

## Revision Ortsplanung

Nutzungsplanung

Planungsbericht

**Auflage**

---

## 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

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b> .....                                     | <b>7</b>  |
| 1.1      | Anlass der Planung .....                                    | 7         |
| 1.2      | Handlungsbedarf .....                                       | 7         |
| 1.3      | Kommunale Planungsinstrumente .....                         | 8         |
| <b>2</b> | <b>Aufgabenstellung und Zielsetzung</b> .....               | <b>8</b>  |
| 2.1      | Aufgabenstellung .....                                      | 8         |
| 2.2      | Zielsetzung .....   | 8         |
| <b>3</b> | <b>Vorgehen</b> .....                                       | <b>9</b>  |
| 3.1      | Organisation .....  | 9         |
| 3.2      | Mitwirkung .....  | 9         |
| 3.3      | Vorprüfung .....  | 10        |
| 3.4      | Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung ..... | 10        |
| <b>4</b> | <b>Übergeordnete Planung</b> .....                          | <b>10</b> |
| 4.1      | Bundesgesetz über die Raumplanung .....                     | 10        |
| 4.2      | Raumkonzept Schweiz .....                                   | 10        |
| 4.3      | Bundesinventare .....                                       | 11        |
| 4.4      | Kantonales Raumkonzept .....                                | 11        |
| 4.5      | Kantonale Richtplanung .....                                | 12        |
| 4.6      | Kantonaler Schutzzonenplan .....                            | 13        |
| 4.7      | Planungszonen .....   | 13        |
| <b>5</b> | <b>Wichtige thematische Aspekte</b> .....                   | <b>14</b> |
| 5.1      | Naturgefahren .....   | 14        |
| 5.2      | Gewässerraum .....  | 14        |
| 5.3      | Gewässerschutz .....  | 15        |
| 5.4      | Strassenklassierung .....                                   | 15        |
| 5.5      | ÖV-Erschliessung .....                                      | 16        |
| 5.6      | Altlasten .....   | 17        |
| 5.7      | Lärmbelastung .....   | 17        |
| 5.8      | Nicht ionisierende Strahlung .....                          | 17        |
| 5.9      | Wald .....  | 17        |
| <b>6</b> | <b>Bauzonkapazität und Raumnutzerentwicklung</b> .....      | <b>18</b> |
| 6.1      | Bauzonkapazität .....                                       | 18        |
| 6.1.1    | Bauzonreserve .....   | 18        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 6.1.2     | Kapazität nach dem Berechnungsmodell des Kantons Appenzell Ausserrhoden ..... | 18        |
| 6.2       | Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung .....                              | 19        |
| 6.2.1     | Bevölkerungsentwicklung .....   | 19        |
| 6.2.2     | Beschäftigtenentwicklung .....  | 20        |
| 6.3       | Schlussfolgerung.....   | 20        |
| <b>7</b>  | <b>Strategie Siedlungsentwicklung nach innen .....</b>                        | <b>21</b> |
| <b>8</b>  | <b>Gemeinderichtplan .....</b>  | <b>22</b> |
| 8.1       | Siedlung .....  | 22        |
| 8.2       | Landschaft.....   | 23        |
| 8.3       | Verkehr.....  | 23        |
| 8.4       | Infrastruktur .....   | 23        |
| <b>9</b>  | <b>Baureglement .....</b>   | <b>24</b> |
| 9.1       | Gliederung des Baureglements.....   | 24        |
| 9.2       | Formelle Änderungen.....  | 24        |
| 9.2.1     | Geänderte Strassengesetzgebung .....  | 24        |
| 9.2.2     | Neue Systematik bei Sondernutzungsplänen .....                                | 25        |
| 9.2.3     | Verkehrsfläche.....   | 25        |
| 9.3       | Materielle Änderungen .....   | 25        |
| 9.3.1     | Hinweise .....  | 25        |
| 9.3.2     | Allgemeine Bestimmungen .....   | 25        |
| 9.3.3     | Planung.....  | 26        |
| 9.3.4     | Überbauungsvorschriften.....  | 26        |
| 9.3.5     | Vorschriften über die Erschliessung .....                                     | 29        |
| 9.3.6     | Bau- und Gestaltungsvorschriften.....   | 30        |
| 9.3.7     | Schutzvorschriften .....  | 33        |
| 9.3.8     | Bauarbeiten .....   | 33        |
| <b>10</b> | <b>Zonenplan .....</b>  | <b>34</b> |
| 10.1      | Auszonungen .....   | 34        |
| 10.1.1    | Detailbeschriebe .....  | 38        |
| 10.1.2    | Übersicht geprüfte und verworfene Auszonungsflächen.....                      | 60        |
| 10.2      | Zonenplanänderungen .....   | 61        |
| 10.2.1    | Luchten West.....   | 61        |
| 10.2.2    | Dorf.....   | 61        |
| 10.2.3    | Mühltobel .....   | 62        |
| 10.2.4    | Gemslı.....   | 63        |
| 10.2.5    | Plätzli .....   | 63        |
| 10.2.6    | Hinterergeten .....   | 65        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 10.2.7    | Verkehrsfläche.....                                  | 66        |
| 10.2.8    | Übriges Gemeindegebiet.....                          | 67        |
| 10.2.9    | Sondernutzungsplanpflicht.....                       | 67        |
| 10.3      | Waldfeststellungen und Waldabstand.....              | 71        |
| 10.4      | Ortsbildschutz und schützenswerte Kulturobjekte..... | 72        |
| 10.4.1    | Anpassungen Ortsbildschutzzonen.....                 | 72        |
| 10.4.2    | Anpassungen schützenswerte Kulturobjekte.....        | 74        |
| 10.5      | Schützenswerte Naturobjekte.....                     | 76        |
| 10.6      | Weilerzone.....                                      | 76        |
| 10.7      | Flächenbilanz Zonenplanänderungen.....               | 77        |
| 10.8      | Kapazität neuer Zonenplan.....                       | 78        |
| 10.9      | Zonenplan Gefahren.....                              | 78        |
| <b>11</b> | <b>Erschliessungsprogramm.....</b>                   | <b>79</b> |
| <b>12</b> | <b>Überprüfung Sondernutzungspläne.....</b>          | <b>79</b> |
| <b>13</b> | <b>Nachweise.....</b>                                | <b>80</b> |
| 13.1      | Übergeordnete Gesetzgebung.....                      | 80        |
| 13.1.1    | Raumplanungsgesetz.....                              | 80        |
| 13.1.2    | Lärmschutzverordnung.....                            | 80        |
| 13.1.3    | Baulandmobilisierung.....                            | 80        |
| 13.2      | Kantonaler Richtplan.....                            | 81        |
| <b>14</b> | <b>Interessenabwägung.....</b>                       | <b>85</b> |
| <b>15</b> | <b>Information und Mitwirkung.....</b>               | <b>86</b> |
| <b>16</b> | <b>Kantonale Vorprüfung.....</b>                     | <b>86</b> |
| <b>17</b> | <b>Rechtsverfahren.....</b>                          | <b>91</b> |
|           | <b>Beilagen.....</b>                                 | <b>92</b> |
|           | <b>Anhang.....</b>                                   | <b>92</b> |

---

## Abkürzungsverzeichnis

|       |  |
|-------|--|
| Abs.  | Absatz   |
| Art.  | Artikel  |
| AWN   | Abteilung Wald und Naturgefahren des kantonalen Amts für Raum und Wald |
| BauG  | Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz)               |
| BauV  | Bauverordnung  |
| BGF   | Bruttogeschossfläche   |
| 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  |
| ISOS  | Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz                    |
| IVS   | Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz               |
| KbS   | Kataster der belasteten Standorte                                      |
| LSV   | Lärmschutz-Verordnung  |
| NHG   | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz                          |
| OPK   | Ortsplanungskommission   |
| ÖV    | öffentlicher Verkehr   |
| RPG   | Raumplanungsgesetz   |
| RPV   | Raumplanungsverordnung   |
| VÄ    | Vollzeitäquivalent   |
| WBauG | Wasserbaugesetz  |
| WMK   | Wohn-, Misch- und Kernzone   |

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass der Planung

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) wurde am 3. März 2013 gesamtschweizerisch mit 63% Ja-Stimmen angenommen. Diese Annahme verpflichtet dazu, die Ziele und Grundsätze des neuen RPG umzusetzen. Durch die Förderung einer kompakten Siedlungsentwicklung soll der Zersiedlung Einhalt geboten werden. Dazu sollen zu grosse Bauzonen verkleinert und bestehendes, brachliegendes Bauland effizienter genutzt werden.

Auf der Grundlage des neuen RPG vom 1. Mai 2014 mussten die Kantone ihre Richtpläne überarbeiten. In Appenzell Ausserrhoden wurde an drei Workshops mit den Gemeinden ein Siedlungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet, welches schliesslich im kantonalen Richtplan umgesetzt wurde. Der kantonale Richtplan wurde vom Bundesrat am 17. Oktober 2018 genehmigt und auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

Im Zusammenhang mit dem kantonalen Richtplan musste das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG; bGS 721.1) in einzelnen Teilen überarbeitet werden, sodass einerseits die Innenentwicklung und andererseits die verlangte kantonale Mehrwertabschöpfung umgesetzt werden können. Gestützt auf das Baugesetz wurde auch die Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) angepasst. Das überarbeitete Baugesetz und die Bauverordnung wurden ebenfalls auf den 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt.

## 1.2 Handlungsbedarf

Mit den neuen übergeordneten Rechtsgrundlagen sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Raumplanung vermehrt auf die innere Entwicklung der Siedlung auszurichten. Aufgrund der vom Bund festgelegten Bauzonendimensionierung und des vom Kanton erarbeiteten Siedlungs- und Entwicklungskonzepts hat der Kanton Appenzell Ausserrhoden ein ausreichendes Angebot an Bauzonen für die nächsten 15 Jahre. Dieses ist jedoch gemäss kantonalem Richtplan nicht immer zweckmässig verteilt. Entsprechend sind Auszonungen von insgesamt 12.6 ha in sieben Gemeinden zugunsten von «Entwicklungsgemeinden» vorgesehen. Wolfhalden wird als «ländliche Gemeinde» bezeichnet. Der Fokus liegt in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten.

Gemäss kantonalem Richtplan verfügt Wolfhalden über 6.7 ha unbebaute Bauzonen (Stichtag 1. Mai 2014). Die Gemeinde muss bis spätestens Ende 2023 2.0 ha Siedlungsgebiet (Wohn-, Misch- und Kernzonen) auszonieren.

Diese neue Ausgangslage verlangt nach einer gesamthaften Überprüfung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Darüber hinaus ist die Innenentwicklungsstrategie innert fünf Jahren in den Gemeinderichtplan zu integrieren.

### 1.3 Kommunale Planungsinstrumente

Die heutige Ortsplanung der Gemeinde Wolfhalden umfasst folgende Planungsinstrumente:

- Gemeinderichtplan inkl. Innenentwicklungsstrategie, erlassen am 7. März 2023, genehmigt vom Regierungsrat am 13. Juni 2023
- Gemeinderichtplan Fussverkehr, genehmigt 7. Mai 1996
- Zonenplan, genehmigt 20. September 1994 mit Nachführungen bis 27.03.2017
- Baureglement, genehmigt 5. Dezember 2006
- Strassenreglement, genehmigt am 10. Dezember 2019
- Diverse rechtskräftige Sondernutzungspläne

---

## 2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

### 2.1 Aufgabenstellung

Die Überarbeitung der Ortsplanung aufgrund der neuen gesetzlichen Grundlage beinhaltet folgende Aufgaben:

- Erarbeitung Strategie Siedlungsentwicklung nach innen
- Anpassung und Ergänzung des Gemeinderichtplans unter Berücksichtigung des kantonalen Richtplans
- Anpassung des Baureglements und des Zonenplans an das überarbeitete Baugesetz / Bauverordnung und Integration der Ergebnisse der Innenentwicklungsstrategie
- Erarbeitung Zonenplan Gefahren
- Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms
- Überprüfung der Sondernutzungspläne

Die Gemeinde Wolfhalden hat mit der Erarbeitung der Innenentwicklungsstrategie diese Aufgabenstellung bereits teilweise erfüllt. Die Umsetzung in die Gemeinderichtplanung ist erfolgt; die Umsetzung in die Nutzungsplanung erfolgt mit der vorliegenden Revisionsarbeit.

### 2.2 Zielsetzung

Ziel ist im Wesentlichen die Aktualisierung und Anpassung der Nutzungsplanung an die neue Rechtsgrundlage bzw. an die neuen, mit dem kantonalen Richtplan geschaffenen Rahmenbedingungen. Nach Abschluss der Revisionsarbeiten besitzt die Gemeinde eine abgestimmte und zeitgemässe Nutzungsplanung.

In den letzten Jahren haben sich weite Kreise der gesamtschweizerischen Bevölkerung für die Optimierung der Ausnützung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets ausgesprochen. Dadurch soll die Landschaft geschont und die weitere Überbauung von Freiflächen minimiert werden. Die Nutzung und Überbauung innerhalb des Siedlungsgebiets sollen demgegenüber optimiert und verdichtet werden.

### 3 Vorgehen

In einem ersten Schritt hat die Gemeinde die Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitet. Diese Strategie bildet im laufenden Prozess der Ortsplanungsrevision eine wichtige Planungsgrundlage. Im Anschluss wurde die Gemeinderichtplanung aktualisiert und wo nötig ergänzt. Zusätzlich zur Überarbeitung der Ortsplanungsinstrumente wird das Erschliessungsprogramm in Abstimmung auf das neue Siedlungsgebiet erarbeitet.

Die kommunale Nutzungsplanung enthält eigentümergebundene, parzellenscharfe Festsetzungen mit einem Planungshorizont von 10-15 Jahren.

|                      | <b>Leitbild</b>                           | <b>Richtplan</b>                        | <b>Nutzungsplan</b>                      | <b>Bauprojekt</b>                         |
|----------------------|---|---|--|---|
| <b>Funktion</b>      | Strategie Siedlungsentwicklung nach innen | Formulierung der räumlichen Entwicklung | Festsetzung von Art und Mass der Nutzung | Ausführung nach den gesetzlichen Vorgaben |
| <b>Zeithorizont</b>  | ohne Beschränkung                         | langfristig (15 – 25 Jahre)             | mittelfristig (10 – 15 Jahre)            | kurzfristig                               |
| <b>Detaillierung</b> | offen                                     | generell                                | parzellenscharf                          | massgerecht                               |

#### 3.1 Organisation

Die Revision der Ortsplanungsinstrumente erfolgt durch die Ortsplanungskommission (OPK). Diese übernimmt folgende Aufgaben:

- die Revision der Ortsplanung zusammen mit dem beauftragten Ortsplaner vorbereiten und durchführen;
- Gemeinderat, Kommissionen und Öffentlichkeit regelmässig informieren;
- die Kommissionen und die Bevölkerung in geeigneter Weise an der Planung mitwirken lassen;
- dem Gemeinderat die wichtigen Zwischenergebnisse und die überarbeiteten Planungsinstrumente zum Entscheid vorlegen.

Das Büro ERR Raumplaner AG übernimmt als Ortsplaner folgende Aufgaben:

- die Ortsplanungskommission und den Gemeinderat fachlich beraten;
- die Zwischen- und Endergebnisse in Text und Plan aufbereiten;
- die Gemeinde bei den Verfahren und der Öffentlichkeitsarbeit unterstützen.

#### 3.2 Mitwirkung

Gemäss Art. 5 Baureglement der Gemeinde Wolfhalden ist bei einer Revision des Baureglements, des Zonenplans und des Gemeinderichtplans eine Volksdiskussion mit öffentlicher Versammlung durchzuführen. Zu den Planungsarbeiten soll die Bevölkerung Vorschläge und Anregungen einreichen können. In einem separaten Mitwirkungsbericht legt die Gemeinde dar, wie sie mit den Eingaben aus der Bevölkerung umgegangen ist.

### 3.3 Vorprüfung

Gemäss Art. 43 und Art. 45 BauG sind kommunale Richt- und Nutzungspläne vor der Genehmigung respektive öffentlichen Auflage dem Kanton zur Vorprüfung (Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung) einzureichen. Nach der Rückmeldung seitens des Kantons werden die Instrumente finalisiert sowie ergänzt.

### 3.4 Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

Der vorliegende Bericht dient der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1). Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

---

## 4 Übergeordnete Planung

### 4.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Im RPG 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 Planungsaufgaben betrauten Behörden unter anderem darauf zu achten, dass die Landschaft geschont wird, sich Siedlungen in die Landschaft einordnen sowie Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen wie Luftverschmutzung oder Lärm möglichst verschont werden.

Die wichtigste und ausschlaggebende Neuerung des RPG (Abstimmung 3. März 2013) ist, dass durch die Forderung der Siedlungsentwicklung nach innen der Zersiedelung Einhalt geboten werden soll. Dazu sollen zu grosse Bauzonen verkleinert sowie Brachen und ungenutzte Flächen im Bestand besser genutzt werden.

### 4.2 Raumkonzept Schweiz

Die Gemeinde Wolfhalden liegt im klein- und mittelstädtisch geprägten Handlungsraum 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.



### 4.3 Bundesinventare

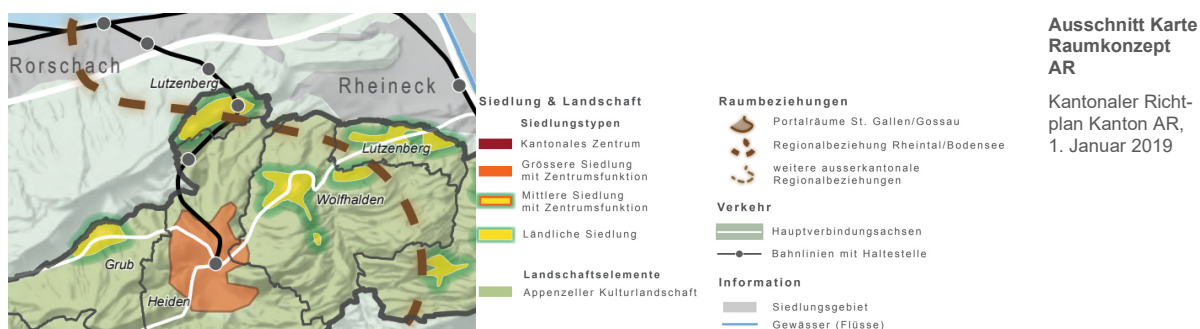
Zu den Bundesinventaren nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG; SR 451) gehören das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS).

Innerhalb des Gemeindegebiets Wolfhaldens befinden sich keine Gebiete oder Objekte der Bundesinventare. Die Alte Mühle Wolfhalden, Tobel 131, Ass. Nr. 131, ist im Verzeichnis der Denkmäler, Ensembles und archäologischen Stätten von nationaler Bedeutung.

Die regional und lokal bedeutenden historischen Verkehrswege werden im Rahmen der Richtplanung berücksichtigt.

### 4.4 Kantonales Raumkonzept

Laut kantonalem Raumkonzept wird die Gemeinde 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 (Gewerbe). Die Chancen von ländlichen Gemeinden liegen in einer sanften Entwicklung und in der Bewahrung der ländlichen Qualitäten (siehe Kantonaler Richtplan, Kapitel B.2, Seite 18f / 18i).



#### 4.5 Kantonale Richtplanung

Mit dem Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes mussten die Kantone ihre Richtpläne überarbeiten und den neuen Anforderungen anpassen. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde hat die an sie gestellten Anforderungen des revidierten kantonalen Richtplanes zu berücksichtigen respektive die darin formulierten Aufgaben an die Gemeinden umzusetzen.

Im kantonalen Richtplan werden quantitative Vorgaben bezüglich der Grösse des Siedlungsgebiets gemacht. Der Kanton hat für jede Gemeinde die Nutzungsreserven in der heutigen Bauzone (Wohn-, Misch- und Kernzone) berechnet (Stichtag 1. Mai 2014), diese dem erwarteten Bevölkerungszuwachs (bis 2040) gegenübergestellt und daraus die nötige Grösse des Siedlungsgebiets abgeleitet. Demnach verfügt Wolfhalden über 6.7 ha unbebaute Bauzonen und muss bis spätestens Ende 2023 2.0 ha Siedlungsgebiet auszonieren. In den zehn ländlichen Gemeinden ist gemäss kantonaalem Richtplan keine Verdichtung vorgesehen, sofern die Dichten gemäss Bundesmedian<sup>1</sup> (SOLL-Dichte) erreicht werden. In Wolfhalden ist dies mit einer IST-Dichte von 45 E+B/ha der Fall. Die Prämisse lautet, die bestehende Dichte von 2014 zu halten. Obwohl in Wolfhalden das Wachstum nicht im Fokus steht, wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.36 % und ein Beschäftigtenwachstum von 0.36 % pro Jahr bis 2040 angestrebt.

Die Gemeinden Herisau-Waldstatt, Bühler sowie Heiden-Wolfhalden verfügen innerhalb des Kantons über die besten Standortfaktoren bezüglich der geografischen und topografischen Lage sowie der Erreichbarkeit ab Autobahnanschluss. Weiter können gewisse Gemeinden gemäss neuer Regionalpolitik von Steuererleichterungen profitieren. Entsprechend handelt es sich gemäss kantonaalem Richtplan um Schwerpunktgemeinden bezüglich Arbeitsplätze. Neue industrielle und gewerbliche Betriebe und produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe sollen vorwiegend in diesen Gemeinden angestrebt werden. Umzonungen von bestehenden, grösseren Arbeitszonen in Wohn-, Misch- und Kernzonen sind in den erwähnten Gemeinden auszuschliessen. Verlagerungen sind jedoch möglich.

Innerhalb Gemeindegebiet sind im kantonalen Richtplan insgesamt fünf Kleinsiedlungen festgesetzt. Für diese ist die Umzonung in Weilerzonen zu prüfen. Gemäss revidiertem Gemeinde-Richtplan ist aufgrund des fehlenden Umnutzungspotenzials keine Umzonung vorgesehen.

Die Fruchtfolgeflächen werden im kantonalen Richtplan als kantonales Interessengebiet Landwirtschaft festgesetzt. Sie sind in Umfang und Qualität zu erhalten. Gemäss kantonaalem Richtplan hat die Gemeinde Wolfhalden 32.0 ha Fruchtfolgeflächen auszuweisen.

---

<sup>1</sup> Bauzonenstatistik der Schweiz 2012, Bundesamt für Statistik

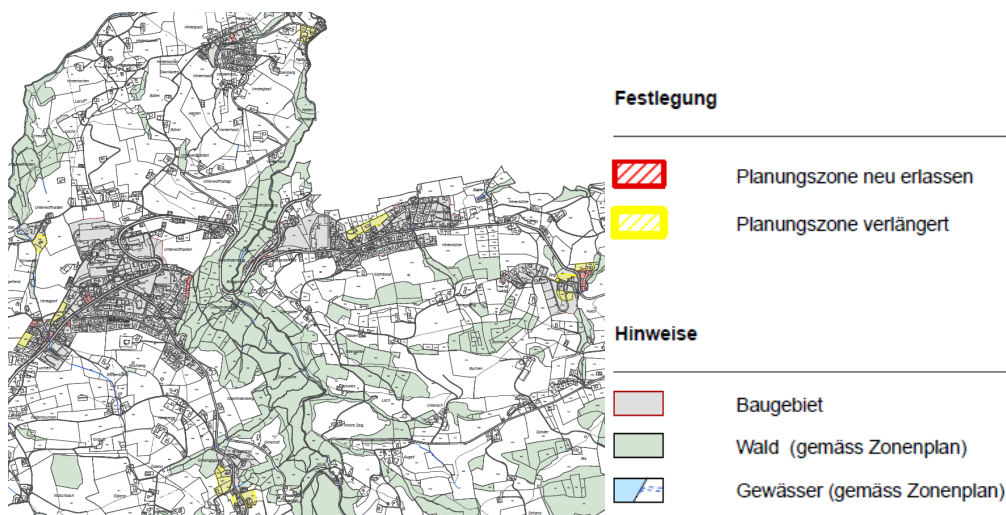
#### 4.6 Kantonaler Schutzzonenplan

Der Schutz der Kulturgüter ausserhalb der Bauzone obliegt dem Kanton. Neben Kulturobjekten (Einzelobjekte) werden mit dem kantonalen Schutzzonenplan für das Gemeindegebiet Wolfhalden auch Weiler, Naturobjekte, Naturschutzzonen sowie grossflächige Landschaftsschutzzonen grundeigentümergebunden festgesetzt. Das Ortsbild der Gemeinde Wolfhalden steht nicht unter kantonalem oder nationalem Schutz.

#### 4.7 Planungszonen

Die Gemeinden mit zu grossen Bauzonen wurden 2018 vom Kanton angewiesen, mögliche Auszonungspartellen bis spätestens am 31. Dezember 2018 mit einer Planungszone nach Art. 55 Abs. 1 lit. a BauG zu belegen. Die Planungszone bezweckt als sichernde Massnahme die Wahrung der Planungs- und Beurteilungsfreiheit im Hinblick auf die dargelegte Planungsabsicht. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was eine allfällige spätere Auszonung oder Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone verunmöglichen würde. Baubewilligungen für neue Bauten und Anlagen oder Nutzungen gemäss der bisherigen Zonenordnung können nicht mehr erteilt werden (Art. 54 Abs. 1 BauG).

Als Teil des Gemeinderichtplans wurde ein Auszonungskonzept erarbeitet. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 16. November 2018 hat der Gemeinderat Wolfhalden eine Planungszone über jene Grundstücke erlassen, bei welchen im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Zuweisung zu einer anderen Nutzungszone geprüft werden soll. Die Planungszone haben eine Gültigkeit von drei Jahren. Am 12. November 2021 hat der Gemeinderat die Verlängerung bzw. Neuordnung der Planungszone erlassen.



Mit dem Gemeinderichtplan wird das Auszonungskonzept behördenverbindlich festgelegt. Im Rahmen der Zonenplanrevision werden die Auszonungen grundeigentümergebunden umgesetzt und die Planungszone schlussendlich aufgehoben.

---

## 5 Wichtige thematische Aspekte

### 5.1 Naturgefahren

Die Bundesgesetze über Wald, Wasserbau und Raumplanung verpflichten die Kantone, Menschen und Sachwerte vor Naturgefahren zu schützen. Die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten dienen als Grundlage für Planungsaufgaben und geben Auskunft über Gebiete, die gefährdet sind. Für die Gemeinde Wolfhalden wird der Zonenplan Gefahren im Rahmen der Ortsplanungsrevision erarbeitet, wobei grundsätzlich die Einträge gemäss kantonaler Gefahrenkarte zu übernehmen sind, insbesondere auch bei Aktualisierung der Gefahrenkarte. Innerhalb des Siedlungsgebiets bestehen vorwiegend Gefahren durch Rutschungen und Hochwasser. Je nach Gefährdungsgrad gelten unterschiedliche Vorschriften für Bauten und Anlagen. Ausserhalb der Bauzone kommt die Gefahrenhinweiskarte zum Einsatz.

Im Umgang mit Naturgefahren hat in den letzten Jahren ein Paradigmenwechsel stattgefunden: Während früher Schutzbauten im Vordergrund standen, welche die Naturgefahren vor Siedlungen fernhalten sollten, werden heute raumplanerische Massnahmen priorisiert, welche bauliche Aktivitäten und andere Nutzungen in den von Naturgefahren betroffenen Gebieten verbieten bzw. einschränken sollen. Hinter diesem Paradigmenwechsel steht die Einsicht, dass der Mensch seine Nutzungsgewohnheiten ändern muss, um den Naturgefahren auf wirkungsvolle Weise ausweichen zu können. Sind die Orte und das Ausmass der Gefahren bekannt, müssen diese Erkenntnisse in der Raumplanung sichtbar gemacht werden und entsprechend in die Richt- und Nutzungsplanung einfließen.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt abfliessendes Regenwasser, das insbesondere bei starkem Niederschlag nicht versickert. Die Karte Oberflächenabfluss obliegt keiner Rechtsverbindlichkeit. Sie soll additiv zu der bestehenden Gefahrenkarte beigezogen und berücksichtigt werden. Zukünftig wird durch vermehrte Starkniederschlagsereignisse die Gefährdung durch Oberflächenabfluss zunehmen. Entsprechend sind insbesondere im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren die Anforderungen umzusetzen.

### 5.2 Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraums kann erst nach Inkraftsetzung der laufenden Anpassung des kantonalen Wasserbaugesetzes (WBauG) erfolgen. Bis zur definitiven Festlegung gelten die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201, Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011) sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone. Zusätzlich sind die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes Art. 114 (Verhältnis zu Gewässern) zu berücksichtigen. Die Gewässerräume werden bei geeigneten Rahmenbedingungen aus der WMK-Zone in eine Grünzone umgezont. Diese Flächen sind kapazitätsrelevant und können an die 2.0 ha Auszonungsfläche angerechnet werden. Es bleibt aber anzumerken, dass die Bestimmungen innerhalb der dann definitiv festzulegenden Gewässerräume den darunterliegenden Nutzungszonen vorgehen werden.

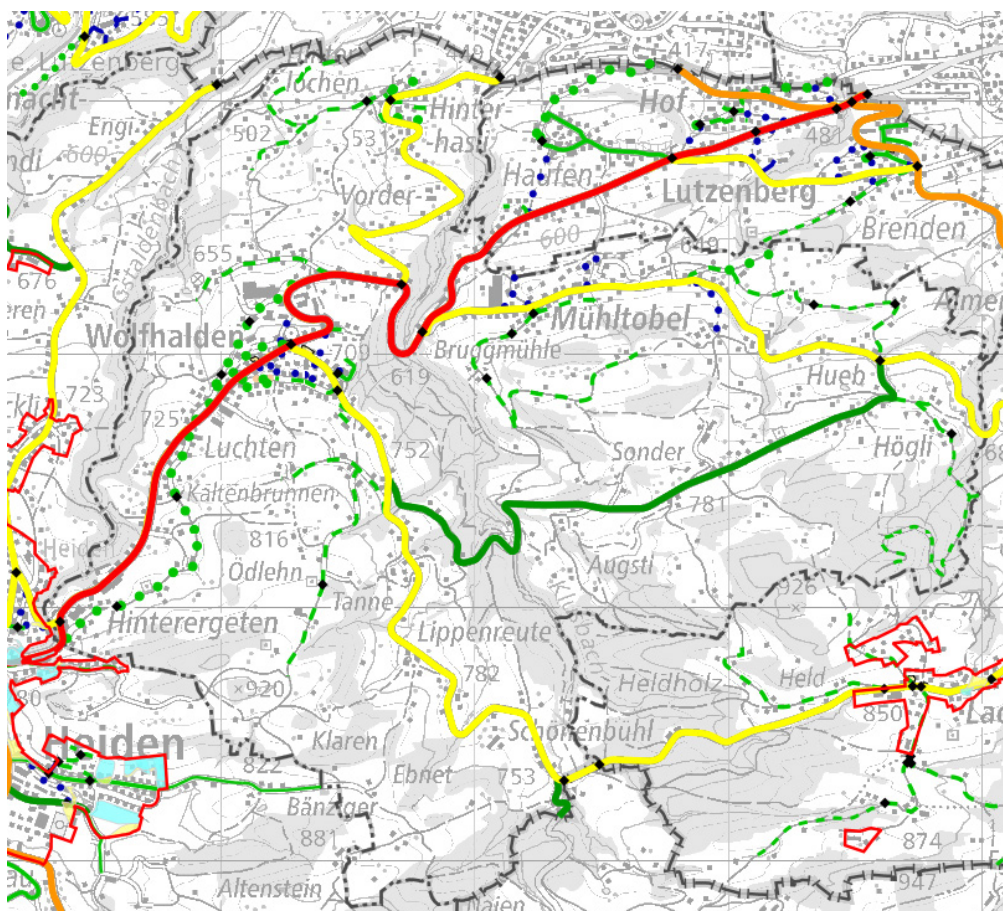
### 5.3 Gewässerschutz

Die Gewässerschutzkarte dient dem planerischen Schutz der Gewässer und enthält Gewässerschutzbereiche, Grundwasserschutzzonen sowie Grundwasserfassungen und Quellen (Art. 30 GSchV). Die Gewässerschutzkarte wurde bei der Planung berücksichtigt. Weite Teile des Gemeindegebiets sind mit einem Gewässerschutzbereich überlagert. Wenige Bauzonenflächen liegen in einer Grundwasserschutzzone.

### 5.4 Strassenklassierung

Der Ortskern Wolfhaldens liegt an der Hauptverkehrsstrasse (kantonal) zwischen Heiden und Rheineck. Weiter umfassen die kantonalen Strassen die Lokalverbindungsstrassen Richtung Thal, Lachen und Walzenhausen. Zahlreiche öffentliche Strassen befinden sich in Privatbesitz.

Auf den Kantonsstrassenabschnitten Hinterergeten – Luchten auf der Strecke Heiden–Wolfhalden sowie Hasli – Tobelmühle auf der Strecke Wolfhalden – Thal sind Erneuerungsprojekte geplant. Die neuen Strassenbegrenzungen wurden aufgrund der laufenden Verfahren bei der Zonierung erst beim Abschnitt Hinterergeten – Luchten berücksichtigt.

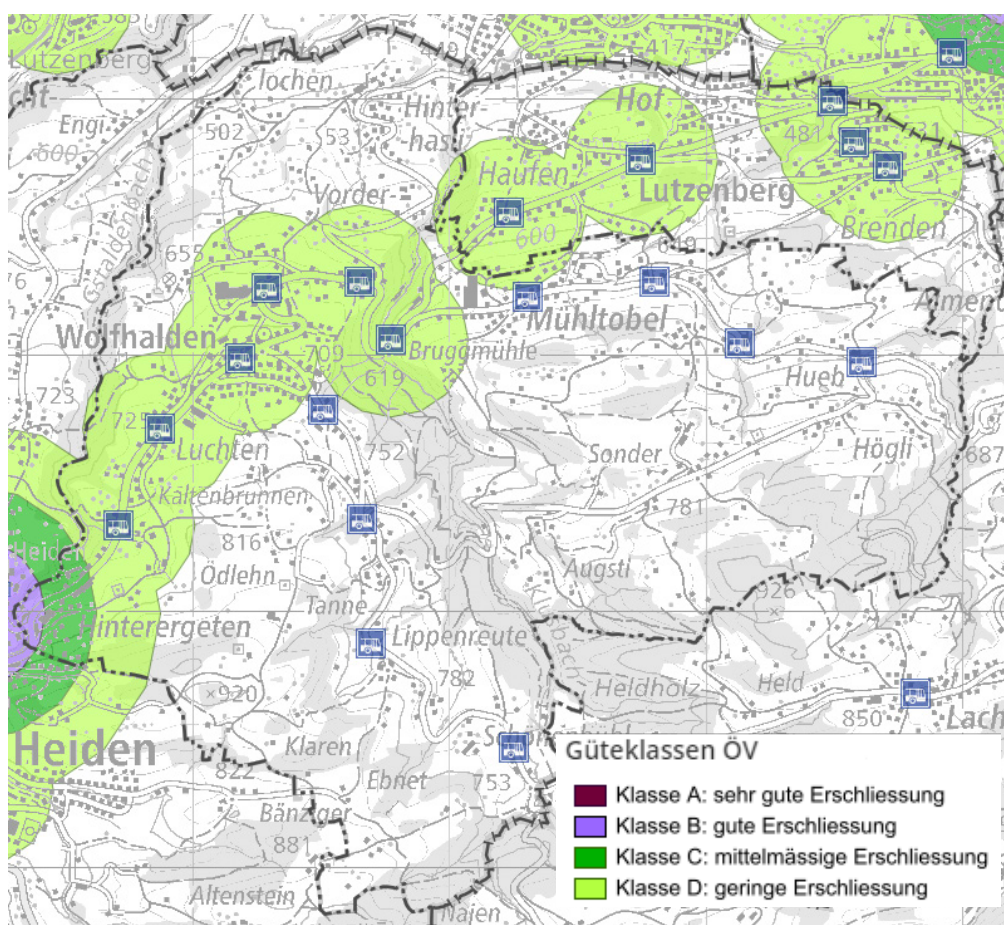


Strassenverzeichnis  
Geoportal, Zugriff: 28.03.2022

### 5.5 ÖV-Erschliessung

Die Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs im Siedlungsgebiet lässt sich durch die ÖV-Güteklassen des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) beurteilen. Die Güteklassen werden durch die Analyse von Bedienhäufigkeit, Verkehrsmittelart und der Distanz zur Haltestelle ermittelt. Um der nachhaltigen Mobilität nachzukommen, ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich in gut erschlossenen Gebieten zu fördern. Gemäss kantonalem Richtplan sind Entwicklungen und Einzonungen nur noch in Gebieten mit einer minimalen ÖV-Güteklasse D möglich.

Die Gebiete entlang der Kantonsstrasse ab Hinterergeten bis und mit Bruggmühle verfügen über eine geringe ÖV-Erschliessung. Der Ortsteil Hinterergeten an der Gemeindegrenze zu Heiden liegt in der ÖV-Güteklasse D, C und B. Durch den neuen Bushof in Heiden und der damit einhergehenden Verschiebung der Haltestelle in Richtung Wolfhalden wird das Gebiet in Zukunft noch besser bewertet werden. Das restliche Gemeindegebiet weist keine oder bloss eine ungenügende Erschliessung durch den ÖV auf. Zwar bestehen teilweise ÖV-Haltestellen, aufgrund der niedrigen Taktfrequenzen werden diese Gebiete jedoch keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt.



## 5.6 Altlasten

Im vom Kanton geführten Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind von Altlasten betroffene Gebiete aufgeführt. Von den vorhandenen belasteten Standorten sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten bzw. sind die Standorte weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Die vorhandenen Altlasten haben keine Auswirkungen auf die Ortsplanungsrevision.

## 5.7 Lärmbelastung

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden führt einen detaillierten Strassenlärmkataster, in welchem alle Bauten entlang der Kantonsstrassen lärmässig erfasst sind. Entlang der übergeordneten Strassen besteht aufgrund der hohen Verkehrsbelastung eine erhöhte Lärmbelastung. Die Sanierungsarbeiten im Rahmen des Strassenlärmsanierungsprojekts 2. Generation (gen. am 24.10.2017) sind abgeschlossen. Die Lärmbelastung entlang den Gemeindestrassen ist aufgrund der tiefen Verkehrsbelastung gering.

## 5.8 Nicht ionisierende Strahlung

Im Gebiet Unterlindenberg befindet sich die derzeit einzige Mobilfunkantenne auf Gemeindegebiet. Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschrieben 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.

## 5.9 Wald

Entlang der Bauzonen ist die Waldgrenze statisch festgelegt. Bei Umzonungen in die Bauzone muss diese Grenze durch eine Waldfeststellung definiert werden. Dies ist im Quartier Hinterergeten der Fall (neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Im Quartier Weinalde beim Haslibach fehlen die Waldgrenzen noch gänzlich. Bei Auszonungen werden die statischen Waldgrenzen hingegen aufgehoben.

Gemäss Art. 113 BauG haben Bauten und Anlagen gegenüber Waldrändern einen Abstand von 20 m einzuhalten. Unter bestimmten Umständen können die Gemeinden in den Nutzungsplänen den Waldabstand bis auf 12 m verringern. Flächen innerhalb des Waldabstands sind kapazitätsrelevant und können bei einer Aus- bzw. Umzonung an die 2.0 ha Auszonungsfläche angerechnet werden.

## 6 Bauzonenkapazität und Raumnutzerentwicklung

Die Gemeinde Wolfhalden sorgt mit ihrer Ortsplanung für eine bedarfsgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebiets respektive der Bauzone. Entsprechend werden nachfolgend die bestehenden Bauzonenreserven aufgeführt und daraus die vorhandene Bauzonenkapazität berechnet. Anschliessend wird die erwartete Inanspruchnahme für den Zonenplanhorizont von 15 Jahren auf Basis der Bevölkerungsprognose des Kantons abgeschätzt.

### 6.1 Bauzonenkapazität

#### 6.1.1 Bauzonenreserve

Grundlage zur Berechnung der Bauzonenkapazität bildet die Nachführung Raum+ / Übersicht Stand der Erschliessung mit Stichtatum 31.12.2022. Die Gemeinde Wolfhalden verfügt demnach noch über folgende Reserven:

| Zone                         | Bebaut [ha]  | Unbebaut [ha] | Gesamtfläche [ha] |
|------------------------------|--------------|---------------|-------------------|
| Wohnzonen                    | 16.10        | 1.39          | 17.49             |
| Wohn-Gewerbezone             | 10.93        | 1.26          | 12.19             |
| Kernzonen                    | 4.00         | 0.59          | 4.59              |
| <b>Subtotal</b>              | <b>31.03</b> | <b>3.24</b>   | <b>34.27</b>      |
| Gewerbezone                  | 6.52         | 1.50          | 8.02              |
| Öffentliche Bauten + Anlagen | 1.70         | 0.74          | 2.44              |
| Grünzonen GRi                | 3.46         | 0.00          | 3.46              |
| <b>Total</b>                 | <b>42.71</b> | <b>5.48</b>   | <b>48.19</b>      |

#### 6.1.2 Kapazität nach dem Berechnungsmodell des Kantons Appenzell Ausserrhoden

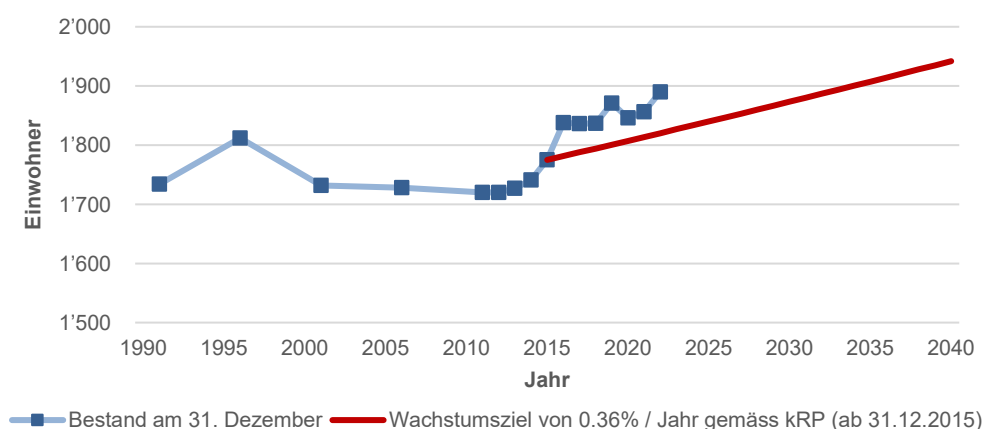
Für die einheitliche Berechnung der Bauzonenkapazität gibt der Kanton Appenzell Ausserrhoden die Berechnungsweise und Parameter für die kommunale Bauzonendimensionierung gemäss kantonalem Richtplan vor. Die ausgefüllte Bauzonendimensionierungsberechnung liegt diesem Bericht bei. Gemäss dieser verfügt der bestehende Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden noch über eine Kapazität von rund 1'506 Raumnutzern (Einwohner und Beschäftigte in VÄ) innerhalb der WMK-Zonen. Verglichen mit den prognostizierten 1'415 Raumnutzern liegt die Auslastung des rechtskräftigen Zonenplans bei 94%. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Raumnutzerdichte mindestens zu halten. Für den Planungshorizont wird deswegen keine Erhöhung der Kapazität des bestehenden Zonenplans angenommen.

## 6.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

### 6.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Wolfhalden zählt 1'890 Einwohner per Ende 2022. Die ständige Wohnbevölkerung nahm vor allem in den Jahren 2015 und 2016 stark zu, nachdem das Bevölkerungswachstum seit der Jahrtausendwende stagnierte. In den letzten Jahren verzeichnete die Gemeinde noch ein geringes Wachstum.

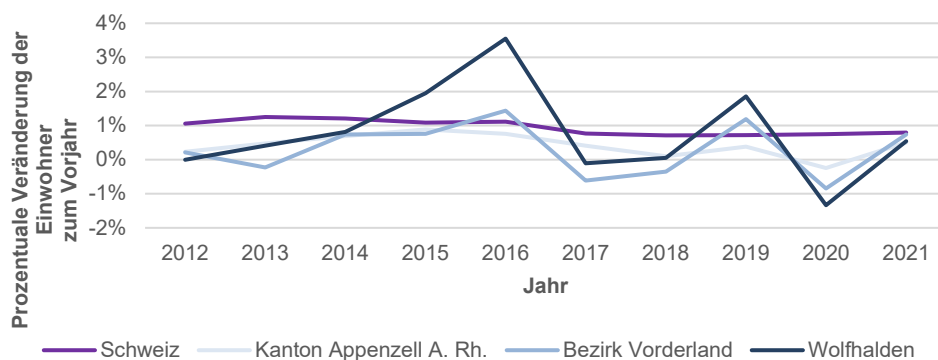
Für die künftige Bauzonendimensionierung auf die kommenden 15 Jahre (Zonenplanhorizont) gibt der Kanton Appenzell Ausserrhoden das prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum an. In Abhängigkeit des Raumtyps gemäss kantonalem Raumkonzept wird die Wachstumsrate festgelegt. In einer ländlichen Gemeinde beträgt das jährliche Einwohner- und Beschäftigtenwachstum 0.36 % (ab dem 31.12.2015). Dies sind bis im Jahr 2038 1'928 Einwohner, also 38 zusätzliche Einwohner im Vergleich zu heute. Die Anzahl Einwohner liegt zurzeit deutlich über dem Wachstumspfad gemäss kantonalem Richtplan.



Bevölkerungs-entwicklung 1991 – 2022 und Wachstumsziel

Bundesamt für Statistik, 25.08.2022  
 Zahlen 2022 Gemeinde Wolfhalden

Im Vergleich zum Kanton Appenzell A. Rh. und dem Bezirk Vorderland wies Wolfhalden in den letzten zehn Jahren ein deutlich stärkeres Bevölkerungswachstum auf. Ein noch stärkeres Wachstum verzeichnete die Schweiz insgesamt.



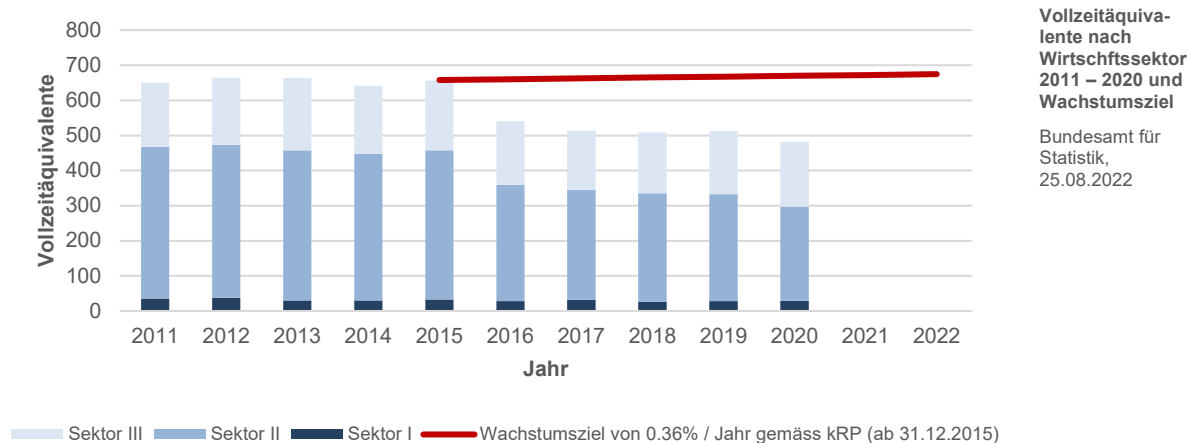
Prozentuale Bevölkerungsentwicklung 2012 – 2021 im Vergleich

Bundesamt für Statistik, 25.08.2022

### 6.2.2 Beschäftigtenentwicklung

Ende 2020 zählte Wolfhalden 482 Beschäftigte (VZÄ). Die Beschäftigtenentwicklung nahm in den letzten Jahren ab. Von 2011 bis 2020 ist die Zahl der innerhalb der Gemeinde Beschäftigten (VZÄ) um mehr als 25% gesunken. Dabei hat der Rückgang vorwiegend im sekundären Sektor stattgefunden, während der Primär- und Tertiärsektor stagnierte. Im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt verfügt Wolfhalden aber weiterhin über überdurchschnittlich viele Beschäftigte im sekundären Sektor (Anteil 56% gegenüber 24% in der Schweiz im Jahr 2020).

Die Anzahl Beschäftigte (VZÄ) soll sich im gleichen Masse zu den Einwohnern entwickeln. Bis in 15 Jahren (Zonenplanhorizont) soll die Zahl der Beschäftigten im Vergleich zu heute um rund 234 auf 715 Beschäftigte (VZÄ) zunehmen.



### 6.3 Schlussfolgerung

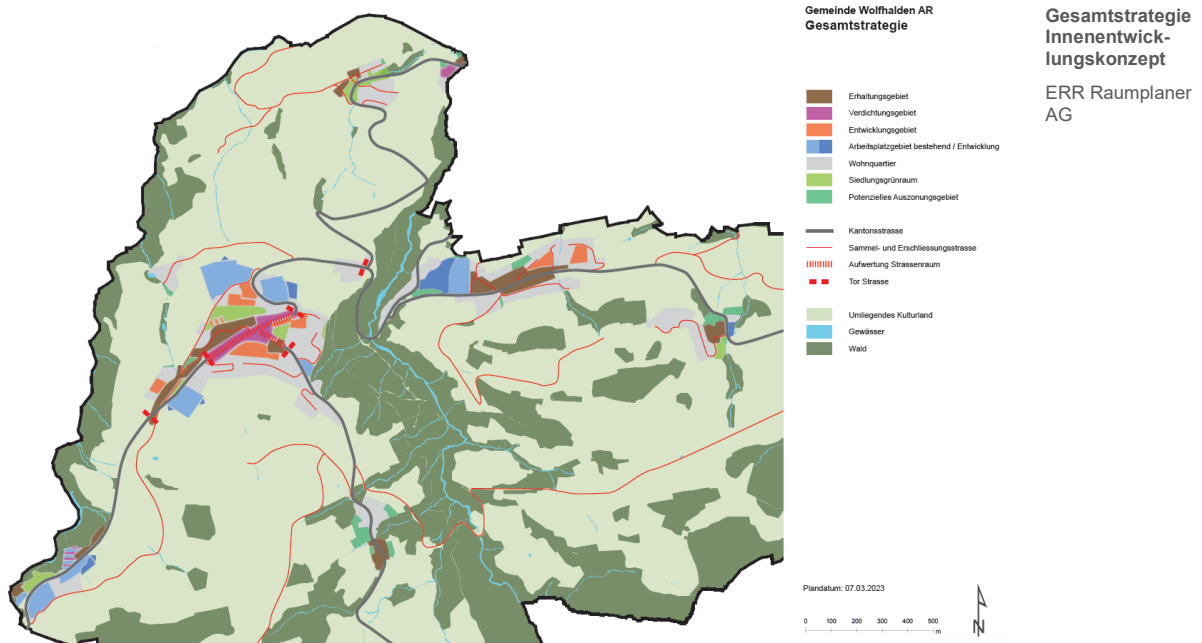
Aufgrund der bestehenden Bauzonenkapazität und des erwarteten Raumnutzerwachstums gemäss den obigen Ausführungen lässt sich folgendes zusammenfassen:

- Der bestehende Zonenplan verfügt in den WMK-Zonen über eine Kapazität von ca. 1'506 Raumnutzern (unter Annahme einer gleichbleibenden Dichte).
- Die erwartete Anzahl der Raumnutzer im Jahr 2038 (Zonenplanhorizont) in WMK-Zonen beträgt 1'415, womit die Kapazität bei 94% liegt. Zu beachten ist, dass bereits heute die Anzahl Einwohner in den WMK-Zonen die Prognose für das Jahr 2038 übersteigt. Innerhalb der WMK-Zonen ist die Bevölkerung sehr stark gewachsen. Hingegen liegt die Anzahl der Beschäftigten weit hinter der Prognose. Die unterschiedliche Entwicklung gleicht sich dabei nicht aus; die Entwicklung der Raumnutzerzahl insgesamt liegt über dem Wachstumspfad gemäss kantonalem Richtplan.
- Unter Berücksichtigung des Innenentwicklungspotenzials ist zur Aufnahme der erwarteten Raumnutzerzahl vorläufig keine Vergrößerung der bestehenden WMK notwendig. Es ist eine Reduzierung um 2.0 ha gemäss kantonalem Richtplan erforderlich.

## 7 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

In der ersten Phase der Ortsplanungsrevision erarbeitete die Gemeinde die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen. Die Strategie gibt die grobe Stossrichtung für die Siedlungsentwicklung vor und hat wegleitenden Charakter. Die verbindliche Umsetzung erfolgt mit der Anpassung der Richt- und Nutzungsplanung.

Im Konzept wurden die Flächen mit dem grössten Innenentwicklungspotenzial ermittelt. In diesen Gebieten soll durch die Weiterentwicklung oder Neuentwicklung / Umstrukturierung der verbleibenden Bauzonenreserve eine Erhöhung der Raumnutzerdichte forciert werden. Darüber hinaus werden potenzielle Aus- und Umzonungsflächen ausgewiesen. Für sämtliche Quartiere werden Entwicklungsabsichten sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht formuliert.



---

## 8 Gemeinderichtplan

Der letzte Richtplan der Gemeinde Wolfhalden wurde vom Gemeinderat am 19.01.1994 (mit Änderungen bis März 1998) erlassen. Während der Erarbeitung des Gemeinderichtplans in den Jahren 2010 bis 2014 wurde die Revision des RPG durch das Stimmvolk angenommen. Dies bedingte eine Sistierung der Arbeiten. Mit dem neuen kantonalen Richtplan (gen. am 01.01.2019) wurde der erarbeitete Entwurf des Gemeinderichtplans (Stand Vorprüfung, dat. 11.04.2014) auf die entsprechenden kantonalen Vorgaben sowie den geänderten Bedürfnissen der Gemeinde angepasst. Der revidierte Gemeinderichtplan wurde vorgängig zur Nutzungsplanung erarbeitet und am 13. Juni 2023 vom Regierungsrat genehmigt.

Der Gemeinderichtplan 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 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.

Der Richtplan besteht aus Plan und Text / Koordinationsblätter. Sie ergänzen sich gegenseitig und bilden zusammen den behördenverbindlichen Richtplan gemäss Art. 17 BauG. Der Richtplan ist in die Sachbereiche Siedlung, Landschaft, Verkehr und Infrastruktur gegliedert. Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte in Bezug auf die vorliegende Nutzungsplanung kurz erwähnt.

### 8.1 Siedlung

Die Gemeinde strebt weiterhin ein leichtes Bevölkerungswachstum, angepasst an die Vorgaben des kantonalen Richtplans und den infrastrukturellen Gegebenheiten, an. 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. In diesem Zusammenhang wurde ein Auszonungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Gemeinderichtplan eingearbeitet. Die nicht mehr benötigten Bauentwicklungsgebiete (übriges Gemeindegebiet, ÜG) sind in die Landwirtschaftszone zu überführen und so die heutige landwirtschaftliche Nutzung langfristig zu sichern.

Die in der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen bezeichneten Strategiegebiete sind in den Gemeinderichtplan als Areal- und Quartierentwicklungsgebiete miteingeflossen. Die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen dient mit ihren Massnahmen der Gemeinde in ihrem Planungsalltag als Richtschnur. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind vorwiegend einzelne Umzonungen und Überlagerungen mit Sondernutzungsplanpflichten zu prüfen sowie Anpassungen im Baureglement vorgesehen. Bestehende Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets sind langfristig zu sichern.

Ziel der Gemeinde ist es, die bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe zu halten respektive die Entwicklung der bestehenden Betriebe zu ermöglichen. 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. Die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe soll im Gebiet Hinterergeten ermöglicht werden, zu dessen Zweck das bestehende Gewerbegebiet vergrössert werden soll. Ausserdem soll im Gebiet Luchten für eine Betriebserweiterung Gewerbegebiet ausgedehnt werden. Es werden prioritär flächengleiche Abtausche vom Gebiet Plätzli vorgenommen und für die Betriebserweiterung zusätzlich Fläche aus dem kantonalen Kontingent des Arbeitszonenmanagements beansprucht.

Zuletzt sind Anpassungen im Bereich des Ortsbildschutzes vorgesehen.

## **8.2 Landschaft**

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. Bereits jetzt wird die Gefahrenkarte im Zusammenhang mit Baubewilligungsverfahren angewendet.

Im Rahmen der Zonenplanrevision sind durch Gewässerräume betroffene Parzellen auf ihre Bebaubarkeit zu prüfen. Können die Bauzonen nur unwirtschaftlich oder nicht sinnvoll bebaut werden, ist eine zweckmässige Arrondierung respektive Um- oder Auszonung (Grünzone zum Zweck Schutz oder Landwirtschaftszone) zugunsten besser gelegenen Lagen zu prüfen.

## **8.3 Verkehr**

Für die nicht erschlossenen Bauzonenflächen wird im Rahmen der vorliegenden Planung das Erschliessungsprogramm nach Art. 59 BauG erarbeitet.

## **8.4 Infrastruktur**

Es werden keine für die Nutzungsplanung spezifischen Aussagen gemacht.

## 9 Baureglement

Das bestehende Baureglement vom 05.12.2006 legt die Regelbauweise für das Gemeindegebiet fest. Die OPK hat entschieden, das Baureglement gesamthaft neu zu erarbeiten mit dem Ziel, auf Wiederholungen des übergeordneten Rechts möglichst zu verzichten und somit das Reglement zu verschlanken. Stattdessen soll jeweils mit Anmerkungen auf die relevanten übergeordneten Gesetzesartikel hingewiesen werden. In den nachfolgenden Kapiteln werden die wichtigsten Änderungen zum heutigen Baureglement erläutert.

### 9.1 Gliederung des Baureglements

Im Vergleich zum rechtskräftigen Baureglement zeigt sich die Gliederung folgendermassen:

| Rechtskräftiges Baureglement  | Neues Baureglement   |
|---|--|
| I. Allgemeine Bestimmungen: <i>Art. 1 - 3</i>   | I. Allgemeine Bestimmungen: <i>Art. 1 &amp; 2</i>            |
| II. Planung: <i>Art. 4 &amp; 5</i>  | II. Planung: <i>Art. 3 - 5</i>                               |
| III. Überbauungsbestimmungen: <i>Art. 6, 8, 11 - 13, 16</i>   | III. Überbauungsvorschriften: <i>Art. 6 - 14</i>             |
| III. Überbauungsbestimmungen: <i>Art. 22 - 24</i><br>IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen: <i>Art. 31</i> | IV. Vorschriften über die Erschliessung: <i>Art. 15 - 19</i> |
| IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen:<br><i>Art. 25 - 27, 30, 34</i>                                      | V. Bau- und Gestaltungsvorschriften: <i>Art. 20 - 25</i>     |
| III. Überbauungsbestimmungen: <i>Art. 17 - 20</i>   | VI. Schutzvorschriften: <i>Art. 26 - 29</i>                  |
| IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen: <i>Art. 35, 36</i>  | VII. Bauarbeiten: <i>Art. 30 - 32</i>                        |
| V. Verfahrensbestimmungen: <i>Art. 37 - 39, 41</i>  | VIII. Verfahrensbestimmungen: <i>Art. 33 - 36</i>            |
| VI. Schlussbestimmungen: <i>Art. 43</i>   | IX. Schlussbestimmungen: <i>Art. 37</i>                      |

### 9.2 Formelle Änderungen

#### 9.2.1 Geänderte Strassengesetzgebung

Das Gesetz über die Staatsstrassen wurde im Jahr 2010 durch das neue Strassengesetz des Kantons AR ersetzt. Im rechtskräftigen Baureglement befinden sich noch diverse Verweise auf das alte Gesetz. Diese werden entweder durch neue Verweise auf das Strassengesetz ersetzt oder gesamthaft eliminiert, da die kantonale Gesetzgebung bereits hinreichend regelt.

### 9.2.2 Neue Systematik bei Sondernutzungsplänen

Das neue System der Sondernutzungsplanung fasst die Regelungsinhalte des Quartierplans und des Gestaltungsplans nach geltendem Recht zum Überbauungsplan zusammen. Zusätzlich wird die kommunale Sondernutzungsplanung mit dem Erneuerungsplan ergänzt. Dieser bezweckt die Erneuerung mehrerer Grundstücke, die bereits grösstenteils überbaut sind. Mit einem Erneuerungsplan können über Jahre gewachsene Strukturen, welche eine Weiterentwicklung aufgrund der mehrheitlich ausgeschöpften Regelbauweise (u. a. Grenzabstände, Ausnützung) einschränken oder gar verunmöglichen, aufgebrochen und neu geregelt werden. Es wird dabei keine vollumfängliche Umstrukturierung verfolgt. Die Gemeinde kann neu folgende Instrumente anwenden:

- Baulinienplan
- Überbauungsplan
- Erneuerungsplan

Aufgrund der neuen Begrifflichkeiten sind im Baureglement mehrere redaktionelle Anpassungen notwendig.

### 9.2.3 Verkehrsfläche

Die altrechtlichen Bestimmungen über die Zonenarten ordneten die Verkehrsflächen den Bauzonen zu. Mit dem neuen Recht wird die gesetzliche Grundlage für die Festlegung von Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen geschaffen.

## 9.3 Materielle Änderungen

### 9.3.1 Hinweise

Die Hinweise zur Benützung des Baureglements werden zwecks Verschlankung ersatzlos gestrichen. Auf die übergeordneten Bestimmungen wird in Art. 1 Abs. 2 hingewiesen.

### 9.3.2 Allgemeine Bestimmungen

#### *Art. 2 Vollzug*

Hier werden die Kompetenzen des Gemeinderates und der Baubewilligungskommission näher definiert.

In den nachstehenden Bestimmungen wird davon abgesehen, dass die Kommission im Baubewilligungsverfahren Einzelfalllösungen treffen kann. Die Erfahrung zeigt, dass Rekursverfahren immer wieder gegen solche «Einzel»-Verfügungen eingeleitet werden mit der Begründung, die Anordnung müsse im Baureglement stehen und Einzelfalllösungen seien nicht gesetzeskonform.

### 9.3.3 Planung

#### *Art. 3 Planungsinstrumente & Art. 4 Rechtswirkung*

Die Artikel werden zwecks Information für die Bevölkerung ergänzt.

#### *Art. 5 Information und Mitwirkung der Bevölkerung*

Die Form der Information und Mitwirkung wird offener gehalten. So kann besser auf das jeweilige Planungsinstrument eingegangen werden.

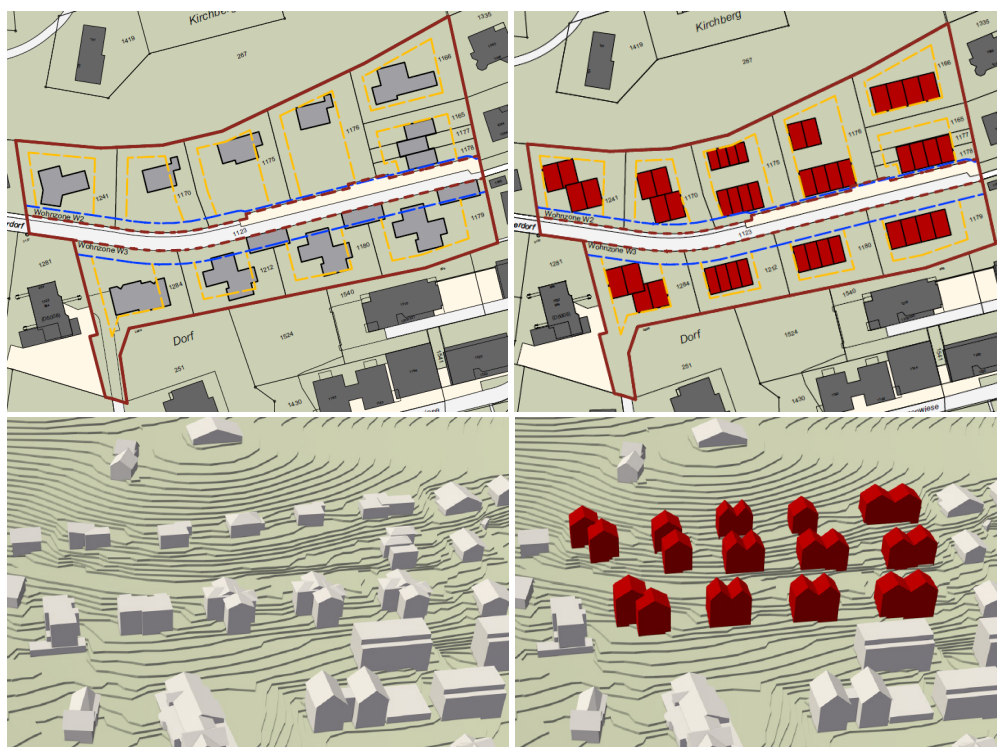
### 9.3.4 Überbauungsvorschriften

#### *Art. 7 Tabelle der Regelbauvorschriften*

Die bestehenden Regelbauvorschriften werden grundsätzlich nicht verändert. Es gilt weiterhin die verbreitete und bewährte maximale Ausnützungsziffer für die Bemessung der Intensität der Nutzung. Der Verzicht auf eine Nutzungsziffer würde dazu führen, dass nur noch die Abstands- und Höhenbestimmungen die Überbauung in ihrer Ausdehnung begrenzen, was in der Regel eine grossvolumige Gebäudehülle ergibt. Dies hat meist unerwünschte Auswirkungen auf das Quartier- und Ortsbild. Die Gestaltung wird unmittelbar von Form und Grösse der Parzelle bestimmt. Es müssten deshalb die Abstandsvorschriften präzisiert und qualitative Anforderungen ergänzt werden. Der Vorteil der Ausnützungsziffer ist also, dass im Baureglement weniger ergänzende Regelungen erforderlich sind. So bedarf es keiner zusätzlichen Einpassungsbestimmung, welche nur im Rahmen des Ermessens beurteilt werden kann. Damit ist eine einfachere Sicherstellung der Siedlungsqualität bzw. der Siedlungsstruktur möglich.

Von der Einführung einer minimalen Ausnützungsziffer wird abgesehen. Mit einer minimalen Nutzungsziffer wird zwar eine minimale bauliche Dichte sichergestellt, ob aber auch die Raumnutzerdichte damit signifikant erhöht werden würde, ist fraglich. Ausserdem weist Wolfhalden gemäss kantonalem Richtplan bereits eine ausreichend hohe Dichte auf. Für strategisch wichtige Entwicklungsgebiete wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt, wodurch eine auf die Umgebung abgestimmte bauliche Dichte sichergestellt werden kann.

Die Baumasse wurden anhand von Dichteanalysen überprüft. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich die maximalen Gebäudehöhen und -längen und die minimalen Grenzabstände bewährt haben und weiterhin bestehen bleiben sollen. In den meisten Quartieren besteht mit den heutigen Baumassen ein Nachverdichtungspotenzial, dies zeigt auch die Analyse des Ausnützungsgrads auf Zonierungsebene. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer ist deshalb nicht angezeigt. Die Erfahrung der Baubewilligungskommission zeigt ausserdem, dass in den vergangenen Jahren die Bauprojekte kaum die maximal erlaubte BGF ausgenützt haben. Der grössere Grenzabstand in Gewerbezonon gilt neu nur noch gegenüber anderen Bauzonon. Gegenüber Grünzonon im Baugebiet und gegenüber Nichtbauzonon gilt der kleinere Grenzabstand. Bei Gewerbegrundstücken am Bauzononrand würde ansonsten die Bebaubarkeit zu stark eingeschränkt.



Dichteanalyse  
des Bestands  
(links) und mit  
maximaler  
Ausnutzung  
gemäss  
bestehendem  
BauR (rechts)

ERR Raumplaner  
AG

Für Bauten ausserhalb der Bauzone wurde der Art. 31 BauG für die Landwirtschaftszone und Art. 33 BauG für das übrige Gemeindegebiet durch die Gesetzgebung des RPG ersetzt. Die Bestimmungen für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone werden deshalb gesamthaft eliminiert.

Die Fussnoten werden präzisiert und ergänzt. Um zu vermeiden, dass aufgrund der einzuhaltenen Abstände eine nachträgliche Wärmedämmung verhindert wird, bleibt für die Messung der Grenz- und Gebäudeabstände die bestehende Umfassungswand (Fassade) massgebend, wobei die Stärke der Nachdämmung max. 30 cm betragen darf.

Der Mehrlängenzuschlag wird bereits in der Tabelle geführt, weshalb der Artikel dazu eliminiert werden kann. Die Nutzung bestehender Altbauten richtet sich nach der Bestandesgarantie und bedarf keiner Regelung im BauR. Ebenfalls wird auf den Artikel Zoneneinteilung verzichtet. Das BauG führt die Zonenarten bereits abschliessend auf. Die Bestimmungen für die Grünzone und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden neu in einzelnen Artikeln geführt.

#### *Art. 8 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen*

Neu wird der minimale Grenzabstand geregelt. Die Grundmasse und Gestaltungsanforderungen sind weiterhin unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festzulegen. Bei grösseren Bauprojekten sollen grundsätzlich Sondernutzungspläne erarbeitet werden.

Gemäss Art. 26 Abs. 3 BauG bestimmt das Baureglement, inwieweit die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auch Sekundärnutzungen und privaten Trägerschaften offen stehen. Bei öffentlichen Trägerschaften sind Sekundärnutzungen zulässig, sofern diese untergeordnet sind und lediglich eine Nebennutzung darstellen. Neu sind auch Bauten und Anlagen privater Trägerschaften zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen, welche von der öffentlichen Hand nicht erfüllt wird und auch zukünftig nicht erfüllt werden soll. Es soll verhindert werden, dass private Anbieter öffentlich-rechtliche Institute konkurrenzieren können. Für solche Bauvorhaben gelten die Regelbauvorschriften für die Wohn-Gewerbe-Zone WG3.

#### *Art. 9 Grünzonen*

Die Einzelfallregelung wird ersetzt. Neu gelten die Maximalmasse für An- und Nebenbauten gemäss Art. 11 BauV und ein Grenzabstand von 4 m.

#### *Art 10 Geschoszahl*

Laut Art. 4 Abs. 6 BauV bestimmt das Baureglement der Gemeinde, inwieweit Geschosse als talseitig sichtbare Geschosse gelten. Die Bestimmung zum Ausbau des Dachgeschosses wird eliminiert.

#### *Art. 11 Strassenabstand*

Bei den Strassenabständen wird neu direkt auf das kantonale Strassengesetz verwiesen. Auf die Möglichkeit, gemäss Art. 58 Abs. 2 StrG bei Gemeindestrassen kleinere oder grössere Strassenabstände festzulegen, wird verzichtet. Abs. 2 ist eine neue Sonderregelung. Gemäss der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen wird in den Wohnquartieren ein enger Bezug zwischen Strasse und Haus gesucht. Mauern entlang von Strassen werden deshalb auf eine Höhe von 1.4 m beschränkt. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Abs. 3 bildet einen Aufwandtatbestand. Die Absätze 3 und 4 des rechtskräftigen Baureglements werden ersatzlos gestrichen, da das StrG bereits die notwendigen Regelungen enthält. Auf Einzelfalllösungen wie in Abs. 6 des rechtskräftigen Baureglements soll zukünftig verzichtet werden.

#### *Art. 13 An- und Nebenbauten*

Das Baureglement gewährt mehr Spielraum bei der Anordnung der An- und Nebenbauten, vorausgesetzt die betroffenen Grundeigentümer erklären sich mit der Reduzierung der einzuhaltenen Grenzabstände bzw. dem Zusammenbau von An- oder Nebenbauten einverstanden. Derjenige, der zuerst baut, kann zum Schutze des Zweitbauenden nur die Hälfte der Maximalmasse beanspruchen. Unter Einhaltung gewisser Maximalmasse gilt für Kleinbauten ein Grenzabstand von 1.0 m.

#### *Art. 14 Naturgefahren*

Gemäss Art. 36 Abs. 1 BauG umfassen Gefahrenzonen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag-, Lawinen- oder Hochwassergefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Nutzungsplanung scheidet die Gefahrenzonen mit entsprechenden Vorschriften aus. Der Umgang mit Bauvorhaben in Gefahrengebieten wird ergänzt. Die Bestimmungen richten sich nach den Empfehlungen des Bundes.<sup>2</sup>

#### 9.3.5 Vorschriften über die Erschliessung

##### *Art. 15 Ausfahrten und Einmündungen*

Die erforderliche Tiefe von Garagenvorplätzen wird präzisiert.

##### *Art. 16 Abstellplätze*

Die minimale Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze wird grundsätzlich beibehalten und ergänzt mit Anforderungen bezüglich Besucherabstellplätzen. Für besondere Nutzungen legt die Baubewilligungskommission in Berücksichtigung der VSS-Normen (generell SN 640 281) die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest. Weiter gelten neu bei Einfamilienhäusern die Garagenvorplätze als anrechenbare Abstellfläche.

Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungseinheiten, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ist neu eine verbindliche Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder zu erstellen. Der Bedarf richtet sich nach den VSS-Normen (generell SN 640 065). Die Norm nennt Richtwerte je nach Nutzungsintensität der Wohnbaute oder des Betriebs.

Der Anteil an Elektro-Personenwagen am gesamten Personenwagen-Bestand hat in den vergangenen Jahren in der Schweiz aber auch weltweit stark zugenommen. Die Entwicklungsszenarien des Bundes gehen davon aus, dass Elektrofahrzeuge bis 2050 den grössten Anteil am Flottenmix ausmachen.<sup>3</sup> Aufgrund des durchschnittlichen Renovationszyklus einer Gesamtsanierung von 50 Jahren ist mit Vorteil bereits heute die erforderliche Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden bei der Projektierung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist grundsätzlich eine Ladeinfrastruktur gemäss Merkblatt SIA 2060 zu erstellen. Das Merkblatt gibt Richtangaben zum Umfang der Ausrüstung. Mit einer vorausschauenden Planung kann die Erschliessung von Parkplätzen für die Elektromobilität etappiert und stufengerecht erfolgen. Insbesondere soll vermieden werden, dass unnötige und falsche Investitionen vorgenommen werden, aber es sollen die Voraussetzungen vorhanden sein, um die Anforderungen des zukünftigen elektronischen Fahrzeugparks (Elektro-Personenwagen, Elektromotorrad & Elektrowelo) abzudecken. Die Baubewilligungskommission kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Pflicht zur Erstellung einer Ladeinfrastruktur befreien.

---

<sup>2</sup> Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Wasser und Geologie, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (2005): Raumplanung und Naturgefahren. Empfehlung.

<sup>3</sup> Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) (2022): Schweizerische Verkehrsperspektiven 2050. Schlussbericht.

#### *Art. 17 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze*

Gemäss Art. 15 BauG beinhaltet das Baureglement unter anderem Vorschriften über die Ersatzabgaben für Autoabstellplätze. Neu soll in erster Linie der Grundeigentümer zur Beteiligung an einer privaten oder gemischtwirtschaftlichen Gemeinschaftsanlage in angemessener Nähe und erst in zweiter Linie zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

Mit der Beteiligung an einer privaten oder gemischtwirtschaftlichen Gemeinschaftsanlage können einerseits gemeinsame Erschliessungslösungen auch ohne Sondernutzungsplan ermöglicht und andererseits bei vorhandenem Leerstand in Parkgaragen unnötige weitere Abstellflächen vermieden werden.

Im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Wolfhalden beträgt der Abgabesatz pro fehlendem Abstellplatz CHF 4'000.-. Da die Ersatzabgabe zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkhäuser verwendet werden soll, wird der Abgabesatz im Rahmen der Teilrevision des Baureglements auf CHF 10'000.- erhöht. Damit sollen allfällige Kosten durch die Verursacher besser gedeckt werden können.

#### *Art. 18 Spiel- und Begegnungsbereiche*

Das revidierte Baureglement fasst den Begriff der Spiel- und Begegnungsbereiche etwas weiter als das rechtskräftige Baureglement. Die neue Formulierung zielt nicht mehr ausschliesslich auf Kinderspielplätze ab, sondern fordert eine Ausrichtung auf die Bedürfnisse der jeweiligen Benutzerinnen und Benutzer. Diese können je nach Wohnungsangebot stark variieren. Es wird die Möglichkeit einer Ersatzabgabe für fehlende Spiel- und Begegnungsbereiche analog zu den Ersatzabgaben der Abstellplätze eingeführt.

#### *Art. 19 Stellflächen für Entsorgung*

Bei Mehrfamilienhausüberbauungen sowie gewerblichen Bauten sind geeignete Stellflächen für die Entsorgung in Absprache mit der Abfallregion frühzeitig zu sichern. In Übereinstimmung mit dem Ziel der Abfallregion, die Strassensammlungen möglichst flächendeckend durch die Sammlung mit (Halb-)Unterflurcontainern zu ersetzen, sollen prioritär (Halb-)Unterflurcontainer erstellt werden. Diese können als öffentliche Entsorgungsstelle erklärt und somit von umliegenden Liegenschaften genutzt werden. Ist hingegen ein öffentlicher (Halb-)Unterflurcontainer bereits in angemessener Distanz vorhanden, kann auf die Erstellung von Stellflächen für die Entsorgung ganz oder teilweise verzichtet werden.

#### 9.3.6 Bau- und Gestaltungsvorschriften

##### *Art. 20 Wohnhygiene, Mindestmasse, Sicherheit*

Die Bestimmung zur minimalen lichten Breite von Wohnhauszugängen und Treppenhäusern wird ergänzt um Vorschriften für Einfamilienhäuser. Weiter werden minimale Nettobodenflächen von Wohn- und Schlafräumen und Raumhöhen festgelegt sowie neue Anforderungen an Abstellräume für Mehrfamilienhäuser in das Baureglement aufgenommen. Zwei Absätze zum Thema Sicherheit werden hinzugefügt. Gemäss Art. 116 BauG müssen zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen

genügen. Dieser Artikel hilft der Baubewilligungskommission anhand von klar definierten Bestimmungen die entsprechenden Anforderungen (z. B. ausreichend Tageslicht in Innenräumen) zu überprüfen. Dies gibt auch den Bauherrschaften eine Planungssicherheit.

#### *Art. 21 Gestaltungsanforderungen*

Die Baubewilligungskommission kann Material- und Farbmuster verlangen beziehungsweise deren Begutachtung am Rohbau verfügen, um die erforderliche Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild zu überprüfen. Die Baubewilligungskommission kann externe Fachleute zur Beurteilung beziehen.

#### *Art. 22 Antennenanlagen*

Aus Bundesgerichtsurteilen geht hervor, dass Gemeinden im Rahmen ihrer bau- und planungsrechtlichen Zuständigkeiten grundsätzlich befugt seien, Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Antennenanlagen zu erlassen, sofern sie die bundesrechtlichen Schranken, die sich insbesondere aus dem Bundesumwelt- und -fernmelderecht ergeben, beachten.

Insbesondere die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) regelt die für Mobilfunkanlagen massgebenden umweltrechtlichen Anforderungen abschliessend. Der Gemeinde verbleibt hier kein Regelungsraum. Weiter dürfen kommunale Vorschriften nicht die in der Fernmeldegesetzgebung des Bundes konkretisierten öffentlichen Interessen verletzen, d. h. sie müssen den Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbieterinnen Rechnung tragen. Es ist zu beachten, dass Standorte im Siedlungsgebiet aufgrund der Anlagegrenzwerte der NISV häufig nur von einer Betreiberin benutzt werden können.<sup>4</sup>

Der Gemeinderat hat entschieden aus ästhetischen Gründen neue Bestimmungen bezüglich der Standortsteuerung von Antennenanlagen im Baureglement zu ergänzen. Entsprechend der Zielsetzung gelten die Bestimmungen für Antennenanlagen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und optisch wahrgenommen werden können.

Neu muss in jedem Fall geprüft werden, ob eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen möglich ist. Ist eine Koordination ausgeschlossen, so findet das neue Kaskadenmodell Anwendung. Dieses Modell sieht vor, dass an Standorten untergeordneter Priorität Antennenanlagen nur erstellt werden dürfen, wenn die Erstellung an Standorten übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Die Prioritätenordnung folgt grundsätzlich der Art der Nutzung, wobei Zonen mit erlaubter Wohnnutzung von untergeordneter Priorität sind.

Innerhalb von Ortsbildschutzzonen sowie an geschützten Kulturobjekten sind Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten, es sei denn, sie sind zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar und gleichzeitig in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

---

<sup>4</sup> Aus BAfU u. a. (Hrsg.) 2010: Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte. Bundesamt für Umwelt, Bern. 60 S.

### *Art. 23 Dachgestaltung*

Bei Neu- und Umbauten sind Flachdächer ab 60 m<sup>2</sup> ökologisch wertvoll zu begrünen. Flachdächer stellen ein Reservoir an Flächen dar, welche durch eine Begrünung ökologisch aufgewertet werden können. Dadurch entstehen wertvolle Lebensräume für die Biodiversität und Trittsteine für die ökologische Vernetzung. Dachbegrünungen können über 100 Wildpflanzenarten beherbergen und auch seltenen Tierarten einen Lebensraum bieten (v. a. Insekten und Vögeln)<sup>5</sup>. Die Grundanforderungen richten sich nach den SIA-Normen (generell SN 564 312). Mit der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) vom 1. Juli 2022 ist neu auch für aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern das vereinfachte Meldeverfahren anstelle einer Baubewilligung möglich. Dies vereinfacht den Bau von kombinierten Grün- und Solardächern. Aus diesem Grund entbinden Solaranlagen grundsätzlich nicht von der Dachbegrünungspflicht. Der flächenmässige Anteil der Dachterrassen ist auf 50 % der gesamten Dachflächen beschränkt, um bei grösseren Dachflächen zumindest eine teilweise Begrünung zu gewährleisten.

### *Art. 24 Veränderungen der Dachfläche*

Es werden Vorschriften zur Dimensionierung der Dachflächenfenster ergänzt.

### *Art. 25 Umgebungs- und Terraingestaltung*

Es sind nach Möglichkeit einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Steingärten dürfen künftig nur in Form von biodiversen Anlagen (einheimisch und extensiv begrünte, strukturreiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen ohne Vliessunterlage) erstellt werden. Schottergärten sind aus Gründen der Bodenversiegelung, der Hitzegenerierung und der Reduktion der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie auch aus ästhetischen Gründen unerwünscht. Sie suggerieren eine vermeintliche Pflegeleichtigkeit, verunkrauten nach einigen Jahren aber wieder.

Modernes Regenwassermanagement zielt darauf ab, Regenwasser möglichst lokal zu nutzen. Wird Wasser lokal zurückgehalten, kühlt es durch verzögerte Verdunstung und Transpiration der Pflanzen das örtliche Klima. Zudem werden durch die lokale Speicherung von Regenwasser die Kanalisationen, und insbesondere die benötigte maximale Kapazität, entlastet, wodurch Kosten eingespart werden können.<sup>6</sup> Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das Notwendigste zu beschränken und Meteorwasser ist zu versickern.

Als Übergang zwischen dem Baugebiet und dem Nichtbaugebiet kommt den Siedlungsrandern eine besondere Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild und die ökologische Vernetzung zu. Dementsprechend sind sie besonders sorgfältig zu gestalten.

---

<sup>5</sup> HSR Hochschule für Technik Rapperswil (2020): Konzeptstudie. Bausteine für die Integration von Biodiversität in Musterbaureglements. Stand: 01.12.2020.

<sup>6</sup> HSR Hochschule für Technik Rapperswil (2020): Konzeptstudie. Bausteine für die Integration von Biodiversität in Musterbaureglements. Stand: 01.12.2020.

Rund um die Anforderungen entstehen Fachfragen die möglicherweise für Grundeigentümer, Projektinitianten, Bauherren und auch die Baubewilligungskommission der Gemeinde schwierig zu beantworten sind. Die Baukommission kann deshalb bei Bedarf zu Auslegungsfragen der Gestaltung, Bepflanzung und ihrer Auswirkung auf Landschaftsbild und die Ökologie den Nachweis einer qualifizierten Fachstelle verlangen.

#### 9.3.7 Schutzvorschriften

##### *Art. 26 Schutzzonen, Schutzobjekte*

Bezüglich der Kompetenz in Abs. 2 soll anstatt wie bis anhin die Baubewilligungskommission der Gemeinderat zuständig sein, weil es um Rechtsetzung geht.

##### *Art. 28 Kulturobjekte der Gemeinde & Art. 28 Naturobjekte der Gemeinde*

Es wird davon abgesehen, vom Bauherrn ein positives Handeln zu verlangen, weil diesbezüglich die gesetzliche Grundlage kritisch ist. Wenn ein positives Handeln zur Diskussion steht, ist ein entsprechender Vertrag abzuschliessen (Art. 26 Abs. 2).

#### 9.3.8 Bauarbeiten

##### *Art. 31 Sicherheit von Baustellen*

Gemäss Art. 15 BauG beinhaltet das Baureglement unter anderem Vorschriften über die Rahmenbedingungen bei Bauarbeiten. Ein neuer Artikel zum Thema Sicherheit auf Baustellen wird aufgenommen.

##### *Art. 32 Werkleitungen*

Der Artikel wird um einen neuen Absatz ergänzt. Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen freigelegt, so sind diese umgehend dem Bausekretariat zu melden.

## 10 Zonenplan

Der Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden trat am 20. September 1994 (mit Änderungen bis März 1998) in Rechtskraft. Seither wurde der Zonenplan fortlaufend mit Teilzonenplänen angepasst.

Im Fokus der aktuellen Revision steht die Auszonung der im kantonalen Richtplan geforderten Fläche (Kapitel 10.1). Im Sinne einer besseren Anordnung der bestehenden Bauzonen sind weitere Anpassungen im Zonenplan vorgesehen, darunter auch kleinere Bereinigungen und Abstimmungen der Zonengrenze mit den Grenzen der amtlichen Vermessung sowie neue Sondernutzungsplanpflichten (Kapitel 10.1.2). Zuletzt wird auf den kommunalen Kultur- und Naturschutz eingegangen und die Kapazität des revidierten Zonenplans berechnet.

### 10.1 Auszonungen

Um die Vorgaben des kantonalen Richtplans zu erfüllen, muss 2.0 ha kapazitätsrelevantes Bauland dem Nichtbaugelände zugewiesen werden. Dafür werden kapazitätsrelevante Bauzonen (WMK-Zone) entweder in die «Landwirtschaftszone» ausgezont oder in eine «Grünzone im Baugebiet GRi» umgezont.

Innerhalb der Ortsplanungskommission wurden die Kriterien zur Festlegung der Auszonungs- und Umzonungsflächen intensiv diskutiert. Mithilfe dieser Kriterien soll ein einheitliches und nachvollziehbares Vorgehen durchgeführt und in den weiteren Verfahrensschritten begründet werden können.

Folgende Kriterien wurden für die Festlegung von potenziellen Auszonungs- bzw. Umzonungsflächen (zum damaligen Zeitpunkt Planungszonen) festgelegt:

- 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 Nichtbaugelände angrenzen.
- Flächengrösse: Neben dem Anteil des angrenzenden Nichtbaugeländes ist auch die Flächengrösse mit 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 Gewässerraume (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.

Die Reduktion der Bauzone gemäss Zonenplananpassung zeigt sich wie folgt:

| Parz. Nr. | Grundeigentümerschaft  | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Zone bestehend | Zone neu (Überlagerung) | Kapazitäts-relevant |
|-----------|--|--------------------------|----------------|-------------------------|---------------------|
| 365       | Ocker Manfred / Ocker-Rhyn Johanna   | 1'002                    | WG2            | GRiF                    | X                   |
| 372       | von Kempis Johannes Alfons / von Kempis-von Plettenberg-Lenhausen Sophia Pia Ida Huberta Maria | 146<br>109               | WG2<br>WG3     | L<br>GRiS               | X<br>X              |
| 1289      | Mack-Neff Doris  | 878<br>10                | WG2<br>WG2     | L<br>GRiF               | X<br>X              |
| 1495      | Alpstein Consulting AG   | 121                      | WG3            | GRiS                    | X                   |
| 323       | Stengel-Brunner Regula   | 28                       | W2             | L                       | X                   |
| 1500      | Sefar AG   | 132                      | W2             | L                       | X                   |
| 373       | Sieber Roger   | 430                      | WG3            | GRiF                    | X                   |
| 376       | Scheyer Bernhard Karl / Scheyer-Zumbrunn Susanne   | 185                      | WG3            | GRiF                    | X                   |
| 377       | Züst Ruedi   | 2                        | WG3            | GRiF                    | X                   |
| 1022      | Einwohnergemeinde Wolfhalden   | 476                      | WG3            | GRiF                    | X                   |
| 259       | Elektra-Korporation Wolfhalden (EKW)   | 285                      | WG3            | OE                      | X                   |
| 245       | Einwohnergemeinde Wolfhalden   | 66                       | W2             | OE                      | X                   |
| 952       | Wäckerli Ernst / Wäckerli-Tobler Alice   | 402                      | W2             | GRiF                    | X                   |
| 1308      | Derrer-Walser Anne-Marie   | 246                      | W2             | GRiF                    | X                   |
| 1309      | Costa Ivo Marco / Costa Jasmin / Costa Rebecca / Costa-Schmid Eveline                          | 246                      | W2             | GRiF                    | X                   |
| 1310      | Mühlheim-Giurgola Angela / Mühlheim Robert Franz   | 180                      | W2             | GRiF                    | X                   |
| 1311      | Maier-Beer Colette / Maier Marcel  | 367                      | W2             | GRiF                    | X                   |
| 335       | Gysi Andrea Sandra   | 752                      | WG2            | GRiS                    | X                   |
| 191       | Wild Mathias   | 1'514                    | W1             | L                       | X                   |

|      |  |                  |     |                   |          |
|------|--|------------------|-----|-------------------|----------|
| 1357 | Elektra-Korporation Wolfhalden (EKW)     | 117              | W2  | OE                | X        |
| 185  | Frischknecht Marco                       | 262              | W2  | L                 | X        |
| 1314 | Wick Werner Hans Rudolf                  | 219              | K2  | GRiF              | X        |
| 805  | Hanny-Drews Karin                        | 759              | W1  | GRiF              | X        |
|      |  | 4                | W1  | L                 | X        |
|      |  | -44              | ÜG  | WG2               | X        |
|      |  | 41               | WG2 | L                 | X        |
| 825  | Hanny Roderick                           | 1'292            | WG2 | L                 | X        |
| 1521 | Hanny-Drews Karin                        | 1'465            | WG2 | GRiF              | X        |
|      |  | 319              | W1  | GRiF              | X        |
| 718  | martin'S AG                              | 1'130            | WG2 | L                 | X        |
|      |  | 54               | WG2 | GRiS              | X        |
|      |  | 809              | WG2 | GRiF              | X        |
| 1564 | Dörig David                              | 459              | WG2 | GRiF              | X        |
| 250  | Kanton AR                                | 449              | W1  | GRiF              | X        |
| 1025 | Zogg Fritz Erben                         | 142              | W1  | GRiF              | X        |
| 483  | Heeb Anton                               | 13               | W1  | GRiF              | X        |
| 983  | Hofstetter-Frei Trudy                    | 397              | W1  | L                 | X        |
|      |  | 21               | W1  | GRiF              | überbaut |
| 1024 | Zogg Fritz Erben                         | 424              | W1  | L                 | X        |
| 1026 | arctimo AG                               | 1'409            | W1  | L                 | X        |
|      |  | 116              | W1  | L (Erschliessung) | -        |
| 1037 | Büchel Alfred August                     | 1'348            | W1  | L                 | X        |
| 1205 | Widmer Marcel                            | 479              | W1  | L                 | X        |
|      |  | 400 <sup>7</sup> | W1  | L                 | überbaut |
|      |  | 34               | W1  | L (Erschliessung) | -        |
| 1562 | Kirana Immobilien AG                     | 594              | W1  | L                 | X        |
| 514  | Böni-Knaus Gabriela / Böni Roland Marcel | 245              | W1  | L                 | X        |
| 524  | Boitier Milly Lina                       | 468              | W2  | L                 | X        |
| 521  | Näf Antonella Rosa Maria / Näf Daniel    | 1'050            | W2  | L                 | X        |
| 954  |  | 236              | W2  | L                 | X        |
| 531  | Boitier Milly Lina                       | 101              | W2  | L                 | X        |
|      |  | 70               | W2  | L (Erschliessung) | -        |
| 28   | Zürcher Ruedi                            | 502              | W1  | GRiS              | X        |

<sup>7</sup> Beanspruchte anrechenbare Landfläche gemäss GWR

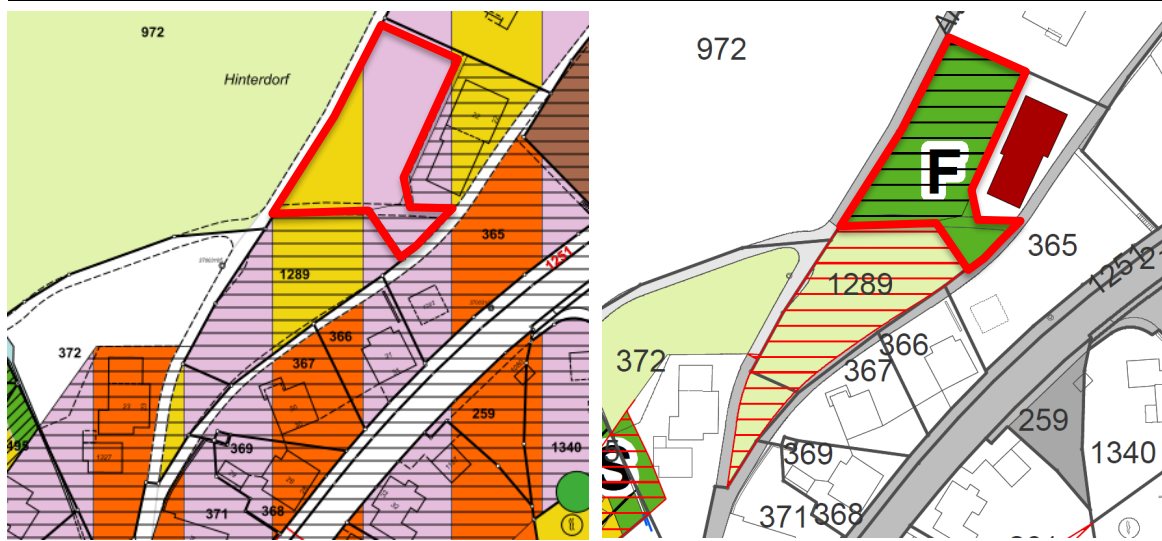
|                                 |   |               |     |      |   |
|---------------------------------|---|---------------|-----|------|---|
| 934                             | Fässler Käthe Helene                            | 142           | W1  | L    | X |
| 1469                            | Gasser-Pagnotta Nicolina / Gasser Peter         | 220           | W1  | GRiF | X |
| 1474                            | Tobler Hansjörg / Tobler Petra                  | 176           | W1  | GRiS | X |
| 955                             | Acopex Holding AG                               | 460           | WG3 | L    | X |
| 37                              | Messmer-Wetter Antonia Cäcilia                  | 61            | WG2 | L    | X |
|                                 |   | -73           | L   | WG2  | X |
| 1507                            | Grossenbacher Roland / Grossenbacher-Ulm Verena | 108           | WG2 | L    | X |
| <b>Total</b>                    |   | <b>24'065</b> |     |      |   |
| <b>davon kapazitätsrelevant</b> |   | <b>23'424</b> |     |      |   |

Insgesamt werden 2.34 ha kapazitätsrelevant aus- oder umgezont. Die kantonalen Vorgaben werden erfüllt. Nachfolgend werden die einzelnen Aus- und Umzonungsgebiete im Detail beschrieben.

10.1.1 Detailbeschriebe

**Hinterdorf – Parzelle Nr. 365**

|                          |       |            |                                    |
|--------------------------|-------|------------|------------------------------------|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 1'002 | Eigentümer | Ocker Manfred / Ocker-Rhyn Johanna |
| Zone rechtskräftig       | WG2   | Zone neu   | GRiF                               |



Ausschnitt Auszonungen Hinterdorf

|                               | betroffen               | nicht betroffen |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Naturgefahren                 |                         | X               |
| Schutz                        | X                       |                 |
| Gewässernetz und Gewässerraum |                         | X               |
| Wald                          |                         | X               |
| Sondernutzungsplan            |                         | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         | nicht überbaut: baureif |                 |
| ÖV-Güteklasse                 | D                       |                 |

Interessensabwägung:

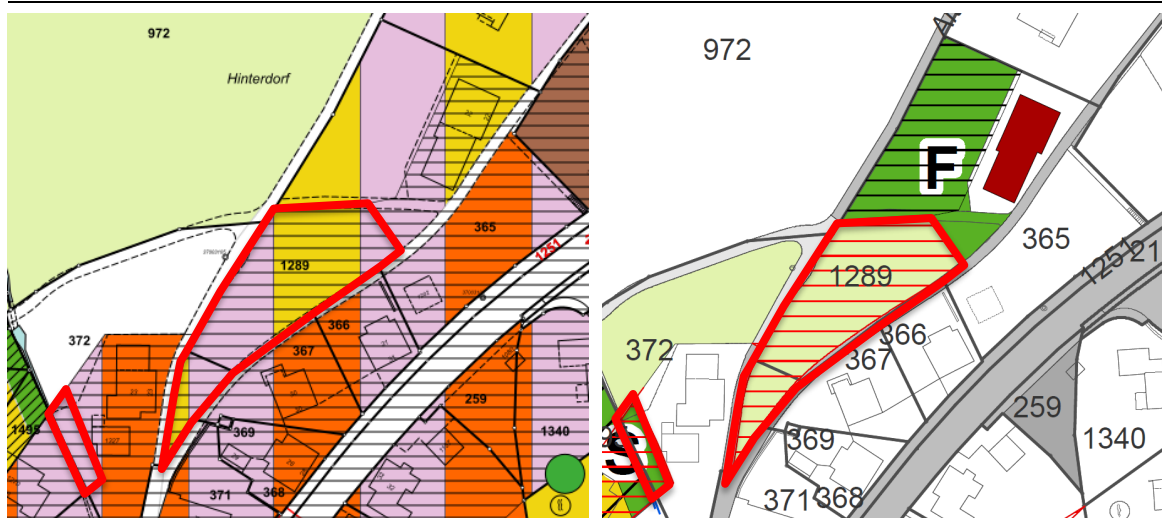
Auf Parzelle Nr. 365 befindet sich das gemäss Gemeinderichtplan neu zu schützende Kulturobjekt Ass. Nr. 22. Die unbebaute Landschaft reicht heute noch bis an das Gebäude. Dieser Zustand soll beibehalten werden. Im Obstgarten im Westen der Parzelle sollen keine neuen Hauptbauten entstehen. Zu diesem Zweck soll auch die kommunale Ortsbildschutzzone gegen Westen vergrössert werden. Da die Parzellenteilfläche auch langfristig nicht bebaut werden soll, ist die Umzonung in eine Grünzone mit Zweck Freihaltung zweckmässig. So kann z. B. ein kleines Gartenhaus noch erstellt werden, sofern das Schutzobjekt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Das Gebiet befindet sich ausserdem an Siedlungsrandlage.

Die kleine Parzellenteilfläche südlich des bestehenden Wegs kann unter vorherrschender Parzellenstruktur nicht zweckmässig bebaut werden und ergibt zusammen mit den Parzellen Nr. 1289 und 372 (siehe nachfolgender Beschrieb) eine grössere zusammenhängende Fläche, die sich aufgrund der Siedlungsrandlage ebenfalls als Umzonungsfläche in die Grünzone eignet. Die Eigentümerschaft verfügt mit der Parzellenteilfläche in der Zone WG3 ausserdem noch über eine baureife Baulücke.

**Hinterdorf – Parzellen Nr. 372 & 1289**

|                          |                      |            |  |
|--------------------------|----------------------|------------|--|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 146 + 109 & 878 + 10 | Eigentümer | von Kempis Johannes Alfons / von Kempis-von Plettenberg-Lenhausen Sophia Pia Ida Huberta Maria (Parz. Nr. 372)<br>Mack-Neff Doris (Parz. Nr. 1289) |
|--------------------------|----------------------|------------|--|

|                    |           |          |                 |
|--------------------|-----------|----------|-----------------|
| Zone rechtskräftig | WG2 / WG3 | Zone neu | L / GRIS / GRIF |
|--------------------|-----------|----------|-----------------|



Ausschnitt Auszonungen Hinterdorf

|                               | betroffen               | nicht betroffen |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Naturgefahren                 |                         | X               |
| Schutz                        | X                       |                 |
| Gewässernetz und Gewässerraum | X                       |                 |
| Wald                          |                         | X               |
| Sondernutzungsplan            |                         | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         | nicht überbaut: baureif |                 |
| ÖV-Güteklasse                 | D                       |                 |

Interessensabwägung:

Die Parzelle Nr. 1289 und die Teilfläche der Parzelle Nr. 372 zwischen der Alten Landstrasse und der Erschliessungsstrasse Hinterdorf ergeben zusammen mit der Teilfläche von Parzelle Nr. 365 (siehe vorangehenden Detailbescrieb) eine grössere zusammenhängende Fläche an Siedlungsrandlage. Die Fläche ist heute noch unbebaut und liegt innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzzone. Dadurch gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Gemäss der ortsbaulichen Studie und der Innenentwicklungsstrategie soll an dieser Lage der Bezug zwischen der historischen Bausubstanz und der unverbauten Landschaft beibehalten werden. Die Auszonung kommt dieser Entwicklungsabsicht nach.

Auf Parzelle Nr. 372 wird der Gewässerraum mit einer Breite von 11 m bis zur Eindolung der Grünzone Zweck Schutz zugewiesen (siehe auch nachfolgenden Detailbescrieb Luchten). Im Abschnitt der Eindolung könnte sich der Gewässerlauf im Rahmen eines Offenlegungsprojekts noch verändern, weshalb auf eine Umzonung zu diesem Zeitpunkt verzichtet wird. Es liegen keine bestehenden Gebäude innerhalb des Gewässerraums und die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 372 bleibt bestehen.

**Luchten West – Parzellen Nr. 323, 1495 & 1500**

|                          |                |            |  |
|--------------------------|----------------|------------|--|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 28 & 121 & 132 | Eigentümer | Stengel-Brunner Regula (Parz. Nr. 323)<br>Alpstein Consulting AG (Parz. Nr. 1495)<br>Sefar AG (Parz. Nr. 1500) |
|--------------------------|----------------|------------|--|

|                    |          |          |          |
|--------------------|----------|----------|----------|
| Zone rechtskräftig | W2 / WG3 | Zone neu | L / GRIS |
|--------------------|----------|----------|----------|



Ausschnitt Auszonungen Luchten West

|  | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Naturgefahren                                    |           | X               |
| Schutz   | X         |                 |
| Gewässernetz und Gewässerraum                    | X         |                 |
| Wald   |           | X               |
| Sondernutzungsplan (QP Luchten West, 19.09.2005) | X         |                 |
| ÜSE, Stand 31.12.2016                            |           | überbaut        |
| ÖV-Güteklasse                                    |           | D               |

Interessensabwägung:

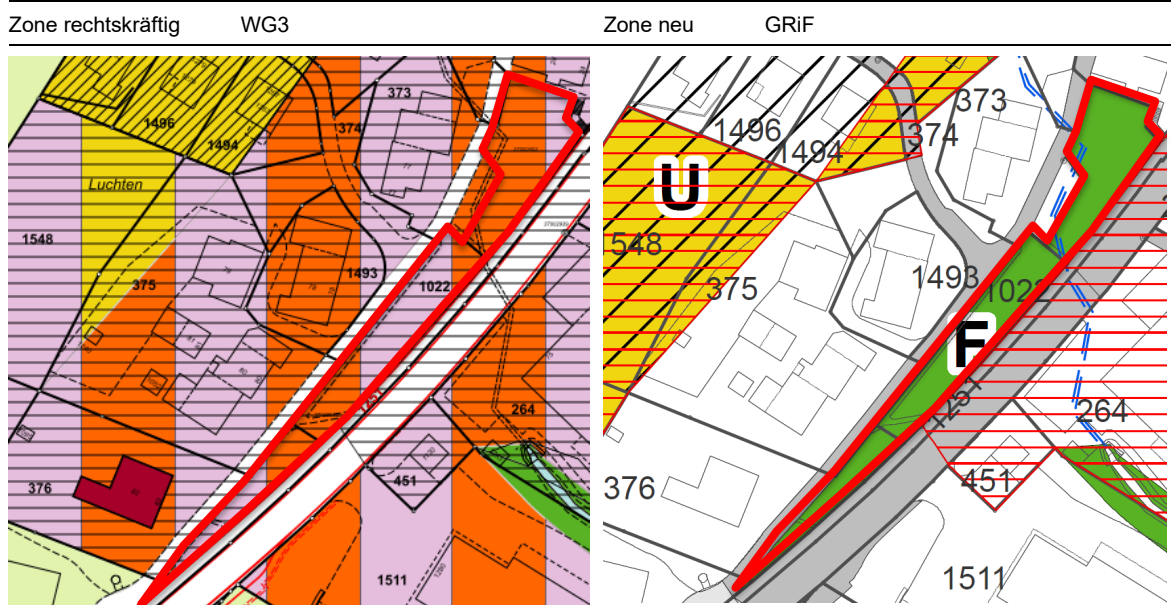
Die Parzellen Nr. 323 (Teil in der Bauzone) und Nr. 1500 sind aufgrund ihrer Grösse und Form nicht sinnvoll bebaubar und befinden sich an Siedlungsrandlage. Eine Auszonung in die Landwirtschaftszone ist zweckmässig. Zwecks Arrondierung soll auch die bestehende Grünzone innerhalb der beiden Parzellen in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.

Die Parzelle Nr. 1499 ist ebenfalls unbebaut und in Aussenlage, jedoch voll erschlossen und baureif. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich von einer Auszonung abgesehen.

Auf Parzelle Nr. 1495 wird der Gewässerraum mit einer Breite von 11 m bis zur Eindolung der Grünzone Zweck Schutz zugewiesen (siehe auch vorangehenden Detailbeschrieb Hinterdorf). Somit wird die bestehende Grünzone nach altem Baugesetz weitergeführt. Diese wird ebenfalls umgezont in eine neurechtliche Grünzone Zweck Schutz. Im Abschnitt der Eindolung könnte sich der Gewässerlauf im Rahmen eines Offenlegungsprojekts noch verändern, weshalb auf eine Umzonung zu diesem Zeitpunkt verzichtet wird. Es liegen keine bestehenden Gebäude innerhalb des Gewässerraums und die Bebaubarkeit bleibt bestehen. Ausserdem entspricht die Umzonung dem rechtskräftigen Quartierplan Luchten West, der in diesem Bereich eine Freihaltefläche vorsieht.

**Dorfeingang West – Parzellen Nr. 373, 376, 377 & 1022**

|                          |                                |            |   |
|--------------------------|--------------------------------|------------|---|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 1'093<br>(430 & 185 & 2 & 476) | Eigentümer | Sieber Roger (Parz. Nr. 373)<br>Scheyer Bernhard Karl / Scheyer-Zumbrunn Susanne (Parz. Nr. 376)<br>Züst Ruedi (Parz. Nr. 377)<br>Einwohnergemeinde Wolfhalden (Parz. Nr. 1022) |
|--------------------------|--------------------------------|------------|---|



Ausschnitt Auszonungen Dorfeingang West

|  | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Naturgefahren                                |           | X               |
| Schutz                                       | X         |                 |
| Gewässernetz und Gewässerraum                | X         |                 |
| Wald   |           | X               |
| Sondernutzungsplan (QP Dorfkern, 20.02.1979) | X         |                 |
| ÜSE, Stand 31.12.2016                        |           | überbaut        |
| ÖV-Güteklasse                                |           | D               |

Interessensabwägung:

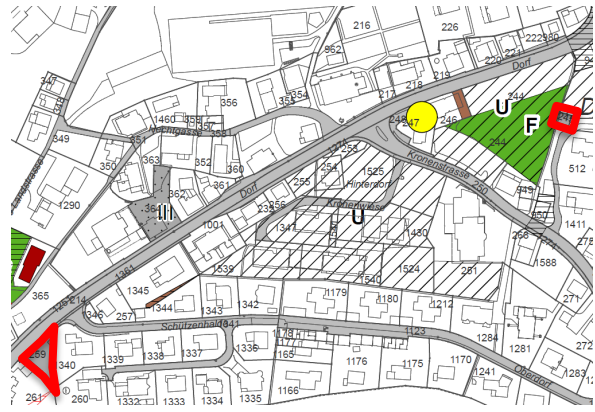
Die betroffenen (Teil-)Parzellen sind aufgrund ihrer Grösse und schmalen Form bzw. dem Gewässerraum nicht bebaubar. Eine Umzonung in die Grünzone ist zweckmässig. Die bestehende Parkierungsanlage auf Parzelle Nr. 373 verbleibt dem Zonenzweck entsprechend in der Zone WG3. Die Umzonung hat keine Auswirkungen auf die bestehende Bebauung.

Die Teilparzelle Nr. 373 befindet sich im Perimeter des rechtskräftigen Quartierplans Dorfkern und wird in diesem bereits als Freihaltegebiet bezeichnet, das, abgesehen von unterirdischen Bauten, nicht zu bebauen ist. Die Parzellen werden durch die kommunale Ortsbildschutzzone überlagert. Die Umzonung ist mit dem Ortsbildschutz vereinbar.

**Dorfzentrum – Parzellen Nr. 259 & 245**

|                          |          |            |  |
|--------------------------|----------|------------|--|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 285 & 66 | Eigentümer | Elektra-Korporation Wolfhalden (EKW) (Parz. Nr. 259)<br>Einwohnergemeinde Wolfhalden (Parz. Nr. 245) |
|--------------------------|----------|------------|--|

|                    |          |          |    |
|--------------------|----------|----------|----|
| Zone rechtskräftig | WG3 / W2 | Zone neu | OE |
|--------------------|----------|----------|----|



Ausschnitt Auszonungen Dorfzentrum

|                               | betroffen | nicht betroffen |
|-------------------------------|-----------|-----------------|
| Naturgefahren                 |           | X               |
| Schutz                        | X         |                 |
| Gewässernetz und Gewässerraum |           | X               |
| Wald                          |           | X               |
| Sondernutzungsplan            |           | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         |           | überbaut        |
| ÖV-Güteklasse                 |           | D               |

Interessensabwägung:

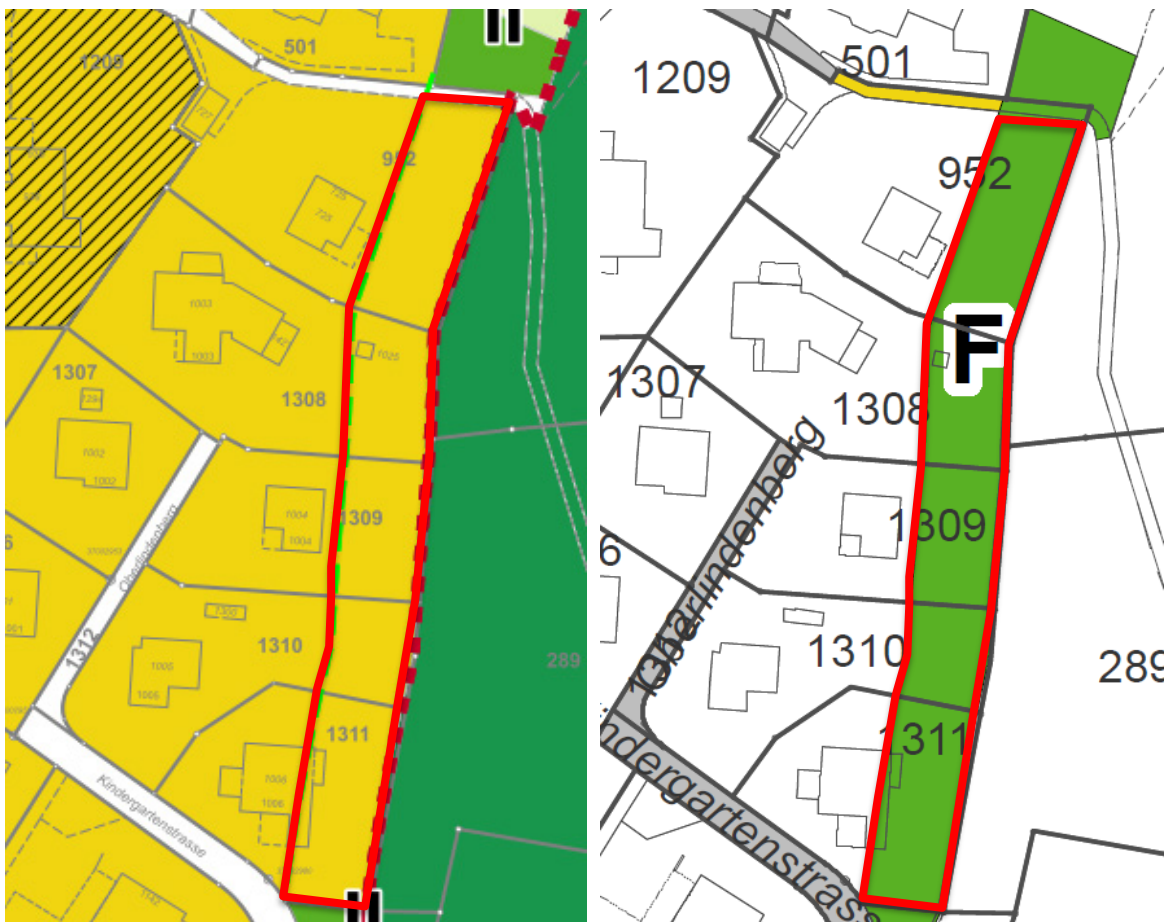
Auf Parzelle Nr. 259 (Trafostation) ist langfristig keine Wohn- oder Gewerbenutzung vorgesehen. Parzelle Nr. 259 weist ausserdem eine ungünstige Topografie auf. Aus diesem Grund ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zweckmässig.

Parzelle Nr. 245 umfasst einen Feuerwehrweier. Eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist zweckmässig.

**Oberlindenberg – Parzellen Nr. 952 & 1308 & 1309 & 1310 & 1311**

|                          |  |            |  |
|--------------------------|--|------------|--|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 1'441<br>(402 & 246 & 246 & 180 & 367) | Eigentümer | Wäckerli Ernst, Wäckerli-Tobler Alice (Parz. Nr. 952)<br>Derrer-Walser Anne-Marie (Parz. Nr. 1308)<br>Costa Ivo Marco, Costa Jasmin, Costa Rebecca, Costa-Schmid Eveline (Parz. Nr. 1309)<br>Mühlheim-Giurgola Angela, Mühlheim Robert Franz (Parz. Nr. 1310)<br>Maier-Beer Colette, Maier Marcel (Parz. Nr. 1311) |
|--------------------------|--|------------|--|

|                    |    |          |      |
|--------------------|----|----------|------|
| Zone rechtskräftig | W2 | Zone neu | GRiF |
|--------------------|----|----------|------|



Ausschnitt Auszonungen Oberlindenberg

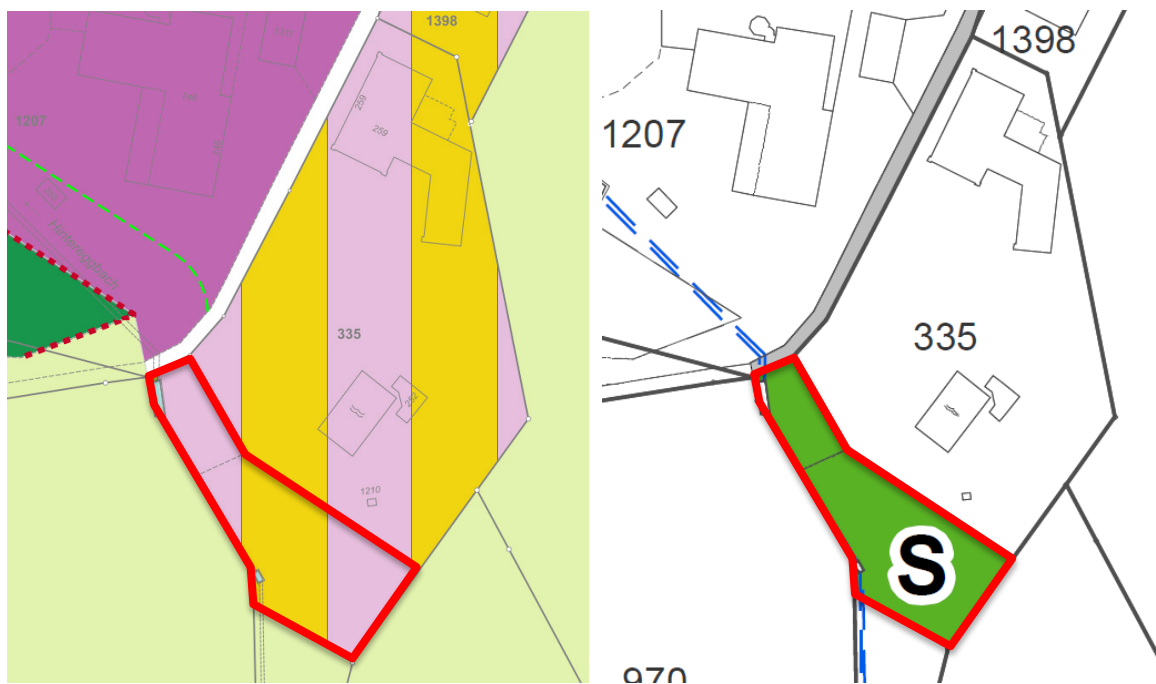
|  | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Naturgefahren                                      |           | X               |
| Schutz   |           | X               |
| Gewässernetz und Gewässerraum                      |           | X               |
| Wald   | X         |                 |
| Sondernutzungsplan (QP Oberlindenberg, 20.02.1979) | X         |                 |
| ÜSE, Stand 31.12.2016                              |           | überbaut        |
| ÖV-Güteklasse                                      |           | D               |

Interessensabwägung:

Die Umzonungsfläche liegt am Waldrand und kann aufgrund des vorgeschriebenen Waldabstands (12 m) nicht bebaut werden. Durch die Umzonung bleibt die erlaubte Ausnutzung auf den Parzellen eingehalten und die Entwicklungsmöglichkeiten sind weiterhin vorhanden, sofern der rechtskräftige Quartierplan Oberlindenberg bezüglich maximal erlaubter Ausnutzung (heute max. AZ 0.35) angepasst wird. Bis auf Parzelle Nr. 952 liegt das Gebiet im Perimeter dieses Quartierplans, wobei bereits in diesem der 12 m Waldabstand berücksichtigt ist. Die Umzonung stimmt diesbezüglich mit dem Sondernutzungsplan überein.

**Schwendi-Tobel – Parzelle Nr. 335**

|                          |     |            |                    |
|--------------------------|-----|------------|--------------------|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 752 | Eigentümer | Gysi Andrea Sandra |
| Zone rechtskräftig       | WG2 | Zone neu   | GRiS               |



Ausschnitt Auszonungen Schwendi-Tobel

|                               | betroffen  | nicht betroffen |
|-------------------------------|--|-----------------|
| Naturgefahren                 |  | X               |
| Schutz                        |  | X               |
| Gewässernetz und Gewässerraum | X  |                 |
| Wald                          |  | X               |
| Sondernutzungsplan            |  | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         | nicht überbaut: teilweise erschlossen bzw. baureif |                 |
| ÖV-Güteklasse                 | -  |                 |

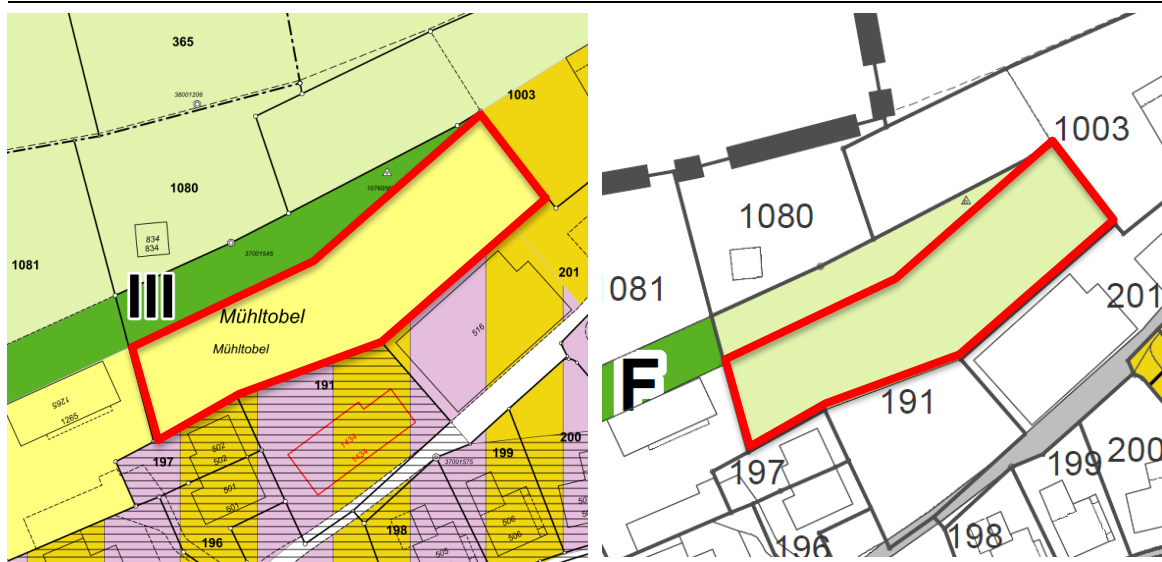
Interessensabwägung:

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 335 liegt am Siedlungsrand und weist keine ÖV-Güteklasse auf. Sie ist zudem nur teilweise erschlossen. Der südliche Bereich liegt im Gewässerraum und kann nicht bebaut werden. Eine Zuweisung zur Grünzone mit Zweck Schutz ist zweckmässig.

Die Zonenabgrenzung folgt der heutigen Nutzung.

**Mühltobel Nord – Parzelle Nr. 191**

|                          |       |            |              |
|--------------------------|-------|------------|--------------|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 1'514 | Eigentümer | Wild Mathias |
| Zone rechtskräftig       | W1    | Zone neu   | L            |



Ausschnitt Auszonungen Mühltobel Nord

|                               | betroffen                             | nicht betroffen |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Naturgefahren                 |                                       | X               |
| Schutz                        |                                       | X               |
| Gewässernetz und Gewässerraum |                                       | X               |
| Wald                          |                                       | X               |
| Sondernutzungsplan            |                                       | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         | nicht überbaut: teilweise erschlossen |                 |
| ÖV-Güteklasse                 | D                                     |                 |

Interessensabwägung:

Bei der Teilparzelle handelt es sich um eine grössere zusammenhängende Fläche, die sich am Siedlungsrand befindet und aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Aufgrund der sensiblen Lage am Hang angrenzend an die Ortsbildschutzzone wäre eine zukünftige Bebauung äusserst sorgfältig in die bestehende Situation einzupassen. So dient die angrenzende Grünzone auch der Freihaltung der Kuppe. Durch die Auszonung wird das Ziel der Freihaltung noch verstärkt.

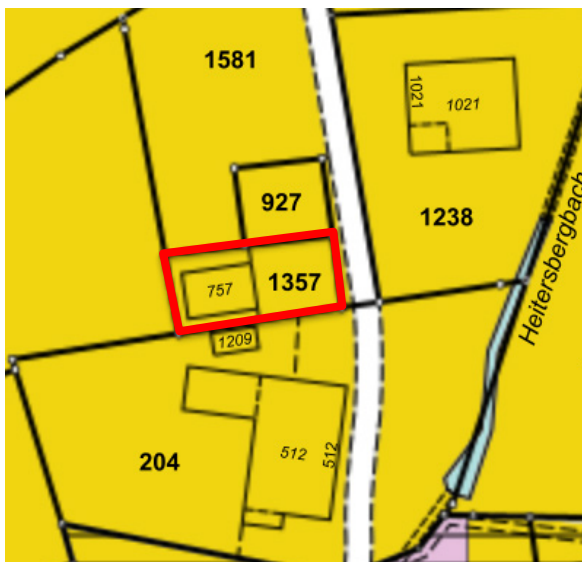
Die Parzelle befindet sich zwar in der ÖV-Güteklasse D, jedoch liegt die nächste Bushaltestelle nördlich auf der anderen Seite des Hügels und ist nur über einen weiten Umweg erreichbar. Insofern zeigt die ÖV-Güteklasse ein falsches Bild.

Die Teilparzelle in der Zone WG2 wird bebaut, die Teilparzelle in der Zone W1 in der zweiten Bautiefe ist hingegen noch nicht voll erschlossen und durch die neue Bebauung wird die weitere Erschliessung erschwert.

Die angrenzenden Parzellen Nr. 1081 und Nr. 1181 sind bereits teilweise bebaut und werden deshalb nicht ausgezont. Die nördlich angrenzende Grünzone hingegen wird sinnvollerweise ebenfalls in die Landwirtschaftszone ausgezont.

**Mühltobel Nord – Parzelle Nr. 1357**

|                          |     |            |                                      |
|--------------------------|-----|------------|--------------------------------------|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 117 | Eigentümer | Elektra-Kooperation Wolfhalden (EKW) |
| Zone rechtskräftig       | W2  | Zone neu   | OE                                   |



Ausschnitt Auszonungen Mühltobel Nord

|                               | betroffen | nicht betroffen |
|-------------------------------|-----------|-----------------|
| Naturgefahren                 | X         |                 |
| Schutz                        |           | X               |
| Gewässernetz und Gewässerraum |           | X               |
| Wald                          |           | X               |
| Sondernutzungsplan            |           | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         | überbaut  |                 |
| ÖV-Güteklasse                 | -         |                 |

Interessensabwägung:

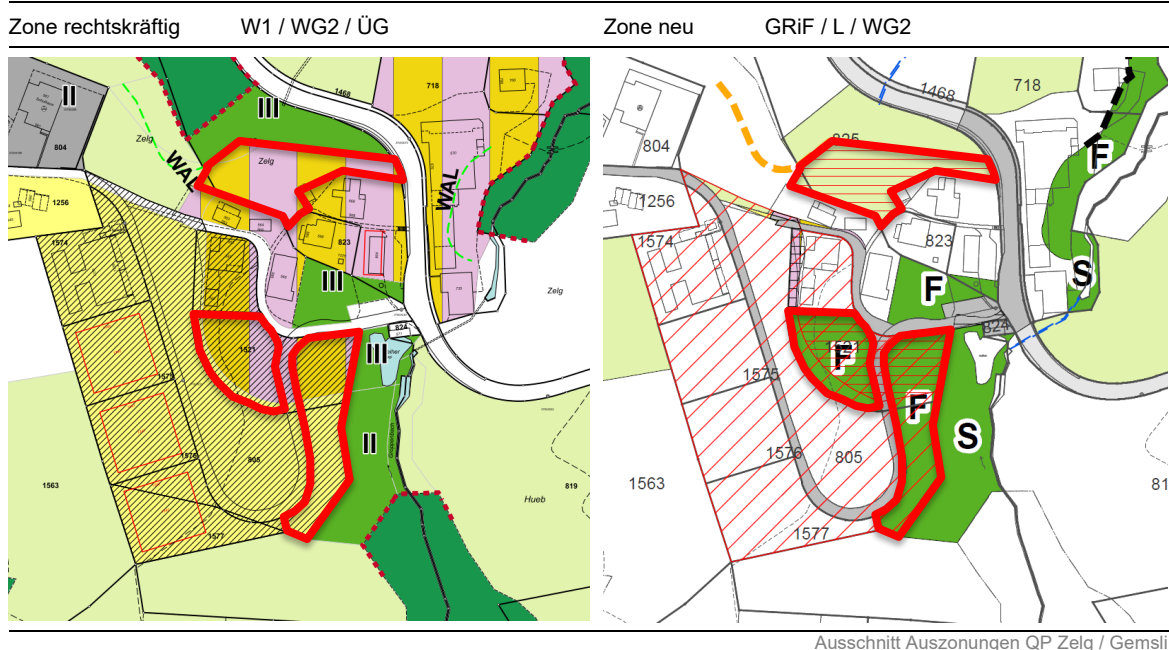
Auf Parzelle Nr. 1357 befindet sich eine Trafostation. Eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist zweckmässig.



**QP Zelg / Gemsli – Parzellen Nr. 805 & 825 & 1521**

Fläche (m<sup>2</sup>)            759 + 4 + (-44) + 41 &  
 1'292 &  
 1'465 + 319

Eigentümer            Hanny-Drews Karin  
 (Parz. Nr. 805 & 1521)  
 Hanny Roderick (Parz. Nr. 825)



|  | betroffen  | nicht betroffen |
|--|--|-----------------|
| Naturgefahren  |  | X               |
| Schutz   | X  |                 |
| Gewässernetz und Gewässerraum                          |  | X               |
| Wald   |  | X               |
| Sondernutzungsplan (QP Zelg Parz. Nr. 805, 22.06.2012) | X  |                 |
| ÜSE, Stand 31.12.2016                                  | überbaut / nicht überbaut: teilweise erschlossen |                 |
| ÖV-Güteklasse  | -  |                 |

Interessensabwägung:

Der gesamte Weiler Gemsli ist keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt.

**Parzelle Nr. 825:** Das Gebiet befindet sich am nördlichen Rand des Weilers Gemsli und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet liegt in der kommunalen Ortsbildschutzzone. Die nördlich des Gemsli gelegene intakte Geländekammer ist nicht erschlossen. Eine zufriedenstellende Erschliessung und Bebauung wären nur unter restriktiv gesetzten Rahmenbedingungen und mit deutlichem Mehraufwand (Infrastrukturkosten) zu erreichen. Die Zonenabgrenzung erfolgt auf Basis der heutigen Nutzung. Der Fussweg für die interne Erschliessung sowie die Remise (Ortsbildschutz) sollen innerhalb der Zone WG2 bestehen bleiben. Die nördlich angrenzende Grünzone wird sinnvollerweise ebenfalls ausgezont.

**Parzelle Nr. 805:** Das Gebiet liegt teilweise im Perimeter des Quartierplans Zelg. Der Bereich der Umzonung in die Grünzone Zweck Freihaltung ist im Sondernutzungsplan dem Freihaltbereich zugewiesen. Der Freihaltbereich ist von

jeglichen Bauten freizuhalten und extensiv zu nutzen. Die Umzonung verfolgt diesen Zweck. Nachzuweisen ist, ob die Bauzonenfläche durch die bestehenden Bauten nicht bereits konsumiert wurde.

Auf der Parzelle befinden sich insgesamt drei Gebäude mit Wohnnutzung; Assek. Nr. 563, 564 und 565. Das Gebäude Assek. Nr. 564 ist laut Einwohnerkontrolle zurzeit nicht bewohnt. Mit Baubewilligung Nr. 1982-23 vom 06.08.1982 wurde ein Wohnungseinbau für das Gebäude Assek. Nr. 563 bewilligt. Eine BGF-Berechnung liegt nicht vor, jedoch Grundrisspläne, aus welchen eine konsumierte BGF von rund 101.4 m<sup>2</sup> ermittelt werden kann. Mit Baubewilligung Nr. 1989-21 vom 18.05.1989 wurde der Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes Assek. Nr. 564 bewilligt. Eine BGF-Berechnung liegt nicht vor, jedoch ein Grundrissplan (1 Wohngeschoss), aus welchem eine BGF von 35.7 m<sup>2</sup> ermittelt werden kann. Für das Gebäude Assek. Nr. 565 liegen keine Unterlagen vor. Gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister beträgt die Wohnfläche 220 m<sup>2</sup>. Die drei Wohnhäuser in der Wohn-Gewerbezone WG2 benötigen mit einer Ausnützungsziffer von 0.5 eine anrechenbare Landfläche von 714.2 m<sup>2</sup>.

Ausserdem muss die Bebauung auf Parz. Nr. 1574, 1575, 1576 und 1577 berücksichtigt werden, denn laut Art. 6 Sonderbauvorschriften Quartierplan Zelg wurde eine Pauschal-BGF von insgesamt 3'200 m<sup>2</sup> (inkl. 10% Bonus) zur Verfügung gestellt. Die vier Mehrfamilienhäuser konsumieren eine BGF von 3'143 m<sup>2</sup>, wobei mit einer Ausnützungsziffer von 0.4 insgesamt 2'194.4 m<sup>2</sup> durch die vier Parzellen abgedeckt werden. Auf Parz. Nr. 805 wird also noch eine anrechenbare Landfläche von 2'371.5 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W1 benötigt.

Die neue Erschliessungsstrasse auf Parz. Nr. 805 wurde erst nach Inkrafttreten des Baugesetzes erstellt und kann deshalb zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden. Mit den vorgesehenen Aus- und Umzonungen verbleiben auf Parzelle Nr. 805 anrechenbare Landflächen im Umfang von 3'458 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W1 (inkl. Verkehrsfläche) und 920 m<sup>2</sup> in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Alle Aus- und Umzonungen sind also anrechenbar. Ausserdem bleibt ein gewisses Entwicklungspotenzial bestehen. Für eine raumplanerisch sinnvolle Abgrenzung wird beim Gebäude Ass. Nr. 563 die heutige Bauzone bis zum südlichen Weg geringfügig vergrössert.

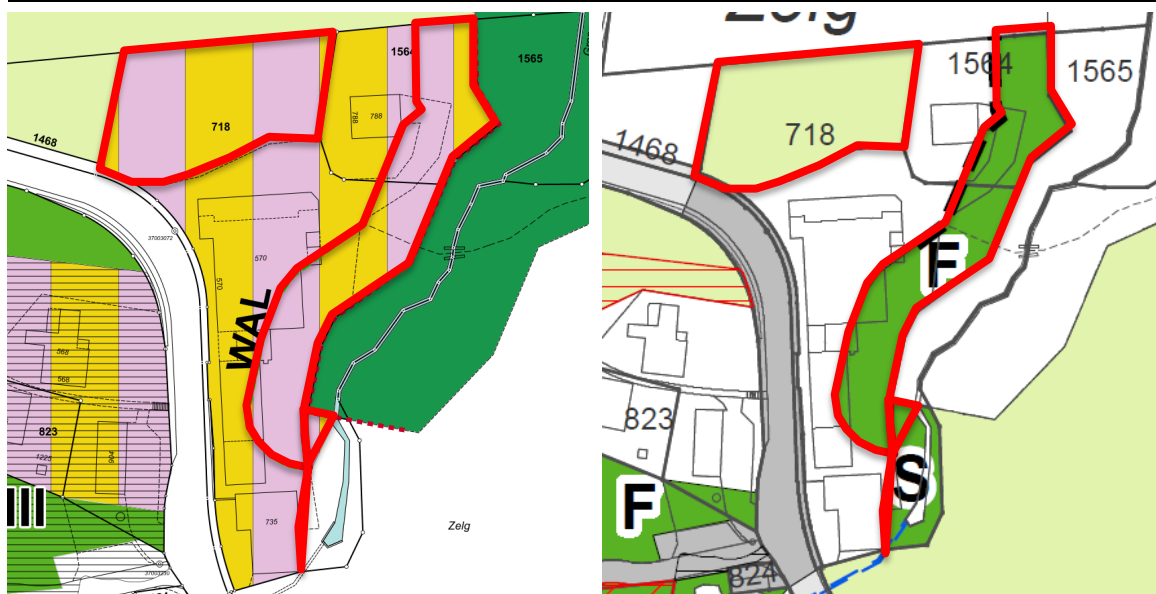
**Parzelle Nr. 1521:** Das Gebiet befindet sich zwischen dem Weiler Gemsli und der neuen Bebauung gemäss Quartierplan Zelg und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet liegt teilweise in der kommunalen Ortsbildschutzzone.

Das Gebiet liegt im Perimeter des Quartierplans Zelg und ist grösstenteils dem Baubereich D zugewiesen, wo grundsätzlich die Regelbauweise gilt. Die Teilparzelle in der Zone W1 ist dem Freihaltebereich zugewiesen, der von jeglichen Bauten freizuhalten ist. Die Auszonung unterläuft den Zweck des Sondernutzungsplans nicht. Raumplanerisch ergibt sich eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung zwischen dem historischen Teil des Weilers und der neuen Bebauung. Die Zonenabgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen bzw. der aktuellen Nutzung.

Für das Wohngebäude auf Parzelle Nr. 1521 liegen keine Grundlagen vor, aus welchen die konsumierte BGF abgeleitet oder ausgelesen werden könnte. Gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister beträgt die Wohnfläche 130 m<sup>2</sup>. Gemäss Sonderbauvorschriften des Quartierplans Zelg gilt die Regelbauweise. Innerhalb der Wohn- und Gewerbezone WG2 mit Ausnützungsziffer 0.5 wird somit eine anrechenbare Landfläche im Umfang von 260 m<sup>2</sup> benötigt. Mit den geplanten Umzonungen verbleibt eine Fläche von 785 m<sup>2</sup> in der Wohn- und Gewerbezone WG2 plus die Verkehrsfläche, die ebenfalls zur anrechenbaren Landfläche zählt (siehe Ausführungen zu Parzelle Nr. 805). Die Umzonungen sind also anrechenbar.

**Zelg Ost – Parzellen Nr. 718 & 1564**

|                          |                        |            |   |
|--------------------------|------------------------|------------|---|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 1'130 + 54 + 809 & 459 | Eigentümer | Martin'S AG (Parz. Nr. 718)<br>Dörig David (Parz. Nr. 1564) |
| Zone rechtskräftig       | WG2                    | Zone neu   | L / GRIS / GRiF   |



Ausschnitt Auszonungen Zelg Ost

|                               | betroffen                          | nicht betroffen |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Naturgefahren                 | X                                  |                 |
| Schutz                        |                                    | X               |
| Gewässernetz und Gewässerraum | X                                  |                 |
| Wald                          | X                                  |                 |
| Sondernutzungsplan            |                                    | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         | überbaut / nicht überbaut: baureif |                 |
| ÖV-Güteklasse                 | -                                  |                 |

Interessensabwägung:

Der nördliche Teil von Parz. Nr. 718 ist heute noch unbebaut und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet befindet sich in steiler Hanglage, was eine Bebauung erschwert, und liegt in Siedlungsrandlage. Der gesamte Ortsteil Zelg Ost befindet sich gemäss kantonal Gefahrenkarte in der gelben Gefahrenzone (geringe Wassergefahr).

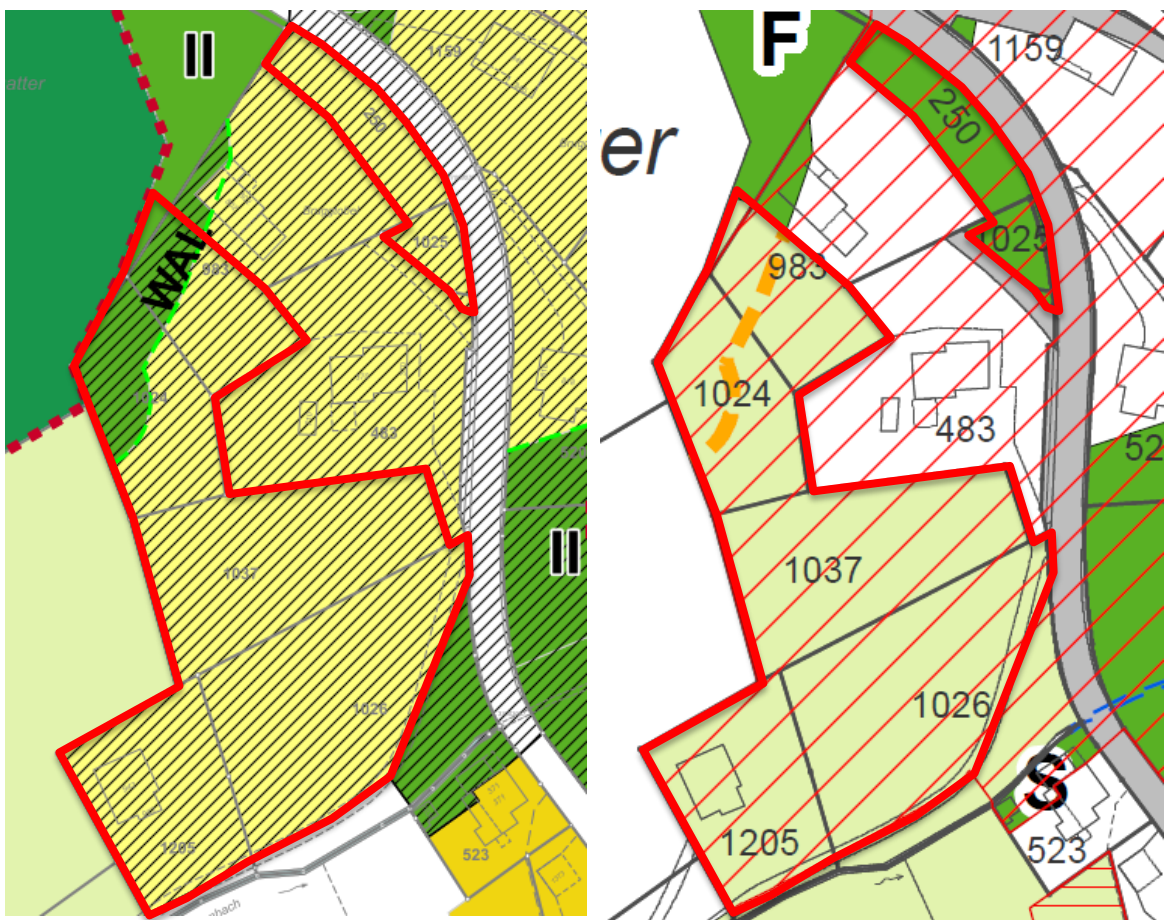
Beim Groppenbach wird ein kleiner Teil der Bauzone innerhalb des Gewässerraums sowie das übrige Gemeindegebiet in die Grünzone mit Zweck Schutz umgezont.

Die Parzelle Nr. 1564 ist bebaut, jedoch noch nicht voll ausgenutzt. Deshalb kann der Bereich entlang dem Waldrand (neu 12m-Waldabstand festgelegt) kapazitätsrelevant in die Grünzone umgezont werden. Auf eine Auszonung der gesamten Parzelle wird aufgrund des angrenzenden Waldes und der damit verbundenen statischen Waldgrenze (nur bei Bauzone) sowie der bestehenden Bebauung (zonenfremd in Landwirtschaftszone) verzichtet. Auf Parz. Nr. 718 wird derjenige Teil, der aufgrund des vorgeschriebenen Waldabstands nicht bebaut werden kann, ebenfalls in die Grünzone umgezont. Für die betroffenen Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie. Der gesamte Weiler ist keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt.

**Bruggtobel West – Parzellen Nr. 250 & 1025 & 483 & 983 & 1024 & 1037 & 1026 & 1205**

|                          |                              |            |  |
|--------------------------|------------------------------|------------|--|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 449 & 142 & 13 & 397 & 424 & | Eigentümer | Kanton AR (Parz. Nr. 250)                |
|                          | 1'348 & 1'409 & 479          |            | Zogg Fritz Erben (Parz. Nr. 1025 & 1024) |
|                          |                              |            | Heeb Anton (Parz. Nr. 483)               |
|                          |                              |            | Hofstetter-Frei Trudy (Parz. Nr. 983)    |
|                          |                              |            | Büchel Alfred August (Parz. Nr. 1037)    |
|                          |                              |            | arctimo AG (Parz. Nr. 1026)              |
|                          |                              |            | Widmer Marcel (Parz. Nr. 1205)           |

|                    |    |          |          |
|--------------------|----|----------|----------|
| Zone rechtskräftig | W1 | Zone neu | GRiF / L |
|--------------------|----|----------|----------|



Ausschnitt Auszonungen Bruggtobel West

|   | betroffen   | nicht betroffen |
|---|---|-----------------|
| Naturgefahren                                       |   | X               |
| Schutz  |   | X               |
| Gewässernetz und Gewässerraum                       | X   |                 |
| Wald  | X   |                 |
| Sondernutzungsplan (QP Bruggtobel West, 22.10.2014) | X   |                 |
| ÜSE, Stand 31.12.2016                               | nicht überbaut: in 5 Jahren überbaubar / überbaut |                 |
| ÖV-Güteklasse                                       | -   |                 |

Interessensabwägung:

Das Gebiet Bruggtobel West befindet sich am Siedlungsrand und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine grosse, zusammenhängende und noch weitgehend unbebaute Fläche. Es ist keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt.

Der rechtskräftige Quartierplan Bruggtobel West regelt die Überbauung und die Erschliessung, wobei mit der Umsetzung nie begonnen wurde. Allgemein gestaltet sich die Erschliessung aufgrund der Hanglage schwierig.

Die Bauzonenabgrenzung folgt der Parzellierung bzw. der heutigen Nutzung. Die angrenzende Grünzone im Waldabstand wird ebenfalls in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Parzelle Nr. 1205 wird ebenfalls ausgezont, da ansonsten eine Inselbauzone entstehen würde. Die Parzelle ist ausserdem noch nicht voll ausgenützt, das heisst eine Teilfläche kann der Auszonungsfläche angerechnet werden. Beim Gebäude Ass. Nr. 802 wird der Gebäudeteil innerhalb des Waldabstands in die Grünzone umgezont. Auf dem gesamten Gemeindegebiet soll die Zonenabgrenzung einheitlich entlang dem Waldabstand verlaufen, sofern überhaupt eine Grünzone am Waldrand ausgeschieden wird (vgl. auch Detailbeschriebe Oberlindenbergr, S. 41 und Zelg Ost, S. 48).

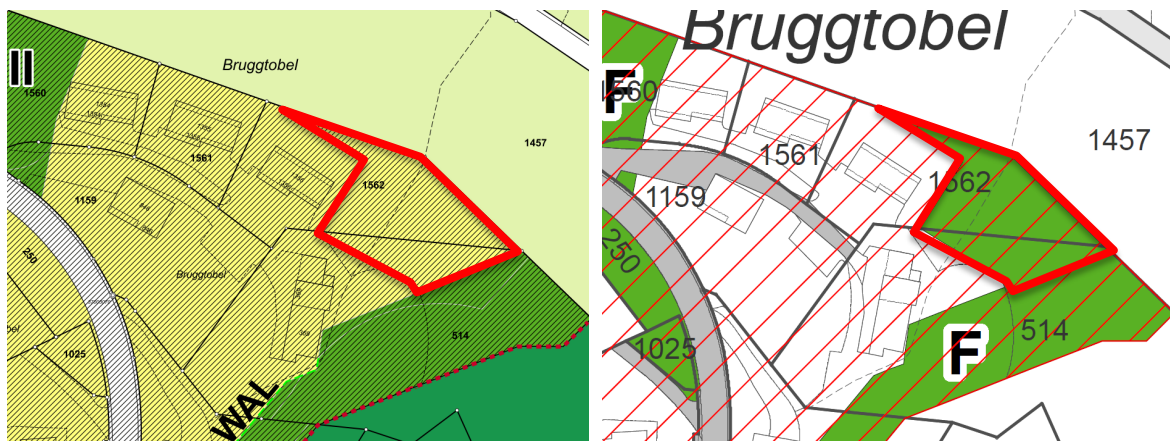
Die Parzellen Nr. 250 und Nr. 1025 liegen an der Kantonsstrasse. Aufgrund der länglichen Parzellenform und der Hanglage können sie heute nicht zweckmässig genutzt werden, weshalb die Flächen in die Grünzone umgezont werden.

Direkt anschliessend an die Ortsplanungsrevision wird der Quartierplan Bruggtobel West aufgehoben.

**Bruggtobel Ost – Parzellen Nr. 1562 & 514**

|                          |                    |            |  |
|--------------------------|--------------------|------------|--|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 839<br>(594 & 245) | Eigentümer | Kirana Immobilien AG (Parz. Nr. 1562)<br>Böni-Knaus Gabriela, Böni Roland Marcel (Parz. Nr. 514) |
|--------------------------|--------------------|------------|--|

|                    |    |          |      |
|--------------------|----|----------|------|
| Zone rechtskräftig | W1 | Zone neu | GRiF |
|--------------------|----|----------|------|



Ausschnitt Auszonungen Bruggtobel Ost

|  | betroffen               | nicht betroffen |
|--|-------------------------|-----------------|
| Naturgefahren                                      | X                       |                 |
| Schutz   |                         | X               |
| Gewässernetz und Gewässerraum                      |                         | X               |
| Wald   | X                       |                 |
| Sondernutzungsplan (QP Bruggtobel Ost, 22.10.2014) | X                       |                 |
| ÜSE, Stand 31.12.2016                              | nicht überbaut: baureif |                 |
| ÖV-Güteklasse                                      | -                       |                 |

Interessensabwägung:

Die vorgesehenen Umzonungsflächen im Gebiet Bruggtobel Ost befinden sich am Siedlungsrand und sind durch Wassergefahren belastet. Sie sind keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt.

Die Bauzone W1 auf Parzelle Nr. 514 läuft spitz zu und liegt an einem Hang und kann deshalb nur schwierig bebaut werden. Die Parzelle weist einen Flächenanteil von 1'375 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W1 auf, womit bei einer zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.4 bis anhin eine anrechenbare BGF von 550 m<sup>2</sup> zu Verfügung stand. Die Bewilligungsunterlagen weisen keine nachvollzieh- oder anwendbare Deklaration der konsumierten BGF auf. Mit einer Gebäudefläche von 140 m<sup>2</sup> ist die Umzonung von 245 m<sup>2</sup> Baugebietsfläche diesbezüglich aber auf jeden Fall unproblematisch und es verbleibt ein Entwicklungspotenzial.

Parzelle Nr. 1562 befindet sich im Perimeter des Quartierplans Bruggtobel Ost. Das Umzonungsgebiet ist der Grünfläche zugeteilt, die als Freiraum zu sichern ist. Die Umzonung verfolgt dieses Ziel. Laut Sonderbauvorschriften wurde keine Pauschal-Ausnützung bewilligt, sondern es wurde bei jeder Parzelle die anrechenbare Landfläche ermittelt. Gemäss erteilter Baubewilligung wurde eine anrechenbare Landfläche von 1'297 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W1 ermittelt, womit bei einer Ausnutzungsziffer von 0.44 (10% AZ-Bonus) eine anrechenbare BGF von 570.68 m<sup>2</sup> zur Verfügung stand. Gemäss nachträglichem

Baubewilligungsverfahren (Ausbau Untergeschoss) liegt eine BGF-Konsumation von 195.90 m<sup>2</sup> vor, womit eine Reserve von 374.78 m<sup>2</sup> resultiert. Die 594 m<sup>2</sup> Auszonungsfläche (= 261.36 m<sup>2</sup> BGF-Reserve) sind also voll anrechenbar.

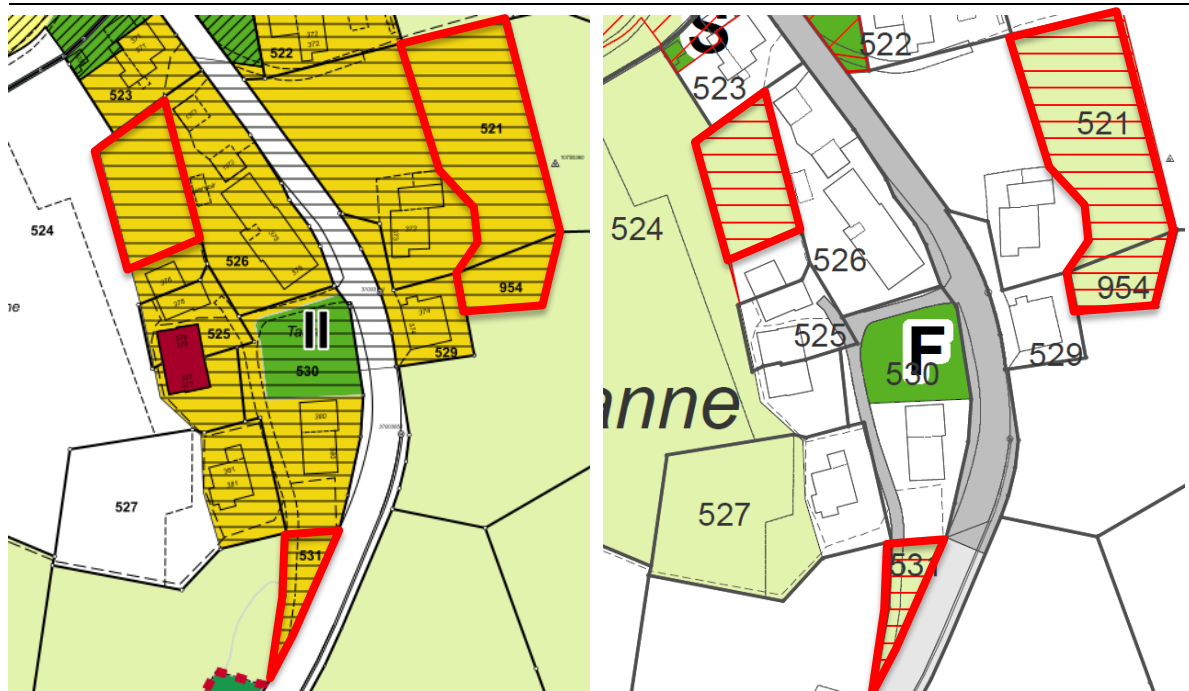
Der Quartierplan Bruggtobel Ost wird umgehend nach der Ortsplanungsrevision an die neue Zonierung angepasst.

Die Zonenabgrenzung basiert auf der heutigen Nutzung.

**Tanne – Parzellen Nr. 524 & 531 & 521 & 954**

|                          |                         |            |  |
|--------------------------|-------------------------|------------|--|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 468 & 101 & 1'050 & 236 | Eigentümer | Boitier Milly Lina (Parz. Nr. 524 & 531)<br>Näf Antonella Rosa Maria, Näf Daniel (Parz. Nr. 521 & 954) |
|--------------------------|-------------------------|------------|--|

|                    |    |          |   |
|--------------------|----|----------|---|
| Zone rechtskräftig | W2 | Zone neu | L |
|--------------------|----|----------|---|



Ausschnitt Auszonungen Tanne

|                               | betroffen   | nicht betroffen |
|-------------------------------|---|-----------------|
| Naturgefahren                 | X   |                 |
| Schutz                        | X   |                 |
| Gewässernetz und Gewässerraum |   | X               |
| Wald                          |   | X               |
| Sondernutzungsplan            |   | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         | nicht überbaut: baureif bzw. nicht erschlossen / überbaut |                 |
| ÖV-Güteklasse                 | -   |                 |

Interessensabwägung:

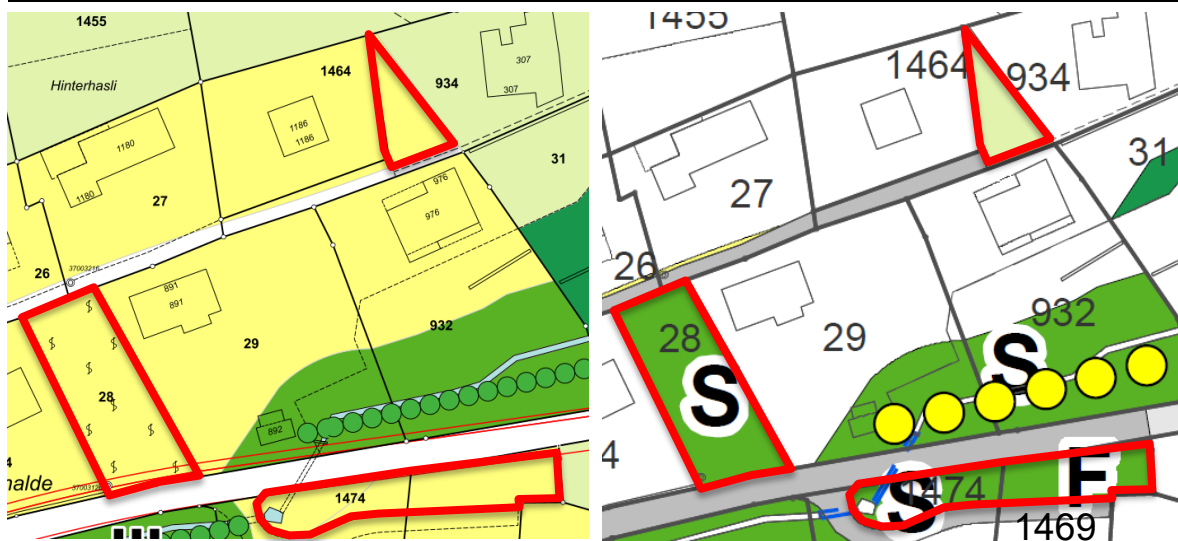
Die vorgesehenen Auszonungsflächen im Gebiet Tanne befinden sich am Siedlungsrand und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Sie sind keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt. Die (Teil-)Parzellen Nr. 521 und Nr. 954 sind nicht erschlossen und ergeben zusammen eine grössere, zusammenhängende Fläche. Der östliche Teil ist ausserdem durch Rutschgefahren belastet. Die Bebauung entlang der Strasse in 1. Bautiefe ist weiterhin möglich.

Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 524 beabsichtigt keine Überbauung auf dieser Teilfläche. Die Parzelle Nr. 531 ist aufgrund der Parzellenform und -grösse nicht für eine Überbauung geeignet. Die Erschliessung wird über Strasse auf Parzelle Nr. 530 gewährleistet.

**Hasli / Weinhalde – Parzellen Nr. 28 & 934 & 1474 & 1469**

|                          |                       |            |   |
|--------------------------|-----------------------|------------|---|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 502 & 142 & 176 & 220 | Eigentümer | Zürcher Ruedi (Parz. Nr. 28)<br>Fässler Käthe Helene (Parz. Nr. 934)<br>Tobler Hansjörg, Tobler Petra (Parz. Nr. 1474)<br>Gasser-Pagnotta Nicolina, Gasser Peter (Parz. Nr. 1469) |
|--------------------------|-----------------------|------------|---|

|                    |    |          |                 |
|--------------------|----|----------|-----------------|
| Zone rechtskräftig | W1 | Zone neu | GRIS / GRIF / L |
|--------------------|----|----------|-----------------|



Ausschnitt Auszonungen Weinhalde

|  | betroffen | nicht betroffen |
|--|-----------|-----------------|
| Naturgefahren                                |           | X               |
| Schutz                                       |           | X               |
| Gewässernetz und Gewässerraum                | X         |                 |
| Wald   |           | X               |
| Sondernutzungsplan (QP Hasli II, 18.03.1997) | X         |                 |
| ÜSE, Stand 31.12.2016                        |           | überbaut        |
| ÖV-Güteklasse                                |           | -               |

Interessensabwägung:

Auf Parzelle Nr. 28 befindet sich ein historischer, für den Weiler namensgebender Rebhang, der langfristig gesichert werden soll. Aus diesem Grund ist eine Umzonung in die Grünzone zum Zweck Schutz sinnvoll.

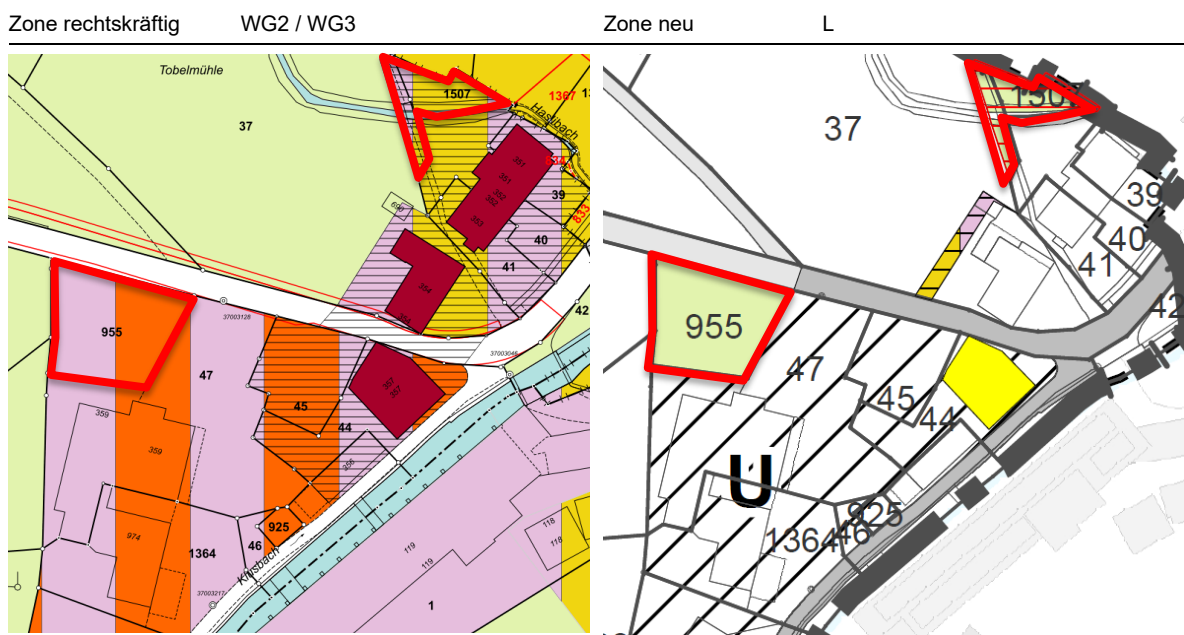
Die bestehende Bebauung Ass. Nr. 307 auf Parzelle Nr. 934 befindet sich heute in der Landwirtschaftszone. Von den 180 m<sup>2</sup> Bauzonenfläche (davon 38 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche) wurde laut Grundbuchauszug weder ein Ausnützungstransfer noch eine Konsumation der BGF getätigt. Die Auszonung ist somit anrechenbar.

Die Teilparzellenflächen Nr. 1474 und Nr. 1469 zwischen der Kantonsstrasse und der Erschliessungsstrasse können nicht bebaut werden. Sie sind innerhalb des Perimeters des Quartierplans Hasli II und dort grösstenteils nicht als Baugebiet aus- geschieden. Eine kleine Fläche befindet sich ausserdem im Gewässerraum, weshalb für die neue Grünzone in diesem

Abschnitt der Zweck Schutz gewählt wird. Die restliche Grünzone hat den Zweck Freihaltung. Die Parzelle Nr. 1474 weist insgesamt einen Flächenanteil von 745 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W1 auf. Die Baubewilligungsunterlagen geben keinen Aufschluss über die konsumierte BGF. Gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister beträgt die Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>, wodurch 375 m<sup>2</sup> anrechenbare Landfläche benötigt werden. Die Umzonung von 176 m<sup>2</sup> WMK-Zonenfläche ist diesbezüglich also unproblematisch und anrechenbar. Die Parzelle Nr. 1469 weist insgesamt einen Flächenanteil von 694 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W1 auf. Das Grundstück ist heute mit drei Garagenboxen bebaut. Laut Grundbuchauszug wurde weder ein Ausnützungstransfer noch eine Konsumation der BGF getätigt. Die Umzonung ist voll anrechenbar.

**Tobelmühle – Parzellen Nr. 955 & 37 & 1507**

|                          |                 |            |   |
|--------------------------|-----------------|------------|---|
| Fläche (m <sup>2</sup> ) | 460 & -12 & 108 | Eigentümer | Acopex Holding AG (Parz. Nr. 955)<br>Messmer-Wetter Antonia Cäcilia (Parz. Nr. 37)<br>Grossenbacher Roland, Grossenbacher-Ulm Verena (Parz. Nr. 1507) |
|--------------------------|-----------------|------------|---|



Ausschnitt Auszonungen Tobelmühle

|                               | betroffen  | nicht betroffen |
|-------------------------------|--|-----------------|
| Naturgefahren                 |  | X               |
| Schutz                        | X  |                 |
| Gewässernetz und Gewässerraum | X  |                 |
| Wald                          |  | X               |
| Sondernutzungsplan            |  | X               |
| ÜSE, Stand 31.12.2016         | nicht überbaut: teilweise erschlossen / überbaut |                 |
| ÖV-Güteklasse                 | -  |                 |

Interessensabwägung:

Der Ortsteil Tobelmühle ist keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt. Die Parzelle Nr. 955 befindet sich am Siedlungsrand und ist heute stark begrünt. Die Parzelle ist ausserdem nur teilweise erschlossen. Eine Auszonung ist zweckmässig.

Die (Teil-)Parzellen Nr. 37 und 1507 befinden sich am Haslibach und somit zumindest teilweise im Gewässerraum. An dieser Lage und mit dieser Parzellenform sind sie nicht bebaubar. Die Zonenabgrenzung erfolgt entlang der Parzellengrenzen. Ein Teil der Auszonungsfläche wird abgetauscht an die nordwestliche Bauzonenabgrenzung der Parzelle Nr. 37 für eine raumplanerisch sinnvolle Abgrenzung. Die neue Abgrenzung folgt der heutigen Nutzung gemäss AV-Daten. Wird das Strassenbauprojekt an dieser Stelle wie geplant ausgeführt, müssen weitere, kapazitätsrelevante Bauzonenflächen abgetreten werden. Die Umlagerung ist vor diesem Hintergrund verhältnismässig.

### 10.1.2 Übersicht geprüfte und verworfene Auszonungsflächen

Für die Erarbeitung der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden anhand der im Kapitel 10.1 beschriebenen Kriterien geeignete Auszonungsflächen eruiert. Neben den vorgängig erläuterten Auszonungsflächen bestanden weitere potenziell geeignete Flächen, welche berücksichtigt, jedoch im Verlauf der Planung verworfen wurden. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit der Planung und als Teil einer gesamtheitlichen Interessensabwägung, werden diese Flächen nachfolgend in Kürze erläutert.

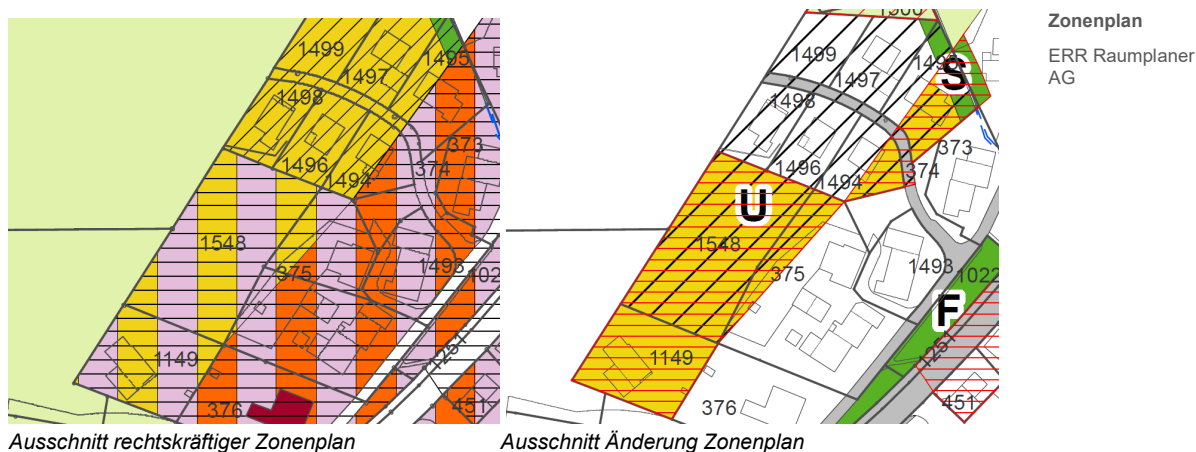
| Parz. Nr.  | Erläuterung  |
|--|--|
| 364<br>Gemeindehaus                                | Die potenzielle Umzonung des Gemeindehauses betrifft ein bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutztes Gebäude. Mit der Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Kapazität an Bewohnern und Beschäftigten gegenüber dem massgebenden Datum vom 1. Mai 2014 nicht verkleinert. Die Umzonung kann nicht als Reduktion der anrechenbaren Fläche angerechnet werden. |
| 1548<br>Luchten West                               | Die Parzelle Nr. 1548 ist unbebaut und in Siedlungsradlage. Sie bietet jedoch ein grosses Innenentwicklungspotenzial durch die zentrale Lage im Dorfkern Wolfhaldens mit ÖV-Erschliessung. Ausserdem besteht eine konkrete Entwicklungsabsicht seitens Grundeigentümerschaft.  |
| 1499<br>Luchten West                               | Die Parzelle Nr. 1499 ist unbebaut und in Siedlungsrandlage. Die Parzelle ist baureif, die erforderlichen Erschliessungsanlagen wurden erstellt. Genau wie bei Parzelle Nr. 1548 sprechen ausserdem die zentrale Lage und ÖV-Erschliessung gegen die Auszonung. Der Gemeinderat lehnt die potenzielle Auszonung der baureifen Parzelle mit allfälliger Entschädigungsfolge ab.                                       |
| 280<br>Oberlinden-berg                             | Die Parzelle Nr. 280 ist unbebaut und keiner ÖV-Güteklasse zugewiesen. Sie ist jedoch voll erschlossen und nicht direkt am Bauzonenrand.   |
| Div. Parz. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | Es bestehen dieselben Bedingungen wie bei Parzelle Nr. 364, Gemeindehaus. Die Umzonungen können nur im Einzelfall (z. B. Trafostation, Feuerwehrweiher) als Reduktion der anrechenbaren Fläche angerechnet werden.   |
| Div. Parz. im weitgehend überbauten Gebiet         | Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse unbebaute Parzellen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Die übergeordneten Zielsetzungen verlangen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 Bst. a <sup>bis</sup> RPG) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b RPG). Das weitgehend überbaute Gebiet und Baulücken sind deshalb grundsätzlich einer Bauzone zuzuweisen.      |

## 10.2 Zonenplanänderungen

### 10.2.1 Luchten West

Im nördlichen Gebiet des nachfolgenden Planausschnitts werden die in der Wohn- und Gewerbezone befindlichen Teilbereiche der Parzellen Nr. 1494 und 1495 in die Wohnzone W2 umgezont. Dies führt zu einer klaren und der Parzellenstruktur folgenden Zonierung. Ortsbaulich bilden die Gebäude zusammen mit der Überbauung im Westen eine Einheit. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone wird deshalb ebenfalls angepasst. Die neue Zonierung bildet den Baubereich des Quartierplans Luchten West besser ab. Die Umzonungsfläche wird mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Die noch unbebaute Parzelle Nr. 1548 bietet ein grosses Innenentwicklungspotenzial durch die zentrale Lage im Dorfkern Wolfhaldens mit ÖV-Erschliessung, wobei eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist. Es besteht ein rechtskräftiger Quartierplan in diesem Gebiet aus dem Jahr 2005. Die Parzellen Nr. 1149 und 1548 sowie die Teilfläche der Parzelle Nr. 375 in der Wohn- und Gewerbezone WG2 werden in die Wohnzone W2 umgezont. Ausserdem wird die unbebaute Parzelle Nr. 1548 sowie die angrenzende Teilfläche der Parzelle Nr. 375 mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Der rechtskräftige Quartierplan ist anzupassen.



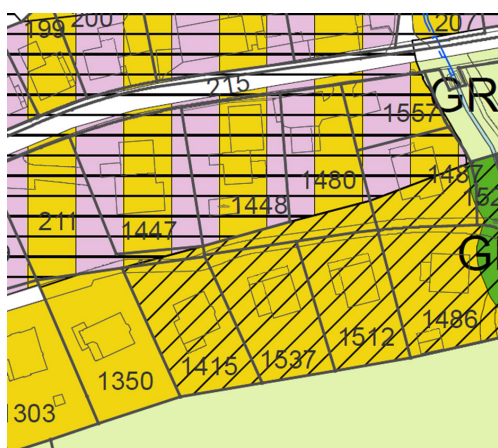
### 10.2.2 Dorf

Bei den Parzellen Nr. 246 und 1345 hat sich die Parzellenstruktur durch Grenzmutationen geringfügig geändert. Die Zonierung wird an die vorherrschende Parzellenstruktur angepasst. Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

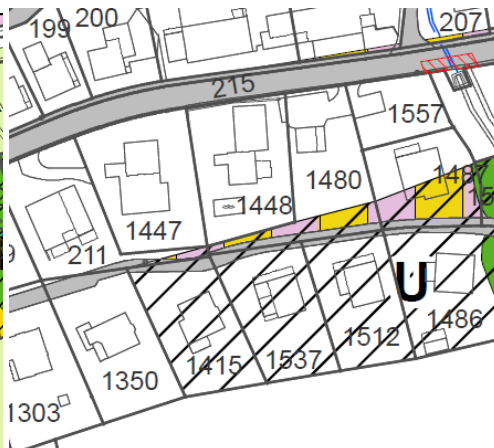
Auf Parzelle Nr. 364 (Gemeindehaus) ist langfristig keine Wohn- oder Gewerbenutzung vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zweckmässig. Die Umzonung des Gemeindehauses betrifft ein bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutztes Gebäude. Mit der Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Kapazität an Bewohnern und Beschäftigten gegenüber dem massgebenden Datum vom 1. Mai 2014 nicht verkleinert. Die Umzonung kann nicht als Reduktion der anrechenbaren Fläche angerechnet werden.

### 10.2.3 Mühltofel

Im Gebiet Mühltofel Süd zwischen der Kantons- und der Erschliessungsstrasse werden die in der Wohnzone W2 befindlichen Teilbereiche der Parzellen in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont. Dies führt zu einer klaren und der Parzellenstruktur folgenden Zonierung. Andere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.



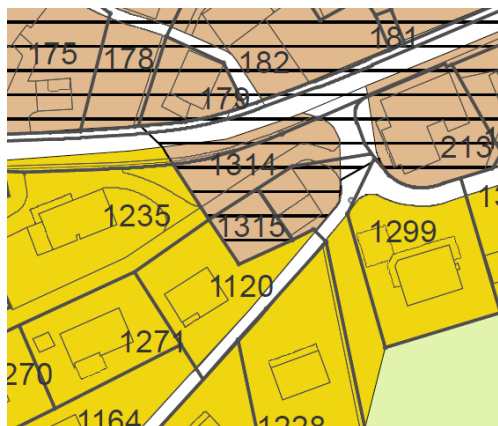
Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



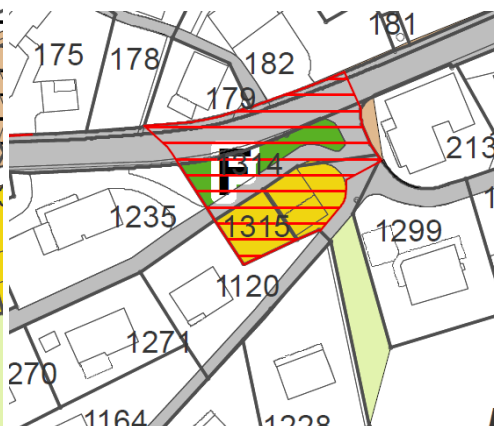
Ausschnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

Die südwestliche Begrenzung der Ortsbildschutzzone (Parz. Nr. 1314, Nr. 1315, Nr. 185 (Teil)) wird angepasst. Ortsbaulich gehört diese Fläche zu einem neueren Wohnquartier aus dem 20. Jahrhundert und übernimmt auch keine Umgebungsschutzfunktion für die anschliessenden Bauten. Die Zonierung wird deshalb ebenfalls angepasst. Die Fläche wird von der Kernzone in die Wohnzone W2 und Grünzone mit Zweck Freihaltung umgezont (siehe Kapitel 10.1 Auszonungen).



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Änderung Zonenplan

Zwecks einer einheitlichen Zonierung wird der westliche Teil der Parzelle Nr. 209 in die Wohnzone W2 umgezont. Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

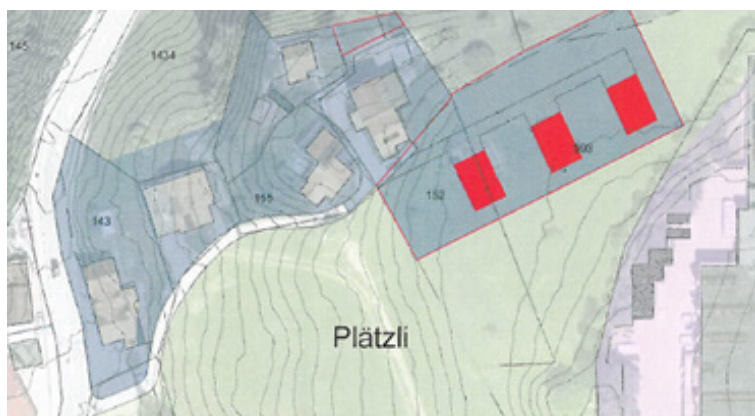
#### 10.2.4 Gemsli

Bei der Parzelle Nr. 1521 wird die Zonierung an die vorherrschende Parzellenstruktur angepasst und die Teilfläche in der Wohnzone W1 in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont. Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

#### 10.2.5 Plätzli

Im östlichen Teil des Gebiets Plätzli ist die Firma G. Bopp + CO. AG angesiedelt. Der Gemeinderichtplan sieht die Erschliessung der unbebauten Fläche vom bestehenden Areal her vor. Im heute rechtsgültigen Zonenplan befindet sich der noch unüberbaute Teil des Gebietes in der Gewerbezone GE I und wird von einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert.

Für den nördlichen Teil des Gebiets besteht ein Entwicklungskonzept. Das Konzept sieht eine Bebauung mit drei Punktbauten vor. Die Erschliessung soll von der bestehenden, noch auszubauenden Strasse im Westen erfolgen (siehe Erschliessungsprogramm). Im Erdgeschoss der drei Bauten ist eine Gewerbenutzung vorgesehen, im Obergeschoss jeweils eine Wohnung. Gemäss Art. 23 Abs. 3 BauG sind in der Gewerbezone Wohnungen für Betriebsinhabende und an den Standort gebundene Angestellte zulässig.



**Situation Gebiet  
Plätzli**

dat. 10.11.2020



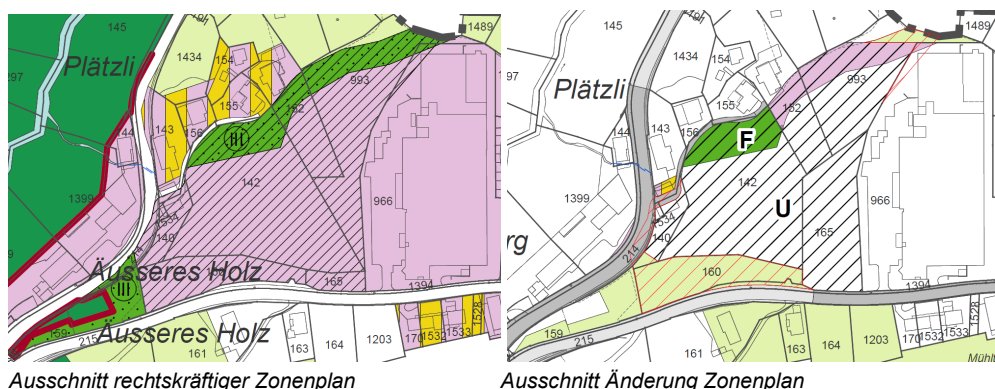
**Modellfoto  
Gebiet Plätzli mit  
möglicher  
Erweiterung  
G. Bopp + CO.  
AG**

dat. 10.11.2020

Mit dem Entwicklungskonzept sowie dem noch zu erarbeitenden Sondernutzungsplan kann eine qualitativ hochwertige Bebauung trotz herausfordernder Topografie realisiert werden. Ein Teil des Entwicklungsareals ist jedoch der Grünzone zugewiesen. Im Gemeinderichtplan wird festgelegt, dass im Gebiet Plätzli die Option einer allfälligen Erweiterung der Gewerbefläche geschaffen wird und die bestehende Grünzone dabei möglicherweise verlegt wird (S 5.1.4). Im Rahmen der Zonenplanrevision wird die entsprechende Fläche von der Grünzone in die Gewerbezone GE I umgezont, wobei es sich um einen flächengleichen Abtausch vom südlichen Teil des Gebiets handelt. Dadurch kann ein Teil des noch unbebauten Gewerbegebiets mobilisiert werden. Gleichzeitig wird die Bauzonenabgrenzung gegen Norden vereinfacht und gegen Nordwesten auf die Parzellengrenze verschoben.

Die weitere, heute unbebaute Gewerbezone wird im Süden und somit im Teil mit dem stärksten Gefälle in die Landwirtschaftszone ausgezont. Es bestand während über 20 Jahren die Möglichkeit, die Gewerbefläche zu überbauen. Gewerbeumfragen zeigten, dass an diesem Standort bis anhin kein Bedarf besteht. Für die Firma Bopp ist genügend Nutzfläche für eine mögliche Betriebsvergrößerung in der Gewerbezone gesichert. Auch Neuansiedlungen sind weiterhin möglich.

Im Bereich des Einlenkers wird die Zonierung an die vorherrschende Parzellenstruktur angepasst und der Teil in der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont. Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.



Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

Eine Reduktion von Gewerbebezonen ist in der Schwerpunktgemeinde Wolfhalden nicht möglich. Flächengleiche Verlagerungen von Gewerbebezonen hingegen sind zulässig. Im vorliegenden Fall wird die Gewerbefläche nach Norden sowie in das Gebiet Hinterergeten verlagert. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die neue Fläche gleichwertig oder besser für eine betriebliche oder industrielle Nutzung geeignet ist (z. B. aufgrund Erschliessung, Topografie, Nutzung von Synergieeffekten etc.). Für das Gebiet Plätzli liegt bereits ein Entwicklungskonzept vor. Der Nachweis für das Gebiet Hinterergeten wird im nächsten Kapitel erbracht.

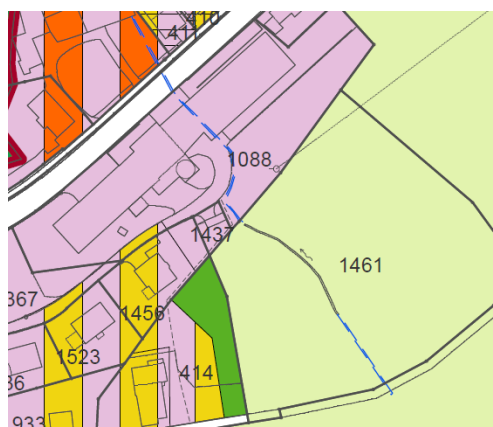
### 10.2.6 Hinterergeten

Im Gebiet Hinterergeten wird die bestehende Gewerbezone gegen Osten erweitert, um die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebs zu ermöglichen. Dabei handelt es sich um einen flächengleichen Abtausch von der Gewerbezone im Gebiet Plätzli (siehe letztes Kapitel). Das Gebiet Hinterergeten ist aus folgenden Gründen besser für eine betriebliche oder industrielle Nutzung geeignet:

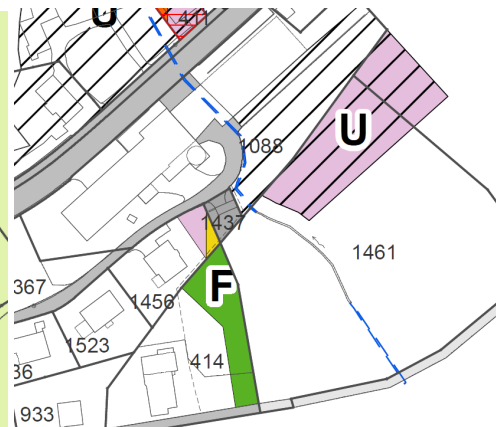
| Kriterium              | Hinterergeten   | Plätzli  |
|------------------------|---|--|
| Erschliessung ÖV       | Gütekategorie C / D<br>Bahnhof Heiden zu Fuss in knapp 10 min erreichbar      | Gütekategorie D<br>(am Rand zu ungenügender Erschliessung)                     |
| Erschliessung Bauland  | Nicht erschlossen   | Nicht erschlossen  |
| Topografie             | Steil (meist zwischen 18 bis 35%)   | Steil, südlich und westlich sehr steil (meist zwischen 36 bis 50%, auch > 50%) |
| Eigentümerverhältnisse | Drei Eigentümerschaften<br>Nachweis Erhältlichkeit beim Genehmigungsverfahren | Mehrere Eigentümer<br>Parz. Nr. 140 / 142 & 160                                |

Für eine gute Einpassung in die Landschaft an der Siedlungsrandlage und gegenüber der nordwestlichen Ortsbildschutzzone sowie für eine Bebauung mit angemessener baulicher Dichte wird eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt.

Die Zonierung folgt im Osten dem 11m-Gewässerraum. Die Parzelle Nr. 1437 mit der Trafostation wird in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 1456 in der Gewerbezone kann nicht sinnvoll genutzt werden. Die Zonierung wird an die Parzellenstruktur angepasst und die Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont. Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.



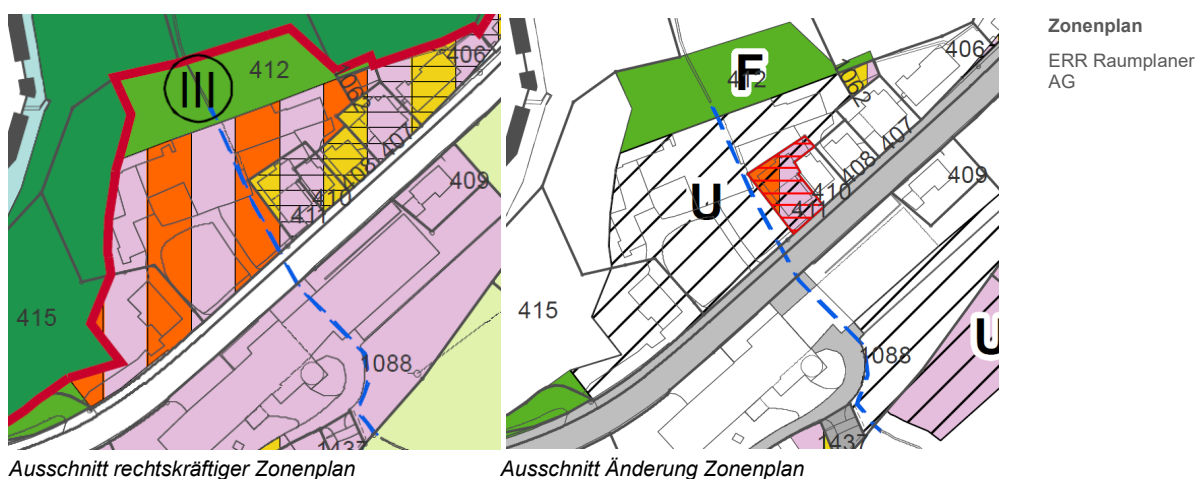
Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan



Auszchnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

Auf den Parzellen Nr. 411, 412 und 415 ist ein Entwicklungsprojekt in Planung. Aufgrund der herausfordernden planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen (siehe Kapitel 10.2.10). Ausserdem wird die Zonierung innerhalb und ausserhalb des Projektperimeters vereinheitlicht. So wird Parzelle Nr. 411 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 und Parzelle Nr. 1062 in die WG2 umgezont. Innerhalb des Projektperimeters wird die Ortsbildschutzzone aufgehoben (siehe Kapitel 10.4). Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.



Die Teilflächen im Übrigen Gemeindegebiet auf den Parzellen Nr. 422 und Nr. 379 werden in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. An diesem Standort befindet sich eine Reglerstation für die Gasversorgung. Durch die vorgesehene Anpassung im Baureglement sind zukünftig auch Bauten und Anlagen privater Trägerschaften in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig, wenn diese eine im öffentlichen Interesse liegende Aufgabe erfüllen. Die Anpassung ermöglicht die Eliminierung des Übrigen Gemeindegebiets innerhalb der Gemeinde Wolfhalden. Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

#### 10.2.7 Verkehrsfläche

Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Wolfhalden hat die bestehenden Verkehrsflächen meist als übriges Gemeindegebiet festgelegt. Gemäss Art. 30 BauG werden Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkieranlagen und Bushaltestellen als Verkehrsflächen bezeichnet. In diesem Sinne werden die betroffenen Flächen in der vorliegenden Zonenplanrevision der Verkehrsfläche zugewiesen. Zusätzlich wird die Verkehrsfläche unterteilt in die Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Baugebiets. In den Verkehrsflächen innerhalb Baugebiet sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie der Strassenraumgestaltung oder -nutzung dienen. Das Über- oder Unterbauen von Verkehrsanlagen bedarf der Zustimmung der zuständigen Strassenbaubehörde. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen auf Verkehrsflächen im Nichtbaugebiet richtet sich nach den Vorgaben des Bauens ausserhalb der Bauzonen.

Mit der Ausscheidung der Verkehrsflächen innerhalb und ausserhalb des Baugebietes wurde auch eine Bereinigung der Zonengrenze vorgenommen respektive die Abgrenzung der neuen Verkehrsfläche wurde mit der Bodenbedeckung gemäss amtlicher Vermessung abgestimmt.

Dabei kommt es teilweise zu geringfügigen Einzonungen (von der Zone übriges Gemeindegebiet zu einer Bauzone), die jedoch nicht kapazitätsrelevant sind. Umgekehrt können Verkehrsflächen, die zuvor einer Bauzone zugewiesen waren, auch nicht der Auszonungsfläche angerechnet werden. Für die betroffenen Grundeigentümer ergeben sich keine Nachteile, da gemäss Art. 1 Abs. 4 BauV bereits heute Erschliessungsflächen nicht als anrechenbare Landfläche gelten (ausser Strassen und Plätze, welche der internen Erschliessung des Baugrundstücks dienen).

#### 10.2.8 Übriges Gemeindegebiet

Die nicht mehr benötigten Bauentwicklungsgebiete (übriges Gemeindegebiet, ÜG) werden in die Landwirtschaftszone überführt und somit für die heute aktuelle landwirtschaftliche Nutzung langfristig gesichert. Falls Grundstücke im Übrigen Gemeindegebiet bereits bebaut sind, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für die Grundeigentümer. In der Landwirtschaftszone gelten dieselben planungsrechtlichen Voraussetzungen wie bis anhin.

#### 10.2.9 Sondernutzungsplanpflicht

Der rechtskräftige Zonenplan legt in den folgenden Gebieten eine Zone mit Sondernutzungsplanpflicht fest:

- Luchten
- Kronenwiese
- Vorderdorf
- Friedberg
- Plätzli
- Mühltoibel
- Zelg
- Bruggtoibel

Gemäss Art. 35 BauG werden zusammenhängende Teilgebiete als Zone mit Sondernutzungsplanpflicht ausgeschieden, deren Erschliessung, Überbauung oder Erneuerung für die Entwicklung der Gemeinde besonders bedeutsam sind. Die Erstellung von Bauten und Anlagen in diesen Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht setzt einen rechtskräftigen Sondernutzungsplan voraus.

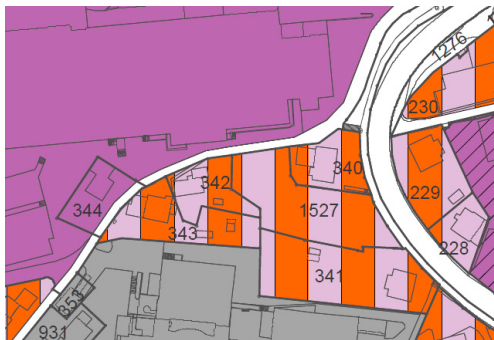
Bis auf die Gebiete Vorderdorf und Plätzli hat die Gemeinde Wolfhalden in sämtlichen aufgeführten Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht bereits einen Sondernutzungsplan erlassen. Folglich ist der Zweck dieser Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht meist erfüllt und sie können nach einer Überprüfung ev. aufgehoben werden. Die rechtskräftigen Sondernutzungspläne wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit überprüft (Kapitel 12).

In der Innenentwicklungsstrategie bezeichnet die Gemeinde Wolfhalden diverse Neuentwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete. Zur vorsorglichen Planungssicherung wird für nachfolgende Areale eine neue Zone mit Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Diese bezweckt die Umnutzung bzw. Neuerschliessung der Areale, eine gestalterisch hochwertige Bebauung etc.

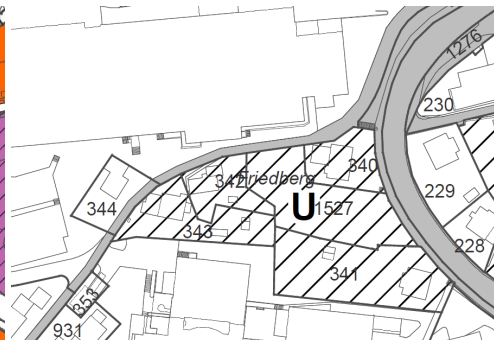
Beim Gebiet Hinterbühle im Mühltoibel Nord besteht zwischenzeitlich bereits Entwicklungsprojekt, weshalb der Gemeinderat entschieden hat, auf eine Sondernutzungsplanpflicht zu verzichten.

### Friedberg

Die noch unbebauten Baulücken im Quartier Friedberg sind über die Erschliessungsstrasse Friedberg zu erschliessen. Aufgrund der schwierigen Erschliessungssituation sind bei einer Überbauung der noch unbebauten Bauzonenflächen gesamthafte Überlegungen zur sicheren und zweckmässigen Erschliessung aufzuzeigen.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan

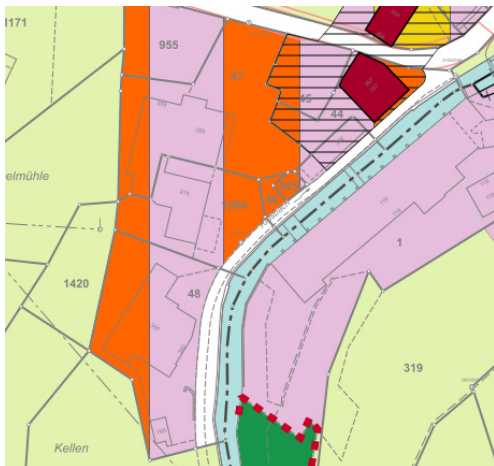


Auszchnitt Änderung Zonenplan

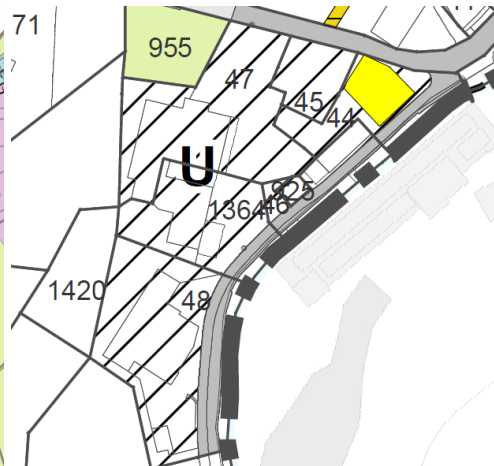
Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

### Tobelmühle

Das zum Teil unternutzte Gebiet Tobelmühle soll in Anlehnung an die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen gesamthafte entwickelt und mit Neu- bzw. Erweiterungsbauten aufgewertet und somit die Verdichtung gefördert werden. Das Gebiet tangiert den in diesem Abschnitt stark verbauten Klusbach. Die bestehende Hochwassergefahr, der Gewässerraum sowie langfristig ein allfälliger Gewässerausbau sind bei der Planung zu berücksichtigen.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan

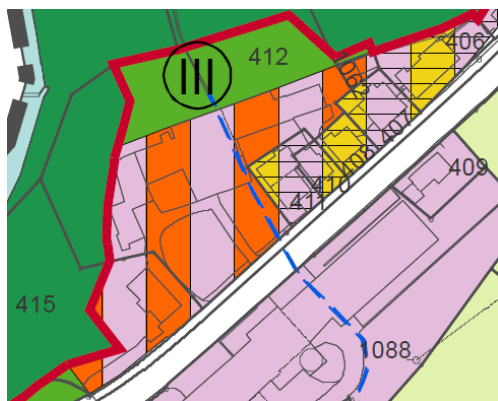


Auszchnitt Änderung Zonenplan

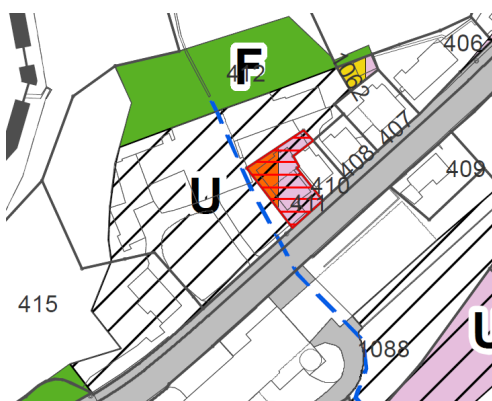
Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

### Hinterergeten

Das bereits überbaute Gebiet Hinterergeten Parzellen Nr. 411, 412 und 415 hat hohen Erneuerungsbedarf. Im Rahmen einer Aufwertung resp. Abbruch und Neubau ist eine gesamthafte Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation und einer angemessenen Dichte vorzunehmen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind aufgrund des Gewässerraums, des angrenzenden Walds, des Ortsbildschutzes und der Topografie herausfordernd. Mit der Regelbauweise ist kaum eine Entwicklung mit der gewünschten Nutzungsdichte möglich.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Änderung Zonenplan

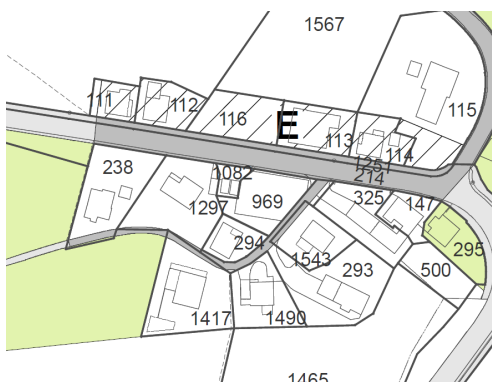
Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

### Unterlindenberg

Das zum Teil überbaute Gebiet Unterlindenberg, nördlich der Kantonsstrasse, hat hohen Erneuerungsbedarf und weist zudem eine Baulücke auf. Die Bauparzellen sind klein geschnitten und deswegen übernutzt. Aufgrund des steilen Geländes und der Lärmsituation gestaltet sich die Planung schwierig. Es bietet sich das Instrument des Erneuerungsplans an. Im Rahmen einer Aufwertung resp. von Neu- und Erweiterungsbauten ist eine gesamthafte Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation und einer angemessenen Dichte vorzunehmen.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

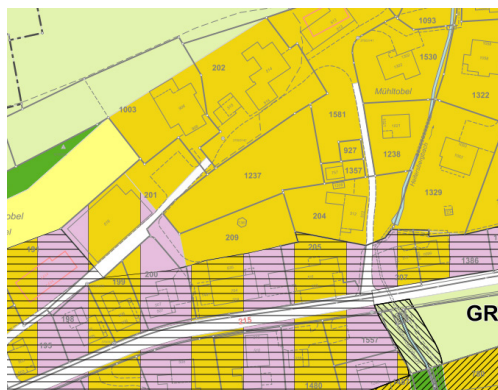


Ausschnitt Änderung Zonenplan

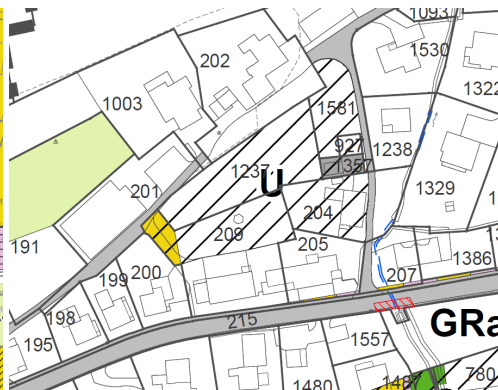
Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

### Mühltabel Nord

Beim Areal in der Mitte des Ortsteils handelt es sich ebenfalls um eine grössere Baulücke innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets, das heute vorwiegend als private Gartenanlage genutzt wird. Das Areal ist gesamthaft zu entwickeln und zweckmässig zu erschliessen. Zwecks einer einheitlichen Zonierung wird der westliche Teil der Parzelle Nr. 209 in die Wohnzone W2 umgezont.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan

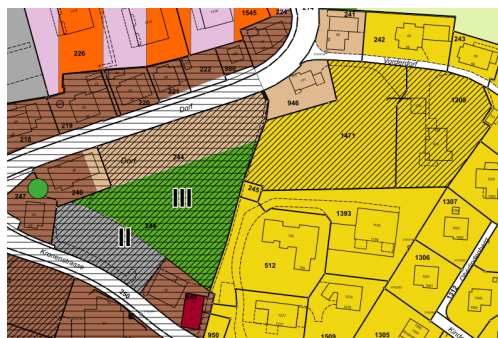


Auszchnitt Änderung Zonenplan

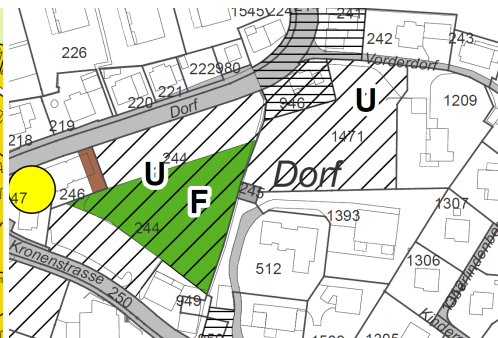
Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

### Vorderdorf

Das Gebiet Vorderdorf ist bereits teilweise mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Für die Parzellen Nr. 1471 und 946 ist zurzeit ein Überbauungsplan in Erarbeitung. Der Perimeter der Sondernutzungsplanpflicht wird um die Parzelle Nr. 946 vergrössert. Parzelle Nr. 1209 wird hingegen aus der Sondernutzungsplanpflicht entlassen, da sich durch den bereits in Erarbeitung befindlichen Überbauungsplan der Betrachtungsperimeter verändert hat. Ein Sondernutzungsplan nur für diese Parzelle ist nicht zweckmässig. Bei Parzelle Nr. 952 ist insbesondere die Erschliessung zusammen mit Parzelle Nr. 1471 zu regeln (Teil des Überbauungsplans in Erarbeitung). Für die Viehschauwiese bleibt unverändert eine separate Sondernutzungsplanpflicht bestehen (Zweck Überbauung).



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan

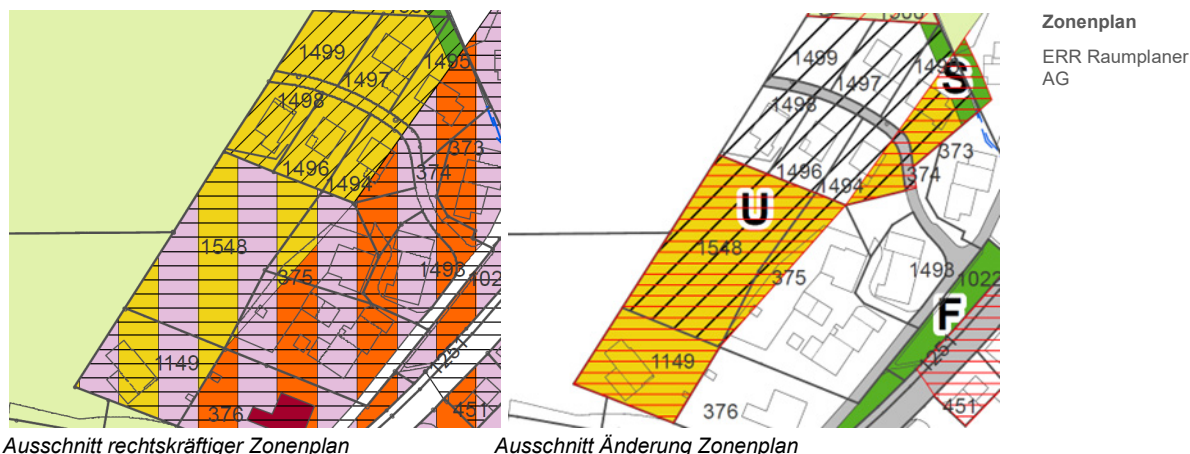


Auszchnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan  
ERR Raumplaner  
AG

## Luchten West

Die unbebaute Parzelle Nr. 1548 sowie die Umzonungsflächen der Parzellen Nr. 374, 375, 1494 und 1495 werden mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Der rechtskräftige Quartierplan Luchten West aus dem Jahr 2005 ist überholt und muss angepasst werden. Im Überbauungsplan sind insbesondere die Erschliessung, die Einpassung in das Ortsbild und die Gestaltung des Siedlungsrandes vertieft zu betrachten.



### 10.3 Waldfeststellungen und Waldabstand

Bei mehreren Gebieten muss in einem separaten Verfahren die statische Waldgrenze angepasst werden, weil sich entweder die Bauzonenbegrenzung verschiebt oder die Waldgrenze nicht mehr der heutigen Situation entspricht (z. B. aufgrund einer Strassenkorrektur). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden folgende Anpassungen der festgelegten Waldgrenzen notwendig:

- Hinterhasli: Neue statische Waldgrenze, da diese bis anhin nicht festgelegt war. Die Waldfeststellung durch die Abteilung Wald und Naturgefahren (AWN) des kantonalen Amtes für Raum und Wald hat stattgefunden.
- Unterlindenberg: Die Waldgrenze wird im Bereich der Strasse aufgehoben.
- Oberlindenberg, Parzelle Nr. 1261: Unstimmigkeit zwischen statischer Waldgrenze und den Gegebenheiten vor Ort (Parkplatz). Anpassung der statischen Waldgrenze, da sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich verändert haben.
- Hinterergeten (Bereich Parzelle Nr. 422): Neue statische Waldgrenze aufgrund der Einzonung. Die Waldfeststellung durch die AWN hat stattgefunden.
- Bruggtobel West: Teilweise Aufhebung der statischen Waldgrenze sowie des reduzierten Waldabstandes aufgrund der Auszonung.
- Bruggtobel, Parzelle Nr. 250: Die Waldgrenze wird an den Strassenverlauf angepasst, da sich die tatsächlichen Verhältnisse wesentlich verändert haben.
- Zelg: Teilweise Aufhebung der statischen Waldgrenze sowie des reduzierten Waldabstandes aufgrund der Auszonung.
- Tanne Süd: Aufhebung der statischen Waldgrenze aufgrund der Auszonung.

- Wüschbach: Anpassung der statischen Waldgrenze an den Strassenverlauf nach der Strassensanierung.
- Plätzli, Parzelle Nr. 159: Anpassung der statischen Waldgrenze an den Strassenverlauf. Dies wurde nach dem Strassenprojekt nicht angepasst.
- Mühltofel: Anpassung der statischen Waldgrenze an den Strassenverlauf.

Die Zuständigkeit für Waldfeststellungen und dessen Verfahren obliegen dem Amt für Raum und Wald. Sie richten sich nach der kantonalen Waldverordnung Art. 7 und werden zusammen mit der Nutzungsplanung 30 Tage aufgelegt. Über die Einsprachen entscheidet das Amt für Raum und Wald. Zudem erlässt das Amt für Raum und Wald die Pläne. Im Zonenplan werden die Waldfeststellungen als Hinweis übernommen.

In Absprache mit dem Amt für Raum und Wald wird ausserdem im Zonenplan Nutzung die reduzierte Waldabstandslinie (12.0 m) auf Parzelle Nr. 718 gegen Norden bis und mit Parzelle Nr. 1564 weitergeführt.

## 10.4 Ortsbildschutz und schützenswerte Kulturobjekte

### 10.4.1 Anpassungen Ortsbildschutzzonen

Der bestehende Zonenplan legt über das ganze Gemeindegebiet acht verschiedene Ortsbildschutzzonen fest. Neben der flächenmässig grössten Ortsbildschutzzone im Dorf sind in den Gebieten Mühltofel, Hinterergeten, Alte Mühle, Hinterhasli, Tobelmühle, Tanne und Zelg weitere Ortsbildschutzzonen ausgeschieden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Abgrenzungen der Ortsbildschutzzonen überprüft und angepasst. Die Ergebnisse flossen in die Gemeinderichtplanung ein und werden mit der Zonenplanrevision grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Die Überlegungen zu den einzelnen Gebieten sind im Bericht «Überprüfung Ortsbildschutzzonen» vom 7. März 2023 beschrieben. Darüber hinaus müssen durch Auszonungen diverse Ortsbildschutzgebiete verkleinert werden, weil ausserhalb des Baugebiets keine Ortsbildschutzzonen ausgeschieden werden können. Diese Anpassungen werden nachfolgend nicht genauer beschrieben.

#### *Alte Mühle Wolfhalden, Hinterergeten*

Die Schutzwürdigkeit wird nicht in Frage gestellt. Die zu einem Kulturobjekt gehörige Umgebung ist jedoch bereits mit dem Kulturobjektschutz nach Baureglement einem Schutz unterstellt (Erhalt der prägenden Freiräume, Bäume, Vorgärten, etc.). Auf die zusätzliche Überlagerung mit Ortsbildschutzzone kann deshalb verzichtet werden.

#### *Parzelle Nr. 411, Hinterergeten*

Die bestehende Zuordnung zur Ortsbildschutzzone ist abgestimmt auf den Bestand und ermöglicht einen Ersatz einzelner Bauten unter Beibehaltung der bisherigen Abstände. Die Bestandsbaute Ass. Nr. 411 auf Parzelle Nr. 411 ist baulich in einem maroden Zustand. Das vorhandene Entwicklungsprojekt sieht den ersatzlosen Abbruch dieser Baute vor (siehe auch Kap. 10.2.7). Nach heutigem Baureglement werden Abbrüche in der Ortsbildschutzzone nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des

architektonischen und historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist und wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist. Aufgrund der schwierigen planungsrechtlichen Voraussetzungen (Gewässer, Wald) kann mit den vorherrschenden Bestimmungen das Entwicklungsgebiet nur eingeschränkt genutzt werden. Aus diesem Grund wird die Ortsbildschutzzone auf Parzelle Nr. 411 aufgehoben. Durch die gleichzeitige Überlagerung mit einer Sondernutzungsplanpflicht (siehe Kap. 10.2.10) wird eine vorzügliche Einpassung und Gestaltung des neuen Bauvolumens sichergestellt.

#### *Luchten Ost*

Durch die erfolgte Bauentwicklung hat sich die Situation am Orteingang stark verändert und die Ortsbildschutzzone neu zu definieren. Der Bebauungsrand hat für die Ortsbildschutzzone an Bedeutung verloren. Die Ortsbildschutzzone fokussiert sich in der heutigen Situation auf andere Faktoren wie den Strassenverlauf und die historische Bausubstanz. Der Auftakt des historischen Dorfkerns befindet sich im Bereich der optischen Verengung des Strassenraums auf Höhe der Bauten Ass. Nr. 27 und 32 auf der rechten Strassenseite sowie Ass. Nr. 28 auf der linken Strassenseite. In diesem Bereich sind die Strassenabstände stark reduziert und es bildet sich eine natürliche Torsituation, die sich für eine neue, sehr gut nachvollziehbare Abgrenzung der Ortsbildschutzzone anbietet. Für den aufzuhebenden Bereich gibt es nicht mehr ein öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung.

#### *Luchten West*

Die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone in unbebautem Baugebiet, jedoch mit Bauabsicht, ist an sich ein Widerspruch. Durch die Ortsbildschutzzone werden grundsätzlich bestehende Strukturen geschützt, bei einem grösseren, unüberbauten Baugebiet in der Ortsbildschutzzone müsste also der Freiraum geschützt werden. Dies entspricht aber nicht den planerischen Absichten in diesem Gebiet. Das historische Ortsbild entlang der alten Landstrasse ist durch die weitere Bebauung auf ihrer Rückseite nicht tangiert, solange sich die neue Bebauung im gleichen Sinne unterordnet wie die bereits erstellte. Dies lässt sich aber auch ohne Ortsbildschutz erreichen. Das Interesse an einer baulichen Entwicklung an dieser im Gemeindekontext zentralen Lage ist höher zu gewichten als der Erhalt des Freiraums.

#### *Hinterdorf*

Siehe Ausführungen im nachfolgenden Kapitel.

#### *Ortseingang Dorf Ost*

Der Dorfeingang Ost ist heute teilweise mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die beiden Bauten Ass. Nr. 58 und 711 auf der südöstlichen Aussenseite der Kurve liegen zwar in der Kernzone, sind jedoch als einzige Bauten in der Kernzone des Dorfes nicht mit Ortsbildschutzzone überlagert. Ortsbaulich und architektonisch bilden sie den logischen Anfang (oder Abschluss, je nach Sichtrichtung) des historischen Dorfteils. Eine Erneuerung, ein Um- oder Ersatzbau sollte den gleichen Bestimmungen unterstellt sein wie bei übrigen Bauten im Dorfkern. Die Ortsbildschutzzone wird deshalb um diese beiden Bauten erweitert. Der Situationswert bzw. die ortsbauliche Eingliederung der Gebäude kann dadurch gesichert werden.

### *Ortseingang Dorf Südost*

Der Vorbereich des Museums ist als wichtiger Bestandteil des Kulturobjektes zu werten und würde, bei entsprechender Gestaltung, sowohl dem zusätzlichen Schutz des Objektes wie auch der Aufwertung der Umgebung dienen. Die Überlagerung mit einer Ortsbildschutzzone kommt diesen Anliegen entgegen. Ein solcher Schutz sollte sich sinnvollerweise aber über den gesamten, noch unverbauten Vorbereich vor dem Museum erstrecken; zusätzlich zu Parz. Nr. 950 ist ein Anteil der Parz. Nr. 1411 (Restflächen zwischen Erschliessungsstrasse und Museum) miteinzubeziehen. Die Ortsbildschutzzone wird entsprechend vergrössert.

### *Mühltobel*

Etwas unbegründet ist die südwestliche Begrenzung der Ortsbildschutzzone (Parz. 1314, 1315, 185 (Teil)). Ortsbaulich gehört diese Fläche zu einem neueren Wohnquartier aus dem 20. Jahrhundert und übernimmt auch keine Umgebungsschutzfunktion für die anschliessenden Bauten. Da das öffentliche Interesse einer Unterschutzstellung fehlt, ist die Ortsbildschutzzone in diesem Bereich zu verkleinern.

#### 10.4.2 Anpassungen schützenswerte Kulturobjekte

Das Gebäude Ass. Nr. 22, Hinterdorf soll neu als schützenswertes Kulturobjekt in den Zonenplan aufgenommen werden. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Wohnhaus unter einem Walmdach mit Baujahr 1829 (Datum: Feuerwand) und einem nordseitig traufständig stehenden, angebauten Ökonomieteil. Es ist eines der schönsten und ursprünglich erhaltenen Häuser im Dorfbezirk. Die Umgebung zeichnet sich durch einen nordwestseitigen Obstgarten mit verschiedenen Spalierbäumen und einen durch Hecken begrenzten Wiesenhohlweg sowie einem südostseitig vielfältigen Bauerngarten aus. Einzig der Balkon jüngeren Baudatums (insbesondere der Sichtschutz) ist ein störendes Element. Im «Inventar Kulturobjekte innerhalb Bauzone» vom 9. Oktober 2023, aktualisiert am 7. März 2023, werden die architektonische Qualität, die historische Bedeutung und der ortsbauliche Stellenwert als sehr hoch bewertet. Die bautechnische Substanz wird hoch bewertet. Es wird die Einstufung als schützenswertes Objekt empfohlen.

Kommunale Schutzverordnungen werden vom Gemeinderat erlassen und sind vom Departement Bau und Volkswirtschaft zu genehmigen. Das Verfahren zum Erlass richtet sich im Übrigen nach den Art. 45 - 49 BauG (Art. 88 Abs. 2 BauG). Gemäss Art. 86 Abs. 2 BauG sind als Kulturobjekte Kulturdenkmäler sowie andere historisch oder künstlerisch wertvolle Einzelbauten, Baugruppen und Bauteile sowie Anlagen wie Wege, Trockensteinmauern und dergleichen zu bezeichnen. Solche Bauten sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten (Art. 86 Abs. 3 BauG). Diese Massnahme des Denkmalschutzes bewirkt eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis der Grundeigentümerschaft und tangiert somit die Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Bundesverfassung (BV; SR 101). Eingriffe in dieses Grundrecht bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 BV). Die für eine Unterschutzstellung von Baudenkmalern massgebenden gesetzlichen Grundlagen sind bereits dargestellt worden.

Ob für eine Unterschutzstellung ein genügendes öffentliches Interesse vorhanden ist, welches das Interesse der Grundeigentümerschaft an der uneingeschränkten Nutzung ihrer Liegenschaft überwiegt, muss einzelfallweise geprüft werden. Eigentumsbeschränkungen zur Erhaltung von schutzwürdigen Objekten des Natur- und Heimatschutzes liegen grundsätzlich im öffentlichen Interesse. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftlichen Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und ortsbaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Jedes Einzelobjekt weist für sich wie auch als Glied einer Bautengemeinschaft unterschiedliche Bedeutungen und Funktionen aus. Diese lassen sich in den zwei Bewertungskategorien Eigenwert und Situationswert ausdrücken. Der Eigenwert bezieht sich auf die Bedeutung des Bauwerks selbst. Dagegen bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts in Bezug auf seine Umgebung, die sich aus seiner Stellung in der Gesamtstruktur ergibt. Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Ass. Nr. 22 wird in diesem Rahmen sowohl aus dem Eigenwert als auch aus dem Situationswert begründet. Die architektonische Qualität, die bautechnische Substanz und die historische Bedeutung sprechen für den substanziellen Eigenwert aus denkmalpflegerischer Sicht. Das Wohnhaus mit seiner gesamten Umgebung ist eine der schönsten und ursprünglichsten Gesamtanlagen im Dorfbereich. Im öffentlichen Interesse ist deshalb auch die sensible ortsbauliche und architektonische Einbettung. Heute umfasst die Ortsbildschutzzone aber nicht den zugehörigen, nordwestlich liegende Obstgarten. Der überdurchschnittlichen Situation wird dies nicht gerecht.

Ein durch Schutzmassnahmen verursachter Grundrechtseingriff ist namentlich dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreicht. Die sehr hohe historische Bedeutung sowie die hohe Bedeutung der bautechnischen Substanz sprechen für einen absoluten Substanzerhalt des Gebäudes Ass. Nr. 22. Die mit der Unterschutzstellung als kommunales Kulturobjekt einhergehende Beschränkung des Eigentums – namentlich ein grundsätzliches Abbruchverbot und eine Pflicht zur ungeschmälerter Erhaltung des geschützten Gebäudes – wird als geeignet bzw. notwendig beurteilt, um die Schutzziele zu erreichen. Die Überlagerung mit einer Ortsbildschutzzone würde bloss den Situationswert des Gebäudes berücksichtigen.

Das bisher geschützte Einzelobjekt Nr. 65, Ass. Nr. 357, Objekt Nr. 65, Tobelmühle, wurde nach einem Brandfall im November 2015 aus dem Schutz entlassen (Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 2016). Der Zonenplan Schutz soll nun formell angepasst werden. Die Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege vor dem Wiederaufbau ergab, dass der Brand grosse Teile der historischen Substanz zerstört hatte und damit die Basis für einen Einzelobjektschutz nicht mehr vorhanden war. Ziel war jedoch ein fachlich kompetenter Wiederaufbau in Holzbauweise unter den geltenden Ortsbildschutzvorgaben. Dies ist definitiv gelungen.

Die Schutzwürdigkeit des Kulturobjekts Nr. 65 wird seit dem Brandfall also vor allem aus dem Situationswert begründet. Der historisch bedeutsame Teil des Weilers Tobelmühle auf der Seite von Wolfhalden besteht aus fünf, teilweise aneinandergebaute Bauten aus dem 17.-19. Jahrhundert. Die einzelnen Bauten entfalten in ihrer Erscheinung, ihrer Positionierung zueinander und in ihrer Stellung im und zum Strassenraum eine starke Ensemblewirkung. Diese Wirkung wurde auch durch den Brandfall nicht geschmälert; das Objekt wurde äusserlich weitgehend detailgetreu wieder hergestellt. Das Kulturobjekt Nr. 65 weist jedoch keine massgebenden historischen Werte auf, die in Abwägung mit dem baulichen Zustand für einen

absoluten Substanzerhalt sprechen würden. Das massgebende Schutzziel, welches sich in Bezug auf das Kulturobjekt Nr. 65 primär auf den Situationswert bzw. die ortsbauliche Eingliederung beschränkt, kann auch bei einer Schutzentlassung durch die Bestimmungen zur kommunalen Ortsbildschutzzone im Baureglement im Falle von künftigen baulichen Veränderungen sichergestellt werden. Die Unterschützstellung des Gebäudes Ass. Nr. 357 als kommunales Kulturobjekt Nr. 65 ist entsprechend nicht mehr verhältnismässig.

### 10.5 Schützenswerte Naturobjekte

Laut rechtskräftigem Zonenplan Schutz befinden sich auf den Grundstücken Nr. 29 und 932 schützenswerte Naturobjekte in Form von Hecken. Diese Hecken sollen sich in der unmittelbaren Nähe des Fahrbahnrandes der Kantonsstrasse befinden. Mit dem kantonalen Strassenbauprojekt Nr. P 1541, Kantonsstrasse Nr. 55, Wolfhalden - Thal, ist unter anderem ein Bankett aus Belag projektiert, welches abschliessend auf den Parzellen Nr. 29 und 932 zu liegen kommt. Am 25.04.2022 wurde ein Augenschein vor Ort durchgeführt. Diese Begehung offenbarte, dass diese schützenswerten Naturobjekte lediglich noch aus zwei Haselnuss-Stauden bestehen. Unter der Berücksichtigung, dass aus Sicht der Fachstelle Natur- und Landschaftschutz eine Wiederanpflanzung der Uferbepflanzung mit Heckenanpflanzungen nicht zwingend notwendig ist und unter Einbezug des Umstands, dass mit dem kantonalen Strassenbauprojekt eine Stützmauer mit Absturzsicherung in diesem Bereich vorgesehen ist, hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 3. Mai 2022 entschieden, dass auf eine Neu- resp. Wiederanpflanzung der Hecken verzichtet wird und das Naturobjekt aus dem Schutzzonenplan zu entlassen sei. Die Hecke auf den Parzellen Nr. 29 und 932 wird entsprechend aus dem Zonenplan Schutz entlassen.

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Nr. 248, Dorf, befand sich im Einmündungsbereich in die Kronenstrasse eine Blutbuche, die im kommunalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte gelistet ist. Mit Schreiben vom 1. Juli 2022 informierte das kantonale Tiefbauamt, dass der Verdacht bestehe, dass die Blutbuche krank sei. Die Baumanalyse vom 25.08.2022 ergab, dass der Baum vom Brandkrustenpilz befallen ist. Die Totholzeseitigung zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit wurde als nicht verhältnismässig erachtet. Es wurde die Fällung und eine angemessene Ersatzpflanzung empfohlen. Gestützt auf die Baumanalyse hat die Gemeinde die Bewilligung für das Fällen der Blutbuche erteilt. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 27.09.2022 ausserdem entschieden, dass die Blutbuche aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte zu entlassen sei. Im Rahmen der Zonenplanrevision wird der Zonenplan Schutz entsprechend nachgeführt. Da das Naturobjekt nicht mehr vorhanden ist, besteht auch kein Schutzanliegen.

### 10.6 Weilerzone

Die gemäss kantonalem Richtplan ausgeschiedenen fünf Kleinsiedlungen in Wolfhalden bestehen bereits heute praktisch ausschliesslich aus Wohnhäusern. Die Ortsplanungskommission konnte ausserdem kein Potenzial für mässig störende Betriebe ausmachen und auch im Rahmen der Mitwirkung gingen keine Anträge bezüglich Gewerbenutzung innerhalb der Kleinsiedlungen ein. Folglich ergibt sich kein Umnutzungspotenzial und auf eine Umzonung in die Weilerzone wird verzichtet.

## 10.7 Flächenbilanz Zonenplanänderungen

Die Flächenbilanz über die Zonenplanänderungen liegt dem Anhang bei. Da bis anhin noch keine Verkehrsflächen im Zonenplan ausgeschieden wurden, sind entsprechend grossflächige Umzonungen in die Verkehrsfläche innerhalb und ausserhalb Baugebiet vorgesehen. Flächenmässig den grössten Umfang machen die Um- und Auszonungen in die Landwirtschaftszone aus, wobei es sich mehrheitlich um Umzonungen aus dem übrigen Gemeindegebiet handelt. Die kapazitätsrelevanten Aus- und Umzonungen werden in Kapitel 10.1 genauer beschrieben. Die Flächenbilanz im Bereich der Gewerbezonen wird aufgrund der Relevanz für eine Schwerpunktgemeinde nachfolgend auch noch separat aufgeführt. Ansonsten sind verschiedene kleinere Umzonungen vorgesehen.

| Gebietsbezeichnung       | Zone rechtskräftig | Zone neu            | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Flächenbilanz<br>Gewerbezonen |
|--------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Plätzli                  | GR / L             | GE I                | 1'329                    |                               |
| Hinterergeten            | L                  | GE I                | 1'444                    |                               |
| Plätzli (Strassenneubau) | ÜG                 | GE I                | 35                       |                               |
|                          |                    | <b>Total neu GE</b> | <b>2'808</b>             |                               |
| Plätzli                  | GE I               | L                   | 1'911                    |                               |
| Plätzli                  | GE I               | WG2                 | (51)                     |                               |
| Hinterergeten            | GE I               | L                   | 35                       |                               |
| Hinterergeten            | GE I               | OE                  | (119)                    |                               |
| Hinterergeten            | GE I               | WG2                 | (123)                    |                               |
| Plätzli (Strassenneubau) | GE I               | VFi                 | 427                      |                               |
| Übrige Verkehrsflächen   | GE I / GE II       | VFi / VFa           | (1'258)                  |                               |
|                          |                    | <b>Total aus GE</b> | <b>(3'924) 2'373</b>     |                               |

Insgesamt verringert sich der Umfang der Gewerbezonen deutlich. Unter Ausschluss der Umzonungen innerhalb Baugebiet und der Verkehrsflächen (ohne Strassenneubau) werden hingegen 435 m<sup>2</sup> zusätzliche Gewerbezonenfäche geschaffen. Die Umzonungen innerhalb Bauzonen werden nicht berücksichtigt (ausgenommen Strassenkorrektur), weil diese Flächen bereits heute gewerblich genutzt werden bzw. bereits heute nicht für eine Gewerbebenutzung zur Verfügung stehen. Der Umfang der zusätzlichen Gewerbebefläche ist verglichen mit den ca. 8 ha Gesamtgewerbebefläche sehr klein.

### **10.8 Kapazität neuer Zonenplan**

Die Kapazitätsberechnung ist als Beilage dem Bericht beigefügt. Durch die umfangreichen Auszonungen sinkt die theoretische Kapazität des revidierten Zonenplans stark und die Auslastung erhöht sich auf 101 %. Mit den vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen kann jedoch die Raumnutzerdichte erhöht und das prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum innerhalb der WMK-Zonen aufgefangen werden. Die kantonalen Dichtevorgaben werden erreicht.

### **10.9 Zonenplan Gefahren**

Im Zonenplan Gefahren werden nur die jeweiligen höchsten Gefahrenstufen synoptisch ohne Gefährdungsprozesse dargestellt. Die Prozesse, auch überlagernde, sind in der Gefahrenkarte auf dem Geoportal abrufbar. Die Gefahrenzonen stimmen mit den vom Amt für Raum und Wald des Kantons AR erstellten Gefahrenkarten überein.

---

## 11 Erschliessungsprogramm

Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, welches die zeitliche Abfolge der Erstellung aller für die Bauzonenerschliessung notwendigen Anlagen aufzeigt. Das Erschliessungsprogramm ist auf die Nutzungsplanung abzustimmen. Ändert die Nutzungsplanung ist es entsprechend anzupassen. Folglich erlässt die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein neues Erschliessungsprogramm.

Als Grundlage für die Erstellung des Erschliessungsprogramms dient die aktualisierte Übersicht über den Stand der Erschliessung. Das Erschliessungsprogramm liegt als separater Plan mit Bericht vor.

---

## 12 Überprüfung Sondernutzungspläne

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden sämtliche rechtskräftigen Sondernutzungspläne überprüft. Gemäss Art. 37 Abs. 5 BauG sind Sondernutzungspläne, falls notwendig, an geänderte Verhältnisse anzupassen. Eine Auflistung des Anpassungsbedarfs liegt als Beilage diesem Bericht bei. Die Änderungen respektive Aufhebungen der betroffenen Sondernutzungspläne werden direkt nach der Zonenplanrevision vorgenommen.

Bei folgenden Sondernutzungsplänen ist eine Anpassung, Aufhebung oder Detailprüfung vorgesehen:

- Quartierplan Oberlindenberg / Bürgergemeinde vom 20.02.1979  
-> Detailprüfung
- Quartierplan Dorfkern vom 22.02.1979 inkl. Teiländerung vom 29.03.1983 und Teiländerung 2 vom 15.12.1992  
-> Detailprüfung
- Quartierplan Mühltoibel vom 27.02.1979  
-> Aufhebung
- Quartierplan Luchten West, Parz. Nr. 374 vom 19.09.2005  
-> Anpassung
- Quartierplan Zelg, Parz. Nr. 805 vom 22.06.2012  
-> Detailprüfung
- Quartierplan Bruggtobel West vom 22.10.2014  
-> Aufhebung

---

## 13 Nachweise

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben ist, steht die Rahmennutzungsplanung in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung.

### 13.1 Übergeordnete Gesetzgebung

#### 13.1.1 Raumplanungsgesetz

Im RPG 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 Planungsaufgaben betrauten Behörden unter anderem darauf zu achten, dass die Landschaft geschont wird, sich Siedlungen in die Landschaft einordnen, See- und Flusssufer freigehalten werden und öffentlich zugänglich sind sowie Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen wie Luftverschmutzung oder Lärm möglichst verschont werden. Die ausschlaggebende Neuerung des RPG ist, dass durch die Forderung der Siedlungsentwicklung nach innen der Zersiedelung Einhalt geboten werden soll. Dazu sollen zu grosse Bauzonen verkleinert sowie Brachen und ungenutzte Flächen im Bestand besser genutzt werden. Die vorliegende Ortsplanungsrevision richtet sich nach diesen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung.

#### 13.1.2 Lärmschutzverordnung

Entlang der Kantonsstrassen mit grösserem Verkehrsaufkommen findet lediglich bei Parzelle Nr. 364, Gemeindehaus, eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe aufgrund der Umzonung statt (von Empfindlichkeitsstufe III zu II). Gemäss dem kantonalen Lärmkataster kann heute der Immissionsgrenzwerte am Tag knapp nicht eingehalten werden. Es gilt aber zu beachten, dass laut Art. 42 Abs. 1 Lärmschutz-Verordnung (LSV) bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, um 5 dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte gelten. Im Sinne einer möglichst homogenen Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen und zwecks Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird der Umzonungsfläche im Zonenplan die abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

#### 13.1.3 Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 56 Abs. 1 BauG sorgen die Gemeinden dafür, dass die Bauzonen durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zugeführt werden. Im Rahmen der Zonenplanrevision werden Bauzonenflächen, die sich nicht für eine Bebauung eignen, einer anderen Nutzungszone zugewiesen. Bei Gesprächen mit Grundeigentümerschaften von noch unbebauten Parzellen hat die Gemeinde über den Zeithorizont der Nutzungsplanung von 15 Jahren informiert. Für die ausgemachten Innenentwicklungspotenziale werden Sondernutzungsplanpflichten festgelegt und die mögliche Erschliessung aufgezeigt. Die Eigentümerschaften sind gefordert, innerhalb der 15-Jahres-Frist die unbebauten Liegenschaften einer Bebauung zuzuführen. Bei einer Nichtbebauung stellt sich zwangsläufig die Aus- bzw. Umzonungsfrage der betroffenen unbebauten Liegenschaft im Rahmen des nächsten Planungshorizonts.

## 13.2 Kantonaler Richtplan

Nachfolgende Übersicht zeigt, wie die Gemeinde mit den relevanten Vorgaben des kantonalen Richtplans umgegangen ist.

| Koordinationsblatt  | Umsetzung in Ortsplanung   | Verweis Planungsbericht   |
|---|--|---|
| <b>B Raumkonzept:</b>   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wolfhalden zählt zu den ländlichen Gemeinden</li> <li>- Wachstum Einwohner + Beschäftigte 0.36 % pro Jahr bis 2040</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Raumtyp wurde bei der Dimensionierung der WMKZ berücksichtigt</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitel 6</li> <li>- Kapitel 10.8</li> </ul>                 |
| <b>S 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen:</b>  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungsgebietsreduktion um 2.0 ha innert 5 Jahren ab Inkrafttreten des Richtplans</li> <li>- Für flächengleiche Kompensation gelten die folgenden Bedingungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erschliessungsgüte mit ÖV muss mind. gleiche Güteklasse aufweisen</li> <li>- Mit einem Bebauungskonzept ist der Nachweis einer verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen</li> <li>- Bauzonen sind durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgesehene Zonierung wurde mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans abgestimmt</li> <li>- Die Berechnung der Bauzonendimensionierung liegt im Anhang bei</li> <li>- Keine Bauzonenverlagerung innerhalb der WMK vorgesehen</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitel 6</li> <li>- Kapitel 10</li> <li>- Anhang</li> </ul> |
| <b>S 1.3 Arbeitsplatzentwicklung:</b>   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplätze</li> <li>- Betriebsansiedlungen möglich</li> <li>- Umzonungen von bestehenden, grösseren Arbeitszonen in WMKZ sind auszuschliessen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es werden keine grösseren Arbeitszonen in WMKZ umgezont</li> <li>- Es wird eine flächengleiche Verlagerung vom Gebiet Plätzli zum Gebiet Hinterergeten vorgenommen (+ 435 m<sup>2</sup>)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitel 10.2.6 / 10.2.7</li> <li>- Kapitel 10.7</li> </ul>   |
| <b>S 1.4 Festlegung für Arbeitszonen:</b>   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarfsnachweis und Nachweis der flächensparenden Anordnung bei Einzonungen für Betriebsweiterung</li> <li>- Nachweis der Standorteignung und flächensparenden Anordnung bei Einzonungen für Betriebsneusiedlungen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine Neueinzonungen von Arbeitszonen vorgesehen</li> <li>- Es wird eine flächengleiche Verlagerung vom Gebiet Plätzli zum Gebiet Hinterergeten vorgenommen (+ 435 m<sup>2</sup>). Der Nachweis der Eignung für die Gewerbezone wird erbracht.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitel 10.2.7</li> </ul>                                    |

---

**S 1.6 Weitere Festlegungen für Einzonungen:**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen im unmittelbar an die rechtskräftige Bauzone angrenzenden Bereich</li> <li>- Einzonung von Flächen, in denen Hochbauten und neue Anlagen ausgeschlossen sind, insbesondere für Grünzonen, Waldabstandsflächen oder best. Zonenrandstrassen (Verkehrsflächen)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzonungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen direkt angrenzend an die Bauzone nicht vorgesehen</li> <li>- Einzonungen von nicht kompensationsrelevanten Flächen werden gesondert beurteilt und ausgewiesen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitel 10.2.8 / 10.7 / Anhang</li> </ul> |
|---|--|--|

---

**S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung:**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung</li> <li>- Konsequente Mobilisierung der vorhandenen Reserven</li> <li>- Dichte halten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie die künftige Siedlungsentwicklung erfolgen soll</li> <li>- Im Richtplan wird die Innenentwicklungsstrategie verankert</li> <li>- Im Richtplan werden die Massnahmen zum Umgang mit Bauzonenreserven aufgeführt</li> <li>- Aktivierungsmassnahmen werden im Zonenplan umgesetzt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitel 7</li> <li>- Kapitel 8.1</li> </ul> |
|---|--|--|

---

**S 2.2 Siedlungsbegrenzung:**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wo aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildschutzes übergeordnete Interessen entgegenstehen, sollen die kommunale Siedlungsgebiete in ihrer äusseren Abgrenzung und Ausdehnung begrenzt werden</li> <li>- Die Siedlungsbegrenzungen gemäss Richtplankarte werden festgesetzt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Siedlungsbegrenzungslinien werden eingehalten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ---</li> </ul> |
|---|---|---|

---

**S 2.3 Siedlungstrenngürtel:**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Bauzonen und voluminöse Hochbauten sollen nicht im Gebiet mit Siedlungstrenngürtel erstellt werden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Siedlungstrenngürtel zwischen Heiden und Wolfhalden wird eingehalten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ---</li> </ul> |
|---|--|---|

---

**S 5.1 Kleinsiedlungen:**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Erhalt traditioneller Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen liegt im kantonalen Interesse</li> <li>- Im Rahmen der Ortsplanung prüft die Gemeinde die Umzonung der festgesetzten Kleinsiedlungen in Weilerzonen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überprüfung wurde vorgenommen. Es besteht kein Umnutzungspotenzial in den festgesetzten Kleinsiedlungen. Auf eine Umzonung wird deshalb verzichtet</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kapitel 10.6</li> </ul> |
|---|--|--|
-

- 
- Bei Umzonung bisher geschützter Baugruppen oder Weiler in Weilerzonen ist den höheren gestalterischen Anforderungen Rechnung zu tragen
- 

**V 1.3 Langsamverkehr:**

- Sicherung Netz für den Fuss- und Radverkehr. Die Gemeinden stellen hierfür die Fortschreibung und Aktualisierung ihrer kommunalen Richtpläne Fusswegnetz sicher
  - Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege liegt vor
- 

**L 2 Landwirtschaft**

- Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet im Rahmen ihrer Ortsplanungen
  - Die Gemeinden weisen im Rahmen ihrer Ortsplanungen die ihnen zugeteilten Fruchtfolgeflächen nach
  - Umzonung ÜG in Landwirtschaftszone
  - Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
  - Kapitel 10.2.9
- 

**L 5.1 Touristisches Interessengebiet:**

- Touristische Interessengebiete sind für Freizeit, Erholung und Tourismus ausserhalb der Bauzone zu berücksichtigen
  - Andere Vorhaben und Nutzungen sind in diesen Gebieten mit den touristischen Interessen abzuwägen
  - Die touristischen Interessen sind in der Ortsplanung ausreichend berücksichtigt
  - Das Gebiet des Witzwanderwegs wird als solches Gebiet im Gemeinderichtplan bezeichnet
- 

**L 5.2 Aussichtspunkte und Aussichtslagen**

- Die Aussichtspunkte und Aussichtslagen sind vor Überbauung und Verbauung der Aussicht zu schützen und müssen öffentlich zugänglich sein.
  - Dort wo die Aussichtspunkte und Lagen noch nicht öffentlich zugänglich sind, sichern die Gemeinden die öffentliche Zugänglichkeit.
  - Keine Vorhaben bei Aussichtspunkten und Aussichtslagen
- 

**L 6 Naturgefahren**

- Die Behörden berücksichtigen die bekannten Naturgefahren (Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarte) bei der Erarbeitung von Ortsplanungen
  - Ausscheidung Zonenplan Gefahren
  - Kapitel 10.9
-

---

**L 10 Wildtierkorridore:**

- Funktionsfähige Korridore und Verbindungsachsen sind zu erhalten
  - Beeinträchtigungen von intakten Wildtierkorridoren und Verbindungsachsen können nur unter bestimmten Voraussetzungen bewilligt werden
  - Der regionale Wildtierkorridor Bruggmühle wird mit der vorliegenden Ortsplanung nicht beeinträchtigt
-

---

## 14 Interessenabwägung

Wesentliche Bestandteile der Interessensabwägung sind im vorliegenden Bericht bereits in den entsprechenden Kapiteln integriert. Die nachfolgenden Erläuterungen dienen einem Abriss der vorgenommenen Erwägungen mit Verweis an die jeweiligen Stellen im Bericht. Mit dem gewählten Aufbau der Interessensabwägung sollen eine durchgehende Kohärenz im Bericht sichergestellt, sowie überflüssige Wiederholungen vermieden werden.

Wie in Kapitel 13 dargelegt steht die Nutzungsplanungsrevision in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung oder zu den kantonalen Planungsinstrumenten. Die Bilanz der Auszonungsflächen in Kapitel 10.1 zeigt, dass die Anforderungen des kantonalen Richtplans bezüglich der Auszonungsfläche von mindestens 2.0 ha erreicht und somit das öffentliche Interesse an der Reduktion der Bauzonenfläche umgesetzt wird.

Aufgrund der vorherrschenden Rahmenbedingungen in der Gemeinde Wolfhalden ist es unumgänglich, dass gewisse Grundeigentümerschaften verhältnismässig mehr Fläche an die Auszonungsfläche beisteuern müssen. Die Auszonungsmassnahmen umfassen fast ausschliesslich Flächen, die seit der letzten Zonenplanrevision im Jahr 1994 eingezont sind. Sie hätten somit während einer sehr langen Zeit bebaut und der entsprechenden Nutzung zugeführt werden können. Die Auswahl der Auszonungsflächen richtet sich nach den Zielen der Raumplanungsgesetzgebung. Mit dem Fokus auf Flächen in Siedlungsrandlage wird die künftige Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und es werden kompakte Siedlungen geschaffen. Zudem wurden Flächen berücksichtigt, die sich nur bedingt oder gar nicht für eine Bebauung eignen.

Die gewählten Auszonungsflächen richten sich nach den in Kapitel 10.1 beschriebenen Kriterien. Diese richten sich wiederum nach den übergeordneten raumplanerischen Grundsätzen. Dadurch weisen die ausgewählten Auszonungsflächen bereits eine erste Abwägung der bestehenden öffentlichen Interessen auf. Die aufgeführten Flächen eignen sich im relativen Vergleich besonders für eine Auszonung. Sämtliche Auszonungsflächen werden im Anschluss genauer betrachtet und mit Fokus auf die jeweiligen Besonderheiten beschrieben. Durch das Vorgehen wird eine möglichst einheitliche Behandlung der Auszonungsflächen erzielt. Die privaten Interessen betreffen die maximale bzw. optimale Nutzung der Grundstücke oder sind finanzieller Natur. Die erheblichen öffentlichen Interessen überwiegen diese.

Neben der Auszonung von Bauzonenflächen am Siedlungsrand wird die Innenentwicklung durch die neuen Sondernutzungsplanpflichten verfolgt (siehe Kapitel 10.2.10). Dadurch wird einerseits eine qualitativ hochwertige Bebauung und andererseits eine angemessene bauliche Dichte sichergestellt. Gemäss dem Bauzonendimensionierungstool kann mit den vorgesehenen Massnahmen die kantonale Dichtevorgabe erreicht werden (siehe auch Kapitel 10.8 bzw. Beilage). Zuletzt werden auch die denkmalpflegerischen Anliegen mit den Anpassungen beim Zonenplan Schutz berücksichtigt. Die entsprechenden Ausführungen finden sich im Kapitel 10.4.

## 15 Information und Mitwirkung

Am 21. Juni 2023 fand ein Informationsanlass im Kronensaal Wolfhalden statt. Die Bevölkerung hatte anschliessend vom 22. Juni bis 11. August 2023 Gelegenheit, sich zur Nutzungsplanung, zum Erschliessungsprogramm und zum Gemeinderichtplan Karte Fuss- und Wanderwege (Nachtrag zum Gemeinderichtplan) zu äussern. Die Unterlagen lagen während dieser Zeit im Gemeindehaus Wolfhalden öffentlich zur Einsichtnahme auf. Die Unterlagen konnten zudem auch im Internet über die E-Mitwirkungsplattform (<https://mitwirkung-wolfhalden.ch/> bzw. <https://wolfhalden.e-mitwirkung.ch/de/ortsplanungsrevision>) abgerufen werden. Eingaben waren über die E-Mitwirkungsplattform oder mit einem Schreiben an die Gemeinde möglich.

Insgesamt gingen innerhalb der Mitwirkungsfrist 167 Anträge von 30 Teilnehmenden ein. Die Stellungnahmen stammen vorwiegend von Privatpersonen. In einem separaten Mitwirkungsbericht sind die Anträge und die Beantwortung des Gemeinderats aufgeführt.

## 16 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision wurden am 15. Mai 2023 gemäss Art. 45 BauG dem Departement Bau und Volkswirtschaft zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 11. Oktober 2023 wurden die unten aufgeführten Anpassungen vorgenommen. Redaktionelle Änderungen und Präzisierungen und kleinere Ergänzungen werden nicht aufgeführt. Das Umsetzungsergebnis zum Erschliessungsprogramm ist im entsprechenden Bericht ersichtlich.

| Vorprüfungsbericht vom 11.10.23  | Umsetzungsergebnis  |
|--|---|
| <p><i>Planungsbericht, Ortsbildschutz und schützenswerte Kulturobjekte:</i></p> <p>Ein ausschliesslicher Verweis auf das Inventar reicht als Interessenabwägung nicht aus. Für die Anpassungen des Zonenplans Schutz sind die öffentlichen Interessen gemäss den übergeordneten Vorgaben den privaten Interessen gegenüberzustellen.</p>   | <p>Die Interessenabwägung wird im Planungsbericht ergänzt.</p>  |
| <p><i>Planungsbericht, Weilerzone:</i></p> <p>In Weilerzonen sind gemäss Art. 33a BauG neben Wohnnutzungen auch mässig störende Betriebe zulässig. Die spezifischen Nutzungsmöglichkeiten sind somit in Weilerzonen flexibler, als dies in einer reinen Landwirtschaftszone der Fall ist. Dieser Aspekt ist im Planungsbericht aufzuführen und in der Abwägung zu berücksichtigen.</p> | <p>Dieser Umstand wurde berücksichtigt, bislang aber nicht im Planungsbericht erwähnt. Entsprechend gibt es keine neuen Erkenntnisse. Der Planungsbericht wird ergänzt.</p> |

| Vorprüfungsbericht vom 11.10.23   | Umsetzungsergebnis  |
|---|---|
| <p><i>Planungsbericht, Überprüfung Sondernutzungsplan:</i></p> <p>Die Grundsätze der Koordination in der Anwendung von Art. 25a RPG verlangen eine Koordination der Nutzungsplanverfahren. Wird von diesem Grundsatz abgewichen, so ist dies zu begründen und ein konkreter Umsetzungszeitpunkt anzugeben. Sondernutzungspläne, die von Zonenplananpassungen (u. a. Auszonungen, Umzonungen) betroffen sind, sind zwingend koordiniert zur Nutzungsplanung anzupassen, sofern sich die Verhältnisse so ändern, dass die Grundnutzung der Bauzone nicht mehr mit dem Zweck des Überbauungsplans übereinstimmt bzw. die Abweichung des Sondernutzungsplans gegenüber der Regelbauweise die Vorgabe von Art. 41 BauG nicht mehr zu erfüllen vermag. Wird die betroffene Grundnutzung ausgezont, hat der betroffene Überbauungsplan keinen planungsrechtlichen Wert mehr. Die Koordinationspflicht ist demnach nicht unmittelbar gegeben, sofern Art. 41 BauG erfüllt wird. Es wird jedoch empfohlen, den Überbauungsplan kurzfristig nach der Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung aufzuheben.</p> | <p>Die entsprechenden Sondernutzungspläne werden direkt nach der Zonenplanrevision angepasst.</p>   |
| <p><i>Zonenplan Nutzung, Interessenabwägung:</i></p> <p>Die jeweiligen Interessenabwägungen zu den Zonenplanänderungen sind nachvollziehbar aufgebaut. Der Planungsbericht ist mit einer gesamtheitlichen Interessenabwägung zu ergänzen, welche die gesamtheitlichen Auswirkungen der Zonenplananpassungen im Kontext der übergeordneten Anforderungen und der Auswirkungen für die betroffenen Eigentümer darlegt.</p>  | <p>Der Planungsbericht wird ergänzt.</p>  |
| <p><i>ZP Nutzung, Flächenbilanz Gewerbezone:</i></p> <p>Auf die geplanten Zonenplananpassung ist vorderhand entweder zu verzichten oder es sind als Grundlage für die Genehmigung die nötigen Nachweise in Bezug auf sämtliche Gewerbezone zu erbringen. Es ist der Bedarf an Arbeitszone gemäss Art. 15 RPG im Planungsbericht zu erläutern und in den Kontext der Planung zu stellen</p>  | <p>Der zusätzliche Umfang der Gewerbezone gegenüber dem rechtskräftigen Zustand ist sehr gering. Wolfhalden ist eine Schwerpunktgemeinde Arbeitsplätze und darf den Umfang der heutigen Gewerbezone nicht reduzieren.</p> |
| <p><i>ZP Nutzung, Baulandmobilisierung:</i></p> <p>Sämtliche Planungsabsichten zur Baulandmobilisierung sind im Planungsbericht zu dokumentieren.</p>   | <p>Der Planungsbericht wird ergänzt, siehe Kapitel 13.1.3.</p>  |

| Vorprüfungsbericht vom 11.10.23  | Umsetzungsergebnis  |
|--|---|
| <p><i>ZP Nutzung, Hinterdorf, Parz. Nr. 365:</i></p> <p>Die Interessenabwägung ist mit der Begründung zum Zonenzweck der Grünzone zu ergänzen.</p>   | <p>Der Planungsbericht wird ergänzt. Am Zonenzweck wird festgehalten. Die Umgebungsgestaltung ist ausreichend über den Ortsbildschutz und Einzelschutz des Kulturobjekts gesichert.</p>   |
| <p><i>ZP Nutzung, Dorfzentrum, Parz. Nr. 364:</i></p> <p>Die Umzonung des Gemeindehauses betrifft ein bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutztes Gebäude. Mit der Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Kapazität an Bewohnern und Beschäftigten gegenüber dem massgebenden Datum vom 1. Mai 2014 nicht verkleinert. Die Umzonung kann nicht als Reduktion der anrechenbaren Fläche angerechnet werden</p>   | <p>Die Auszonungsbilanz wird entsprechend angepasst. Da weiterhin auch langfristig keine Wohn- oder Gewerbenutzung an diesem Standort vorgesehen ist, wird an der Umzonung festgehalten.</p>  |
| <p><i>ZP Nutzung, Gemsli, Parzelle Nr. 805:</i></p> <p>Verkehrsflächen gelten in der Anwendung von Art. 1 Abs. 4 BauV nicht als Reduktion der einwohnerrelevanten Bauzone. Die Umzonungen in die Grünzone sind zulässig und anrechenbar, wenn die entsprechende Fläche nicht als anrechenbare Fläche für die bestehende Bebauung konsumiert wurden. Der Nachweis ist im Planungsbericht zu dokumentieren.</p> <p>Im Planungsbericht ist nachzuweisen, dass Art. 41 BauG in Bezug auf die Ausnützungsziffer auch mit der Anpassung der anrechenbaren Grundnutzungsfläche erfüllt werden kann.</p> | <p>Die Strasse zählt zur anrechenbaren Landfläche gemäss Bauverordnung, kann jedoch nicht als Reduktion der Bauzone gewertet werden. Stattdessen wird ein Teil in die Grünzone umgezont.</p> <p>Der Nachweis bezüglich der Anrechenbarkeit der Umzonungsfläche wird ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen zur konsumierten BGF zeigen, dass die Anforderungen in Bezug auf die Ausnützungsziffer erfüllt werden.</p>   |
| <p><i>ZP Nutzung, Bruggtobel West:</i></p> <p>Mit der Auszonung des Gebiets ist der Überbauungsplan Bruggtobel West aufzuheben. Die Koordinationspflicht ist nicht unmittelbar gegeben.</p>  | <p>Der Überbauungsplan wird direkt nach der Zonenplanrevision aufgehoben.</p>   |
| <p><i>ZP Nutzung, Bruggtobel Ost:</i></p> <p>Die Auszonung ist nur zulässig, wenn die entsprechende Fläche nicht als anrechenbare Landfläche für die erstellte Bebauung konsumiert wurde. Der entsprechende Nachweis ist im Planungsbericht zu erbringen. Auch ist zu prüfen, ob der Überbauungsplan Bruggtobel Ost ebenfalls angepasst werden muss.</p>   | <p>Die Auszonungsfläche wird im Sondernutzungsplan als «Grünfläche» bezeichnet. Standortgebundene bauliche Massnahmen für die Erstellung der notwendigen Erschliessungsanlagen sowie für die Retention des Meteorwassers sind erlaubt, ansonsten ist jeglicher bauliche Eingriff untersagt. Deshalb wird die Fläche neu der Grünzone anstatt der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Nachweis der Anrechenbarkeit wird erbracht. Mit der neuen Zonenzuweisung muss der Sondernutzungsplan nicht angepasst werden.</p> |

| Vorprüfungsbericht vom 11.10.23   | Umsetzungsergebnis  |
|---|---|
| <p><i>ZP Nutzung, Hasli, Parzellen Nr. 146 + 1474:</i></p> <p>Die Auszonung ist anrechenbar, wenn die entsprechende Fläche nicht als anrechenbare Landfläche für die Bebauung konsumiert wurde. Der entsprechende Nachweis ist zu erbringen.</p>  | <p>Der Nachweis wird erbracht.</p>  |
| <p><i>ZP Nutzung, Gewerbegebiet Plätzli:</i></p> <p>Als Grundlage für eine Genehmigung der Nutzungsplanung im Gebiet Plätzli ist zwingend ein tragfähiges Überbauungs- und Erschliessungskonzept inkl. Massnahmen zur Baulandmobilisierung im Gesamtkontext sämtlicher Gewerbebezonen zu erbringen.</p>   | <p>Das Richtprojekt wird im Rahmen der Sondernutzungsplanung erarbeitet werden. Zu diesem Zeitpunkt kann auch die Einhaltung der übergeordneten Gesetzgebung gesichert werden. Das vorhandene Konzept zeigt auf, dass eine Bebauung an diesem Standort zweckmässig ist.</p> |
| <p><i>ZP Nutzung, Gewerbegebiet Hinterergeten:</i></p> <p>Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG kann Land nur eingezont werden, wenn die Erhältlichkeit gesichert ist und innerhalb von 15 Jahren bebaut wird. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der Genehmigung zu erbringen.</p> <p>Gebiete am Bauzonenrand, welche heute und künftig landwirtschaftlich genutzt werden, sollten grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Fläche zwischen der Bachsohle und der bestehenden Grünzone sollte deshalb in der Landwirtschaftszone verbleiben.</p> | <p>Der Nachweis wird im Rahmen der Genehmigung nachgereicht.</p> <p>Die entsprechende Fläche verbleibt in der Landwirtschaftszone.</p>  |
| <p><i>ZP Nutzung, Zelg Parzelle Nr. 718:</i></p> <p>Die Fläche zwischen der heutigen Wohn- und Gewerbezone und dem Groppenbach wird heute nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche sollte deshalb in die Grünzone GRiS umgezont werden.</p>   | <p>Die Fläche wird in die Grünzone Zweck Schutz umgezont.</p>   |
| <p><i>ZP Nutzung, Verkehrsfläche:</i></p> <p>Die Zuweisung der Verkehrsflächen ist grundsätzlich zu überarbeiten. Strassen sind unabhängig der Strassenklassierung, dem Eigentum, ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Bauzone und ihrer jeweiligen Funktion der Verkehrsfläche zuzuordnen.</p>   | <p>Es wurden sämtliche (potenziellen) Verkehrsflächen überprüft und entsprechend angepasst.</p>   |
| <p><i>ZP Nutzung, Sondernutzungsplanpflicht Vorderdorf:</i></p> <p>Bei einem zusammenhängenden Gebiet muss grundsätzlich ein Sondernutzungsplan über das ganze Gebiet erstellt werden. Eine Aufteilung ist nur in Fällen möglich, wenn sie keine Abhängigkeiten zueinander haben. Aufgrund der bezeichneten Fläche und dem Beschrieb müsste ein Überbauungsplan über das ganze</p>  | <p>Verkleinerung der SNP-Pflicht Parz. Nr. 1209, 952.</p> <p>Im Zonenplan werden für die Viehschauwiese und das Vorderdorf getrennte SNP-Pflichten ausgewiesen.</p>   |

| Vorprüfungsbericht vom 11.10.23   | Umsetzungsergebnis   |
|---|--|
| <p>zusammenhängende Gebiet, inkl. der Viehschauwiese, erstellt werden, was den aktuellen Planungsabsichten wohl widerspricht.</p>   |  |
| <p><i>ZP Nutzung, Neues Schutzobjekt Assek. Nr. 22 und Aufhebung Schutzobjekt Assek. Nr. 357:</i></p> <p>In der Legende auf dem Plan fehlen die Symbole für das neue Schutzobjekt Assek. Nr. 22 und die Aufhebung des Schutzobjekts Assek. Nr. 357.</p> <p>Gemäss Gemeinderatsbeschluss wurde das Kulturobjekt Assek. Nr. 357 als Schutzobjekt entlassen. Massgebend ist jedoch der Zonenplan Schutz, welcher seither nicht angepasst wurde. Deshalb ist eine formelle Schutzentlassung notwendig. Dies kann mit der vorliegenden Planung erfolgen, muss jedoch im Rahmen einer Interessenabwägung abgehandelt werden</p> | <p>Die Legende bei den Zonenplananpassungen wird ergänzt.</p> <p>Die Interessenabwägung wird im Planungsbericht ergänzt.</p> |
| <p><i>ZP Nutzung, Festgelegte Waldgrenzen:</i></p> <p>Die Aufhebung der Waldgrenzen im Zusammenhang mit den Auszonungen sind für die Auflage im Zonenplan gut erkennbar darzustellen und in der Legende unter Hinweise aufzuführen. Dasselbe gilt für die neuen statischen Waldgrenzen.</p> <p>Mit den vorgesehenen Zonenplananpassungen werden verschiedene Anpassungen der festgelegten Waldgrenzen notwendig. Die festgelegten Waldgrenzen werden durch den Kanton festgelegt und sind mit der Abteilung Wald und Naturgefahren (AWN) zu koordinieren</p>  | <p>Wird wie beschrieben ausgeführt.</p>  |
| <p><i>Zonenplan Gefahren:</i></p> <p>Als Vereinfachung der Darstellung und zur Absicherung, dass keine überlagernden Gefährdungsprozesse untergehen, sind im Zonenplan Gefahren nur die jeweiligen höchsten Gefahrenstufen synoptisch ohne Prozesse darzustellen. Dazu ist auf dem Titelblatt des Zonenplans Gefahren ein Hinweis anzubringen.</p>  | <p>Wird angepasst.</p>   |
| <p><i>Baureglement, Art. 7 Tabelle der Regelbauvorschriften:</i></p> <p>Da es sich eine Gesamtrevision handelt, ist im Planungsbericht aufzuführen, wie die Regelbauvorschriften mit der Innenentwicklungsstrategie und den Entwicklungsabsichten vereinbar sind und weshalb keine Veränderungen vorgenommen werden.</p> <p>In der ersten Spalte ist die Fusszeile 6 aufgeführt. Es fehlt ein Beschrieb der Fusszeile.</p>  | <p>Der Planungsbericht wird ergänzt.</p> <p>Wird angepasst. Es sollte auf Fusszeile 5 verwiesen werden.</p>                  |

| Vorprüfungsbericht vom 11.10.23  | Umsetzungsergebnis  |
|--|---|
| <p>Gemäss Fusszeile 2 soll gegenüber anderen Zonen der grosse Grenzabstand gelten. Dies gilt somit auch gegenüber Grünzonen, Landwirtschaftszone und übriges Gemeindegebiet. Bei Gewerbegrundstücken am Bauzonenrand könnte dies zu deutlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit führen. Es wird empfohlen, dies zu überprüfen.</p> <p>Gemäss Art. 16 BauG können Gemeinden auch minimale Ausnützungsziffern und Mindestgeschosse festlegen. Es wird empfohlen, dies zu prüfen, wie dies im Gemeinderichtplan unter S 3.1.1 als Festlegung aufgeführt ist. Wenn die Richtplanfestlegung nicht umgesetzt wird, ist dies im Planungsbericht zu begründen.</p> | <p>Wird angepasst.</p> <p>Der Planungsbericht wird ergänzt.</p> |

Die rechtliche Vorprüfung durch den Rechtsdienst des Departements Bau und Volkswirtschaft (Teil Baureglement) ist noch ausstehend.

## 17 Rechtsverfahren

Für die Revision des Baureglements und des Zonenplans wird das Verfahren nach Art. 45 ff. BauG durchgeführt. Die geänderten Planungsinstrumente werden vom Gemeinderat erlassen und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie unterstehen dem fakultativen Referendum. Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.

---

## Beilagen

- Kommunale Bauzonendimensionierung
- Tabelle Überprüfung rechtskräftige Sondernutzungspläne
- Mitwirkungsbericht vom 03.11.2023

---

## Anhang

|                         |          | Zonenplan Revision |       |       |       |     |     |     |       |       |       |        |        |        |               |         |     |        |         |        |
|-------------------------|----------|--------------------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-------|-------|--------|--------|--------|---------------|---------|-----|--------|---------|--------|
|                         |          | Bauzonen           |       |       |       |     |     |     |       |       |       |        |        |        | Nichtbauzonen |         |     |        | Total   |        |
|                         |          | W1                 | W2    | W3    | WG2   | WG3 | K2  | K3  | GE I  | GE II | OE    | GRIF   | GRiS   | VFi    | L             | VFa     | GW  | WA     |         |        |
| Zonenplan rechtskräftig | Bauzonen | W1                 | 0     | 0     | 0     | 130 | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 0      | 2'762  | 679    | 1'501         | 6'267   | 0   | 0      | 0       | 11'339 |
|                         |          | W2                 | 0     | 0     | 0     | 420 | 0   | 0   | 72    | 0     | 0     | 184    | 1'468  | 0      | 2'102         | 2'347   | 0   | 0      | 0       | 6'593  |
|                         |          | W3                 | 0     | 0     | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0             | 0       | 0   | 0      | 0       | 0      |
|                         |          | WG2                | 0     | 3'351 | 0     | 0   | 279 | 0   | 0     | 0     | 0     | 0      | 3'746  | 806    | 1'417         | 3'680   | 18  | 0      | 0       | 13'297 |
|                         |          | WG3                | 0     | 471   | 0     | 65  | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 285    | 1'094  | 230    | 662           | 460     | 0   | 0      | 0       | 3'267  |
|                         |          | K2                 | 0     | 356   | 0     | 0   | 0   | 0   | 127   | 0     | 0     | 0      | 219    | 0      | 527           | 0       | 0   | 0      | 0       | 1'229  |
|                         |          | K3                 | 0     | 0     | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 880    | 0      | 0      | 668           | 0       | 0   | 0      | 0       | 1'548  |
|                         |          | GE I               | 0     | 0     | 0     | 174 | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 119    | 1      | 0      | 1'669         | 1'946   | 10  | 0      | 0       | 3'919  |
|                         |          | GE II              | 0     | 0     | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 5             | 0       | 0   | 0      | 0       | 5      |
|                         |          | OE                 | 0     | 0     | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 175           | 0       | 164 | 0      | 0       | 339    |
|                         |          | GR                 | 0     | 0     | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 1'278 | 0     | 0      | 21'186 | 5'921  | 394           | 3'845   | 1   | 0      | 0       | 32'625 |
|                         |          | GRi                | 0     | 0     | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 485    | 0             | 0       | 0   | 0      | 0       | 485    |
|                         |          | GRIF               | 0     | 37    | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 684    | 183           | 0       | 0   | 0      | 0       | 904    |
|                         |          | Nichtbauzonen      | L     | 2     | 7     | 0   | 73  | 0   | 0     | 0     | 1'496 | 0      | 0      | 1      | 0             | 609     | 0   | 39'322 | 9       | 83     |
| ÜG                      | 130      |                    | 80    | 1     | 464   | 0   | 65  | 0   | 35    | 0     | 560   | 189    | 337    | 55'729 | 88'047        | 70'418  | 0   | 1'152  | 217'207 |        |
| GW                      | 0        |                    | 0     | 0     | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 2             | 50      | 0   | 1      | 53      |        |
| WA                      | 0        |                    | 0     | 70    | 0     | 0   | 0   | 0   | 0     | 0     | 75    | 7      | 0      | 39     | 1             | 207     | 0   | 0      | 399     |        |
| Total                   |          | 132                | 4'302 | 71    | 1'326 | 279 | 65  | 199 | 2'809 | 0     | 2'103 | 30'673 | 9'142  | 65'680 | 106'595       | 110'190 | 9   | 1'236  | 334'811 |        |

Hinweis: Für die Berechnung der kapazitätsrelevanten Auszonungsfläche ist diese Tabelle ungeeignet. In diesem Fall ist die Auflistung in Kapitel 10.1 zu berücksichtigen.