER REGELBAUWEISE	23
6.3	INTERESSENABWÄGUNG	23
<b>7</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>24</b>
7.1	VORPRÜFUNG	24
7.2	INFORMATION UND MITWIRKUNG	28
7.3	RECHTSVERFAHREN	28
7.4	GENEHMIGUNG	29
<b>8</b>	<b>BEILAGEN</b>	<b>29</b>





- Effiziente und optimale Erschliessung des Planungsgebiets sowie die Regelung der Parkierung, inkl.:
  - Berücksichtigung der Erschliessung der Liegenschaft Parz. Nr. 650
  - Durchlässigkeit für Fussverkehr gewährleisten
- Bauliche Entwicklung an einer topographisch schwierigen Lage ermöglichen

Aufgrund der Sondernutzungsplanpflicht und den übergeordneten Zielen der kommunalen Planung wird ein Überbauungsplan nach Art. 39 des kantonalen Baugesetzes (BauG, bGS 721.1) erarbeitet. Die Bauherrschaft strebt keine Mehrausnutzung gegenüber der Regelbauweise gem. Art. 41 BauG an.

Mittels Überbauungsplanung werden die planungsrechtliche Umsetzung respektive die Rahmenbedingungen für die Realisierung der geplanten Überbauung festgelegt.

### 1.3 VORGESCHICHTE

Die Parzelle Nr. 931 wurde im Jahr 2009 in die Wohn- und Gewerbezone WG bzw. Wohnzone W1 eingezont und mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

In den Jahren 2016 und 2017 wurde mit der Ausarbeitung eines Quartierplans begonnen. Dieses Planungsinstrument wurde im Jahr 2017 durch den Kanton bereits zwei Mal vorgeprüft. Die Planung wurde im Dezember 2017 jedoch sistiert, da vor einer kantonalen Genehmigung die Gemeinde Hundwil Bauzonen auszonieren musste, um den gesetzlich vorgeschriebenen 15-Jahrebedarf einzuhalten.

In der Zwischenzeit wurden das kantonale Baugesetz und der kantonale Richtplan überarbeitet. Im Frühjahr 2022 wurde durch Wäspe + Partner AG ein neues Vorprojekt erarbeitet, welches unter kleineren Änderungsbegehren durch die Ortsplanungskommission Hundwil am 23. August 2022 zur Ausarbeitung eines Überbauungsplans in einem neuen Verfahren verabschiedet wurde.

### 1.4 PLANUNGSABLAUF

Für den Erlass des Überbauungsplans ist folgender Ablauf gemäss ordentlichem Verfahren nach Art. 45 ff. BauG in aufgezeigter Reihenfolge vorgesehen:

- Entwurf Überbauungsplan
- Beratung Planungskommission
- Verabschiedung durch Gemeinderat
- Vorprüfung durch den Kanton
- Information und Mitwirkung Anwohner / Bevölkerung
- Auflageverfahren
- Beschluss durch Gemeinderat
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung durch den Kanton



## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 2.1 BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG (RPG)

Nach Art. 1 RPG sorgen die Gemeinden, Kantone und der Bund für eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie für die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die Tätigkeiten der jeweiligen Behörden sind aufeinander abzustimmen, um eine geordnete Besiedlung und die damit verbundene erwünschte Entwicklung zu erreichen. Dabei soll die Landschaft nach Art. 3 RPG durch die Beachtung der mit den betroffenen Planungen betrauten Behörden geschont werden. Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung der Siedlungsflächen sollen getroffen werden.

Für ungenügende oder ungenutzte Flächen in Bauzonen sollen Massnahmen getroffen werden, um die Siedlungsfläche für die Innenentwicklung aufzubereiten. Mit der vorliegenden Planung wird dem im Plangebiet nachgekommen.

### 2.2 KANTONALER RICHTPLAN

Hundwil wird im kantonalen Richtplan als ländliche Gemeinde bezeichnet. Die Gemeinde hat damit eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion. Weiter hält der kantonale Richtplan fest, dass Hundwil als ländliche Gemeinde die bestehende Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens halten muss (vgl. kantonaler Richtplan, Kapitel S.2.1, Abstimmungsanweisung, Ziffer 4.1), was im vorliegenden Bericht in Kapitel 6.1 diskutiert wird. Das Planungsgebiet befindet sich im Siedlungsgebiet. Die Überbauungsplanung wird von keinen weiteren Richtplaninhalten tangiert.

### 2.3 KOMMUNALER SCHUTZZONENPLAN

Der kantonale Schutzzonenplan macht keine Aussagen zum Planungsgebiet respektive es sind keine Schutzobjekte betroffen.

### 2.4 KOMMUNALER RICHTPLAN

Der Gemeinderichtplan der Gemeinde Hundwil wurde am 20. Dezember 2022 vom Regierungsrat des Kantons Appenzell Ausserrhoden genehmigt. Zum Gemeinderichtplan gehört die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen (nachfolgend Innenentwicklungsstrategie genannt). Sie ist als Beilage fester Bestandteil der Gemeinderichtplanung.

#### 2.4.1 INNENENTWICKLUNGSSTRATEGIE

Die Innenentwicklungsstrategie sieht für das Plangebiet folgendes vor:

##### **BEBAUUNGSSTRUKTUR**

- Die Entwicklung hat sich an die Regelbauweise zu halten. Kann eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden, kann eine Mehrausnützung durch einen Sondernutzungsplan gemäss Art. 37 BauG erfolgen.
- Koordination mit dem Strassenraum «Lehenstrasse».
- Grundsätzlich ist der Punkthauscharakter zu bevorzugen. Im Bereich des Gewerbegebietes sind entsprechend des Bedarfes Lösungen zu finden.
- Steildächer mit ruhiger Dachgestaltung sind ortstypisch und gegenüber Flachdächern zu bevorzugen.
- Die Ausrichtung der Bauten und deren Hauptfassade sollte strassenzugewandt sein.
- Die Setzung der Bauten sollte entlang der Höhenkurven stattfinden.
- Es ist die Wohn- oder Gewerbenutzung zu priorisieren.



- Eine hohe Dichte als auch eine kompakte Siedlung ist anzustreben.
- Die Nutzung ist zu halten.

### **AUSSENRÄUME**

- Fließende Übergänge zwischen den Parzellen mit durchlässigen Grünstrukturen, Holzzäunen usw. sind zu bevorzugen.
- Fließende Siedlungs- und Geländeübergänge von der Bauzone zur Nichtbauzone (z.B. durch genügend Grünräumen zwischen den Bauten, Grünstrukturen, usw.) sind bei Neu- und Ersatzbauten zu berücksichtigen.
- Der Geländeverlauf muss erkennbar bleiben.
- Nichtvegetative Sichtschutzwände über 1.20 Meter Höhe vermeiden. Einfriedungen sind möglichst durchlässig zu gestalten (z.B. durch Staffelung, Materialisierung o.ä.). Bei durchgängigen Einfriedungen sind wo möglich mindestens 0.15 m Bodenabstand und Lücken als Durchlauf für Kleintiere zu gewähren. Wildhecken oder Staketenzäune sind zu bevorzugen.
- Geländeabtragungen und -veränderungen sind minimal zu halten.
- Durchlässigkeit für Fussgänger ist zu wahren.
- Gewässerzugang der Urnäsch ist zu ermöglichen.

Ausserdem sei die Parzelle Nr. 931 innert fünf Jahren mittels Sondernutzungsplan zu überbauen.

Bezüglich der Strassenraumgestaltung entlang der Kantonsstrasse wird folgendes festgehalten:

- Der Ausdruck der Bauten sowie deren Hauptfassade sind strassenseitig auszurichten.
- Auf Lärmschutzwände ist zu verzichten. Bei Lärmemissionen sind kreative, bauliche Lösungsansätze zu finden (z.B. lärmabweisende Hausfassaden, Stellung der Volumen usw.) die dem Weilercharakter gerecht werden.
- Ortsbauliche Gegebenheiten und Charakter sind zu berücksichtigen.
- Sichere Gestaltung des Schulweges.
- Dorfeingang respektive -ausgang ist wahrnehmbar auszugestalten.

## **2.4.2 GEMEINDERICHTPLAN**

Der Gemeinderichtplan sieht für das Plangebiet folgendes vor:

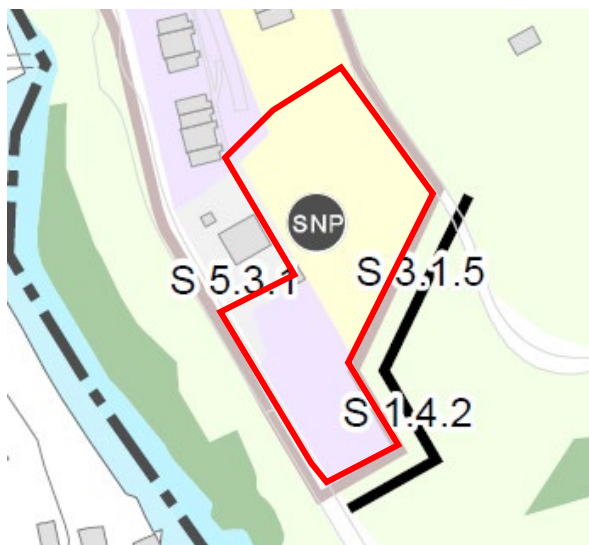
- S 1.4.2 Siedlungsbegrenzung:  
Eine mögliche Siedlungserweiterung im inneren Bezirk Zürchersmühle, soll durch die Siedlungsbegrenzungslinie langfristig eingeschränkt werden.
- S 3.1.5 Sondernutzungsplanpflicht:  
Die zeitnahe Umsetzung der laufenden Sondernutzungspläne ist anzustreben. Es ist auf eine qualitätsvolle Bebauung mit entsprechenden Freiräumen wert zu legen.  
(Qualitätssicherung durch Sonderbauvorschriften)
- S 5.3.1 Bildung / Kindergarten und Primarschule:  
Die Bevölkerungsstruktur ist laufend zu überprüfen. Bei massgeblichen Veränderungen ist mittels Schulraumplanung die Situation des Schulangebots und -nachfrage neu zu bewerten.  
In Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung im Befang, Zürchersmühle ist zu beobachten, inwiefern sich die Überbauung auf die Auslastung des Schulhauses Lehen und den Kindergarten Befang auswirken könnte. Entsprechende Massnahmen sind zu treffen.  
Gemäss Kapitel 6.1 schafft die vorliegende Planung ein Potenzial von 35 bis 38 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern. Bei einer mittleren Schülerquote<sup>1</sup> von 158 in der Gemeinde Hundwil ergibt sich ein Potenzial von 5.5 bis 6.0 zusätzlichen Schulkindern über alle Schulstufen (Kindergarten bis Oberstufe). Aufgrund der nicht voraussehbaren Aufteilung auf die Schulstufen, können auf vorliegender Planungsstufe noch keine Massnahmen empfohlen werden.

---

<sup>1</sup> Schülerquote: Anzahl Schüler bzw. schulpflichtige Kinder pro tausend Einwohner (schulpflichtige Kinder = 5 bis 15 Jahre), Datengrundlage: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, 2010 bis 2024



- V 1.1.3 Ortseingänge:  
Der Ortseingang im Ortsteil Zürchersmühle soll mit einfachen gestalterischen respektive baulichen Massnahmen so aufgewertet werden, dass er klar erkennbar wird. Damit wird gleichzeitig eine Geschwindigkeitsreduktion erreicht. Der nötige Raumbedarf ist frühzeitig zu klären und zu sichern. Als weitere mögliche Massnahmen werden genannt: Horizontaler Versatz / optische Strassenverengung, Bepflanzung oder Ortstafel / Veranstaltungstafel.
- V 3.1 Wanderweg aufzuheben:  
Im Gemeinderichtplan werden die aktuellen Daten des Verein Appenzell Ausserrhoder Wanderwege (VAW) dargestellt. Änderungsanträge der Linienführungen wurden 2020 durch die Gemeinde beschlossen.
- I 1.2 Gewässerschutzzone Au (als Ausgangslage in Richtplankarte dargestellt)



Ausgangslage	Richtplaninhalt	Kapitel Richtplanktext
		Wohnzone
		Mischzone
		Öffentliche Bauten und Anlagen
		Landwirtschaftsgebiet
		S 1.4 Siedlungsbegrenzung
		S 3.1 Sondernutzungsplan

**Abb. 2: Ausschnitt Gemeinderichtplan Siedlung und Landschaft**

Quelle: Kommunalen Richtplan | Dezember 2022



Ausgangslage	Richtplaninhalt	Kapitel Richtplanktext
		ÖV-Güteklasse C
		ÖV-Güteklasse D
		V 3.1 Wanderweg aufzuheben
		S 5.3 Primarschule
		S 5.3 Kindergarten
		I 1.2 Gewässerschutzzone Au

**Abb. 3: Ausschnitt Gemeinderichtplan Verkehr und Infrastruktur**

Quelle: Kommunalen Richtplan | Dezember 2022

### 2.4.3 RICHTPLAN FUSS- UND WANDERWEGE

Der separate Richtplan über die Fuss- und Wanderwege der Gemeinde Hundwil ist derzeit in Revision und sieht für das Plangebiet folgendes vor:

- Massnahme Nr. 2:  
Schaffung einer neuen Wegverbindung über die Parzelle Nr. 931, entlang der Parzellengrenze zu Parz. Nr. 650.
- Massnahme Nr. 3:  
Erhalt der bestehenden Fusswegverbindung zwischen Tobelstrasse, Schulhaus und Befang-Quartier.



## 2.5 ZONENPLAN NUTZUNG

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Stand 01. Dezember 2020) befindet sich das Planungsgebiet im nordöstlichen Bereich in der Wohnzone W1 und im südwestlichen Bereich in der Wohn- und Gewerbezone WG.

Nordwestlich des Planungsgebiets befinden sich angrenzend die Wohnzone W1 sowie die Wohn- und Gewerbezone WG und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE. Das Planungsgebiet grenzt an die Landwirtschaftszone L.

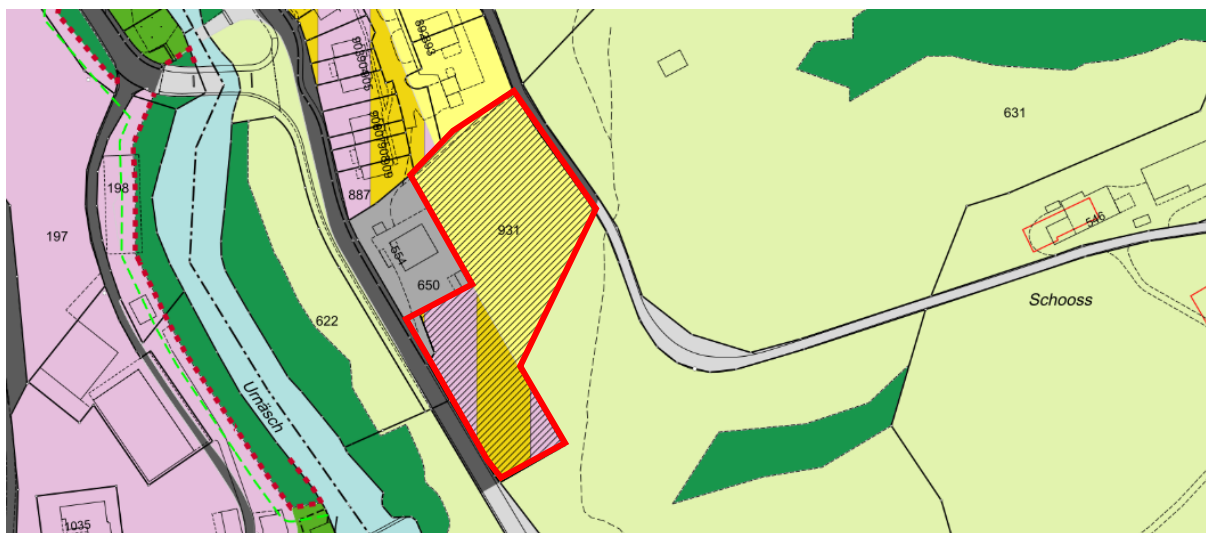


Abb. 4: Ausschnitt Zonenplan Nutzung

Quelle: Geoportal | November 2025

## 2.6 ZONENPLAN GEFAHREN

Gemäss Zonenplan Gefahren befindet sich der Grossteil des Planungsgebiets in der Gefahrenzone 3 mit einer geringen Gefährdung durch Rutschung. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen. Gemäss Art. 115a Abs. 3 lit. C BauG können Bauvorhaben für grössere Menschenansammlungen oder hohe Sachwerte nur bewilligt werden, wenn die für den Personen- und Sachwertschutz notwendigen Massnahmen getroffen werden.

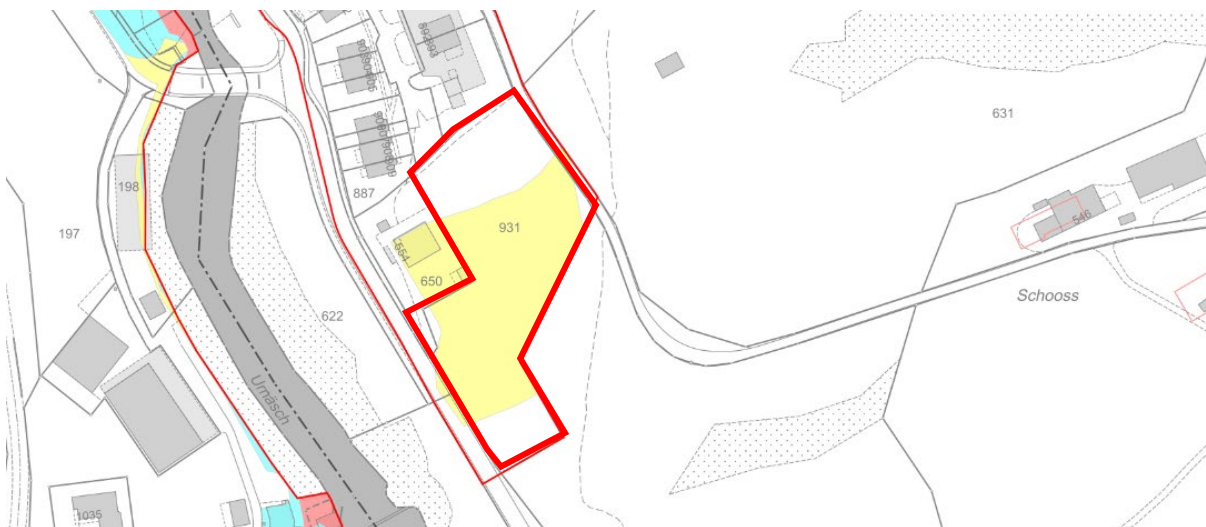


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Gefahren

Quelle: Geoportal | November 2025



Um den Umgang mit dieser Gefährdung festzulegen, wurde im Rahmen der vorliegenden Sondernutzungsplanung das Fachbüro Andres Geotechnik AG sowie die zuständige kantonale Fachstelle beigezogen und ein Schutzkonzept entwickelt. Die Gefährdung durch Hangmuren, welche oberhalb des Plangebiets ausgelöst werden, wird durch den Bau von Objektschutzmauern kanalisiert und damit zwischen den Baubereichen bzw. ausserhalb des Plangebiets abgeleitet. Die Gefährdung durch Hangmuren innerhalb des Plangebiets wird durch die Überbauung und deren Hangsicherung reduziert. Mit diesen Massnahmen wird die Gefährdung der Wohnbauten minimiert.

Die Objektschutzmassnahmen werden in den Beilageplänen bereits konzeptionell aufgezeigt und sind im Baubewilligungsverfahren detailliert nachzuweisen, vgl. Kapitel 5.4.

## **2.7 ZONENPLAN SCHUTZ**

Im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Schutzobjekte.

## **2.8 ÜBERSICHT ÜBER DEN STAND DER ERSCHLIESSUNG**

Die Parzelle Nr. 931 gilt gemäss der Übersicht über den Stand der Erschliessung als nicht erschlossen und ist voraussichtlich innert 5 Jahren baureif.

# **3 WICHTIGE THEMATISCHE ASPEKTE**

## **3.1 WALD**

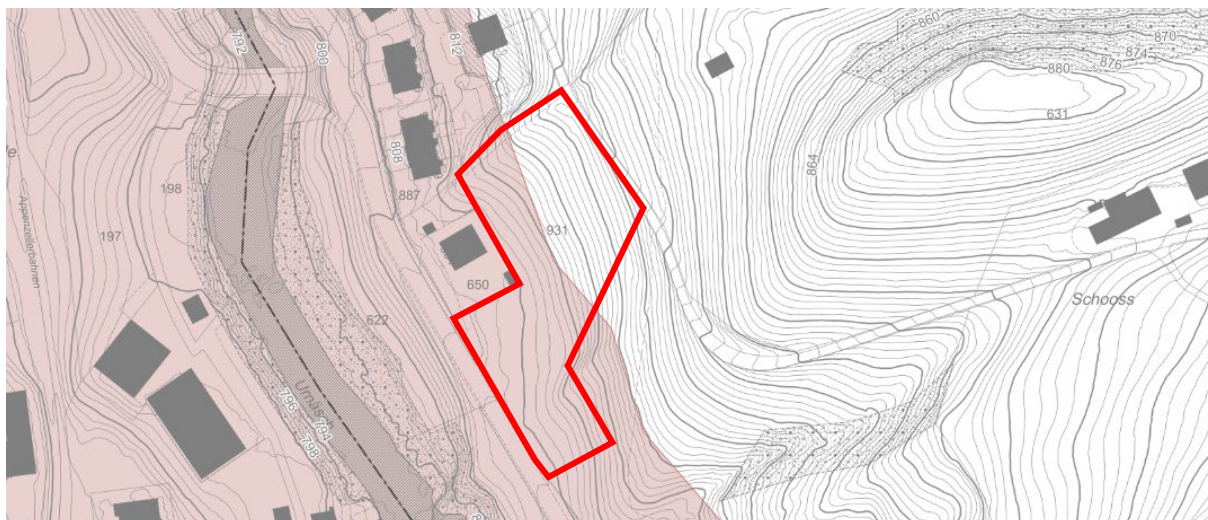
Südwestlich des Planungsgebiets befindet sich ein Waldstück, welches dem Verlauf der Urnäsch folgt. Dieses Waldstück hält überall mindestens einen Abstand von 18 Metern zum Plangebiet ein. Gemeinsam mit dem vorgeschriebenen Strassenabstand, halten die Bauten den minimalen Waldabstand von 20 m gemäss Art. 113 BauG ein.

## **3.2 GEWÄSSER / GEWÄSSERSCHUTZ**

Es liegt kein Gewässer im oder in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone, liegt aber teilweise im Gewässerschutzbereich Au (siehe rote Fläche in Gewässerschutzkarte). Es wird empfohlen, im Bereich von unterirdisch erstellten Bauten (z.B. Tiefgarage) die Hangwasserverhältnisse frühzeitig abzuklären. Das Amt für Umwelt ist im Weiteren zuständig für die Bewilligung von Bauten und Anlagen sowie von weiteren Arbeiten im Gewässerschutzbereich Au. Kann bei Vorhaben in diesen Bereichen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden, ist für die Bewilligung die Gemeinde zuständig. Einzelheiten regelt die Verordnung.





**Abb. 6: Ausschnitt Gewässerschutzkarte**  
 Quelle: Geoportal | November 2025

### 3.3 OBERFLÄCHENABFLUSS

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfliessendes Regenwasser. Aufgrund der Einfärbung ist von keinem erhöhten Risiko auszugehen. Die Karte Oberflächenabfluss ist kein Geobasisdatensatz. Die Karte untersteht keiner Rechtsgrundlage, dient jedoch zur Ermittlung von weiteren Risiken durch Oberflächenabflüsse.



**Abb. 7: Ausschnitt Oberflächenabfluss**  
 Quelle: Geoportal | November 2025

### 3.4 ERSCHLISSUNG

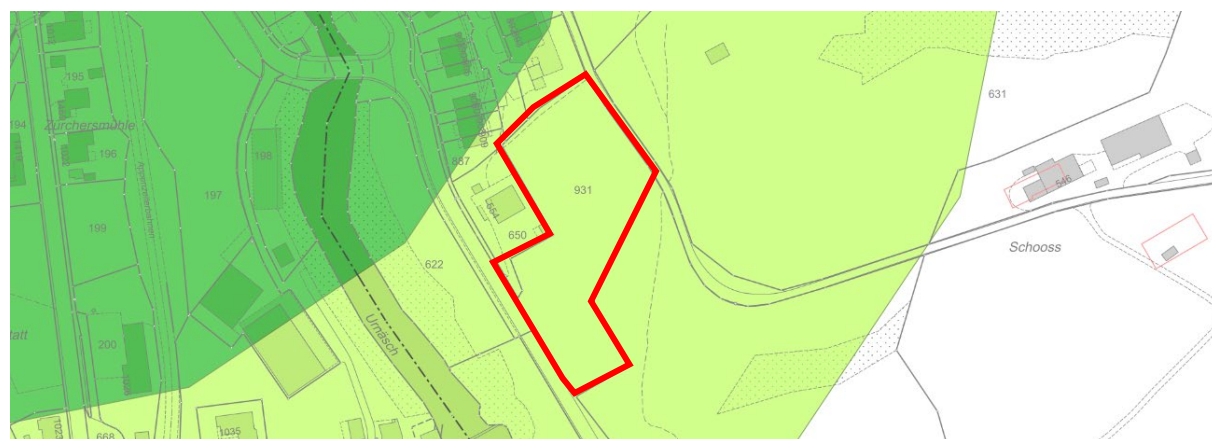
Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Kantonsstrasse Zürchersmühle – Gonten und der Tobelstrasse (Gemeindestrasse).





**Abb. 8: Auszug Strassenverzeichnis**  
 Quelle: Geoportal | November 2025

Das Planungsgebiet weist gem. Bundesamt für Raumentwicklung die ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung) auf. Die Zug- (Gossau SG - Wasserauen - Appenzell) und Postautostation (Richtung Urnäsch) Zürchersmühle ist fussläufig ca. 350 m vom Planungsgebiet entfernt und deckt ein Grundangebot ab.



**Abb. 9: Auszug ÖV-Güteklasse**  
 Quelle: Geoportal | November 2025

### 3.5 LÄRMBELASTUNG

Basierend auf dem kantonalen Strassenlärmkataster wurde in einer separaten Kurzabschätzung geklärt, ob die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden bzw. ob vertiefte Lärmgutachten zu erstellen sind, vgl. Beilage «Kurzabschätzung Lärm Tiefgarageneinfahrt und Strassenlärm». Der Strassenlärmkataster verzeichnet für die Kantonsstrasse im Bereich Lehen einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 900 Fahrzeugen (Stand 2013). Mit aktuell rund 1'100 Fahrzeugen<sup>2</sup> ist der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Kantonsstrasse leicht gestiegen. Auf der Tobelstrasse wird von einem geringen Verkehrsaufkommen ohne relevante Lärmemissionen ausgegangen. Gemäss der Kurzabschätzung kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte (Planungswerte) gemäss der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) der Empfindlichkeitsstufe III (Bereich Wohn- und Gewerbezone WG) sowie der Empfindlichkeitsstufe II (Bereich Wohnzone W1) eingehalten werden.

<sup>2</sup> Gemäss Schematische Übersicht durchschnittlicher täglicher Verkehr, Tiefbauamt AR, Stand 01. Januar 2023



### **3.6 NICHTIONISIERENDE STRAHLUNG**

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich eine SAK-Mittelspannungsfreileitung. Eine entsprechende Umlegung ist in Zusammenarbeit mit der St. Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG SAK durchzuführen.

Weiter befinden sich keine Standorte für Funksender oder Eisenbahnleitungen innerhalb des Planungsgebiets und in unmittelbarer Umgebung. Erhöhte nichtionisierende Strahlen können bei einer Umlegung der Hochspannungsfreileitung ausgeschlossen werden.

### **3.7 BELASTETE STANDORTE**

Im zu bearbeitenden Planungsgebiet sind im entsprechenden Kataster keine belasteten Standorte vermerkt. Sollte wider Erwarten während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600, abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

### **3.8 GRUNDBUCH**

Entlang der nordwestlichen Grenzen besteht zugunsten der Nachbarparzelle Nr. 650 ein Wegrecht über das Planungsgebiet. Dieses muss im Überbauungsplan berücksichtigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Dienstbarkeiten einer Überbauung entgegenstehen. Die entsprechenden Abklärungen sind Sache der Bauherrschaft.

### **3.9 SAMMELSCHUTZRÄUME**

Gemäss kommunalem Richtplan QP 8 Zürchersmühle ist zu prüfen, ob Sammelschutzräume notwendig sind. Aufgrund der bereits gefüllten, öffentlichen Schutzräume im Gebiet Zürchersmühle ist ein Sammelschutzraum für die Überbauung Lehen-Halde notwendig. Die Anzahl notwendiger Schutzräume ist sicherzustellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Nachweis genügender Schutzräume für die Überbauung Lehen-Halde einzureichen.

## **4 ÜBERBAUUNGSKONZEPT**

Das zugrundeliegende Überbauungskonzept wurde von Wäspe + Partner AG, St.Gallen erarbeitet und erstreckt sich über die gesamte Parzelle Nr. 931. Das Überbauungskonzept bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung im Überbauungsplan. Die nachfolgenden Ausführungen stammen auszugweise aus dem Projektbeschrieb von Wäspe + Partner AG sowie vom Landschaftsarchitekten Christian Hänni (Dipl. Ing. FH / STV Landschaftsarchitektur, Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG).





**Abb. 10: Situation Überbauungskonzept**

Quelle: Wäspe + Partner AG, Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG | Dezember 2025

Die Parzelle Nr. 931 ist planungsrechtlich in zwei Zonen aufgeteilt. Talseitig entlang der Kantonsstrasse befindet sich der untere Teilbereich der Parzelle Nr. 931 in der Wohn- und Gewerbezone WG (1'840 m<sup>2</sup>). Oberhalb des Schulhauses Lehen liegt die Parzelle in der Wohnzone W1 (3'512 m<sup>2</sup>).

Im Planungsgebiet soll eine Überbauung mit einem Einfamilienhaus im oberen, hangseitigen Bereich und vier Mehrfamilienhäuser im mittleren und unteren, talseitigen Bereich erstellt werden.

## 4.1 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE EINORDNUNG

Die Überbauung mit vier Mehrfamilien- und einem Einfamilienhaus definiert den südlichen Siedlungsrand von Zürchersmühle.

Die beiden markanten Mehrfamilienhäuser entlang der Kantonsstrasse übernehmen die Gebäudehöhe des Schulhauses und ergänzen so den Strassenraum bis an den zukünftig leicht nach Süden verschobenen Ortseingang. Die beiden zurückversetzten Mehrfamilienhäuser sitzen auf einer überdeckten Tiefgarage und orientieren sich an den Volumina der angrenzenden Reihenhäuser im Norden. Über ihren architektonischen Ausdruck, die Massstäblichkeit und Formensprache sowie Fassadengestaltung bilden sie zusammen mit den vorderen beiden Bauvolumen eine Einheit. Die Mehrfamilienhäuser werden gemeinschaftlich von der Kantonsstrasse her erschlossen und sind über Zufahrten sowie Fusswege miteinander verbunden.

Das Einfamilienhaus thront über den vier Mehrfamilienhäusern oben am Hang. Mit seiner kompakten Erscheinung symbolisiert es den Übergang von der klassischen Siedlungsstruktur zur kleinteiligen Bebauungsstruktur der voralpinen Hänge. Das Gebäude mit seinem versteckten Carport hangseitig hinter dem Einfamilienhaus wird über die Zufahrt zur Schossweid unabhängig von den Mehrfamilienhäusern erschlossen.

Die vier Mehrfamilienhäuser orientieren sich sowohl an der vorgefundenen Bebauungsstruktur und den Strassen, als auch an der voralpinen Topografie. Entlang der Höhenlinien setzen sie sich ins Gelände. Die beiden



Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptstrasse reagieren differenziert auf die vorgefundene Topografie, wobei das Gebäude am Dorfeingang rückseitig zweigeschossig im Erdreich verschwindet und die Haupteinschliessung im Obergeschoss erfolgt. Das zweite Mehrfamilienhaus daneben zeigt aufgrund der Topografie rückseitig zwei Vollgeschosse und wird im Erdgeschoss erschlossen. Die beiden zurückversetzten Mehrfamilienhäuser werden direkt über der Tiefgarage erschlossen. Der rückseitige Hang wird von einer markanten Sichtbeton-Stützmauer aufgefangen, um das gestaltete Terrain schnellstmöglich zurück auf das gewachsene Terrain zu heben. Dies erlaubt es, auf der Tiefgarage zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern eine gut nutzbare Aussenfläche zu gestalten.

Das Einfamilienhaus oberhalb der Mehrfamilienhäuser im Hang nutzt die Topografie, um auf mehreren Ebenen privat nutzbare Aussenflächen zu generieren. Nur rückseitig muss der Hang mit einer Stützmauer aufgefangen werden, aus welcher sich dann der Abstellplatz entwickelt. Seitlich und hangabwärts wird das gewachsene Gelände an das Gebäudevolumen und seine Terrassen herangeführt. Dies lässt das Einfamilienhaus zusätzlich klein erscheinen und unterstreicht so den Übergang zur voralpinen Gebäudestruktur.

## 4.2 WOHNUNGSMIX UND WOHNUTZUNG

Es entsteht ein ausgewogener Wohnungsmix bestehend aus 3 ½-, 4 ½- und 5 ½-Zimmer-Wohnungen in unterschiedlichsten Grössen und Varianten. Dieser Wohnungsmix deckt ein breites Spektrum an Bedürfnissen ab und soll dazu beitragen, eine gute demografische Durchmischung innerhalb der neuen Eigentümergemeinschaft zu erzielen.

**Tab. 1: Wohnungsspiegel**

Quelle: Wäspe + Partner AG | Dezember 2025

WOHNUNGSSPIEGEL	MFH 1	MFH 2	MFH 3	MFH 4	EFH	TOTAL
3.5-Zimmer-Wohnungen	1	-	2	2	-	5
4.5-Zimmer-Wohnungen	3	3	1	1	-	8
5.5-Zimmer-Wohnungen	-	-	1	1	1	3
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>16</b>

## 4.3 ÖFFENTLICH, HALBPRIVAT, PRIVAT

Zusätzlich zu den Haupteinschliessungen werden die Mehrfamilienhäuser aber auch das Einfamilienhaus mittels Fortführung der bestehenden Fusswege an die Siedlung angeschlossen. An der nördlichen Grenze verläuft ein öffentlicher Fussweg vom Areal der benachbarten Schule bis hoch zur Tobelstrasse. Auf der strassenabgewandten Seite des Schulhauses wird dieser Fussweg um eine zusätzliche Verbindung auf den Vorplatz der vier Mehrfamilienhäuser erweitert. Entlang dieses Weges soll ein neuer Kinderspielplatz als Lehrspielplatz entstehen, welcher bei Bedarf auch von den Schülern benutzt werden darf und deshalb auf die Bedürfnisse der älteren Kinder ausgerichtet wird.

Die geschickte Platzierung der öffentlichen Fusswege erlaubt es, die Wege innerhalb der Siedlung verstärkt halbprivat auszubilden. Nur Bewohner und Besucher müssen diese beschreiten, da sie ausschliesslich zu den Hauseingängen und zu gemeinschaftlichen Aussenbereichen führen. Ihre hauptsächliche Anordnung hinter den Mehrfamilienhäusern schafft eine zusätzliche Intimität und unterstreicht den halbprivaten Charakter. Die hangseitige Anordnung der siedlungsinternen Erschliessung führt weiter zu einer klaren Trennung zwischen den halbprivaten, gemeinschaftlichen Aussenräumen und den privaten Bereichen, welche auf dem Erschliessungsniveau abgeschirmt durch die Gebäude auf der Westseite, also hangabwärts, Platz gefunden haben.

Die privaten Aussenräume werden in den oberen Geschossen zusätzlich durch die Topografie beeinflusst. So gibt es ergänzende Aussenbereiche, welche sich die Situation des Hanges zu Nutze machen und über Balkonfenster Sitzplätzchen im Hang oder über kleine «Brücken» Wiesensitzplätzchen in der Böschung erschliessen. Trotz der privaten Atmosphäre, der den Eigentumswohnungen zugeschlagenen Aussenräume besteht, auch immer eine Verbindung zur Siedlung, sei es durch Blickkontakt oder einen direkten Zugang zu gemeinschaftlichen Aussenbereichen.



Das Einfamilienhaus ist nur gering von einer Öffentlichkeit betroffen. Dies ergibt sich bereits aufgrund der Klassierung der Zufahrtsstrasse, welche nur wenige weitere Häuser erschliesst. Die Abgrenzung von halbprivaten Bereichen wie die Zufahrt und dem Hauseingang zu den privaten Aussenräumen wird jedoch auf dieselbe Weise wie bei den Mehrfamilienhäusern organisiert. Das Gebäudevolumen schafft eine selbstverständliche Grenze der beiden Bereiche, ohne das zusätzliche bauliche Massnahmen dafür getroffen werden müssen. Jedoch bestehen, wie auch in der unterhalb angeordneten Mehrfamilienhaussiedlung Verbindungen zwischen den halbprivaten und privaten Bereichen, sowohl durch Blickverbindungen als auch durch untergeordnete Verbindungswege.

#### **4.4 GEBÄUDEGESTALTUNG UND GEBÄUDETECHNIK**

Alle fünf Gebäude werden mit einer einfachen und optisch horizontal in Erscheinung tretenden Holzfassade ausgeführt, welche durch die Verwendung von unterschiedlich starken Brettern eine zusätzliche Reliefierung erhalten und so als moderne Interpretation einer Scheunenschalung gelesen werden kann. Vorspringende Balkone und Vordächer sowie die Balkongeländer werden auf dieselbe Weise gestaltet und so Teil der Fassade.

Um bei den Mehrfamilienhäusern die Erschliessung gut lesbar zu machen, wird der vorspringende Baukörper, welcher das Treppenhaus enthält, mit einer vertikalen und einfachen Holzlattung ausgeführt. Diese Struktur lässt sich auch an den Garagentoren wieder ablesen.

Sämtliche Dachflächen der Steildächer werden mit einer Indach-Photovoltaikanlage bespielt. Durch das allseitige Anbringen der Photovoltaikanlage werden die Dachflächen auch optisch zu einer klaren Einheit und verhindern eine Gewichtung der Dachflächen, und damit auch der Fassaden, zu Haupt- und Rückseite. Mittels vertraglichem Zusammenschluss mehrerer Endverbraucher (ZEV) wird sämtlicher in der Überbauung produzierter Strom allen Bereichen verfügbar gemacht. Dadurch kann die gewonnene Energie sowohl für die allgemeinen Bereiche, zum Betreiben der Wärmepumpenheizungen und zur Speisung der Ladestellen für Elektromobilität in den Einstellhallen, als auch für die einzelnen Wohneinheiten verwendet werden. Dies bedingt einen gemeinschaftlichen Stromanschluss für die ganze Überbauung.

Das anfallende Meteorwasser wird teilweise in Regenwassertanks aufgefangen und nutzbar gemacht. Mittels eines Überlaufs wird bei grossen Regenmengen das Meteorwasser in Retentionsflächen auf der Tiefgarage und unter den Vorplätzen geführt, wo es sowohl versickern als auch verdunsten kann. Erst wenn diese Massnahme nicht mehr ausreicht, wird das Meteorwasser abgeführt.

#### **4.5 UMGEBUNGSGESTALTUNG**

Die Integration der Bebauung in die vorgefundene Landschaft ist herausfordernd. Dennoch schafft es das Projekt mit seiner Struktur und seinem Fussabdruck die Texturen des Kontextes aufzunehmen und den Siedlungsrand zu definieren. Die unaufgeregte, dem Standort angepasste Architektur wird um das Element der vorgefundenen Landschaft erweitert und ergänzt. Naturnahe und regionalspezifische Wiesenbepflanzung, Sträucher- und Heckenbänder durchziehen als Verlängerung der bestehenden Waldelemente und Baumgruppen die neue Bebauung und verbinden diese mit dem Ufergehölz der Urnäsch. Vereinzelt Baumgruppen setzen neue Akzente und die gezielte Bepflanzung der südlichen Parzellengrenze mit Bienennahrung- und Vogelschutzgehölz unterstreichen die Lesbarkeit des Siedlungsrandes. Die ortsspezifische Landschaft durchfließt die neue Bebauung. Die Umgebungsgestaltung soll ein naturnahes Wohnen erlauben. Wenn immer möglich werden Mauern und entstehende Böschungsflächen mit entsprechender Bepflanzung begrünt. Dies gilt ebenso für die voraussichtlich benötigten Objektschutzmauern, welche die Gefährdung durch Hangrutschungen um die Wohnbauten herumleiten. Diese werden entlang der südlichen Parzellengrenze durch entsprechende Gehölze in die Landschaft eingebettet.

Die nicht-nutzbaren Hangflächen sollen extensiv bewirtschaftet und mit standortgerechten Pflanzungen die Biodiversität fördern und den ökologischen Ausgleich schaffen.

Der Spielplatz und die Gemeinschaftsflächen nutzen die Hangsituation geschickt aus und Schaffen Verbindungen zwischen der benachbarten Schule und den Mehrfamilienhäusern bzw. innerhalb der Überbauung.



## 4.6 QUALITÄTEN DER ÜBERBAUUNG

Der Überbauungsplan Lehen-Halde bildet die Basis für eine moderne und dennoch eingepasste Bebauung der Parzelle Nr. 931 am Siedlungsrand von Zürchersmühle. Im Kontext der vorgefundenen Siedlungsstruktur verpflichtet die Grösse der zusammenhängenden Bebauung, der Standort am Siedlungsrand, aber auch die sensible voralpine Landschaft zu überlegten Eingriffen.

Das Richtprojekt führt die vorgefundene Siedlungsstruktur weiter und gestaltet den Siedlungsrand. Die Fortführung der Bebauung entlang dem Strassenraum nimmt Bezug auf die bestehenden Volumina und Gebäudehöhen. Die zurückhaltenden Holzfassaden repräsentieren den heutigen Zeitgeist und schlagen gleichzeitig eine Brücke zur Architektur der voralpinen, landwirtschaftlichen Streusiedlung. Die Fassadengliederung folgt einem Wechselspiel aus äusseren und inneren Einflüssen.

Die geplante Bebauung erweitert die bestehende Siedlung und schlägt gleichzeitig Brücken zur umliegenden Streusiedlungslandschaft. Sie generiert Qualitäten für die Landschaft, den Siedlungsrand sowie die Siedlung und schafft gleichzeitig modernen neuen Wohnraum.

# 5 ÜBERBAUUNGSPLAN LEHEN-HALDE

Für das Planungsgebiet wird ein Überbauungsplan nach Art. 39 BauG erarbeitet. Dieser setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Überbauungsplan Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Beilagepläne
- Planungsbericht

Der Überbauungsplan legt die Bebauung und Erschliessung des Planungsgebiets, die Parkierung und die Einordnung der Bauten ins Landschafts- und Ortsbild fest. Der Regelungsbedarf ist niedrig, da die Bebauung bis auf eine Abweichung mittels Regelbauweise realisiert werden soll, siehe Kapitel 5.2 und 6.2.

## 5.1 PERIMETER

Der definierte Perimeter umfasst die Parzelle Nr. 931.





**Abb. 11: Überbauungsplan Lehen-Halde**

Quelle: Eigene Darstellung | Dezember 2025

## 5.2 ÜBERBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Grundsätzlich sind Hauptbauten nur in den bezeichneten Baubereichen zulässig. Ausserhalb der Baubereiche sind auch unterirdische Bauten und Anlagen bzw. Teile davon sowie Nebenbauten für gemeinschaftliche Nutzungen zulässig, z.B. für Spiel- und Gemeinschaftsplätze, Briefkasten- und Sonnerieanlagen sowie Zugänge und Entrauchungsanlagen zur Einstellhalle oder Kellerräume.

In den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 sind ausschliesslich Mehrfamilienhäuser zulässig. Im Baubereich C ist ein Einfamilienhaus zulässig.

Innerhalb der Baubereiche A1, A2, B1, B2 und C sind An- und Vorbauten an den Hauptbauten erlaubt. Vorgesehen sind schlichte Vordächer aus Glas bei den Hauszugängen sowie Balkone entlang der Gebäudelängsseiten. Die Balkone dürfen im Grünbereich abgestützt werden, vgl. Abschnitt 5.4.

Der Baubereich A2 wird an der östlichen Ecke leicht gekappt, um den kleinen Grenzabstand von 4.0 m gemäss Baureglement der Gemeinde Hundwil einzuhalten, damit die Regelbauweise diesbezüglich gewahrt wird. Da die Baubereiche A1, A2, B1 und B2 im Nordosten jeweils auch das vorspringende Treppenhaus umfassen, kann der Baubereich A2 an dieser Stelle leicht reduziert werden.

Die Umgrenzung Baubereich Einstellhalle legt in Abweichung zur Regelbauweise die maximale horizontale Umgrenzung der Tiefgarage in Verbindung mit den Mehrfamilienhäusern in den Baubereichen B1 / B2 fest. Dies aufgrund der Tatsache, dass die Einstellhalle über das gewachsene Terrain hinausragt und somit die Definition für unterirdische Bauten gemäss Art. 13 BauV nicht einhält. Die maximale Gebäudelänge gemäss Regelbauweise beträgt in der Wohnzone W1 20.0 m. Die Einstellhalle erreicht eine Gebäudelänge von maximal 58 m. Um die



Auswirkungen dieser Abweichung von der Regelbauweise abzumildern, wird ausserdem die maximale vertikale Ausdehnung (ausgehend vom gewachsenen Terrain) in den Sonderbauvorschriften festgehalten. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Zugänge sowie Entrauchungsanlagen. Ausserdem ist die Einstellhalle vollständig mit Erdreich zu überdecken und so weit möglich zu begrünen.

Die Umgrenzung Baubereich Carport legt die maximale horizontale Umgrenzung des Carports fest, der funktional zum Baubereich C gehört. Die Einstellhalle und der Carport sind vollständig zu überdecken und soweit wie möglich zu begrünen. Die Garagen oder Einstellhallen in den Baubereiche A1 / A2 sind in die Hauptbauten zu integrieren und geschlossen zu gestalten.

### 5.3 GESTALTUNGSBESTIMMUNGEN

Um eine einheitliche Einpassung in das Landschafts- und Ortsbild zu schaffen, sind Bauten als einfache Formen mit Kreuzgiebeldach auszuführen und die Fassaden sind hauptsächlich mit Holz zu gestalten, wobei der Sockel massiv in Erscheinung zu treten hat (siehe Materialisierungs- und Farbkonzept). Quergiebel im Dachgeschoss dürfen um ein bestimmtes Mass über die Hauptfassade vorstehen und mit dieser verbunden werden.

Die Dachform wird zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung für alle Baubereiche gleich gehandhabt. Die Hauptfirstrichtung hat parallel zu den Längsfassaden und entsprechend auch parallel zum Hang zu verlaufen. Damit sich die Bauten in das umliegende Ortsbild einpassen, ist die Dachform des Giebel- oder Kreuzgiebeldaches für Hauptbauten zu verwenden. Die jeweiligen Dächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszubilden und vollständig (mit Ausnahme von Dachflächenfenstern) mit Indach-Photovoltaikelementen oder mit thermischen Solarmodulen auszustatten. An- und Nebenbauten können mit Flachdächern versehen werden.

### 5.4 UMGEBUNGSBESTIMMUNGEN

Um die Bodenversiegelung so gering als möglich zu halten und die Biodiversität zu fördern, wird der Freiraum grundsätzlich als Grünbereich bezeichnet und entsprechend definiert. Im Grünbereich sind nur definierte Anlagen (z.B. kleine Nebenbauten, Spiel- und Gemeinschaftsplätze, Retentionsanlagen und Fusswegverbindungen) möglich. Dazu gehören auch private Aussenbereiche (bis 30 m<sup>2</sup> je Wohneinheit) und Verbindungsstege zu den Wohnungen sowie Balkone und deren Abstützung.

Um den ökologischen Ausgleich gemäss Art. 18b des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG; SR 451) zu gewährleisten, ist 50 % des Grünbereichs extensiv und naturnah zu gestalten bzw. zu pflegen und mit Feldgehölzen, Hecken oder mit anderer naturnaher, einheimischer und standortgemässer Vegetation zu bepflanzen. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens im Umgebungsgestaltungsplan nachzuweisen. Um den nötigen Projektierungsspielraum für die Hangsicherungs- und Objektschutzmassnahmen nicht zu beschränken, wird darauf verzichtet, verbindliche Flächen im Situationsplan des Überbauungsplans auszuscheiden.

Grundsätzlich soll auf das gewachsene Terrain durch die geeignete Umgebungsgestaltung Rücksicht genommen werden. Gleiches gilt für die bestehende Hecke auf den Parzellen Nrn. 809, 871 und 887. Diese darf nicht beeinträchtigt werden. Stützmauern und Aufschüttungen sind möglichst minimal zu halten sowie naturnah zu gestalten haben und sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Um einen fließenden Übergang zwischen dem Planungsgebiet und dem angrenzenden Landwirtschaftsland zu schaffen, sind nur natürliche Terrainanpassungen gegenüber der Landwirtschaftszone erlaubt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Objektschutz- und Hangsicherungskonzept einzureichen, welches detaillierte Aussagen über Dimensionierung, Lage und Gestaltung der Stützmauern macht.

Für Kinderspiel- und Gemeinschaftsplätze ist eine Fläche von 10 % der totalen Bruttogeschossfläche der Baubereiche A1, A2, B1 und B2 auszuscheiden. Die Fläche kann auf verschiedene Plätze aufgeteilt werden. Ein Teil der Kinderspielplatzfläche ist am im Plan bezeichneten Ort einzurichten und für die Schulkinder des benachbarten Schulhauses zugänglich zu machen.

Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Der Fussweg entlang der Parzellengrenze ist so zu erstellen, dass die bestehende Hecke auf den Parzellen Nrn. 809, 871 und 887



nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind mindestens an den im Plan bezeichneten Stellen einheimische Hecken und Bäume in ökologisch guter Qualität zu pflanzen. Die Einstellhalle in Verbindung mit den Baubereichen B1 und B2 ist mit durchwurzelbarem Material zu überdecken, damit sich Pflanzen nachhaltig etablieren können.

## 5.5 ERSCHLIESSUNGS- UND PARKIERUNGSBESTIMMUNGEN

Der Überbauungsplan legt mit den bezeichneten Erschliessungselementen die nötige Erschliessung zu den Bauten fest. Die Erschliessung der Baubereiche A1, A2, B1 und B2 erfolgt über einen gemeinsamen Einlenker in die Kantonsstrasse. Der Baubereich C wird über die Tobelstrasse von Norden erschlossen.

Weiter festgelegt ist im Überbauungsplan eine Wendemöglichkeit für 11 m-Lastwagen. Die Wendemöglichkeit muss gewährleistet sein. Bezüglich der Wendemöglichkeiten müssen die VSS-Normen nicht eingehalten werden. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren (mittels Schleppkurve) zu erbringen. Eine möglichst effiziente Wendemöglichkeit soll zur Einpassung in das Landschaftsbild auf die kleinstmögliche Fläche reduziert werden.

Die gemäss Norm VSS 40 273a erforderlichen Sichtweiten beim jeweiligen Einlenker sind vor der Bewilligung der Überbauung des Planungsgebietes sicherzustellen. Der Freiraum Sichtlinie ist auf jeden Fall von sichtbehindernden Bepflanzungen, Anlagen, Parkplätze, Ablagerungen etc. freizuhalten. Zur Sicherstellung der Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten ist im Bereich des Planungsgebietes ein „generell 50“ Innerortsbereich zu schaffen. Das Verschieben der Ortseingangstafel berücksichtigt ausserdem die Zielsetzung der Innenentwicklungsstrategie und Gemeinderichtplanung. Auf die Schaffung eines weitergehend gestalteten Ortseingangs wird aus verschiedenen Gründen verzichtet, so ist der inskünftige Raumbedarf für einen allfälligen Bau eines Trottoirs oder Velowegs entlang der Kantonsstrasse noch nicht bekannt, zudem stehen die Kosten für ein umfangreiche Gestaltung des Ortseingangs an diesem Ort in keinem Verhältnis zum Nutzen, insbesondere in Anbetracht der begrenzten finanziellen Mittel der Gemeinde. Gleichzeitig könnte eine stark gestaltete Anlage auf Widerstand bei der Bevölkerung oder Anwohnern stossen, die möglicherweise funktionale Lösungen bevorzugen, weshalb aus Sicht der Gemeinde auf eine Pfortneranlage verzichtet wird. Die Verschiebung des Ortseingangs wirkt sich zusätzlich positiv auf die Verkehrssicherheit (Knotensichtweite, Schulweg) sowie die Wohnqualität (Strassenlärm) aus.

Die Verkehrsfläche dient der Erschliessung und ist zu mindestens 50 % versickerungsfähig zu gestalten. Undurchlässige Beläge wie zum Beispiel asphaltierte Garagenzufahrten sind auf das Notwendigste zu beschränken, um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten.

Der bestehende Fussweg im nördlichen Bereich des Planungsgebietes ist im Rahmen der Überbauung gemäss den im Plan bezeichneten Richtungspunkten mit einer Breite von mindestens 1.0 m öffentlich zugänglich zu erstellen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten. Der Anschluss an die ausserhalb des Planungsgebietes bestehenden Fusswege ist sicherzustellen. Weitere Fusswege sind erlaubt. Dies entspricht den Planungsabsichten des kommunalen Richtplans Fuss- und Wanderwege (derzeit in Revision).

Die notwendige Anzahl Abstellplätze für die Bewohnerschaft sind jeweils innerhalb der zugehörigen Baubereiche in Einstellhallen oder Garagen zu erstellen. Die Mindestwerte gemäss Baureglement der Gemeinde Hundwil sind einzuhalten. Sechs Aussenparkplätze für Besucher sind an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen.

## 5.6 ÖKOLOGIE- UND UMWELTBESTIMMUNGEN

Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise, soweit möglich in Holzbauweise zu erstellen. Massgebend sind die aktuellen Standards und Energiegesetze. Es sind wo möglich Baustoffe zu wählen, welche nachwachsen. Zudem sollen regional verfügbare Materialien eingesetzt werden. Es sind einfach trennbare Baumaterialien zu bevorzugen, um den Energieaufwand für das Recycling zu minimieren.

Die Wärmeversorgung für Raumwärme und Warmwasser ist mittels einer Erdsonden-Wärmepumpe zu realisieren. Sollten die hydrologischen Abklärungen ergeben, dass Erdsondenbohrungen nicht möglich wären, ist eine energetisch gleichwertige Lösung anzustreben, welche vollständig erneuerbar betrieben werden kann, wobei z.B. auch thermische Solarmodule möglich sind.



Für die Tiefgarage sind Vorgaben für die Anzahl und den Ausbaugrad der Ladestationen für Elektrofahrzeuge formuliert. Spar- und Optimierungsmassnahmen im Energiehaushalt sind in allen Bereichen zu prüfen. Zusammen mit dem Baugesuch sind sämtliche Energienachweise einzureichen.

Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Garagenvorplätze und Verkehrsflächen sind möglichst versickerungsfähig auszuführen. Im Grünbereich sind Retentionsanlagen und unterirdische Meteorwassersammeltanks erlaubt, welche zur Zwischenspeicherung des Regenwassers dienen. Zusammen mit dem ersten Baugesuch ist für das ganze Plangebiet ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen, das die vorgesehene Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung enthält.

Die Untergeschosse sind gemäss Norm SIA 272 in der Dichtigkeitsklasse 2 zu erstellen. Dies bedeutet: Die Bauwerksoberflächen auf der trockenen (inneren) Seite dürfen höchstens trocken bis leicht feucht sein, mit einzelnen Feuchtstellen. Tropfendes Wasser ist nicht zulässig.

Aufgrund des Niederflurcontainerkonzepts der Gemeinde Hundwil ist vorgesehen, dass die Bewohnerschaft des Plangebiets ihren Kehricht bei einem zentralen Container im benachbarten Quartier Befang abgeben kann.

## 5.7 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Belastung durch nichtionisierende Strahlung, muss die bestehende Mittelspannungsleitung im Planungsgebiet vor Erteilung der Baubewilligung verlegt werden. Die Bauherrschaft ist bereits in Gesprächen mit der SAK gestartet, um die Mittelspannungs-Freileitung auf der Parz. Nr. 931 zu verkabeln und die Freileitung abzubrechen.

# 6 INTERESSENABWÄGUNG

## 6.1 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN GESETZGEBUNG UND PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordnete Gesetzgebung und Planung vollumfänglich. Der Überbauungsplan berücksichtigt insbesondere die Vorgaben aus dem rechtskräftigen Gemeinderichtplan sowie der Innenentwicklungsstrategie. Ausserdem wird der separate Richtplan über die Fuss- und Wanderwege (derzeit in Revision) berücksichtigt.

Wie in der Innenentwicklungsstrategie (Stand 13. September 2022) festgeschrieben, hält sich die Überbauung grundsätzlich an die Regelbauweise (siehe nachstehendes Kapitel). Trotzdem werden die angestrebten Ziele der Innenentwicklungsstrategie für eine hohe Nutzungsdichte sowie eine kompakte Siedlung erreicht.

Der kantonale Richtplan hält fest, dass die Gemeinde Hundwil als ländliche Gemeinde die bestehende Nutzungsdichte der Bauzonen mindestens halten muss (vgl. kantonaler Richtplan, Kapitel S.2.1, Abstimmungsanweisung, Ziffer 4.1). Die Gemeinde Hundwil weist mit 58 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare eine für ländliche Gemeinden hohe Dichte auf. Mit dem Überbauungsplan Lehen-Halde wird keine Erhöhung der Ausnützungsziffer gegenüber der Regelbauweise gewährt. Die Bauherrschaft sieht jedoch vor, die maximal mögliche Bruttogeschossfläche gemäss Regelbauweise auszunützen.

Die mögliche Nutzungsdichte wird über das Einwohnerpotential auf zwei Arten abgeschätzt:

1. Über die durchschnittliche Wohnungsbelegung:  
Gemäss aktuellem Planungsstand sollen 16 Wohneinheiten, verteilt auf fünf Gebäude realisiert werden, vgl. Kapitel 4.2. Die durchschnittliche Wohnungsbelegung im Kanton Appenzell Ausserrhoden betrug im Jahr 2021 2.2 Personen pro Wohnung. Dies ergibt ein Potential von 35 Einwohnern. Die Differenzierung nach



Wohnungsgrössen (Unterschiedliche Belegungszahlen nach Anzahl Zimmer) zeigt vernachlässigbare Unterschiede (+/- 0.2 Personen).

2. Über die realisierbare Bruttogeschossfläche:

In Anbetracht der anrechenbaren Landfläche von 5'352 m<sup>2</sup> kann mit dem Überbauungsplan Lehenen-Halde eine Bruttogeschossfläche von maximal 2'417 m<sup>2</sup> realisiert werden. Gemäss Bundesamt für Statistik liegt der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in Appenzell Ausserrhoden bei 51.7 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Daraus resultiert ein Einwohnerpotential von rund 38 Personen.

Der Überbauungsplan Lehenen-Halde gewährleistet ein Einwohnerpotenzial von rund 35 bis 38 Personen. Aufgerechnet resultiert ein Potenzial von minimal rund 65 Einwohner pro Hektare, was die kantonale Richtplanvorgabe in Bezug auf die Siedlungsdichte somit übersteigt und damit erfüllt.

## 6.2 ABWEICHUNG VON DER REGELBAUWEISE

Der Überbauungsplan folgt grundsätzlich den Festlegungen der Regelbauweise der Wohn- und Gewerbezone WG und der Wohnzone W1 gemäss rechtskräftigem Baureglement der Gemeinde Hundwil. Einzig die Einstellhalle in Verbindung mit den Baubereichen B1 und B2 überschreitet die maximale Gebäudelänge um mehr als das Doppelte, da die Einstellhalle über das gewachsene Terrain hinausragt und somit die Definition für unterirdische Bauten gemäss Art. 13 BauV nicht einhält. Die maximale Gebäudelänge gemäss Regelbauweise beträgt in der Wohnzone W1 20.0 m. Die Einstellhalle erreicht eine Gebäudelänge von 58 m. Diese Mehrlänge wird jedoch durch verschiedene Gestaltungsbestimmungen in den Sonderbauvorschriften flankiert (maximale Höhenausdehnung gegenüber dem gewachsenen Terrain, Überdeckung und Bepflanzung). Die Einstellhalle wird damit unter dem gestalteten Terrain zu liegen kommen und als Teil der Aussenraumgestaltung genutzt werden.

Gemeinde und Bauherrschaft streben keine Mehrausnützung gemäss Art. 41 BauG an, obwohl dies gemäss Innenentwicklungsstrategie (Stand 13. September 2022) möglich wäre, sofern eine gute bauliche Einpassung nachgewiesen werden kann. Durch die sonstige Einhaltung der Regelbauweise soll sich die Bebauung in Bezug auf die Gebäudevolumetrie am benachbarten Befang-Quartier orientieren.

## 6.3 INTERESSENABWÄGUNG

Nachfolgend werden im Rahmen der Interessenabwägung die relevanten betroffenen Interessen ermittelt, beurteilt und abgewogen.

**Tab. 2: Interessenabwägung**

ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Innenentwicklung	Mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern wird das vorhandene Bauland flächensparend genutzt und die Ziele der Innenentwicklung werden unterstützt. Die Dichteziele des kantonalen Richtplans werden auch ohne Beanspruchung der möglichen Mehrausnützung gemäss Art. 41 BauG erreicht bzw. übertroffen.
Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	Die Bebauung fügt sich in der Art der Bebauung (Dachformen, Firstrichtungen, Fussabdruck, Holzfassaden) und aufgrund der Gebäudestellung entlang der Kantonsstrasse in die bestehende Siedlung Befang ein. Die Gebäude staffeln sich in den bestehenden Hang und die Einstellhalle wird vollständig mit überdeckt und tritt kaum in Erscheinung. Die Umgebung wird fließend zwischen Bauzone und Landwirtschaftsland gestaltet und die Grenze lediglich mittels einer standortgerechten Strauchhecke definiert. Die Strauchhecke bildet gleichzeitig den südöstlichen Siedlungsabschluss des Ortsteils Zürchersmühle. Die entsprechenden Einpassungsmerkmale werden in den Sonderbauvorschriften für ganz oder zumindest konzeptionell verbindlich erklärt.
Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen	Die natürlichen Grundlagen werden geschützt und mit dem Bauprojekt müssen die nötigen Objektschutzmassnahmen gegen Rutschungsgefahren nachgewiesen werden. Die versiegelte Fläche wird möglichst geringgehalten und das Bauland flächensparsam bebaut.



ERMITTELTE INTERESSEN	BEURTEILUNG
Ökologischer Ausgleich	Durch die vorgeschriebene extensive Nutzung des Grünraums sowie die Vorschrift zur Platzierung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern leistet die geplante Siedlung einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich. Die Oberflächen werden möglichst unversiegelt ausgestaltet und für das Meteorwasser sind Rückhaltetanks vorgesehen, um das anfallende Wasser wiederzuverwenden, anstatt direkt in die Kanalisation abzuleiten.
Abweichung von der Regelbauweise	Die Abweichung von der Regelbauweise (Überschreitung der maximalen Gebäudelänge bei der Einstellhalle) ist durch die flankierenden Regelungen in den Sonderbauvorschriften sowie die Nutzung als (halb-) privater Aussenraum und Spielplatz nach Abschluss der Überbauung kaum mehr als solche zu erfassen.
Nachbarschaftliche Interessen	Die Interessen der Nachbarn werden durch die mehrheitliche Einhaltung der Regelbauweise und durch die separate Erschliessung nicht erheblich beeinträchtigt. Gleichzeitig werden durch die öffentliche Durchwegung und die Nutzbarkeit des Spielplatzes nachbarschaftliche Beziehungen zum Quartier Befang und zum Schulhaus geschaffen.

Die Beurteilung der ermittelten, relevanten Interessen zeigt, dass der Überbauungsplan den einzelnen Interessen entspricht und diesen somit nicht entgegensteht. Es bestehen keine Interessenskonflikte, welche gegeneinander abgewogen werden müssen. Ausserdem unterstützt der Gemeinderat Hundwil die baulichen Entwicklungen in dieser Art und Weise an dieser Stelle.

## 7 VERFAHREN

### 7.1 VORPRÜFUNG

Der Überbauungsplan Lehen-Halde wurde am 13. Dezember 2024 dem Amt für Raum und Wald zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 19. März 2025 nahm das Amt für Raum und Wald zum Überbauungsplan Lehen-Halde Stellung.

In der folgenden Tabelle ist der Umgang mit dem Vorprüfungsbericht aufgeführt:

Tab. 3: Auswertung Vorprüfung

VORPRÜFUNGSBERICHT	UMSETZUNG
Mit Schreiben vom 13. Dezember 2024 hat das von Ihnen beauftragte Planungsbüro den Überbauungsplan Lehen-Halde in der Gemeinde Hundwil zur Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchgeführt. Die Vorprüfung bezweckt die allfällig notwendige Bereinigung der Planungsinstrumente vor dem Genehmigungsverfahren. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721 .1) wird die Genehmigung von Nutzungsplänen erteilt, wenn diese den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Daher wird die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung bereits im Vorprüfungsverfahren durchgeführt. Kriterien für die Zweckmässigkeitsprüfung bilden die Grundsätze in Art. 5 BauG, nach welchen sich die mit der Planung betrauten Behörden zu richten haben.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>A. AUSGANGSLAGE</b>	
Die Parzelle Nr. 931 in der Gemeinde Hundwil soll mit einem Überbauungsplan für eine Wohnnutzung baureif gemacht werden. Es sind vier Mehrfamilienhäuser sowie ein Einfamilienhaus geplant. Die Parzelle Nr. 931 ist im Zonenplan Nutzung der Wohnzone 1 (W1) beziehungsweise entlang der ersten Bautiefe der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) zugewiesen und mit einer Sondernutzungsplanpflicht gemäss Art. 35 BauG überlagert. Mit dem Überbauungsplan Lehen-Halde werden nachfolgende Zielsetzungen verfolgt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung einer kompakten und dichten Siedlung;</li> <li>• Einpassung der Bauten und Anlagen in die bestehende Siedlung und Landschaft;</li> </ul>	Wird zur Kenntnis genommen.



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMSETZUNG
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualitätsvolle Gestaltung und ökologische Aufwertung des Siedlungsrandes;</li> <li>• Effiziente und optimale Erschliessung des Planungsgebiets sowie die Regelung der Parkierung, inkl.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Erschliessung der Liegenschaft Parzelle Nr. 650</li> <li>• Durchlässigkeit für Fussverkehr gewährleisten;</li> </ul> </li> <li>• Bauliche Entwicklung an einer topographisch schwierigen Lage ermöglichen.</li> </ul>	
<i>B. BEURTEILUNG</i>	
<i>1. ALLGEMEINES</i>	
Planungsbericht	
<p>Gemäss Art. 4 7 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, den kantonalen Behörden Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen der Bevölkerung, die Sachpläne des Bundes und die Richtpläne berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung trägt. Der Planungsbericht entspricht grundsätzlich den an ihn gestellten Anforderungen. Notwendige Ergänzungen sind nachfolgend aufgeführt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<i>2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND WEITERE PLANUNGSINSTRUMENTE</i>	
Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	
Die Gemeinde Hundwil ist Bestandteil des ISOS. Für den Ortsteil Befang besteht jedoch kein Inventareintrag.	Wird zur Kenntnis genommen.
Kantonaler Richtplan	
<p>Im kantonalen Richtplan wird die Gemeinde Hundwil dem Gemeindetyp "ländliche Gemeinde" zugeordnet. Der kantonale Richtplan hält fest, dass die Gemeinde Hundwil die bestehende Nutzungsdichte von 58 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare (E+B/ha) mindestens halten muss (vgl. kantonaler Richtplan, S.2.1, Abstimmungsanweisung 4.1). Der Überbauungsplan Lehen-Halde ermöglicht ein Potential von 35 bis 38 Einwohnern und Beschäftigten, was einem theoretischen Dichtewerte von 65 bis 71 E+B/ha entspricht. Der Überbauungsplan Lehen-Halde erfüllt die Vorgabe des kantonalen Richtplans bezüglich der Siedlungsdichte.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinderichtplan/ Innenentwicklungsstrategie	
<p>Der Gemeinderichtplan der Gemeinde Hundwil weist für das Planungsgebiet verschiedene behördenverbindliche Vorgaben auf. Die Richtplanvorgabe S 5.3.1 regelt, dass im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung im Gebiet Befang/Zürchersmühle zu beobachten ist, inwiefern sich die Überbauung auf die Auslastung des Schuhhauses Lehen und den Kindergarten Befang auswirkt. Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, wie der Gemeinderat Hundwil mit dieser behördenverbindlichen Vorgabe umgeht. Es wird empfohlen, die Auswirkungen des Überbauungsplans Lehen-Halde in Bezug auf die Richtplanvorgabe S 5.3.1 zu überprüfen und transparent zu dokumentieren. Der Gemeinderat Hundwil kann im Rahmen der Sondernutzungsplanung oder basierend auf einer Vereinbarung einen direkten Einfluss auf die Entwicklung nehmen (z.B. Terminierung, Etappierung, Wohnungsgrösse). Die weiteren behördenverbindlichen Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Es wird empfohlen, die vorliegende Planung in Bezug auf die Richtplanfestsetzung S 5.3.1 zu prüfen und transparent im Planungsbericht zu dokumentieren. Die Richtplanfestsetzung S 5.3.1 steht nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Abstimmung von Raum und Umwelt bzw. der kommunalen Schulraumplanung. Aufgrund dessen wird die Umsetzung der Richtplanfestsetzung S 5.3.1 als Empfehlung formuliert.</p>	Das Kapitel 2.4.2 wurde entsprechenden ergänzt.
Zonenplan Nutzung	
<p>Gemäss Art. 41 BauG dürfen die Sonderbauvorschriften dem Zweck der jeweiligen Zone nicht widersprechen. Die vorgesehene Nutzung mit Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus entspricht der Grundnutzung (W1 und WG2) gemäss rechtskräftigem Zonenplan Nutzung der Gemeinde Hundwil.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMSETZUNG
<p>Zonenplan Naturgefahren</p> <p>Gemäss Zonenplan Gefahren befindet ist ein grosser Bereich des Plangebiets in einer Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Rutschungen und Hangmuren. Aufgrund der Gefährdung hat das Fachbüro Andres Geotechnik ein Schutzkonzept entwickelt. Dieses sieht vor, Hangmuren, welche oberhalb des Plangebiets ausgelöst werden, durch den Bau von Objektschutzmauern im Bereich der Bauzonengrenze zu kanalisieren und abzuleiten.</p> <p>Die Massnahmen wurden mit der Abteilung Wald und Naturgefahren vorbesprochen. Die Objektschutzmassnahmen zeigen, dass das Plangebiet wirkungsvoll geschützt werden kann. Im Rahmen des Baugesuch ist bei geringen Gefährdungen nicht zwingend ein Objektschutznachweis notwendig. Aufgrund der nachgewiesenen Gefährdungssituation und der notwendigen Schutzmassnahmen wird empfohlen, in den Sonderbauvorschriften vorzugeben, dass mit dem Baugesuch die zweckmässigen Objektschutzmassnahmen nachzuweisen und verbindlich festzulegen sind.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Es wird empfohlen, in den Sonderbauvorschriften zu ergänzen, dass Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Objektschutznachweis einzureichen ist. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren verbindlich festzulegen.</p>	<p>Art. 12 der Sonderbauvorschriften wurde gemäss der Empfehlung ergänzt.</p>
<p>3. RECHT- UND ZWECKMÄSSIGKEIT</p>	
<p>Planungsperimeter</p> <p>Der Planungsperimeter umfasst die ganze unbebaute Parzelle Nr. 931 und einen Teil der Zufahrt zum Schulhaus auf der Parzelle Nr. 650. Der Perimeter erweist sich als zweckmässig.</p>	<p>Aufgrund der veränderten Zufahrtssituation umfasst der Planungsperimeter nur noch die Parz. Nr. 931.</p>
<p>Abweichung gegenüber der Regelbauweise</p> <p>Gemäss Art. 41 Abs. 1 Bst. a BauG dürfen mittels Überbauungsplan bei der Geschosshöhe höchstens um ein Vollgeschoss und bei Intensität der Nutzung höchstens um 10 % abgewichen werden. Bereits die Regelbauweise gemäss Baugesetz verlangt mindestens eine Einpassung von Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung.</p> <p>Der Überbauungsplan Lehenen-Halde folgt grundsätzlich den Festlegungen der Regelbauweise gemäss Baureglement der Gemeinde Hundwil. Die Intensität der Nutzung sowie die Geschosshöhe wird mit dem Überbauungsplan Lehenen-Halde nicht überschritten. Die Länge der Einstellhalle überschreitet in Verbindung mit den Baubereichen B1 und B2 die maximal zulässige Gebäudelänge um mehr als das Doppelte. Deshalb wird in Art. 8 der Sonderbauvorschriften festgelegt, dass die Gebäudelänge beim Überbauungsplan Lehenen-Halde nicht zu Anwendung kommt. Die Einstellhalle darf das gewachsene Terrain um max. 3.00 m übersteigen und ist vollständig mit Erdrich zu überdecken. Ausgenommen sind Zufahrten, Zugänge sowie Entrauchungsanlagen. Mit den weiteren Gestaltungsbestimmungen werden verschiedene Vorgaben zur Gestaltung festgelegt, welche trotz der Mehrlänge eine qualitativ hochwertige Bebauung und Einpassung in die Landschaft sicherstellen sollen. Die Abweichung gegenüber der Regelbauweise verursacht keine wesentliche zusätzliche Beeinträchtigung für die Nachbarschaft. Die Tiefgarage tritt nur untergeordnet in Erscheinung und wird durch verbindlich in den Sonderbauvorschriften festgelegte Massnahmen gestalterisch optimiert. Die Einbettung in die Landschaft ist durch die topografischen Gegebenheiten sichergestellt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Interessenabwägung</p> <p>Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Gemeinde hat die betroffenen Interessen zu ermitteln, dann zu bewerten und schlussendlich gegeneinander abzuwägen. Dabei sind insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen sowie die Interessen möglichst umfassend bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Die Behörden legen die Interessen in der Begründung ihrer Beschlüsse dar. Die Interessenabwägung zeigt die tangierten Interessen systematisch auf. Aus der Sicht des Gemeinderates Hundwil stehen dem Vorhaben keine relevanten Interessen entgegen. Die Interessenabwägung ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMSETZUNG
<p>Überbauungsplan</p> <p>Gemäss Art. 58 des Strassengesetzes (StrG; bGS 731 .11) gilt ausserorts ein Strassenabstand für Bauten und Anlagen von 6.0 m. Innerorts ist ein Abstand von 5.0 m einzuhalten. Der Innerortsabschnitt wurde im Sommer 2023 in einem separaten Verfahren ausgedehnt (Inserat im Amtsblatt 30. Juni 2023). Das Tiefbauamt ist bereit, die Innerortstafel bzw. Tempo 50 generell mit Rechtskraft der Baugesuche noch weiter an den südlichen Anfang des Planungsgebietes zu verschieben. Bei der Verkehrsfläche beziehungsweise bei den Besucherparkplätzen südwestlich der Baubereiche A1 und A2 wird der Mindestabstand unterschritten. Dieser Abstand sichert einen allfälligen Ausbau der Radinfrastruktur, auch wenn der aktuelle Planungsstand für die Kantonsstrasse Nr. 43 keine Funktion in den Velowegnetzen vorsieht. Der Überbauungsplan ist so anzupassen, dass innerhalb des Strassenabstands von 5 m keine Bauten und Anlagen zu stehen kommen.</p> <p>Im Gegensatz zu den Aussagen in Kapitel 5.5 des Planungsberichtes ist die Pflanzung einer Baumallee sehr wohl möglich. Gemäss Art. 60 Abs. 1 Bst. c StrG ist die Gestaltung des Strassenraums mit Bäumen zu reduzierten Strassenabständen möglich, was wiederum eine kostengünstige Umsetzung der Vorgabe im Gemeinderichtplan der Gemeinde Hundwil für die Gestaltung des Strassenraums ermöglicht. Das Tiefbauamt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde keine "stark gestaltete Anlage" zur Sichtbarmachung des Ortseingangs wünscht.</p> <p><b>Genehmigungsvorbehalt:</b> Der Strassenabstand von 5 m ab Strassenrand ist für alle Bauten und Anlagen einzuhalten. Der Überbauungsplan Lehen-Halde ist anzupassen.</p>	<p>Die gesamte Einfahrtsituation und der Vorplatzbereich vor den Baubereichen A1 und A2 wurde angepasst, um den geforderten Strassenabstand einzuhalten.</p> <p>Die Formulierung im Kapitel 5.5 wurde sinngemäss angepasst.</p>
<p>Sonderbauvorschriften</p> <p>Art. 24 Abs. 1, Entwässerung: Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG; SR 814.20) ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Es wird empfohlen den Artikel wie folgt anzupassen. <i>Die Umgebung der Bauten ist nach dem Prinzip einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu gestalten. Garagenvorplätze und Verkehrsflächen sind möglichst grundsätzlich versickerungsfähig auszuführen.</i></p> <p>Neuer Artikel, baulicher Zivilschutz: Der Perimeter des Überbauungsplans Lehen-Halde wird aus der Sicht des baulichen Zivilschutzes als gesamtheitliches Areal betrachtet und gewertet. Es sind daher die notwendigen Schutzplätze für das Areal als Sammelschutzraum auszugestalten. Im Haus 2 ist ein Sammelschutzraum ausgewiesen. Es wird empfohlen, in den Sonderbauvorschriften die Erstellung eines Sammelschutzraums nach Absprache mit dem baulichen Zivilschutz des Amtes für Immobilien sicherzustellen.</p> <p>In den Beilageplänen sind die Schutzmauern entlang der Bauzonengrenze für die Gebäude 2 und 3 so vorgesehen, dass diese mit einer Bepflanzung davor nicht zu stark in Erscheinung treten. Die Stützmauer zum Schutz des Gebäudes 1 soll hingegen direkt an die Bauzonengrenze zu stehen kommen und würde exponiert in der Landschaft stehen. Dies ist aus landschaftlicher und ortsbaulicher Sicht nicht erwünscht. Es wird empfohlen, in den Sonderbauvorschriften auszuführen, dass Schutzmauern nicht direkt an die Bauzonengrenze erstellt werden dürfen.</p> <p><b>Empfehlung:</b> Es wird empfohlen, Art. 14 Abs. 1 anzupassen und Artikel zum baulichen Zivilschutz und zu den Schutzmauern im Bereich der Gebäude 2 und 3 in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen.</p>	<p>Art. 24 der Sonderbauvorschriften wurden entsprechend angepasst, wobei die benötigte Fläche für den Lastwagen-Wendeplatz ausgenommen wurde.</p> <p>Eine erste Absprache mit der zuständigen Amtsstelle ist bereits erfolgt. Es wird auf eine zusätzliche Bestimmung in den Sonderbauvorschriften verzichtet, da dieser Schritt sowieso im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen hat.</p> <p>In Art. 13 Abs. 3 wurde ergänzt, dass für Bauten und Anlagen grundsätzlich ein minimaler Grenzabstand von 0.5 m einzuhalten ist.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Die notwendigen Anpassungen der Zufahrt zum Schulhaus werden nicht ausreichend ausgewiesen. Gemäss VSS-Norm 40 050 darf die maximale Längsneigung innerhalb von 5 m ab Strassenrand maximal 5 % betragen. Die angegebenen Höhen in den Beilageplänen halten diese Vorgabe nicht ein. Mit einer Längsneigung von 5 % würde die Anbindung des Schulhausareals nur mit grösseren Anpassungen bei der Zufahrt zum Schulhaus möglich. Für eine Genehmigung des Überbauungsplans Lehen-Halde ist die technische Machbarkeit höhenmässig nachzuweisen und dem Tiefbauamt zur Zustimmung vorzulegen. Die Verschiebung</p>	<p>Die Situation wurde im Austausch mit dem Tiefbauamt optimiert. Dazu wurde die Einfahrt verschoben und die Parzelle Nr. 650 aus dem Planungsperimeter ausgenommen. Damit müssen die</p>



VORPRÜFUNGSBERICHT	UMSETZUNG
<p>des Problems auf das Baubewilligungsverfahren ist nicht möglich, da je nach Ergebnis der technischen Machbarkeit eine Anpassung der Zufahrt und des Überbauungsplans Lehenen-Halde notwendig ist.</p> <p><b>Genehmigungsvorbehalt:</b> Die technische Machbarkeit der Zufahrt ist nachzuweisen und dem Tiefbauamt vorzulegen. Bei Bedarf ist der Überbauungsplan Lehenen-Halde im Bereich der Zufahrt anzupassen.</p>	<p>bestehende Zufahrt zum Schulhaus und das Ball-schutznetz nicht angepasst werden.</p>
Gewässerschutz	
<p>Die Andres Geotechnik AG erkennt gemäss Planungsbericht im Rahmen der Sondernutzungsplanung keine massgeblichen Herausforderungen. Der detaillierte Nachweis in Bezug auf den Gewässerschutz sei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zweckmässiger. Das gewählte Vorgehen ist aus fachlicher Sicht im vorliegenden Fall nachvollziehbar. Die Grundwasserhältnisse wie auch die geotechnischen Rahmenbedingungen sind im Hinblick auf die Anforderungen im Gewässerschutzbereich Au rechtzeitig abzuklären, insbesondere bezüglich der Lage der Baukörper in Bezug zum Grundwasserspiegel, der Baugrube und den Massnahmen zur Böschungssicherung, der gegebenenfalls nötigen Kompensationsmassnahmen und des Umströmungsnachweises.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Lärmschutz	
Die Vorgaben in Bezug auf den Lärmschutz werden erfüllt.	
Ökologie und Umweltbestimmungen	
<p>Auch wenn auf eine Forderung nach Minergie ECO oder SNBS aufgrund objektspezifischer Gegebenheiten und daraus resultierender Herausforderungen hinsichtlich der Anforderungen an die Graue Energie bzw. die Treibhausgasemissionen bei der Erstellung verzichtet wird, sollte in Planungsberichten auf Pauschalaussagen verzichtet werden. Es wird empfohlen das Kapitel 5.6 des Planungsberichts wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Die Bauten sind in nachhaltiger Bauweise, soweit möglich in Holzbauweise zu erstellen. Massgebend sind die aktuellen Standards und Energiegesetze. Das Erreichen von Labels ...</i></p> <p><b>Empfehlung:</b> Es wird empfohlen, dass Kapitel 5.6 des Planungsberichts anzupassen.</p>	<p>Das Kapitel 5.6 wurde entsprechend angepasst.</p>
C. VERFAHREN	
Das beabsichtigte Verfahren entspricht den Vorgaben gemäss Art. 45 ff. BauG.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
D. ZUSAMMENFASSUNG	
<p>Der Überbauungsplan Lehenen-Halde ist als Grundlage für eine Genehmigung an den notwendigen Strassenabstand anzupassen. Die Zufahrt zum Schulhaus ist technisch nachzuweisen. Bei Bedarf ist der Überbauungsplan Lehenen-Halde an die technischen Vorgaben für Erschliessungsanlagen anzupassen. Vorbehältlich dieser beiden Punkte ist der Überbauungsplan Lehenen-Halde genehmigungsfähig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, Umgang mit den konkreten Punkten siehe oben.</p>

## 7.2 INFORMATION UND MITWIRKUNG

Die Bevölkerung und die Anstösser werden zeit- und sachgerecht über den Stand der Planung informiert. Eine Orientierung der Anstösser soll diesbezüglich in geeignetem Rahmen und Umfang nach der kantonalen Vorprüfung stattfinden. Zur gleichen Zeit wird auch die Mitwirkung ermöglicht.

## 7.3 RECHTSVERFAHREN

Für den Überbauungsplan Lehenen-Halde ist das ordentliche Verfahren gemäss Art. 45 ff. BauG durchzuführen. Nach der Vorprüfung und dem Mitwirkungsprozess findet die öffentliche Planaufgabe des Überbauungsplans (30 Tage) statt. Anschliessend wird der Sondernutzungsplan dem fakultativen Referendum unterstellt.



## **7.4 GENEHMIGUNG**

Der Überbauungsplan Lehen-Halde tritt mit der Genehmigung durch das Departement Bau und Volkswirtschaft in Rechtskraft.

# **8 BEILAGEN**

- B1 BEILAGEPLÄNE, WÄSPE + PARTNER AG UND HÄNNI GARTENBAU-  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR AG VOM 06. DEZEMBER 2025**
- B2 SCHLEPPKURVENPRUEFUNG, ERR AG VOM 28. NOVEMBER 2025**
- B3 KURZABSCHÄTZUNG LÄRM TIEFGARAGENEINFAHRT UND STRAS-  
SENLÄRM, ERR AG VOM 23. OKTOBER 2023**
- B4 VORABKLÄRUNGEN BESTIMMUNG NIVEAUPUNKT, STELLUNG-  
NAHME DER BAUBEWILLIGUNGSKOMMISSION HUNDWIL VOM 26.  
SEPTEMBER 2022**
- B5 SERVITUTENPROTOKOLL FUSSWEGRECHT VOM 21. OKTOBER 2013**

