



AMT FÜR BAU UND INFRASTRUKTUR  
FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN

# Überbauungsplan "Sennwis"

Planungsbericht

Genehmigung

## **Impressum**

### **Auftraggeber**

Gemeinde Triesenberg

### **Bearbeitung**

Architektur PITBAU Anstalt

### **Erstellung**

01.06.2021

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage, Anlass und Ziel</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Anlass und Ziel	4
<b>2. Planungsablauf</b>	<b>5</b>
2.1 Organisation / Bearbeitung	5
2.2 Ablauf	5
2.3 Vorprüfung	5
2.4 Beschlussfassung	5
2.5 Öffentliche Planauflage	6
2.6 Genehmigung	6
<b>3. Übergeordnete Planungen / Wichtige Aspekte</b>	<b>6</b>
3.1 Zonenplan	6
3.2 Naturgefahren	6
3.3 Lärm	6
3.4 Erschliessung	6
<b>4. Architektonisches Überbauungskonzept (ÜP) / Überbauungsprojekt (GP)</b>	<b>6</b>
<b>5. Überbauungsplan / Gestaltungsplan</b>	<b>7</b>
5.1 Bebauung	7
5.2 Architektonische Gestaltung	7
5.3 Erschliessung und Parkierung	7
5.4 Aussenraum	7
5.5 Schutz und Gefahren	7
5.6 Dienstbarkeiten	8

## 1. Ausgangslage, Anlass und Ziel

### 1.1 Ausgangslage

Das Land Liechtenstein beabsichtigt nun, den Strassenabschnitt vom Hotel Oberland bis zur Abzweigung Bodastrasse zu sanieren. Es handelt sich dabei um das letzte Teilstück der Landstrasse ohne Trottoir. Die Gemeinde Triesenberg wurde anfangs Januar 2018 über die Absicht des Amtes für Bau und Infrastruktur (ABI) informiert, diese Strassensanierung auch ohne Trottoirausbau zu realisieren. Das Amt für Bau und Infrastruktur begründete dieses Vorgehen damit, dass man mit betroffenen Grundeigentümern keine Einigung über die dafür notwendige Bodenauslösung für das Trottoir erzielen konnte. Der Gemeindevorsteher nahm daraufhin nochmals Kontakt mit den Eigentümern auf, um zu vermitteln. Die Grundeigentümer sind grundsätzlich bereit, für entsprechende Gegenleistungen dem notwendigen Bodenerwerb durch das Land zuzustimmen. Damit dieses Vorhaben gelingt, ist es notwendig einen Überbauungsplan mit nicht anbaupflichtigen Baulinien ausarbeiten zu lassen. Damit wird eine optimale Ausnützung der betroffenen Grundstücke gewährleistet. Das Vorhaben einen Überbauungsplan zu erarbeiten, wurde dem Amt für Bau und Infrastruktur entsprechend kommuniziert. In ihrem Schreiben vom 24. April 2018 erklärte sich die Regierung mit der Ausarbeitung eines Überbauungsplans einverstanden.

### 1.2 Anlass und Ziel

Die Trottoirs entlang der Landstrassen werden seit Jahren stetig weiter ausgebaut, sodass heute in unserem Dorfgebiet nur noch ein paar wenige, kurze Abschnitte fehlen. Für die Gemeinde Triesenberg ist dieses Projekt ein wesentlicher Bestandteil der Schulwegsicherung. Im Konzept "Trottoir- und Fusswegnetz im Innerortsbereich" für das rheintalseitige Gemeindegebiet, das im Juni 2009 im Auftrag des Gemeinderats erarbeitet wurde, ist das noch fehlende Trottoir ein wichtiger Bestandteil. Die fehlende Fusswegverbindung ist für Schüler, Kindergärtner und alle anderen Fussgänger eine wichtige Verbindung vom Dorfzentrum zum Schulhaus Obergufer, beziehungsweise zu den Weilern Haberacher, Steinord, Lavadina usw. Zudem wird damit der künftigen Schulorganisation "Zentralisierung der Schulräumlichkeiten" beim bestehenden Schulhaus Obergufer Rechnung getragen. Durch diese Zentralisierung wird hier der Fussgängerverkehr zunehmen. Ein wichtiges Thema ist zudem die enge Kurve an den Grundstücken Nr. 1726, 4320, 4318, 4319 und 1481. Buschauffeure oder LKW-Fahrer haben hier wenig Platz, um die Kurve zu fahren und ein Kreuzen ist nicht möglich.

## 2. Planungsablauf

### 2.1 Organisation / Bearbeitung

Die Planung und Erstellung wurde vom Architekturbüro «Architektur Pitbau Anstalt» erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Triesenberg.

### 2.2 Ablauf

Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Gestaltungskommission	Nicht notwendig
- Entwurf Überbauungs-/Gestaltungsplan	5.11.2018 23.10.2019 10.11.2020
- Vorprüfung durch ABI	24.03.2021
- Beschluss Gemeinderat	01.06.2021
- Öffentliche Planauflage	14.06.2021 – 27.06.2021
- Einreichung Genehmigung an ABI	01.07.2021
- Genehmigung durch das ABI	07.07.2021

### 2.3 Vorprüfung

Am 24. März 2021 stellte das ABI, Abteilung Raumentwicklung und Baubewilligungen der Gemeinde den Vorprüfungsbericht zu. Gemäss dem Vorprüfungsbericht sind die Unterlagen unter Berücksichtigung der Anmerkungen angepasst worden. Es wurde auf die Mustervorlagen des ABI und deren Anwendung verwiesen. Auf die Ämterkonsultation wurde verzichtet, da die Themenbereiche der ansonsten involvierten Ämter - abgesehen von der Abteilung Tiefbau, nicht betroffen sind. Das ABI hat über die Abteilung Tiefbau in der Strassensanierung Bergstrasse (Sennwis-Obergufer) direkt mitgearbeitet und an Besprechungen zum Überbauungsplan teilgenommen. Dementsprechend fliesst die Beurteilung der Abteilung Tiefbau auch ohne eigentliche Ämterkonsultation hinreichend in den vorliegenden Überbauungsplan ein.

### 2.4 Beschlussfassung

Der Erlass des Überbauungsplans durch den Gemeinderat erfolgte am 20. April 2021.

### **2.5 Öffentliche Planauflage**

Während der Planaufgabe vom 14. Juni 2021 bis und mit 27. Juni sind keine Einsprachen bei der Gemeinde Triesenberg eingegangen.

### **2.6 Genehmigung**

Einreichung an ABI: 01.07.2021

Genehmigungsdatum durch das ABI: 07.07.2021

Kundmachung: 16.07.2021

## **3. Übergeordnete Planungen / Wichtige Aspekte**

### **3.1 Zonenplan**

Es gilt die Zonierung gemäss des Zonenplanes der Gemeinde Triesenberg des rheintalseitigen Gebietes. In den Teilperimetern des Überbauungsplans befinden sich sowohl Grundstücke in der «Kernzone (K)» als auch in der «Wohn- und Gewerbezone (WG)».

### **3.2 Naturgefahren**

Das Planungsgebiet liegt betreffend dem Prozess der Rutschung in der Gefahrenzone «Blau»(mittlere Gefahr).

### **3.3 Lärm**

Es ist nicht mit erhöhten Lärmwerten zu rechnen. Die Bauweise richtet sich weiterhin nach den Vorgaben der Bauordnung für das Rheintalseitige Gemeindegebiet von Triesenberg (Gebäudeabmessung sowie Art und Mass der baulichen Ausnützung, Grünflächenanteil und Empfindlichkeitsstufen).

### **3.4 Erschliessung**

Die Erschliessung der Grundstücke in den beiden Teilperimetern erfolgt über die Landstrasse, die Sennwisstrasse, die Oberguferstrasse, die Rütistrasse und die Hagstrasse. Die beiden Teilperimeter sind nicht direkt mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (die nächsten Bushaltestellen sind beim Dorfzentrum Triesenberg und der Primarschule Triesenberg).

## **4. Architektonisches Überbauungskonzept (ÜP) / Überbauungsprojekt (GP)**

Für die Erarbeitung des Überbauungsplans wurde die Bauweise der Walsergemeinde «Triesenberg» als Vorbild genommen. Bauwerke wurden hier in Korrespondenz mit der Topographie erstellt. Gemeinsam mit der Strassenführung entstanden teils dreiecksförmige Vor-

plätze. Zusätzlich dazu standen die Bauten auch näher an der Strasse als der vorgeschriebene Strassenabstand gem. Art. 52, Abs. 1 des Baugesetzes dies vorsieht. Daher soll eine nicht anbaupflichtige oberirdische Baulinie entstehen, welche 2.00 m Abstand zur Grenze aufweist. Aufgrund der verschiedenen Situationen in der Hang- und Talseite sollen unterirdisch unterschiedliche Abstände vorgesehen werden. Hangseitig soll eine nicht anbaupflichtige unterirdische Baulinie von 1.20 m vorgesehen werden. Dies hängt zusammen mit dem Stützmauerquerschnitt und einem vorgesehenen Abstand des unterirdischen Bauteiles zur Stützmauer. Talseits soll eine unterirdische Baulinie von 1.00 m anstatt der nach Art. 47 Abs. 6 festgesetzten 1.50 m vorgesehen werden, welche die Strassenhöhe nicht überschreiten darf.

## 5. Überbauungsplan / Gestaltungsplan

### 5.1 Bebauung

Der Überbauungsplan sieht eine nicht anbaupflichtige oberirdische Baulinie sowie eine nicht anbaupflichtige unterirdische Baulinie vor. Entlang dieser Baulinie dürfen unterirdische Bauteile talseitig bis zur Höhe des Strassenniveaus und hangseitig bis Oberkante des gewachsenen Geländes erstellt werden. Abweichungen zur bestehenden Regelbauweise finden sich bei der Unterschreitung des Gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstandes von 4.50 m zu Landstrassen und von 4.00 m zu Gemeindestrassen gemäss Art. 52, Abs. 1 auf 2.00 m. Unterirdisch werden diese jeweils talseitig bei 1.00 m und hangseitig bei 1.20 m angesetzt. Die Regelbauweise würde gemäss Art.47, Abs. 6. 1.50 m vorschreiben.

### 5.2 Architektonische Gestaltung

Es gelten hier die Vorgaben der Bauordnung Triesenberg für das rheintalseitige Gemeindegebiet.

### 5.3 Erschliessung und Parkierung

Es werden Zufahrten für Sammelgaragen auf den Grundstücken 1536 und 4318 gemäss dem Überbauungsplan ermöglicht.

### 5.4 Aussenraum

Es gelten hier die Vorgaben der Bauordnung Triesenberg für das rheintalseitige Gemeindegebiet.

### 5.5 Schutz und Gefahren

Es gelten hier die Vorgaben der Bauordnung Triesenberg für das rheintalseitige Gemeindegebiet.

### **5.6 Dienstbarkeiten**

Mit den privaten Eigentümern sind mit Land und Gemeinde entsprechende Verträge über Strassenauslösungen und Sichtverhältnisse für Ein- und Ausfahrten für Sammelgaragen abgeschlossen worden.