

Gemeinderichtplan

Planungsbericht

Genehmigung

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Durchführung der Richtplanrevision	5
1.3	Ablauf der Richtplanrevision.....	6
1.4	Kommunale Planungsinstrumente.....	8
2	Zielsetzung	9
3	Übergeordnete Planung	10
3.1	Bundesgesetz über die Raumplanung RPG	10
3.2	Raumkonzept Schweiz.....	10
3.3	Bundesinventare	11
3.4	Agglomerationsprogramm	12
3.5	Kantonale Richtplanung	12
3.6	Kantonaler Schutzzonenplan.....	14
3.7	Kantonales Baugesetz	15
3.8	Kommunaler Richtplan Fuss- und Wanderwege.....	15
4	Wichtige thematische Aspekte	16
4.1	Kantonale Gefahrenkarte	16
4.2	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss	17
4.3	Gewässernetz	18
4.4	Gewässerschutz	18
4.5	ÖV-Erschliessung	18
4.6	Altlasten	19
4.7	Lärmbelastung	19
4.8	Nicht ionisierende Strahlung.....	19
5	Revision Gemeinderichtplan	21
5.1	Gesetzlicher Auftrag und Rechtswirkung des Gemeinderichtplans	21
5.2	Darstellung und Gliederung des Richtplans.....	22
5.3	Siedlung.....	22
5.4	Landschaft	28
5.5	Verkehr	29
5.6	Infrastruktur.....	29
6	Interessenabwägung	30
6.1	Verhältnis zum kantonalen Richtplan	30
6.2	Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan	32
6.3	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	32
7	Information und Mitwirkung	33
8	Vorprüfung	33
9	Genehmigung	35
	Beilagen	36

Abkürzungsverzeichnis

Art.	Artikel
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
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 sollte die Gemeinderichtplanung überarbeitet werden. Auf dem entsprechenden Planungskonzept aufbauend werden die Anpassungen an der Zonenplanung vorgenommen.

1.2 Durchführung der Richtplanrevision

Während der Erarbeitung des Gemeinderichtplans 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 Gemeinderichtplans sowie die Überprüfung des Ortsbildschutzes wurde mit Datum vom 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 (in Kraft seit 01.01.2019) wurde der erarbeitete Entwurf des Gemeinderichtplans (Stand Vorprüfung, dat. 11.04.2014) mit den entsprechenden kantonalen Vorgaben sowie den geänderten Bedürfnissen der Gemeinde gänzlich überarbeitet.

Die Revision des Gemeinderichtplans 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 Gemeinderichtplanung eingeflossen.

Die Ortsplanungskommission wurde unterstützt durch einen Fachbeirat sowie die Baubewilligungskommission. Der Fachbeirat hat themenspezifisch Inputs eingebracht, welche anschliessend durch die OPK behandelt und dementsprechend in den Richtplan aufgenommen wurden. Die Baubewilligungskommission hat sich vertieft mit den Entwicklungsabsichten der einzelnen Quartiere auseinandergesetzt.

Revision Gemeinderichtplan:

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 (bis Ende 2020) |
| • Roger Jäger | Bausekretär (ab 2021) |
| • 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 (bis Ende 2019) |
| • Lisa Braun | Sachbearbeitung (2020 - 2022) |
| • Fabian Kalbermatten | Sachbearbeitung (ab 2022) |

1.3 Ablauf der Richtplanrevision

1. Arbeitsphase
ab Januar 2019

**Überarbeitung Gemeinderichtplan aufgrund
RPG Revision**

- Auswertung Vorprüfung, Stand 2014
- Bereinigung Gemeinderichtplan 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 Januar 2022

Vorprüfung Gemeinderichtplan

- Kantonale Vorprüfung
- Auswertung kantonale Vorprüfung
- Bereinigung Gemeinderichtplan

3. Arbeitsphase
ab März 2023

Rechtsverfahren

- Erlass Gemeinderichtplan durch Gemeinderat
- Genehmigung durch Regierungsrat
- Inkraftsetzung durch Gemeinderat

Im Anschluss an die Genehmigung des Gemeinderichtplans wird dessen Umsetzung mittels einer Zonenplanrevision angegangen respektive die Richtplanbeschlüsse grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

1.4 Kommunale Planungsinstrumente

Der Gemeinderichtplan 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:

- Gemeinderichtplan
 - 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;
- Die Baulandverflüssigung soll mittels aktiver Bodenpolitik durch die Gemeinde vorangetrieben werden;
- Die bestehende Infrastruktur bleibt erhalten;
- Der Dorfkern soll attraktiver gestaltet werden (Zentrumsgestaltung);
- Die Zugänglichkeit des öffentlichen Verkehrs soll verbessert werden;
- Das Naherholungsangebot wird 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 Gemeinderichtplanung 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.

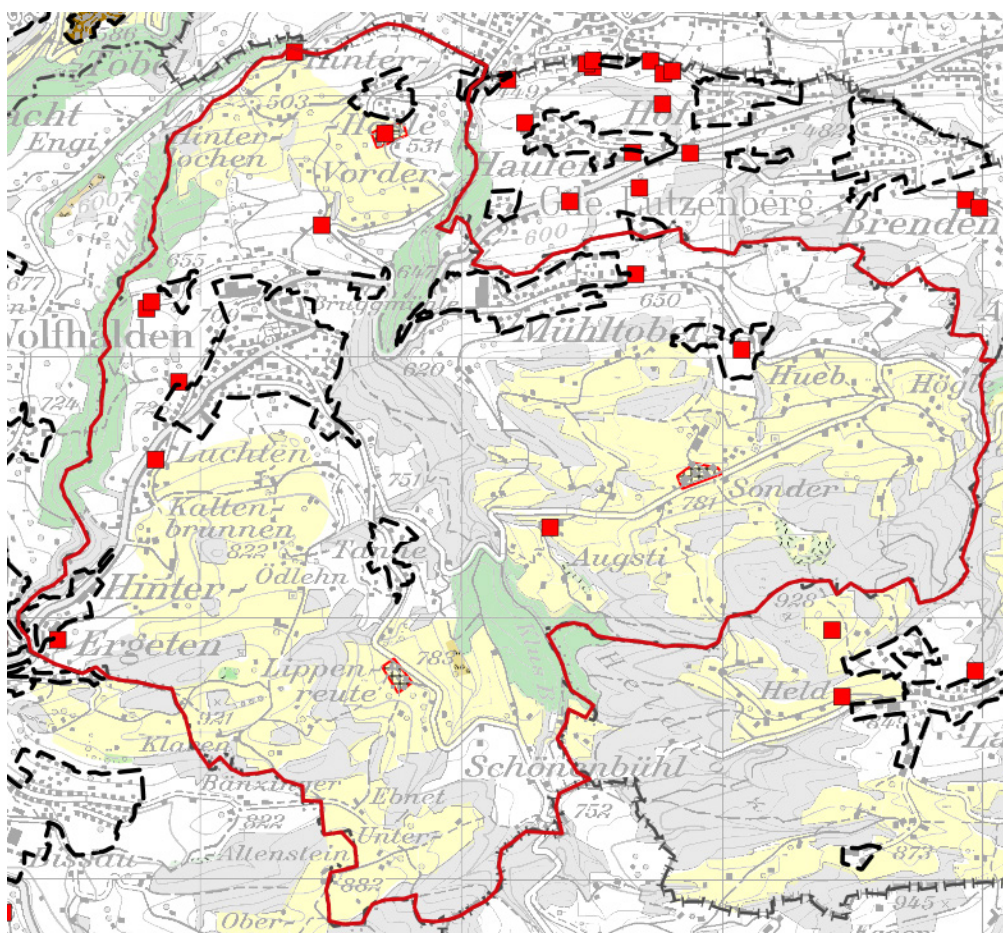
Die Vorgaben der kantonalen Richtplanung sind in die Revision des Gemeinderichtplans eingeflossen. Unter anderem sind folgende Punkte bei der Überarbeitung berücksichtigt worden:

- **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

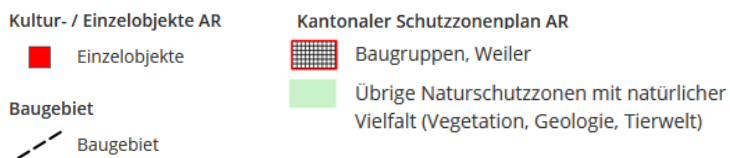
Die Revision des Richtplans berücksichtigt die Vorgaben des kantonalen Schutzzonenplans. Die geschützten Kulturobjekte sowie die Häusergruppen und Weiler gemäss kantonaalem Schutzzonenplan sind im Richtplan Teil Siedlung und Landschaft abgebildet.

Von kantonaler Seite ist eine Überprüfung der Gesamtinventarisierung angedacht, Umfang und Zeitpunkt sind aber noch offen.



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 Gemeinderichtplanung:

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

² 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^{bis}) 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.

³ 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 Fuss- und Wanderwege

Der Richtplan Fusswegnetz aus dem Jahr 1996 zeigt die wichtigsten Fusswegverbindungen innerhalb der Bauzone, die Verbindungswege zwischen den Ortsteilen und ihre Massnahmen. Der Richtplan Fuss- und Wanderwege wird überarbeitet¹.

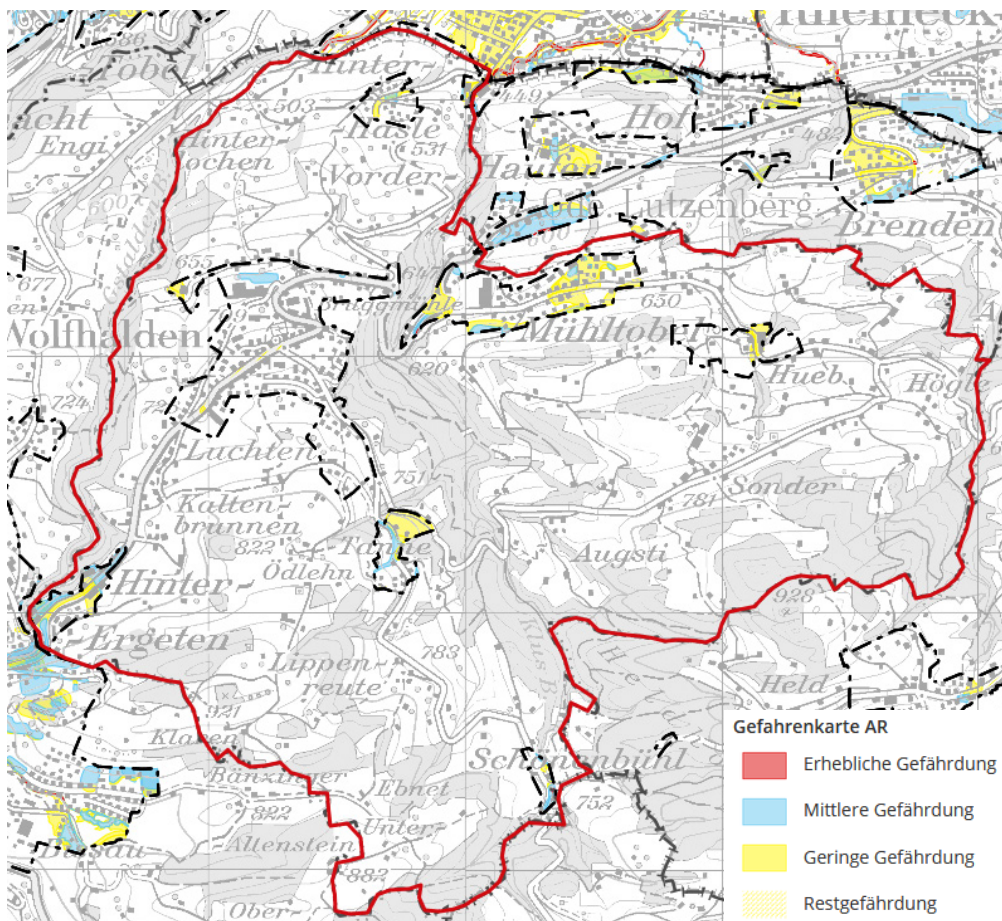
¹ Diese Arbeit ist noch ausstehend. Der Richtplan Fuss- und Wanderwege wird in einem separaten Verfahren erlassen.

4 Wichtige thematische Aspekte

4.1 Kantonale Gefahrenkarte

Die Aspekte der Naturgefahren sind auf Basis der kantonalen Gefahrenkarte (Stand 2009) in den vorliegenden Gemeinderichtplan eingeflossen. Eine Aktualisierung der Gefahrenkarte Wasser durch den Kanton ist in den nächsten Jahren vorgesehen.

Die Gefahrenkarte wird im Rahmen der anschliessenden Zonenplanrevision mit dem neu zu erarbeitenden Zonenplan Gefahren grundeigentümerverschondlich umgesetzt. Allfällige spätere Anpassungen der Gefahrenkarte Wasser werden später nachgeführt.



Ausschnitt Gefahrenkarte

geoportal.ch,
April 2020

Die geplante Arbeitszone im Gebiet Hinterergeten wird nicht vom Perimeter der Gefahrenkarte abgedeckt. Dies ist spätestens im Rahmen der Einzonung durch das Fachorgan Naturgefahren (Kanton) nachzuführen. Aufgrund der angrenzenden Gefahrenggebiete ist insbesondere eine Gefährdung durch Wasser abzuklären.

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 Ausnahmeeignisse). 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 mit Zweck Schutz). Die definitiven Gewässerräume werden im Kanton Appenzell Ausserrhoden erst ab 2023 ausgeschieden. Trotzdem können bereits Gewässerräume auf Grundlage der bestehenden Unterlagen festgelegt werden, allerdings besteht das Risiko eines erneuten Anpassungsbedarfs.

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 Gemeinderichtplan 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 Hinterergeten in der ÖV-Güteklasse D. Durch den neuen Bushof in Heiden² und der damit einhergehenden Verschiebung der Haltestelle in Richtung Wolfhalden wird das Gebiet in die ÖV-Güteklasse C kommen. Die Inbetriebnahme des neuen Bushofs ist für das Jahr 2026 geplant. Die ÖV-Güteklassen sind im Richtplan Teil Verkehr und Infrastruktur abgebildet.

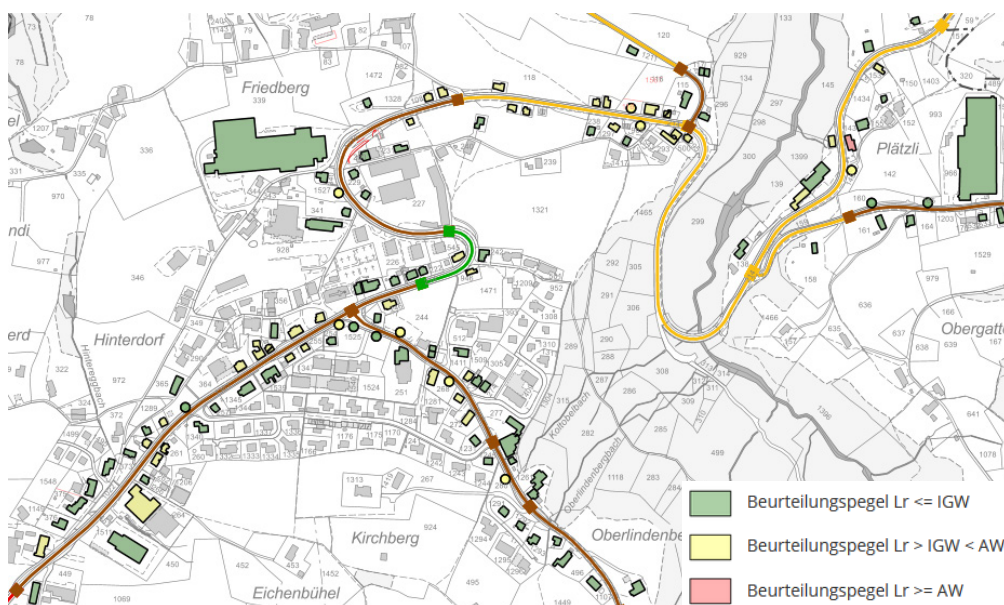
² Kredit von der Stimmbevölkerung an der Volksabstimmung vom 27. September 2020 angenommen

4.6 Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) befinden sich innerhalb der Bauzone einige belastete Standorte. Es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Trotzdem muss bei Bauarbeiten an diesen Standorten ein spezialisiertes Fachbüro beigezogen werden, welches den Bau begleitet. Sollte während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600) sicherzustellen. Im Gemeinderichtplan finden sich keine spezifischen Aussagen im Bereich der belasteten Standorte.

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. Die Lärmbelastung an den Gemeindestrassen ist aufgrund der tiefen Verkehrsbelastung gering.



Ausschnitt Strassenlärm

geoportal.ch,
April 2020

Die Sanierungsarbeiten im Rahmen des Strassenlärmsanierungsprojekts 2. Generation (gen. am 24.10.2017) sind abgeschlossen. 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 Unterlindenberg befindet sich die zurzeit einzige Mobilfunkantenne auf Gemeindegebiet. Aktuell läuft ein Baugesuch für eine weitere Mobilfunkantenne und es ist mit weiteren Mobilfunkanlagen zu rechnen.

Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Falls nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen entstehen, muss die Mobilfunkanlage auch an diesem neuen OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung, z. B. Arbeitsplatz, Wohnbereiche, Schulen) den Anlagegrenzwert einhalten.

5 Revision Gemeinderichtplan

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

- Planungsbericht 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 Gemeinderichtplan 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 Gemeinderichtplan miteingeflossen. Die voran aufgeführten Aspekte (insbesondere Kapitel 4) sind bei der Erarbeitung der Gemeinderichtplanung 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 wurde im Rahmen der durchzuführenden Volksdiskussion über den Richtplänenwurf 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).

Im Jahr 2022 lebten rund 1'889 Personen in der Gemeinde Wolfhalden (Einwohnerregister, 16.10.2022), davon wohnen rund 1'126 Personen in der Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK). Zudem sind in der gesamten Gemeinde Wolfhalden 512 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente VÄ, STATENT 2019) angestellt, wovon 198 Beschäftigte (VÄ) 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 Bauzonengrösse erreicht wird, ist das Wohnbaulandangebot des Zonenplanes auf den Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre auszurichten.

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

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 (Stichtag 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 (öffentliche Auflage bis Ende 2023). 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. Innerhalb der Ortsplanungskommission wurden die Kriterien zur Festlegung der Auszonungs- und Umzonungsflächen intensiv diskutiert. Mithilfe dieser Kriterien wurde ein einheitliches und nachvollziehbares Vergehen durchgeführt und in den weiteren Verfahrensschritten begründet.

Folgende Kriterien wurden für die Festlegung von potenziellen Auszonungs- bzw. Umzonungsflächen definiert:

- Keine rechtskräftige Baubewilligung: Für alle Parzellen(teil)flächen soll aus Gründen der Rechtssicherheit und im Sinne des Treu und Glaubens keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen.
- Randlage: Potenzielle Auszonungsflächen sind auf jene Parzellen(teil)flächen zu beschränken, die eine periphere Lage respektive eine Randlage im Baugebiet aufweisen und somit zu einem gewissen Anteil an Nichtbaugebiet angrenzen.
- Flächengrösse: Neben dem Anteil des angrenzenden Nichtbaugebietes ist auch die Flächengrösse zu berücksichtigen. Möglichst grosse, zusammenhängende Flächen sind zu priorisieren.
- Nicht oder unzureichend erschlossene Parzellen(teil)flächen: Die Erschliessung von unerschlossenen Bauzonen bedeuten wesentliche Infrastrukturkosten für die Gemeinde. Dahingegen sollen bereits geleistete Erschliessungskosten nicht umsonst getätigt worden sein.
- Schwierig oder faktisch unmöglich zu überbauende Parzellen(teil)flächen: Bei diesen Flächen ist davon auszugehen, dass sie auch in naher Zukunft nicht überbaut oder nur mit erheblich erhöhtem Aufwand überbaut werden können (z. B. aufgrund Topografie, Parzellenform, Naturgefahren etc.).
- Lage im Gewässerraum: Im Gewässerraum sind keine Bauten und Anlagen erlaubt. Ausserdem können die Gewässer durch eine naturnahe Gestaltung des Gewässerraums aufgewertet werden. Es ist zu prüfen, kapazitätsrelevante Flächen innerhalb der Gewässerräume (provisorisch festgelegt durch den Kanton) der Grünzone mit Zweck Schutz (GRiS) zuzuweisen.
- Raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung: Es ist auf eine raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung zu achten. Vor allem Inselbauzonen oder zu starke «Zick-Zack-Abgrenzungen» sind zu vermeiden.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16. November 2018 hat die Gemeinde Wolfhalden eine Planungszone über jene Gebiete erlassen, welche für eine Zuweisung zu einer Nicht-Bauzone geprüft werden. Am 12. November 2021 wurden weitere Planungszonen erlassen, um die Auszonungsfläche sichern zu können. Der Richtplan legt die vom Kanton geforderten potenziellen Auszonungsflächen behördenverbindlich fest. In der anschliessenden Zonenplanrevision werden dann grundeigentümergehörige Zonenplananpassungen vorgenommen.

Die potenziellen Auszonungs- und Umzonungsflächen gemäss Richtplanbeschluss S 1.3.3 setzen sich folgendermassen zusammen. Dabei werden in der Auflistung Flächen, die heute nicht einer WMK-Zone zugewiesen sind, ausgeklammert.

Gebiet	Parzelle Nr.	Zonenkürzel	Neue Zone	Fläche [m ²]	Potenzielle Aus- und Umzonungsflächen
Dorf	259	WG3	OE	344	
	364	K3	OE	861	
	373	WG3	GRI	517	
	376	WG3	GRI	185	
	377	WG3	GRI	2	
	1022	WG3	GRI	476	
Hinterdorf	365	WG2	GRI	959	
	372	WG2	L	153	
	372	WG3	GRI	107	
	1289	WG2	L	926	
Mühltobel Nord	191	W1	L	1'514	
Mühltobel Süd	185	W2	L	262	
Zelg Ost	718	WG2	L	1'130	
	718	WG2	GE I	932	
	718	WG2	GRI	234	
	1564	WG2	L	1'001	
Zelg West	1521	WG2	L / GRI	1'631	
Gemsli	805	WG2	L	45	
	825	WG2	L	1'379	
Bruggtobel	250	W1	GRI	449	
	1025	W1	GRI	142	
	514	W1	L	255	
	983	W1	L	397	
	1024	W1	L	424	
	1026	W1	L	1'525	
	1037	W1	L	1'348	
	1205	W1	L	913	
	1562	W1	L	641	

Gebiet	Parzelle Nr.	Zonenkürzel	Neue Zone	Fläche [m ²]
Tanne	521	W2	L	957
	524	W2	L	514
	531	W2	L	171
	954	W2	L	236
Schwendi-Tobel	335	WG2	L	1'139
Luchten West	323	W2	L	28
	1500	W2	L	132
	1495	WG3	GRI	123
Weinhalde / Hasli	28	W1	GRI	502
	934	W1	L	142
	1469	W1	GRI	219
	1474	W1	GRI	173
Tobelmühle	955	WG3	L	460
	37	WG2	L	61
	1507	WG2	L	108
Lindenberg Ost	952	W2	GRI	370
	1308	W2	GRI	224
	1309	W2	GRI	226
	1310	W2	GRI	165
Total				24'702

Die insgesamt 2.47 ha umfassende potenzielle Auszonungs- und Umzonungsfläche im Gemeinderichtplan liegt über den im kantonalen Richtplan geforderten 2.00 ha, wobei wenige Flächen nicht kapazitätsrelevant sind aufgrund der bestehenden Bebauung oder Erschliessungsfläche. Es sind ausreichend Flächen für die kommende Zonenplanrevision gesichert. Gleichzeitig kann ein Gestaltungsspielraum gewahrt werden.

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 darin bezeichneten Strategiegebiete sind in den Gemeinderichtplan als Areal- und Quartierentwicklungsgebiete (siehe Kapitel S 6) miteingeflossen.

Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen dient mit ihren Massnahmen der Gemeinde in ihrem Planungsalltag als Richtschnur. Ausserdem wird darin aufgezeigt, wie die anzustrebende Dichte gemäss kantonalem Richtplan gehalten werden kann.

5.3.4 Siedlungsökologie

Zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen gehören auch attraktive Freiräume innerhalb des Baugebiets. Dem Verlust von wertvollen Lebensräumen für Flora und Fauna muss entgegengewirkt werden. Der Gemeinderichtplan sieht vor, bestehende Grünflächen langfristig zu sichern und gleichzeitig die Umgebungsgestaltungsbestimmungen zu erhöhen.

5.3.5 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).

5.3.6 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).

5.3.7 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 Hinterergeten 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. Ein konkreteres Vorhaben besteht im nördlichen Teil des Gebiets, weshalb dort die bestehende Grünzone umgezont werden soll. Es werden flächengleiche Abtausche vom Gebiet Plätzli vorgenommen.

Ausserdem soll im Gebiet Luchten für eine Betriebserweiterung Gewerbegebiet ausgeschieden werden. Das im Richtplan bezeichnete Entwicklungsgebiet ist auf einen frühen Planentwurf der Betriebserweiterung abgestimmt. Die genaue Zonenabgrenzung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung. Angestrebt wird ebenfalls ein flächengleicher Abtausch vom Gebiet Plätzli, wobei aufgrund laufender Abklärungen im Richtplan die Lage dieser Auszonung im Gebiet Plätzli noch nicht bestimmt werden kann.

Im Gebiet Zelg Ost soll eine Parzelleitfläche in die Gewerbezone umgezont werden, die heute bereits gewerblich genutzt wird. Diese Fläche wird nicht eingezont und deshalb auch nicht kompensiert.

Die Flächenbilanz im Bereich der Gewerbezonen sieht folgendermassen aus:

Gebietsbezeichnung	Zone rechtskräftig	Zone neu	Fläche [m ²]	Flächenbilanz Gewerbe- entwicklung
Plätzli	GR	GE I	1'206	
Hinterergeten	L	GE I	1'428	
Luchten	L	GE I	2'376	
Zelg Ost	WG2	GE I	932	
Total GE neu			5'942	
Plätzli	GE I	L	2'321	
Plätzli	GE I	VFi	313	
Total aus GE			2'634	

5.3.8 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.

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. Die Ergebnisse sind in einem separaten Bericht festgehalten (siehe Beilage).

5.3.9 Überprüfung Sondernutzungspläne

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

5.3.10 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm zeigt auf wie und zu welchem Zeitpunkt die noch unerschlossenen Bauparzellen zu erschliessen sind. Es wird im Rahmen der Nutzungsplanung erarbeitet.

5.3.11 Kleinsiedlungen

Auf dem Gemeindegebiet von Wolfhalden wurden folgende Kleinsiedlungen im kantonalen Richtplan festgesetzt:

- Lippenrüti
- Schönenbüel
- Sonder
- Högli
- Vorderbühle

Gemäss richtungweisender Festlegung 3.2 in Kapitel S.5.1 des kantonalen Richtplans werden die Gemeinden angewiesen, im Rahmen ihrer Ortsplanung die Umzonung der festgesetzten Kleinsiedlungen in Weilerzonen zu prüfen.

Die Ausscheidung einer Weilerzone ist vor allem dann angezeigt, wenn innerhalb des Weilers ein Nutzungspotenzial vorhanden ist und dieses in absehbarer Zeit realisiert werden soll. Die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Bauten sollten sich für die vorgeschlagene Umnutzung eignen und noch über eine intakte Bausubstanz verfügen. Bauten zu existenzsichernden Landwirtschaftsbetrieben sind in der Regel nicht einer Weilerzone mit einschränkenden Bauvorschriften zuzuteilen. Für diese sollen wie bisher die Vorschriften der Landwirtschaftszone zur Anwendung gelangen. Da innerhalb der festgesetzten Kleinsiedlungen keine Umnutzungspotenziale bestehen, werden keine Weilerzonen ausgeschieden.

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 Grundeigentümergebundenheit erfolgt im Rahmen der 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 grundeigentümergebunden 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 mit Zweck Schutz) zu sichern (siehe Kapitel L 6). Die Umsetzung erfolgt sobald die entsprechenden kantonalen Vorgaben vorliegen.

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 Gemeinderichtplan 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, grundbuchrechtliche Sicherung etc. zu kontrollieren. Die Überarbeitung erfolgt in einem separaten Verfahren.

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.

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 folgendermassen berücksichtigt:

Koordinationsblatt	Umsetzung in Gemeinderichtplan	Verweis Planungsbericht
B Raumkonzept:		
<ul style="list-style-type: none"> - Wolfhalden zählt zu den ländlichen Gemeinden - Wachstumsziel beträgt 0.36 % an Einwohnern und Beschäftigten (VÄ) bis 2040 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Raumtyp wurde bei der Dimensionierung der WMKZ berücksichtigt 	5.3.1, 5.3.2
S 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen:		
<ul style="list-style-type: none"> - Dimensionierung auf den 15-Jahres Bedarf - Neue WMKZ muss mindestens über ÖV-Güteklasse D verfügen - Die Gemeinde Wolfhalden ist eine Auszonungsgemeinde (fünf Jahre Frist ab Inkrafttreten des Richtplanes) 	<ul style="list-style-type: none"> - Die vorgesehene Bauzonen-dimensionierung wurde mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans abgestimmt 	5.3.2
S 1.3 Arbeitsplatzentwicklung:		
<ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunktgemeinde - Voraussetzungen schaffen für langfristig gute Rahmenbedingungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Umfang der heutigen Arbeitsplatzgebiete bleibt mindestens bestehen - Bestehende Flächen für Betriebserweiterungen werden beibehalten - Flächengleicher Abtausch, Transfer zu attraktiveren, nachgefragten Standorten 	5.3.7
S 1.4 Festlegung für Arbeitszonen:		
<ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsnachweis und Nachweis der flächensparenden Anordnung bei Einzonungen für Betriebserweiterung 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Entwicklungsgebiet Luchten ist abgestimmt auf das geplante Erweiterungsprojekt 	5.3.7

Koordinationsblatt	Umsetzung in Gemeinderichtplan	Verweis Planungsbericht
<ul style="list-style-type: none"> - Nachweis der Standorteignung und flächensparenden Anordnung bei Einzonungen für Betriebsneuan siedlungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet Hinterergeten ist besser erschlossen durch den ÖV und nicht so steil - Im Gebiet Plätzli wird für den Ausbau des bestehenden Gewerbes eine ausreichende Fläche beibehalten 	
S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung:		
<ul style="list-style-type: none"> - Innenentwicklung vor Aus senentwicklung - Konsequente Mobilisierung der vorhandenen Reserven 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie die künftige Siedlungsentwicklung erfolgen soll - Im Richtplan wird die Innenentwicklungsstrat. verankert - Im Richtplan werden die Massnahmen zur Baulandmobilisierung aufgeführt - Mögliche Aktivierungsmassnahmen folgen in der Nutzungsplanung 	5.3.2, 5.3.3, 5.3.4, 5.3.5, 5.3.6, 5.3.7
S 5.1 Kleinsiedlungen:		
<ul style="list-style-type: none"> - Der Erhalt traditioneller Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen liegt im kantonalen Interesse - Im Rahmen der Ortsplanung prüft die Gemeinde die Umzonung der festgesetzten Kleinsiedlungen in Weilerzonen - Bei Umzonung bisher geschützter Baugruppen oder Weiler in Weilerzonen ist den höheren gestalterischen Anforderungen Rechnung zu tragen 	<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Umzonungen wurden geprüft. - Aufgrund des fehlenden Potentials wird auf eine Umzonung verzichtet. 	5.3.11
L 5.1 Touristisches Interessengebiet:		
<ul style="list-style-type: none"> - Touristische Interessengebiete sind für Freizeit, Erholung und Tourismus ausserhalb der Bauzone von kantonaler Bedeutung - Andere Vorhaben und Nutzungen sind in diesen Gebieten mit den touristischen Interessen abzuwägen 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Betriebserweiterung im Gebiet Luchten betrifft das Interessensgebiet des Witzwanderwegs - Die wirtschaftlichen Interessen wurden mit den touristischen Interessen abgewägt. Das Vorhaben hat keinen direkten Einfluss auf den Witzwanderweg. 	5.3.7

6.2 Verhältnis zum kantonalen Schutzzonenplan

Die Revision der Ortsplanung steht in keinem Widerspruch zur kantonalen Schutzzonenplanung. Die Gemeinde wünscht aber eine zeitnahe Überprüfung durch den Kanton.

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. Insbesondere wird der geforderten haushälterischen Bodennutzung durch eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen. Neue Bauzonen werden erst ausgeschieden, wenn ein konkreter Bedarf nachgewiesen werden kann. Die zukünftige Bauentwicklung soll an gut erschlossenen Lagen erfolgen und eine kompakte Siedlung forcieren. Neben der baulichen Entwicklung wird auch der Gestaltung wichtiger Frei- und Grünräume einen hohen Stellenwert beigemessen.

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.

Der Gemeinderichtplan wurde vom 6. April 2021 bis zum 30. Juni 2021 der Volksdiskussion unterstellt. Neben einer Informationswebsite wurden zwei Informationsabende sowie persönliche Fragestunden angeboten. Die Rückmeldungen wurden mittels E-Mitwirkung eingereicht. Sämtliche Stellungnahmen wurden beantwortet und den Teilnehmern der Mitwirkung wurde am 08.11.2021 eine persönliche Antwort zugestellt.

8 Vorprüfung

Der Gemeinderichtplan wurde am 17.01.2022 dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung zugestellt.

Im Sommer 2022 wurden bei einem fachlichen Austausch basierend auf einer summarischen Zusammenstellung die Erkenntnisse aus dem kantonsinternen Mitberichtsverfahren koordiniert. Grundsätzlich würdigt der Kanton den vorliegenden Gemeinderichtplan als fundiert und umfassend. Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 17.11.2022 wurden unten aufgeführte Anpassungen vorgenommen. Redaktionelle Änderungen sowie Präzisierungen und kleinere Ergänzungen werden nicht aufgeführt.

Vorprüfungsbericht vom 17.11.22	Umsetzungsergebnis
Kommunale Ortsbildschutzzone: Es fehlen die Darlegung der Überlegungen und die Begründung für die geplanten Anpassungen.	Die entsprechende Auseinandersetzung fand bereits im Rahmen der sistierten Ortsplanungsrevision 2014 statt. Die Unterlagen wurden aufgrund der vergangenen Zeit überprüft und werden als Beilage nachgereicht.
Arbeitszonenmanagement: Die planerischen Vorgaben müssen zwingend abgehandelt und umgesetzt werden.	Das entsprechende Kapitel wurde angepasst. Der Bericht Innenentwicklungsstrategie wurde ergänzt.
Innenentwicklungsstrategie: Die Anforderungen haben sich erhöht. Es werden konkrete Entwicklungsabsichten zu den einzelnen Quartieren erwartet.	Die Innenentwicklungsstrategie wurde umfassend ergänzt. Ausserdem wurden zwei ortsbauliche Studien erarbeitet.
Lärmbelastung: Der reine Verweis auf den kantonalen Kataster ist ungenügend.	Der Abschnitt wurde geringfügig angepasst.

Vorprüfungsbericht vom 17.11.22	Umsetzungsergebnis
Nicht ionisierende Strahlung: Der Text ist irreführend und teilweise veraltet.	Das gesamte Kapitel wurde neu geschrieben.
Bauzonendimensionierung: Es ist zusätzlich aufzuzeigen, welche Auszonungsfläche gemäss Richtplanbeschluss S 1.3.3 erreicht werden kann und wie diese Fläche im Verhältnis zur geforderten Auszonung von 2 ha steht. Ebenfalls sind die Kriterien für die Zuweisung als potenzielle Auszonungs- und Umzonungsflächen aufzuführen.	Eine Aufschlüsselung der Flächen sowie die Kriterien wurden ergänzt.
Es ist eine genauere Herleitung und Begründung beim Kapitel Verhältnis zum Richtplan erforderlich	Das Kapitel wurde grundlegend überarbeitet.
Die Koordinationsstände der Richtplanbeschlüsse sind nachvollziehbar festzulegen, insbesondere ist aufzuzeigen, welche raumwirksamen Tätigkeiten noch aufeinander abgestimmt werden müssen. Festsetzungen müssen im Sinne der räumlichen Koordination vollumfänglich abgestimmt sein. Ansonsten ist eine vertiefte Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV nötig.	Alle Koordinationsstände wurden überprüft und bei Bedarf angepasst. Handelt es sich nicht um eine Festlegung, werden neu die noch zu koordinierenden Punkte genannt.
S 1.7: Empfehlung, dass basierend auf einer neuen Richtplanfestlegung S 1.7.3 siedlungsökologische Anpassungen ins kommunale Baureglement aufgenommen werden.	Ein entsprechender Richtplanbeschluss wurde ergänzt.
S 9: Die Umzonung der kantonal festgesetzten Kleinsiedlungen in Weilerzonen ist zu prüfen.	Die Prüfung wurde nachgeholt. Es sind weiterhin keine Umzonungen angedacht.
V 3.1: Für den Richtplan Fuss- und Wanderwege ist das Verfahren nachzuholen.	Der Richtplan wird in einem separaten Verfahren geführt und während der laufenden Ortsplanungsrevision aktualisiert.
V 3.1: Die Fussgängerführung entlang der Kantonsstrasse Wolfhalden – Lachen ist zu überdenken. Sofern Wolfhalden ab Ortsende ein Trottoir bis zum Abzweiger Sonder anstrebt, muss sie das jetzt in der Gemeinderichtplanung thematisieren. Weil es zwei parallel verlaufende Wanderwege hat, könnte jener entlang der Kantonsstrasse alternativ auch aufgehoben werden. Das bedingt dann evtl. eine bauliche Verbesserung beim anderen.	Zu beachten ist, dass beim Wanderweg deutlich mehr Höhenmeter überwunden werden müssen (auch Treppenstufen) und entlang der Kantonsstrasse sich Zielorte befinden (z. B. Naturheilpraxis). Ausserdem handelt es sich um einen Schulweg. An der Linienführung wird aus diesen Gründen festgehalten.
V 3.2: Das Velowegnetz tritt per 1. Januar 2023 in Kraft. Die Inhalte des Gesetzes sind im Beschluss V 3.2 abzuhandeln.	Die Inhalte wurden entsprechend ergänzt.
V 5.2.1: Fussgängerstreifen haben keinen Zusammenhang mit dem Aspekt der Verkehrsberuhigung.	Der Entsprechende Abschnitt wurde gelöscht.

9 Genehmigung

Der Gemeinderichtplan wird nach der Volksdiskussion und der kantonalen 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):

Beilagen

- Strategie Siedlungsentwicklung nach innen, dat. 07.03.2023
- Bericht Überprüfung Ortsbilschutzzonen, dat. 07.03.2023
- Inventar Kulturobjekte innerhalb Bauzone, dat. 07.03.2023
- Plan der Schutzgegenstände (Inventarplan), dat. 07.03.2023