

## Gemeinderichtplan

### Planungsbericht

**Mitwirkung**

---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
Telefon +41 (0)71 227 62 62

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>3</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage .....	6
1.2 Durchführung der Richtplanrevision .....	6
1.3 Ablauf der Richtplanrevision.....	7
1.4 Kommunale Planungsinstrumente .....	9
<b>2 Zielsetzung</b> .....	<b>10</b>
<b>3 Übergeordnete Planung</b> .....	<b>11</b>
3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung RPG.....	11
3.2 Raumkonzept Schweiz.....	11
3.3 Bundesinventare .....	12
3.4 Agglomerationsprogramm .....	13
3.5 Kantonale Richtplanung .....	13
3.6 Kantonaler Schutzzonenplan .....	15
3.7 Kantonales Baugesetz .....	16
3.8 Kommunalen Richtplan Fusswegnetz.....	16
<b>4 Wichtige thematische Aspekte</b> .....	<b>17</b>
4.1 Kantonale Gefahrenkarte .....	17
4.2 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss.....	18
4.3 Gewässernetz .....	19
4.4 Gewässerschutz.....	19
4.5 ÖV-Erschliessung .....	19
4.6 Altlasten .....	20
4.7 Lärmbelastung .....	21
4.8 Nicht ionisierende Strahlung .....	21
<b>5 Revision Gemeinderichtplan</b> .....	<b>22</b>
5.1 Gesetzlicher Auftrag und Rechtswirkung des Gemeinderichtplans.....	22
5.2 Darstellung und Gliederung des Richtplans .....	23
5.3 Siedlung .....	23
5.4 Landschaft.....	27
5.5 Verkehr.....	27

5.6	Infrastruktur .....	28
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung</b> .....	<b>29</b>
6.1	Verhältnis zum kantonalen Richtplan .....	29
6.2	Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan .....	29
6.3	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung .....	29
<b>7</b>	<b>Information und Mitwirkung</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Vorprüfung</b> .....	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Genehmigung</b> .....	<b>30</b>
<b>10</b>	<b>Beilagen</b> .....	<b>31</b>

---

## Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
BauG	Baugesetz
BauG	Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz)
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
dat.	datiert
EB/ha	Einwohner und Beschäftigte pro Hektare
gen.	genehmigt
GR	Gemeinderat
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
GSchV	Gewässerschutzverordnung
ha	Hektare
inkl.	inklusive
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KbS	Kataster der belasteten Standorte
KbS	Kataster der belasteten Standorte
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
OPK	Ortsplanungskommission
ÖV	öffentlicher Verkehr
RPG	Raumplanungsgesetz
VÄ	Vollzeitäquivalent
WMK	Wohn-, Misch- und Kernzone

---

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Der rechtskräftige Richtplan der Gemeinde Wolfhalden wurde vom Gemeinderat am 19.01.1994 (mit Änderungen bis März 1998) erlassen. Der rechtskräftige Zonenplan (gen. am 20.09.1994 mit Nachführungen bis 27.03.2017) wurde mittels zahlreicher Teilzonenplänen angepasst. Das ursprüngliche Planungskonzept wurde damit in Teilen verändert. Am 05.12.2006 konnte das aufgrund des Baugesetzes totalrevidierte Baureglement durch den Regierungsrat genehmigt werden.

Nach der über 20-jährigen Anwendung der Ortsplanung hat der Gemeinderat eine Überarbeitung und Aktualisierung beschlossen.

In einer ersten Phase soll die kommunale Richtplanung überarbeitet werden. Auf dem entsprechenden Planungskonzept aufbauend werden die Anpassungen an der Zonenplanung vorgenommen.

## 1.2 Durchführung der Richtplanrevision

Während der Erarbeitung des kommunalen Richtplans in den Jahren 2010 bis 2014 wurde die Revision des Raumplanungsgesetzes durch das Stimmvolk angenommen. Dies bedingte eine Sistierung der Arbeiten zugunsten der Umsetzung der neuen Ziele sowie Grundsätze in die übergeordneten Planungsinstrumente. Der Entwurf des kommunalen Richtplans sowie die Überprüfung des Ortsbildschutzes wurde mit 14.05.2014 dem heutigen Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 11.07.2014 wurden die Planungen grundsätzlich positiv beurteilt, jedoch konnte aufgrund der neuen gesetzlichen Grundlagen und dem damals neu zu erarbeitenden kantonalen Richtplan keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Mit dem neuen kantonalen Richtplan (gen. am 01.01.2019) wurde der erarbeitete Entwurf des kommunalen Richtplans (Stand Vorprüfung, dat. 11.04.2014) mit den entsprechenden kantonalen Vorgaben sowie den geänderten Bedürfnissen der Gemeinde gänzlich überarbeitet.

Die Revision des kommunalen Richtplans unterstand grundsätzlich der Ortsplanungskommission (OPK). Die OPK führte eine umfassende Zustands- und Problemanalyse durch. An den Sitzungen wurde über die notwendige Erhältlichkeit der eingezonten Flächen respektive über mögliche Bauabsichten intensiv diskutiert. Entsprechende Beschlüsse sind in die vorliegende kommunale Richtplanung eingeflossen.

Die Ortsplanungskommission wurde unterstützt durch einen Fachbeirat. Der Fachbeirat hat themenspezifisch Inputs eingebracht, welche anschliessend durch die OPK behandelt und dementsprechend in den Richtplan aufgenommen wurden.

**Revision kommunaler Richtplan:**

Die Ortsplanungskommission (OPK) setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Gino Pauletti      Gemeindepräsident
- Marco Stübi      Gemeindeschreiber (bis Ende 2019)
- Sarah Niederer   Gemeindeschreiberin (ab 2020)
- Yvonne Blatter    Bausekretärin
- Ursula Albrecht   Gemeinderätin

Der Fachbeirat bestand aus folgenden Mitgliedern:

- Hans Schmid                      Vertreter Landwirtschaft
- Lukas Tobler                      Vertreter Landschafts- und Naturschutz
- Hubert Bischof                    Vertreter Architektur
- Hansjörg Nagel                    Vertreter Verkehrsplanung
- Valeska Montañés                Vertreter KMU / industrielles Gewerbe
- Christian Fisch                    Vertreter KMU / Kleingewerbe
- Angela Mühlheim                 Vertreter Familienentwicklung

Dem Planungsbüro ERR Raumplaner AG, St. Gallen oblag in beiden Phasen die eigentliche Durchführung der Revision der Richtplanung. Das Raumplanungsbüro ERR erarbeitete die Planungsgrundlagen und erstellte die Entwürfe des Gemeinderichtplans zuhanden der OPK.

Die Fachberatung wurde von folgenden Personen durchgeführt:

- Markus Baumgartner              Projektleitung
- Katharina Jutz                      Sachbearbeitung 2019-2020
- Lisa Schmitt                         Sachbearbeitung ab 2020

**1.3 Ablauf der Richtplanrevision**

1. Arbeitsphase  
ab Januar 2019

**Überarbeitung kommunaler Richtplan aufgrund RPG  
Revision**

- Auswertung Vorprüfung, Stand 2014
- Bereinigung kommunaler Richtplan aufgrund Vorprüfung 2014 und neuen kantonalen Vorgaben
- Ausarbeitung Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
- Überprüfung Ortsbildinventar / Ortsbildschutzzone
- Beratung Fachbeirat / Ortsplanungskommission
- Verabschiedung zuhanden des Gemeinderates durch die OPK
- Beratung Gemeinderat

- Verabschiedung zuhanden der Volksdiskussion durch den Gemeinderat
- Auswertung Volksdiskussion
- Verabschiedung zuhanden des Gemeinderates durch die OPK
- Beratung Gemeinderat
- Verabschiedung zuhanden der kantonalen Vorprüfung durch den Gemeinderat

2. Arbeitsphase  
ab voraussichtlich Juli 2021

#### **Vernehmlassung kommunaler Richtplan**

- Kantonale Vorprüfung
- Auswertung kantonale Vorprüfung
- Bereinigung kommunaler Richtplan
- Erlass kommunaler Richtplan durch Gemeinderat
- Genehmigung durch Regierungsrat
- Inkraftsetzung durch Gemeinderat

3. Arbeitsphase  
ab voraussichtlich Januar 2022

#### **Rechtsverfahren**

- Genehmigung durch Regierungsrat
- Inkraftsetzung durch Gemeinderat

Im Anschluss an die Genehmigung des kommunalen Richtplans wird dessen Umsetzung mittels einer Zonenplanrevision angegangen<sup>1</sup>. Damit werden erste Bestandteile der Richtplanung umgesetzt.

---

<sup>1</sup> Das Vorgehen ist durch den GR festzulegen.



#### 1.4 Kommunale Planungsinstrumente

Der kommunale Richtplan baut auf den vorhandenen Grundlagen auf. Dazu gehören insbesondere die bestehenden Ortsplanungsinstrumente Zonenplan (inkl. Nachführungen) und Richtplan aus dem Jahr 1994. Die aktuell rechtskräftige Ortsplanung umfasst folgende Planungsinstrumente:

- Kommunaler Richtplan
  - Bericht zum Gemeinderichtplan, gen. am 20.09.1994
  - Gemeinderichtplan, gen. am 20.09.1994 mit Änderungen bis März 1998
  - Gemeinderichtplan Fusswegnetz, gen. am 07.05.1996
- Zonenplan vom 20.09.1994 mit Nachführungen bis 27.03.2017
- Baureglement, gen. 05.12.2006
- Strassenreglement, gen. 13.06.1978 / Revision 11.12.2018
- diverse rechtskräftige Sondernutzungspläne

---

## 2 Zielsetzung

Aufgrund der durchgeführten und aktualisierten Zustands- und Problemanalyse wurden im Rahmen der Erarbeitung der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen respektive der Richtplanung folgende Absichten formuliert:

- Bauliche Entwicklung der Gemeinde: Die Gemeinde strebt ein auf die kantonalen Vorgaben ausgerichtetes, qualitatives und moderates Bevölkerungswachstum an.
- Die Entwicklung soll grundsätzlich auf das Dorf und die dorfnahen Gebiete konzentriert werden;
- Die sozialen Strukturen und die intakten, natürlichen Lebensräume sollen erhalten werden;
- Es soll eine massvolle und angepasste Innenverdichtung erfolgen;
- Es sollen keine neuen Einfamilienhauszonen mehr entstehen;
- Die heimische Baukultur soll gefördert werden;
- Das einheimische Gewerbe und die einheimische Industrie bleiben erhalten und werden gefördert;
- Neuansiedlung von Gewerbebetrieben sollen punktuell ermöglicht und gefördert werden;
- Der ländliche Charakter der Gemeinde wird erhalten;
- Eine bessere Nutzung und damit die Werterhaltung der bestehenden Bausubstanz im Kerngebiet wird angestrebt;
- Baulücken im Baugebiet werden geschlossen;
- Baulandverflüssigung / aktive Bodenpolitik;
- Die bestehende Infrastruktur bleibt erhalten;
- Der Dorfkern soll attraktiver gestaltet werden (Zentrumsgestaltung);
- Die Zugänglichkeit des öffentlichen Verkehrs soll verbessert werden;
- Naherholungsangebot werden unter Berücksichtigung der natürlichen Landschaft erweitert.

---

## 3 Übergeordnete Planung

### 3.1 Bundesgesetz über die Raumplanung RPG

Im Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (Stand 01.01.2019) sind die Grundsätze der Raumplanung festgehalten. Nach Art. 1 RPG haben der Bund, die Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und ihre Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind. Dabei haben gemäss Art. 3 RPG die mit den Planungsaufgaben betrauten Behörden unter anderem darauf zu achten, dass die Landschaft geschont wird, sich Siedlungen in die Landschaft einordnen, See- und Flussufer freigehalten und öffentlich zugänglich sind sowie Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen wie Luftverschmutzung oder Lärm möglichst verschont werden.

Die 2014 revidierte Raumplanungsgesetzgebung des Bundes fordert den Stopp der Zersiedelung durch eine gezielte Förderung der Innenentwicklung. Dabei sind zu grosse Bauzonen zu verkleinern sowie Brachen und ungenutzte Flächen im Bestand besser zu nutzen. Die vorliegende Richtplanrevision richtet sich nach diesen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

### 3.2 Raumkonzept Schweiz

Die Gemeinde Wolfhalden liegt im klein- und mittelstädtisch geprägten Handelsraum Nordostschweiz mit dem grossstädtischen Zentrum St. Gallen. Der Raum ist geprägt von kleineren und mittleren Agglomerationen und ihrem ländlichen Umland. Die Herausforderung besteht darin, ihre Stärken als kleinere, aber vielseitige urbane und ländliche Wohn- und Arbeitsorte mit hoher Lebensqualität und eigenständiger Identität im nationalen Umfeld besser zur Geltung zu bringen. Sie sollen mit ihren spezifischen Profilen und Besonderheiten – zusammen mit den Metropolitanräumen und der Hauptstadtregion Schweiz – dazu beitragen, die Schweiz als Ganzes international optimal zu positionieren.

Die Ostschweiz weist ein eigenes Profil mit individuellen Stärken auf und bietet eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Die Kooperationen zwischen und in funktionalen Räumen sind auszubauen und zu stärken.

### 3.3 Bundesinventare

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) dienen dem Schutz ihrer Objekte, wenn diesen bei Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Artikel 2 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) Schaden droht. Die Objekte der drei Bundesinventare verdienen gemäss Artikel 6 Absatz 1 NHG «in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung». Nach Artikel 6 Absatz 2 NHG darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe «ein Abweichen von der ungeschmälereten Erhaltung» eines Objekts «nur in Erwägung gezogen werden», wenn dem Eingriff «bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung» zukommen.

Die Bundesinventare nach Artikel 5 NHG sind bei der Erfüllung raumwirksamer Aufgaben immer zu berücksichtigen. Entsprechend soll bereits auf Stufe Richtplan (und nicht erst auf Stufe Nutzungsplanung) eine Abstimmung zwischen den Interessen an der Erhaltung der Inventarobjekte und anderen raumwirksamen Tätigkeiten stattfinden.

#### 3.3.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Wolfhalden hat keine Landschaften oder Naturdenkmäler, welche im Bundesinventar aufgeführt sind.

#### 3.3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Im Inventar der schützenswerten, nationalen Ortsbilder sind keine Objekte in der Gemeinde Wolfhalden vorhanden.






#### 3.3.3 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Verkehrswege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss NHG. Nebst den Objekten von nationaler Bedeutung, welche im Bundesinventar (Objekte mit sichtbarer historischer Substanz) und als Zusatzinformation (Objekte mit keiner oder nur geringer baulicher Substanz) verzeichnet sind, umfasst das IVS auch die Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung. Diese Objekte sind zurzeit nur hinweisend und beruhen auf einer provisorischen Einschätzung des Bundes.

In Wolfhalden sind Streckenabschnitte als historische Verkehrswege mit regionaler und lokaler Bedeutung bezeichnet. Dahingegen bestehen keine national schützenswerten Verkehrswege.



Ausschnitt IVS  
map.geo.admin.ch,  
Stand April 2020

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung	Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung
 Historischer Verlauf mit viel Substanz	 Historischer Verlauf mit viel Substanz
 Historischer Verlauf mit Substanz	 Historischer Verlauf mit Substanz
 Historischer Verlauf	 Historischer Verlauf

### 3.4 Agglomerationsprogramm

Wolfhalden ist im Gegensatz zur angrenzenden Gemeinde Lutzenberg nicht Mitglied des Agglomerationsprogramm St. Gallen - Bodensee.

### 3.5 Kantonale Richtplanung

Mit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes mussten die Kantone ihre Richtplanungen überarbeiten und den neuen Anforderungen anpassen. Die vorliegende kommunale Richtplanung der Gemeinde erfüllt die an sie gestellten Anforderungen und berücksichtigt den kantonalen Richtplan.

Gemäss kantonalem Richtplan 2019 wird Wolfhalden als «ländliche Gemeinde» bezeichnet. Ländliche Gemeinden weisen eine Bedeutung als Wohnstandort mit Erholungsfunktion auf, verfügen über ein Grundversorgungsangebot an Gütern des täglichen Bedarfs sowie über ein Grundangebot an Arbeitsplätzen. Die Chancen von ländlichen Gemeinden liegen in einer

sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten. Zudem wird die Gemeinde Wolfhalden zusammen mit Heiden als Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplätzen bezeichnet.

Die Gemeinde Wolfhalden verfügt über zu gross dimensionierte Wohn-, Misch- und Kernzonen und zählt somit zu den sieben Auszonungsgemeinden des Kantons. Der kantonale Richtplan legt fest, wie mit der Siedlungsgebietsreduktion umzugehen ist (siehe kantonaler Richtplan Kapitel S.1.2). Die Gemeinde ist verpflichtet, eine Siedlungsgebietsreduktion für Wohn-, Misch- oder Kernzonen von rund 2.0 ha durchzuführen.

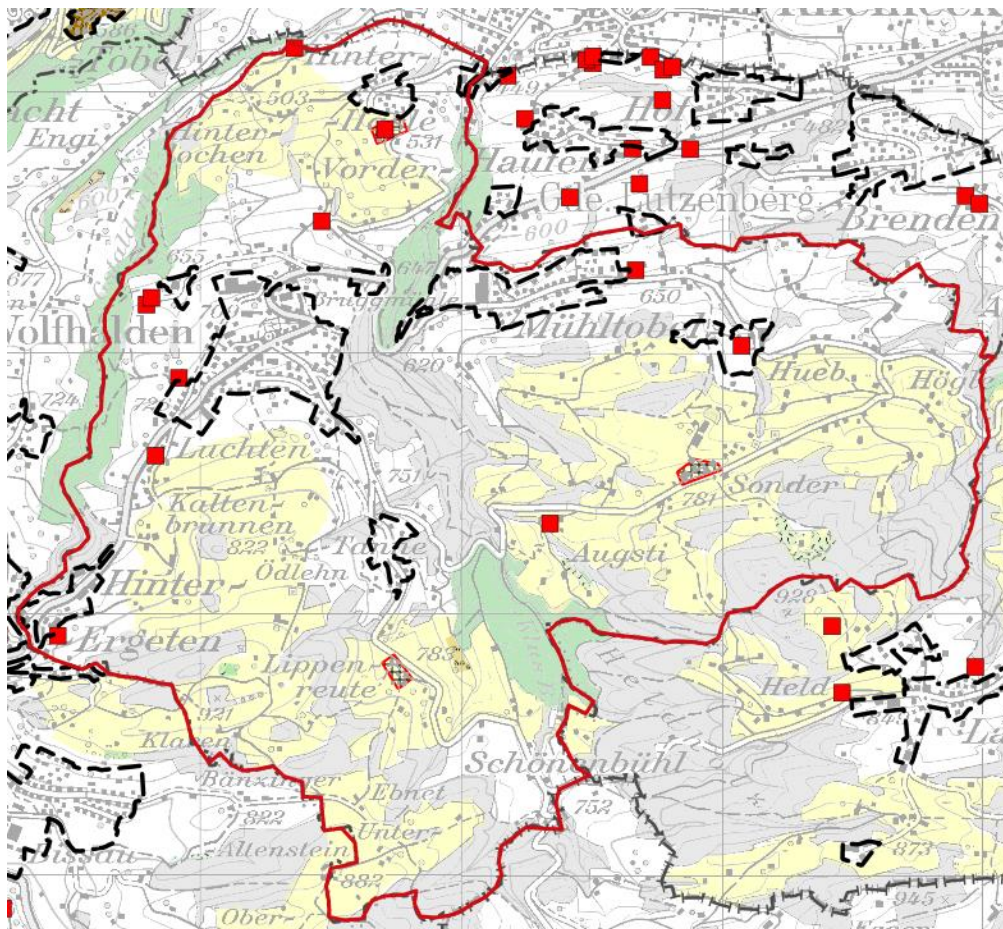
Die Vorgaben der kantonalen Richtplanung sind in die Revision des kommunalen Richtplans eingeflossen. Unter anderem sind folgende Punkte bei der Überarbeitung berücksichtigt worden:

- **Auszonung von 2 Hektar Wohn-, Misch- und Kernzone**  
Mit dem Auszonungskonzept zeigt die Gemeinde auf, welche Flächen für die Auszonung im Rahmen der Zonenplanrevision vorgesehen sind.
- **Längerfristige Entwicklungsgebiete**  
Die Gemeinde Wolfhalden kann in den nächsten Jahren aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans keine Vergrösserung der Wohn-, Misch- und Kernzone vornehmen (siehe Kapitel Bauzonendimensionierung). Jedoch möchte die Gemeinde Wolfhalden als Schwerpunktgemeinde Arbeitszone zusammen mit der Gemeinde Heiden zusätzliche Arbeitszonenflächen mobilisieren und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben punktuell ermöglichen und fördern.
- **Strategie Siedlungsentwicklung nach innen**  
Die Gemeinde Wolfhalden liegt mit einer Dichte von 45.5 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar in der Wohn-, Misch- und Kernzone über der anzustrebenden Dichte gemäss kantonalem Richtplan (44.8 EB/ha). Mit der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und dem Gemeinderichtplan wird aufgezeigt, wie diese Dichte gehalten werden kann (siehe Beilage).

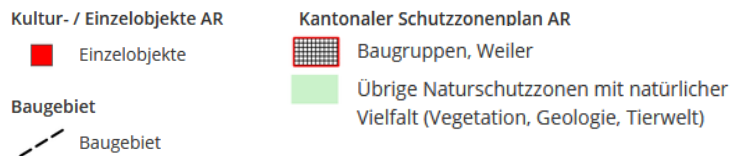
### 3.6 Kantonaler Schutzzonenplan

Die Revision des Richtplans berücksichtigt die Vorgaben des kantonalen Schutzzonenplans. Die geschützten Kulturobjekte sowie die Häusergruppen und Weiler gemäss kantonaalem Schutzzonenplan sind im Richtplan Teil Siedlung und Landschaft abgebildet.

Es ist beabsichtigt, die Gesamtinventarisierung zu überprüfen.



Ausschnitt kantona-  
ler Schutzzonenplan  
geoportal.ch,  
April 2020



### 3.7 Kantonales Baugesetz

Der Artikel 17 im Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) stellt die Anforderungen an die kommunale Richtplanung:

<sup>1</sup> Der Gemeinderichtplan zeigt in den Grundzügen als Planungsziel, wie sich das Gemeindegebiet längerfristig räumlich entwickeln soll.

<sup>2</sup> Er äussert sich zur zeitlichen Abfolge und zu den einzusetzenden Mitteln zur Erreichung dieses Ziels. Er zeigt mindestens:

- a) die längerfristige Abgrenzung und Nutzung des Baugebiets;
- b) die darauf abgestimmte Ausgestaltung der Erschliessung, des Verkehrsnetzes, der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- b<sup>bis</sup>) die Innenentwicklungsstrategie;
- c) die öffentlichen Bauten und Anlagen;
- d) die Landwirtschaftsgebiete;
- e) die Schutzgebiete und die schützenswerten Einzelobjekte;
- f) die provisorischen und definitiven Grundwasserschutzzonen;
- g) die Fuss- und Wanderwege gemäss den separaten Richtplänen nach der Verordnung über die Einführung des Bundesgesetzes über Fuss und Wanderwege.

<sup>3</sup> Der Gemeinderichtplan ist behördenverbindlich. Er ist insbesondere bei der Überarbeitung bestehender und der Erarbeitung neuer Schutz-, Nutzungs- sowie Sondernutzungspläne zu beachten.

### 3.8 Kommunalen Richtplan Fusswegnetz

Der Richtplan Fusswegnetz aus dem Jahr 1996 zeigt die wichtigsten Fusswegverbindungen innerhalb der Bauzone, die Verbindungswege zwischen den Ortsteilen und ihre Massnahmen. Der Richtplan Fusswegnetz wird überarbeitet<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Diese Arbeit ist noch ausstehend.





#### 4.2 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

Zwischenzeitlich wurde vom Bund eine Gefährdungskarte für Oberflächenwasser (Gefährdung bei Starkregen) erarbeitet. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss obliegt keiner Rechtsverbindlichkeit. Sie soll additiv zu der bestehenden Gefahrenkarte beigezogen und berücksichtigt werden.

Kurzfristiger Planungsbedarf besteht diesbezüglich nicht. Die Gefährdung des Oberflächenabflusses wird aber in Zukunft zunehmen (mehr versiegelte Fläche, mehr Ausnahmeereignisse). Entsprechend gilt es, die Anforderungen durch die zuständige Behörde insbesondere im Bau- und Bewilligungsverfahren umzusetzen.



- Fliesstiefe  $h \leq 0.1$  m
- Fliesstiefe  $0.1 < h \leq 0.25$  m
- Fliesstiefe  $h > 0.25$  m
- Gewässer

Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss

geoportal.ch,  
April 2020

### 4.3 Gewässernetz

Wolfhalden verfügt über ein ausgedehntes Netz an Fliessgewässern. Mit Ausnahme von Teilstücken innerhalb des Siedlungsgebietes sind die meisten Bachläufe in einem natürlichen oder naturnahen Zustand. Der Anteil an eingedolten Bachläufen ausserhalb des Baugebiets ist relativ klein. Trotzdem besteht laufender Handlungsbedarf. Entsprechende Bachoffenlegungen im Siedlungsgebiet sind grundsätzlich zu prüfen, im Landwirtschaftsgebiet sind sie anzustreben soweit diese die landwirtschaftliche Nutzung nicht allzu stark behindern.

Im Rahmen von Um- und Neueinzonungen respektive den damit verbundenen Sondernutzungsplanungen sind die Anforderungen an mögliche Bachoffenlegungen abzuklären und die Interessen in einer Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Zudem sind die Gewässerräume zusätzlich zu sichern, indem die Flächen einer entsprechenden Zonenbestimmung zugeführt werden (z.B. Grünzone oder Landwirtschaftszone mit überlagerter Grünzone). Bei unbebauten Parzellen mit Gewässerräumen soll darüber hinaus die verbleibende Nutzfläche geprüft und allfällige Auszonungen / Arrondierungen ermittelt werden.

### 4.4 Gewässerschutz

Die Gewässerschutzkarte dient dem planerischen Schutz der Gewässer und enthält Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutz zonen sowie Grundwasserfassungen und Quellen (Art. 30 GSchV). Der Gewässerschutzbereich und die Grundwasserschutz zonen (definitiv und provisorisch) sind im kommunalen Richtplan Teil Verkehr und Infrastruktur abgebildet und wurden bei der Richtplanung berücksichtigt.

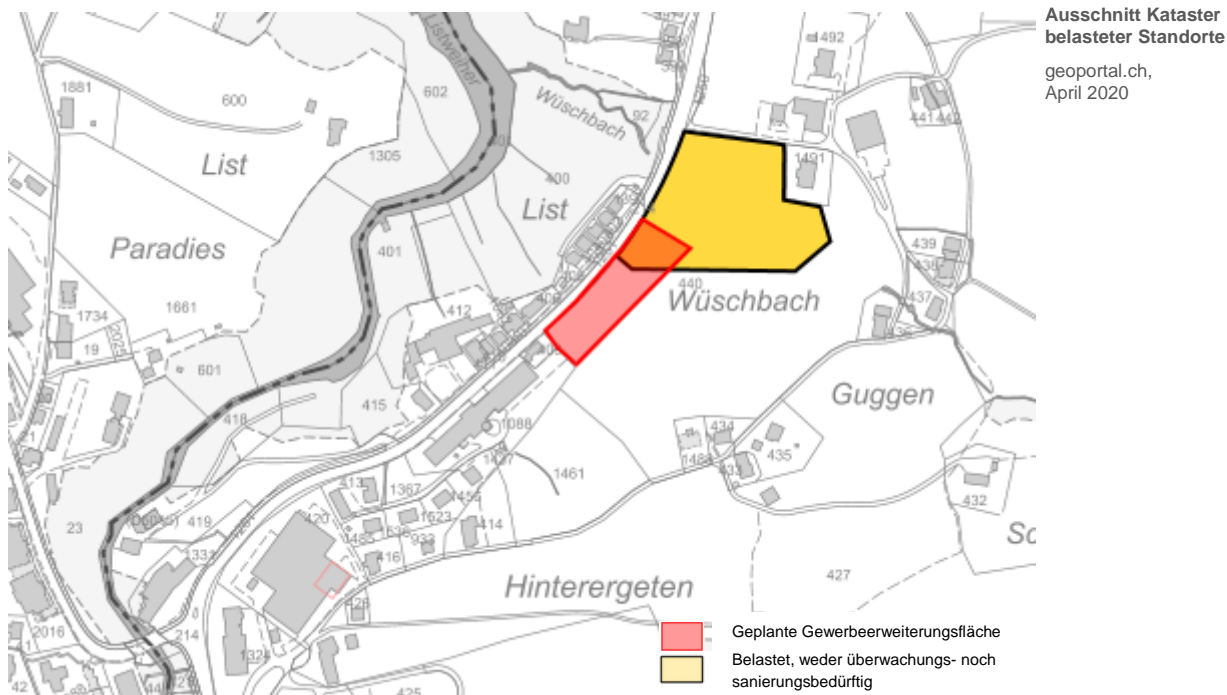
### 4.5 ÖV-Erschliessung

Die Gemeinde Wolfhalden ist im Zentrum verkehrstechnisch durch ein gut ausgebautes Strassen- und ÖV-Netz mit den Postautokursen erschlossen.

Mit der Revision des kantonalen Richtplans gewinnt die ÖV-Erschliessung als Kriterium für Um- und Neueinzonungen an Gewicht. Grundsätzlich sind Neu- und Umzonungen nur noch an durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen zulässig. Die Revision des kommunalen Richtplans berücksichtigt diesen Umweltaspekt. So liegt das Gewerbeentwicklungsgebiet Wüschbach in der ÖV-Güteklasse D. Die ÖV-Güteklassen sind im Richtplan Teil Verkehr und Infrastruktur abgebildet.

#### 4.6 Altlasten

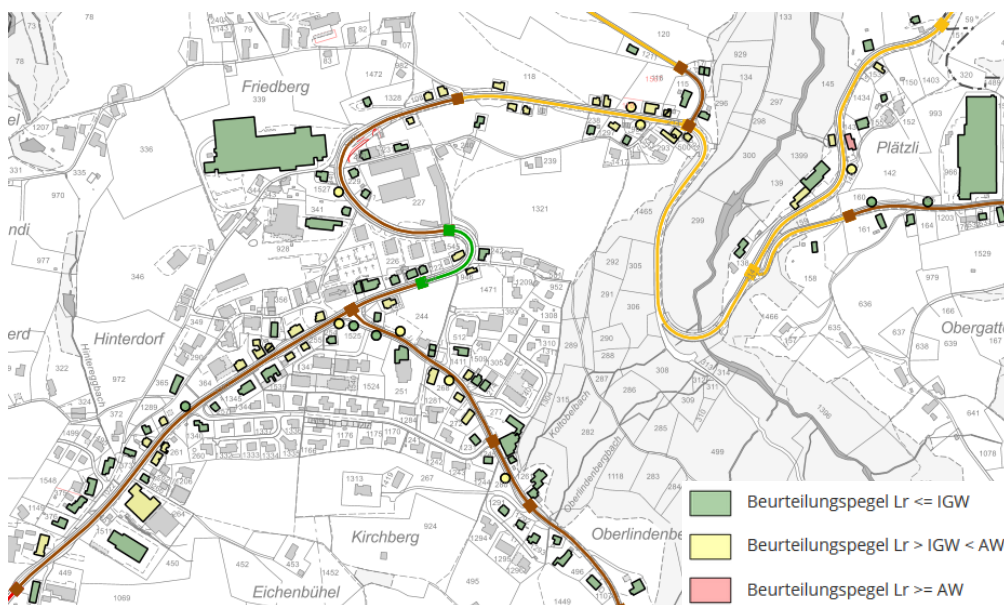
Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist die geplante Einzonung Gewerbezone Wüschbach aufgrund von Altablagerungen belastet. Die Altlast ist jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.



Bei den gemäss Kataster ausgewiesenen belasteten Standorte innerhalb des Siedlungsgebietes ist keine schädliche oder lästige Einwirkung zu erwarten. Sollte wider Erwarten während möglichen Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600) sicherzustellen.

#### 4.7 Lärmbelastung

Gemäss dem Strassenlärmkataster des Kantons ist der Alarmwert (AW; rot) nur an einem Gebäude (Assek. Nr. 471) entlang der Hauptverkehrsstrasse Richtung Lutzenberg im Gebiet Plätzli überschritten. Ansonsten gibt es keine Überschreitungen des Alarmwertes.



Ausschnitt Strassenlärm  
geoportal.ch,  
April 2020

Von akuten planerischen und baulichen Massnahmen wird daher abgesehen. Bei der Umsetzung der im Richtplan definierten Massnahmen sowie bei Umzonungen sind die Lärmimmissionen zu berücksichtigen.

#### 4.8 Nicht ionisierende Strahlung

Im Gebiet Unterlindenbe befindet sich eine Mobilfunkantenne. Aufgrund der sehr kleinen Gesamtsendeleistung (zwischen 1 und 10 Watt) können übermässige nicht ionisierende Strahlen in den Richtplangebieten ausgeschlossen werden.

---

## 5 Revision Gemeinderichtplan

Die neue kommunale Richtplanung der Gemeinde Wolfhalden setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Bericht zum Gemeinderichtplan;
- Richtplanteil mit behördenverbindlichen Richtplanbeschlüssen;
- Richtpläne (Original M 1:5'000) bestehend aus:
  - Richtplanteil Siedlung und Landschaft;
  - Richtplanteil Verkehr und Infrastruktur.

Der Bericht zum Gemeinderichtplan bildet einen integrierenden Bestandteil des Gemeinderichtplanes und stellt eine Ergänzung zu diesem Planungsbericht dar. Der Gemeinderichtplan wird in einem geografischen Informationssystem (GIS) elektronisch erfasst.

Neben dem kommunalen Richtplan und seinen Bestandteilen wurde gleichzeitig die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet. Die Schlussfolgerungen dieses Dokuments gelten als Grundlage für die Entwicklung und Ziele und sind in den kommunalen Richtplan mit eingeflossen. Die voran aufgeführten Aspekte (insbesondere Kapitel 4) sind bei der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung berücksichtigt worden.

### 5.1 Gesetzlicher Auftrag und Rechtswirkung des Gemeinderichtplans

Der Richtplan dient der räumlichen Ordnung, der Koordination und der Vorsorge. Er zeigt, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung und den nachhaltigen Schutz der Umwelt aufeinander abgestimmt werden (vgl. Art. 8 RPG). Der Gemeinderichtplan hat die raumwirksamen, öffentlichen Interessen offenzulegen und gibt den weiteren planenden Stellen (Bausekretariat, Technische Werke, Grundeigentümer etc.) Vorgaben für ihre Planungstätigkeiten.

Gemäss Art. 17 BauG ist der Gemeinderichtplan für die Behörden bei der Planung verbindlich und dient als Koordinationsinstrument. Zudem zeigt er auf, wie das Gemeindegebiet längerfristig genutzt, erschlossen und geschützt werden soll.

Erlass und Änderungen von Gemeinderichtplänen sind in den Artikeln 43 und 44 BauG geregelt. Der Gemeinderichtplan unterliegt keiner öffentlichen Planaufgabe oder Urnenabstimmung und wird vom Gemeinderat erlassen. Er bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Die Öffentlichkeit ist von diesem Planungsprozess nicht ausgeschlossen. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verlangt ausdrücklich die Information und Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 RPG / Art. 6 BauG). Dies wird im Rahmen der durchzuführenden Volksdiskussion über den Richtplanentwurf sichergestellt.

## 5.2 Darstellung und Gliederung des Richtplans

Der Richtplan besteht aus Karte und Text. Sie ergänzen sich gegenseitig und bilden zusammen den eigentlichen Gemeinderichtplan.

Die Aussagen des Richtplanes werden in folgende Sachbereiche gegliedert:

- Siedlung
- Landschaft
- Verkehr
- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Der Richtplantext umfasst die Planungsgrundsätze und Leitgedanken der räumlichen Entwicklung, die Richtplanbeschlüsse und die zu deren Verständnis nötigen Erläuterungen.

Die Richtplankarte unterscheidet zwischen Ausgangslage und Richtplaninhalt. Die Ausgangslage orientiert über die heute bestehende räumliche Situation und die abgeschlossenen Grundlagen und Planungen. Die Ausgangslage hat Informationscharakter und im Gegensatz zu den Richtplanfestlegungen keine rechtliche Verbindlichkeit.

## 5.3 Siedlung

### 5.3.1 Siedlungsentwicklung

In den letzten Jahren wurden einige grössere Überbauungen realisiert (z.B. Quartierplan Friedberg Süd, Quartierplan Krone IV). Ein Sondernutzungsplan befindet sich zur Zeit im Rechtsverfahren.

Im Jahr 2020 leben rund 1'851 Personen in der Gemeinde Wolfhalden (Einwohnerregister, 31.12.2020), davon wohnen rund 1'060 Personen in der Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK). Zudem sind in der gesamten Gemeinde Wolfhalden 642 Beschäftigte (508 Vollzeitäquivalente VÄ, STATENT 2018<sup>3</sup>) angestellt, wovon 313 Beschäftigte innerhalb der WMK beschäftigt sind.

Die Gemeinde strebt weiterhin ein leichtes Bevölkerungswachstum, angepasst an die Vorgaben des kantonalen Richtplans und den infrastrukturellen Gegebenheiten an.

Gemäss kantonalem Richtplan darf die Gemeinde Wolfhalden ein jährliches Wachstum von 0.36 % an Einwohnern und Beschäftigten (VÄ) bis ins Jahr 2040 aufweisen. Darüber hinaus ist eine Dichte von 44.8 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar (EB/ha) zu erreichen.

Damit gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans eine RPG-konforme Bauzonen-grösse erreicht wird, ist das Wohnbaulandangebot des Zonenplanes auf den Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre auszurichten.

---

<sup>3</sup> Die Zahlen werden aktualisiert.

Bei der künftigen Entwicklung sollen die raumplanerischen Absichten zur stärkeren Verdichtung respektive der Nutzung der inneren Reserven beachtet werden. Gleichzeitig gilt es, die für Wolfhalden typisch dörflichen Strukturen zu wahren.

### 5.3.2 Bauzonendimensionierung

Die Auslastung des rechtskräftigen Zonenplans mit den Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan liegt für den Richtplanhorizont bis 2044 (25-Jahreshorizont) bei 95 %. Dies bedeutet, dass weitere Potentiale innerhalb der bestehenden Bauzone bestehen, um den prognostizierten Wachstum abdecken zu können. Einzonungen können grundsätzlich nicht thematisiert werden.

**1. Prognostizierte Auslastung in Wohn-, Misch- und Kernzonen**

**1.1 Ausgangslage zur Revision der Nutzungsplanung**

Die Auslastung des rechtskräftigen Zonenplanes mit den entsprechenden Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan und dem kantonal prognostiziertem Wachstum für den geplanten Horizont der Nutzungsplanung liegt bei ...

erwartete Einwohner + Beschäftigte	1'457	=	95%	(A2 im Blatt "Information")
Kapazität des rechtskr. Zonenplanes mit kant. Dichtevorgaben	1'535			

Auszug kommunales Bauzonendimensionierungstool

August 2018

Die Gemeinde liegt mit einer Dichte von 45.5 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar in der WMK über der anzustrebenden Dichte gemäss kantonalem Richtplan (44.8 EB/ha). Mit der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen und dem Gemeinderichtplan wird aufgezeigt, wie diese Dichte gehalten werden kann.

Dichten	W	M	K	WMK	
Dichten Ausgangslage gem. kRP	38.0	49.0	61.0	44.8	EB/ha
Anzustrebende Dichten gem. kRP	in Summe zu erreichen			44.8	EB/ha
Dichten aktueller Stand (IST-Dichten)	38.9	51.1	54.6	45.5	EB/ha

Auszug kommunales Bauzonendimensionierungstool

August 2018

Aufgrund der Vorgaben aus dem revidierten Raumplanungsgesetz sind die Kantone verpflichtet, den Gemeinden quantitative Vorgaben bezüglich der Grösse des Siedlungsgebiets zu machen. Dazu hat der Kanton für jede Gemeinde die Nutzungsreserven in der heutigen Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) berechnet (1. Mai 2014), diese dem erwarteten Bevölkerungszuwachs (bis 2040) gegenübergestellt und daraus die nötige Grösse des Siedlungsgebiets abgeleitet.

Gemäss dem kantonalen Richtplan verfügt die Gemeinde Wolfhalden über zu gross dimensionierte Wohn-, Misch- und Kernzonenreserven für den Zeithorizont bis 2040 (siehe kantonaler Richtplan S.1.2) und ist dazu verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des kantonalen Richtplans eine Siedlungsgebietsreduktion der unbebauten WMK-Zonen um 2.0 Hektar vorzunehmen. Im Rahmen der Gemeinderichtplanung ist dafür zu sorgen, dass die Bauzonengrösse dem voraussichtlichen Bedarf von 25 Jahren entspricht. In diesem Zusammenhang wurde ein Auszonungskonzept erarbeitet. Dieses dient als Grundlagenpapier für die kantonal



geforderte Auszonungsfläche von 2 Hektar. Die Ergebnisse wurden in den Gemeinderichtplan eingearbeitet (siehe Kapitel 1.3). Das Auszonungskonzept liegt in einem separaten Bericht vor.

#### 5.3.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Als Grundlage für die Revision des Gemeinderichtplans wurde die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet und der Gemeinderichtplan mit diesem Kapitel ergänzt (siehe Kapitel S 1.4). Die Strategie liegt in einem separaten Bericht vor (siehe Beilage). Die in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen bezeichneten Strategiegebiete sind in den Gemeinderichtplan als Areal- und Quartierentwicklungsgebiete (siehe Kapitel S 1.4 und Kapitel S 6) miteingeflossen.

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen dient mit ihren Massnahmen der Gemeinde in ihrem Planungsalltag als Richtschnur.

#### 5.3.4 Zentrumsentwicklung

Das Dorf soll als Zentrum der Gemeinde gestärkt und eine lebendige und attraktive Dorfstruktur mit verschiedenen Massnahmen gefördert werden. Mittels einer über den Dorfkern zu erarbeitenden ortsbaulichen Studie sollen Massnahmen zur Entwicklung der Gemeinde aufgezeigt werden (siehe Kapitel S 2).

#### 5.3.5 Wohnbauentwicklung

Da vorerst in Wolfhalden keine weiteren Wohn-, Misch- oder Kernzonen eingezont werden können (siehe Bauzonendimensionierung), soll die Wohnbauentwicklung auf den noch unbebauten Bauzonen sowie mittels Innenverdichtung realisiert werden (siehe Kapitel S 1.4).

Nach erfolgter Auszonung sind Neueinzonungen oder Zonenarrondierungen nur mittels flächengleicher Kompensation möglich (siehe kantonaler Richtplan S 1.2).

Im Gemeinderichtplan werden mit der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen die aus heutiger Sicht möglichen künftigen Entwicklungsspielräume aufgezeigt (siehe Kapitel S 1.4 und Kapitel S 6).

#### 5.3.6 Gewerbeentwicklung

Wolfhalden ist mit seinen grösseren Industriebetrieben und der Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe ein Arbeits- und Wohnstandort. Ziel der Gemeinde ist es, die bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe zu halten respektive die Entwicklung der bestehenden Betriebe zu ermöglichen. Die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe soll im Gebiet Wüschbach ermöglicht werden. Um auf Anfragen zeitgerecht reagieren zu können, wird ein entsprechendes Gewerbeentwicklungsgebiet im Gemeinderichtplan ausgeschieden (siehe Kapitel S 5.1). Das Gebiet Plätzli soll auch zukünftig für eine Betriebserweiterung oder für Neuansiedlungen zur Verfügung stehen.

### 5.3.7 Überprüfung Ortsbildschutzzonen / Inventar der Kulturobjekte

Im Rahmen der Richtplanrevision wurde von Seiten der Ortsplanungskommission und des Gemeinderates entschieden, das Inventar der Kulturobjekte innerhalb der Bauzone und gleichzeitig auch die Ausdehnung der Ortsbildschutzzone zu überprüfen<sup>4</sup>.

Gleichzeitig mit der Überprüfung der Kulturobjekte innerhalb der Bauzone werden auch die erhaltenswerten Bauten überprüft und, sofern diese als schützenswert gelten, als geschützte Kulturobjekte aufgenommen.

### 5.3.8 Überprüfung Sondernutzungspläne

Die bestehenden Sondernutzungspläne sind auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit im Anschluss an die Richtplanrevision zu überprüfen (siehe Kapitel 1.8).

---

<sup>4</sup> Diese Arbeit ist noch ausstehend.

## 5.4 Landschaft

### 5.4.1 Inventar der Naturobjekte

Mittelfristig soll analog dem Inventar über die Kulturobjekte auch das Inventar über die Naturobjekte (bestehende und neue Objekte) überprüft respektive erarbeitet werden, um deren Schutzzumfang und Unterhalt bestimmen zu können (siehe Kapitel L 1.3). Naturobjekte können dabei einen ökologischen, aber auch einen ortsbaulichen Wert generieren. Die Grundeigentümergebindlichkeit erfolgt mittels Zonenplanrevision.

### 5.4.2 Fruchtfolgeflächen

Gemäss kantonalem Richtplan hat Wolfhalden eine Fläche von 32 Hektaren an Fruchtfolgeflächen auszuweisen. Die Flächen wurden aus dem kantonalen Richtplan übernommen. Die ausgewiesenen Flächen sind langfristig zu sichern (siehe Kapitel L 2.1).

### 5.4.3 Umsetzung der Gefahrenkarte in den Zonenplan Gefahren

Die Gefahrenkarte und Gefahrenhinweiskarte bilden eine Grundlage für die Ortsplanung und für die Planung von Schutzmassnahmen. Die vom Kanton ausgearbeitete Gefahrenkarte ist im Zonenplan und Baureglement grundeigentümergebindlich umzusetzen (siehe Kapitel L 7). Bereits jetzt wird die Gefahrenkarte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren angewendet.

### 5.4.4 Gewässerräume

Gewässer sind möglichst naturnah zu erhalten und grundsätzlich offen zu führen (Art. 37 und Art. 38 GschG). Die Gewässerräume sind durch die Zuweisung zu entsprechenden Zonenbestimmungen (z.B. Grünzone oder Landwirtschaftszone mit überlagerter Grünzone) zu sichern (siehe Kapitel L 6). Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Zonenplanrevision.

## 5.5 Verkehr

### 5.5.1 Strassenplan / Strassenreglement

Die Gemeinde hat einen Strassenplan mit zugehörigem Strassenverzeichnis und Strassenreglement erarbeitet (siehe Kapitel V 1.5). Die funktionale Zuteilung der Strassen im kommunalen Richtplan wurden so in den Richtplan überführt.

### 5.5.2 Fuss- und Wanderwegplanung

Die Gemeinde führt einen separaten «Fuss- und Wanderweg-Richtplan». Dieser soll den aktuellen Stand der Fuss- und Wanderwege aufzeigen und es ermöglichen, die Wege auf Begehbarkeit, Sicherheit, Unterhalt, etc. zu kontrollieren.

## 5.6 Infrastruktur

Auf dem ganzen Gemeindegebiet besteht heute eine weitestgehend vollständige und gut unterhaltene Basiserschliessung. Die konzeptionellen Überlegungen im Bereich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind aus den jeweiligen Konzept- und Erschliessungsplanungen der zuständigen technischen Werke ersichtlich.

### 5.6.1 Energie

Die Gemeinde Wolfhalden unterstützt eine nachhaltige Energiepolitik. Mit Erarbeitung eines Energierichtplans kann ergänzend zu den generellen Aussagen des Gemeinderichtplans konkreter aufgezeigt werden, wie eine sparsame und rationelle Nutzung der Energieressourcen in der Gemeinde Wolfhalden erreicht werden soll (siehe Kapitel I 4).

---

## 6 Interessenabwägung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht die Revision des Gemeinderichtplans in keinem Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung oder anderen zu berücksichtigenden Randbedingungen.

### 6.1 Verhältnis zum kantonalen Richtplan

Die im kantonalen Richtplan aufgeführten Planungs- und Koordinationsmassnahmen werden berücksichtigt.

- Die vorgeschriebenen Auszonungen von zwei Hektar (Wohn-Misch- und Kernzone) sind in einem separaten Bericht ausführlich erläutert. Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt im Rahmen der Zonenplanrevision<sup>5</sup>.
- Mit der Erstellung und Integration der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen in den kommunalen Richtplan wurde dem Auftrag der Innenverdichtung aus dem kantonalen Richtplan nachgegangen.
- Mit der Teilerhaltung der Gewerbefläche im Plätzli und der Ausweisung eines Gewerbeentwicklungsgebietes im Wüschbach kommt die Gemeinde dem Auftrag als Schwerpunktgemeinde Arbeitszone gemäss kantonaalem Richtplan nicht vollumfänglich nach.

### 6.2 Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan

Die Revision der Ortsplanung steht in keinem Widerspruch zur kantonalen Schutzzonenplanung.

### 6.3 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Revision des Gemeinderichtplans wurde auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Raumplanungsgesetz Art. 1 und Art. 3) hin überprüft und berücksichtigt diese.

Die vorgeschlagene Entwicklung der Gemeinde basiert insbesondere auf einer breit abgestützten Interessenabwägung.

---

<sup>5</sup> Das Vorgehen ist vom Gemeinderat festzulegen.

---

## 7 Information und Mitwirkung

Zum Auftakt der Ortsplanungsrevision wurde ein Fachbeirat mit Vertretern aus verschiedenen Interessensgruppen eingesetzt. Die vom Fachbeirat eingebrachten themenspezifischen Inputs wurden in der Ortsplanungskommission behandelt und in einen ersten Entwurf umgesetzt. Basierend darauf wurden die Ergebnisse nach Wiederaufnahme der Ortsplanungsrevision in der neu zusammengesetzten Ortsplanungskommission und dem neu zusammengestellten Fachbeirat diskutiert und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Vor der kantonalen Vorprüfung wird der Gemeinderichtplan einer 30-tägigen Volksdiskussion unterstellt. Die Bevölkerung wird mit einer Informationswebsite darüber orientiert. Die Rückmeldungen sollen mittels E-Mitwirkung eingereicht werden.

---

## 8 Vorprüfung

Der Gemeinderichtplan wird am dd.mm.2021 dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung zugestellt.

---

## 9 Genehmigung

Der Gemeinderichtplan wird nach der Volksdiskussion und der Vorprüfung durch den Gemeinderat erlassen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht (Art. 43 BauG). Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt der Gemeinderat das Inkrafttreten.

Genehmigung durch den Regierungsrat: .....

Inkrafttreten (Beschluss Gemeinderat): .....

---

## 10 Beilagen

- Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, dat. 21.01.2021