

Revision Ortsplanung

Nutzungsplanung

Planungsbericht

Ergänzungsaufgabe

Hinweis

Änderungen gegenüber Stand Auflage vom 30. Oktober 2023 sind **rot** markiert.

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

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



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Anlass der Planung	7
1.2	Handlungsbedarf	7
1.3	Kommunale Planungsinstrumente	8
2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	8
2.1	Aufgabenstellung	8
2.2	Zielsetzung	8
3	Vorgehen	9
3.1	Organisation	9
3.2	Mitwirkung	9
3.3	Vorprüfung	10
3.4	Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung	10
4	Übergeordnete Planung	10
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
5	Wichtige thematische Aspekte	14
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
6	Bauzonkapazität und Raumnutzerentwicklung	18
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
7	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	21
8	Gemeinderichtplan	22
8.1	Siedlung	22
8.2	Landschaft.....	23
8.3	Verkehr.....	23
8.4	Infrastruktur	23
9	Baureglement	24
9.1	Gliederung des Baureglements.....	24
9.2	Änderungen kantonale Gesetzgebung.....	25
9.2.1	Geänderte Strassengesetzgebung	25
9.2.2	Neue Systematik bei Sondernutzungsplänen	25
9.2.3	Verkehrsfläche.....	25
9.3	Änderungen Baureglement	25
10	Zonenplan	41
10.1	Auszonungen	41
10.1.1	Detailbeschriebe	45
10.1.2	Übersicht geprüfte und verworfene Auszonungsflächen.....	67
10.2	Zonenplanänderungen	68
10.2.1	Luchten West.....	68
10.2.2	Dorf.....	68
10.2.3	Mühltobel	69
10.2.4	Gemsli.....	70
10.2.5	Plätzli	70
10.2.6	Hinterergeten	72
10.2.7	Verkehrsfläche.....	73
10.2.8	Übriges Gemeindegebiet	73
10.2.9	Sondernutzungsplanpflicht.....	74
10.3	Waldfeststellungen und Waldabstand	78
10.4	Ortsbildschutz und schützenswerte Kulturobjekte.....	78
10.4.1	Anpassungen Ortsbildschutzzonen	78
10.4.2	Anpassungen schützenswerte Kulturobjekte	80
10.5	Schützenswerte Naturobjekte	82



10.6	Weilerzone	83
10.7	Flächenbilanz Zonenplanänderungen	83
10.8	Kapazität neuer Zonenplan	84
10.9	Zonenplan Gefahren	84
11	Erschliessungsprogramm	84
12	Überprüfung Sondernutzungspläne	85
13	Nachweise	85
13.1	Übergeordnete Gesetzgebung	85
13.1.1	Raumplanungsgesetz	85
13.1.2	Lärmschutzverordnung	86
13.1.3	Baulandmobilisierung	86
13.2	Kantonaler Richtplan	87
14	Interessenabwägung	90
15	Information und Mitwirkung	91
16	Kantonale Vorprüfung	91
17	Rechtsverfahren	102
17.1	2. Mitwirkung	105
17.2	Ergänzungsaufgabe	106
	Beilagen	107
	Anhang	107



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
USG	Umweltschutzgesetz
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 eigentümerverbindliche, parzellenscharfe Festsetzungen mit einem Planungshorizont von 10-15 Jahren.

	Leitbild	Richtplan	Nutzungsplan	Bauprojekt
Funktion	Strategie Siedlungsentwicklung nach innen	Formulierung der räumlichen Entwicklung	Festsetzung von Art und Mass der Nutzung	Ausführung nach den gesetzlichen Vorgaben
Zeithorizont	ohne Beschränkung	langfristig (15 – 25 Jahre)	mittelfristig (10 – 15 Jahre)	kurzfristig
Detaillierung	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 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

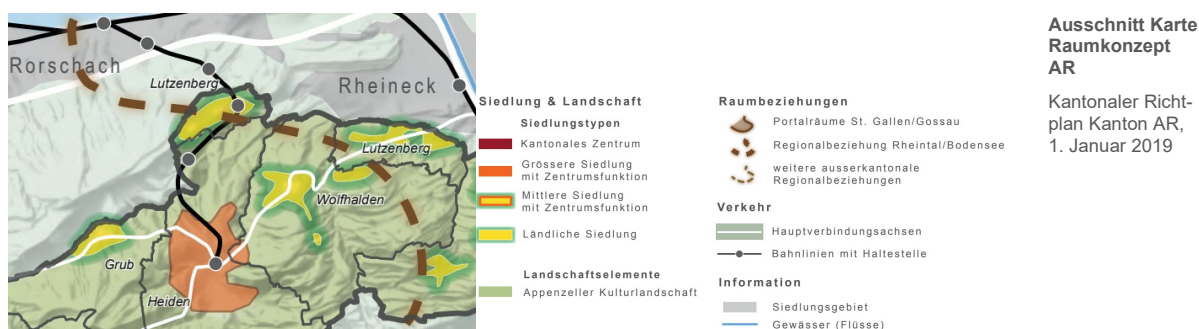
Zu den Bundesinventaren nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG; SR 451) gehören das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie das Bundesinventar der historischen Verkehrswege 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 Bundesmedian¹ (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 Gemeindebericht 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.

¹ Bauzonenstatistik der Schweiz 2012, Bundesamt für Statistik



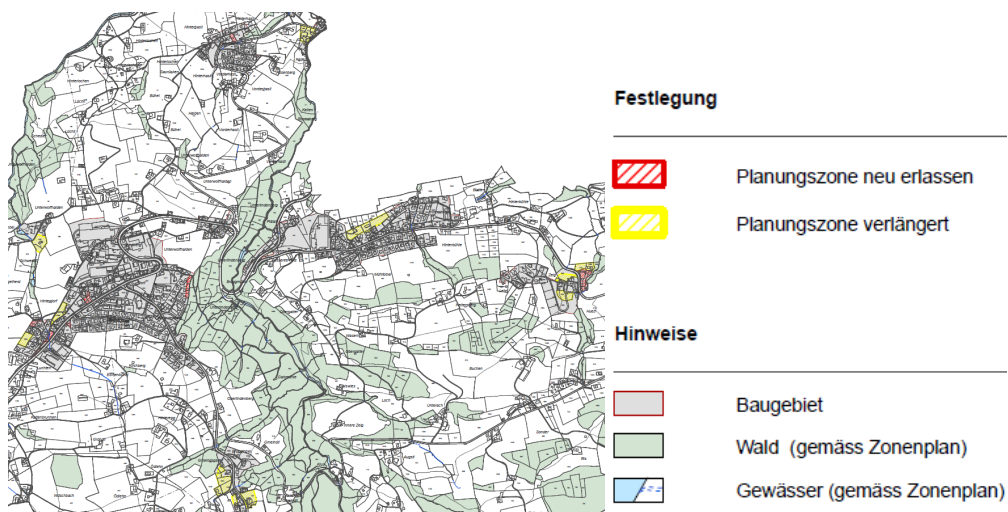
4.6 Kantonaler Schutzzonenplan

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 grundeigentümerverbindlich 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 Auszonungsparzellen 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.



Perimeter
Planungszone
ERR AG,
03.11.2022

Mit dem Gemeinderichtplan wird das Auszonungskonzept behördenverbindlich festgelegt. Im Rahmen der Zonenplanrevision werden die Auszonungen grundeigentümerverbindlich 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 wirksame 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 rechtlichen Grundlagen zum Gewässerraum auf Stufe Kanton sind seit 1. Oktober 2025 in Kraft (Art. 11a ff. Baugesetz). Die Festlegung des Gewässerraums ~~kann erst nach Inkraftsetzung der laufenden Anpassung des kantonalen Wasserbaugesetzes (WBauG) erfolgen~~ erfolgt durch den Kanton. 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 dannzumal definitiv festzulegenden Gewässerräume den darunterliegenden Nutzungszonen vorgehen werden.



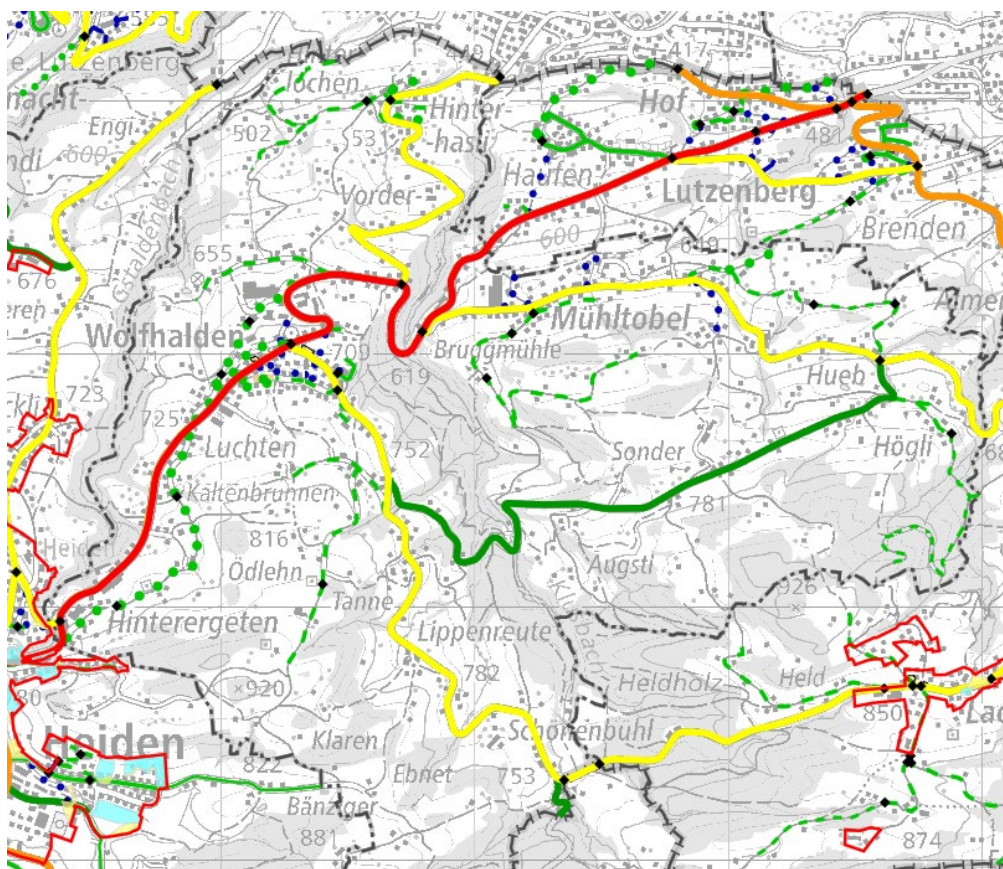
5.3 Gewässerschutz

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 und Unterlindenbergr – Vorderhasli 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

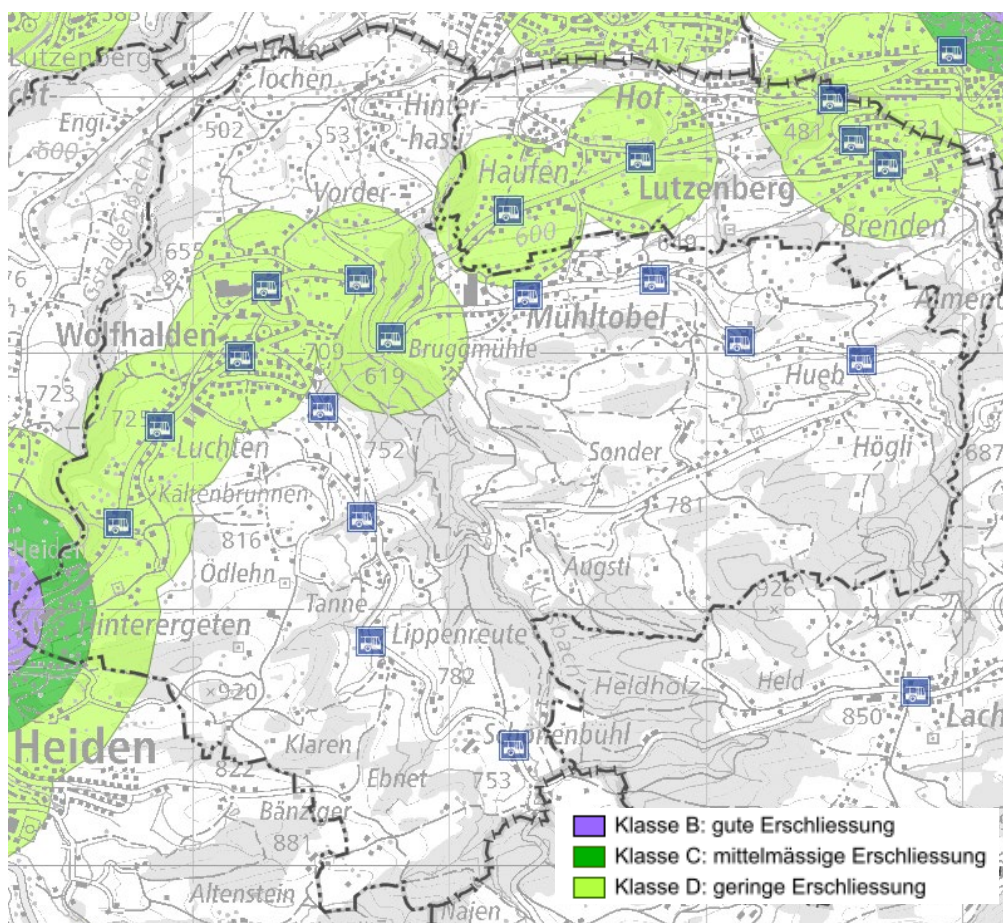
Geoportal, Zugriff:
28.03.2022



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 Bedienungshäufigkeit, 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-Gütekategorie 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-Gütekategorie 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-Gütekategorie zugeteilt.



ÖV-Gütekategorie
und Haltestellen
Geoportal, Zugriff:
18.01.2023

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 Weinhalde 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 Stichdatum **31.12.2024**. 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
Subtotal	31.03	3.24	34.27
Gewerbezone	6.52	1.50	8.02
Öffentliche Bauten + Anlagen	1.70	0.74	2.44
Grünzonen GRi	3.46	0.00	3.46
Total	42.71	5.48	48.19

6.1.2 Kapazität nach dem Berechnungsmodell des Kantons Appenzell Ausserrhodan

Für die einheitliche Berechnung der Bauzonenkapazität gibt der Kanton Appenzell Ausserrhodan 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 **1'505** 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.

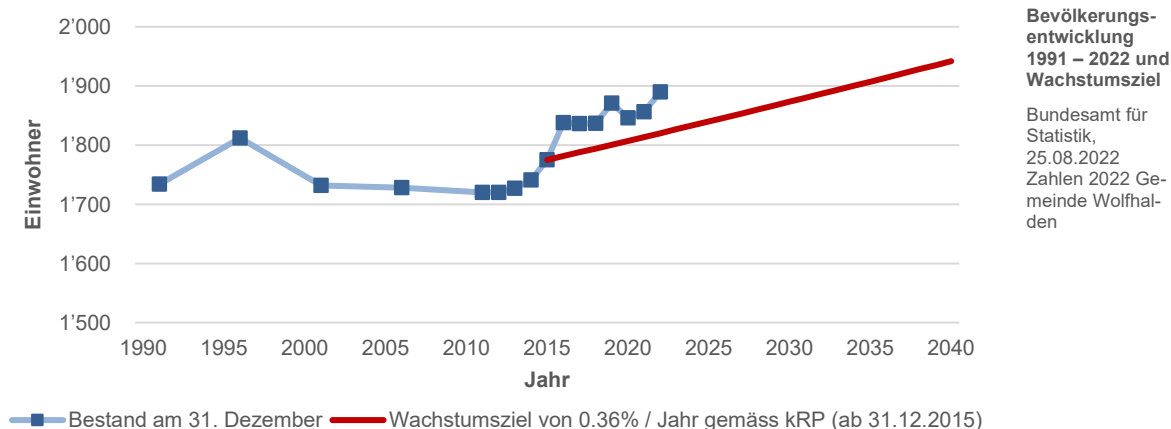


6.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

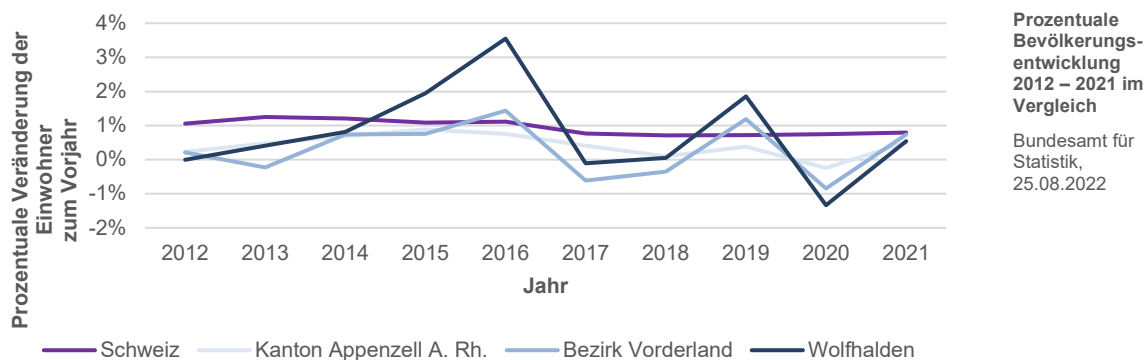
6.2.1 Bevölkerungsentwicklung

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.



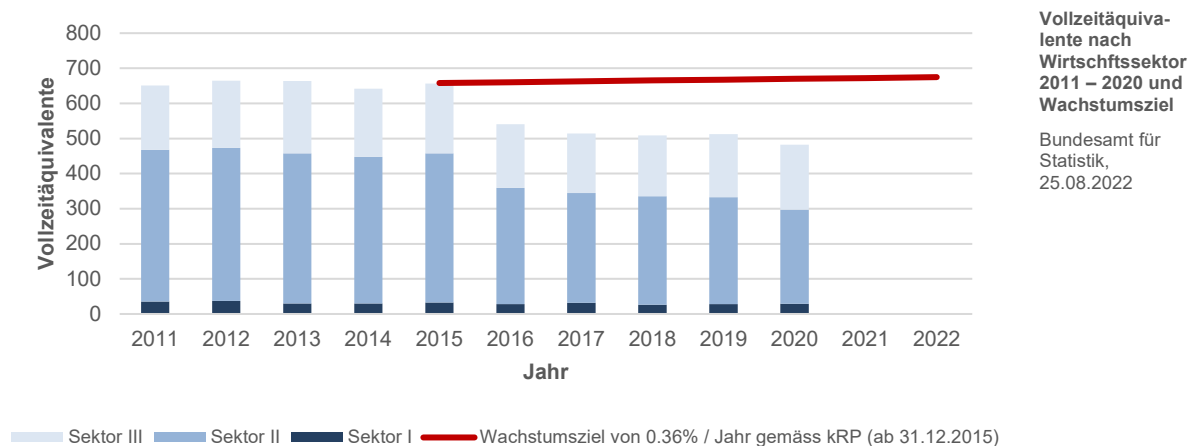
Im Vergleich zum Kanton Appenzell A. Rh. und dem Bezirk Vorderland wies Wolfhalden in den letzten zehn Jahren ein deutlich stärkeres Bevölkerungswachstum auf. Ein noch stärkeres Wachstum verzeichnete die Schweiz insgesamt.



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 in gleicher 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:

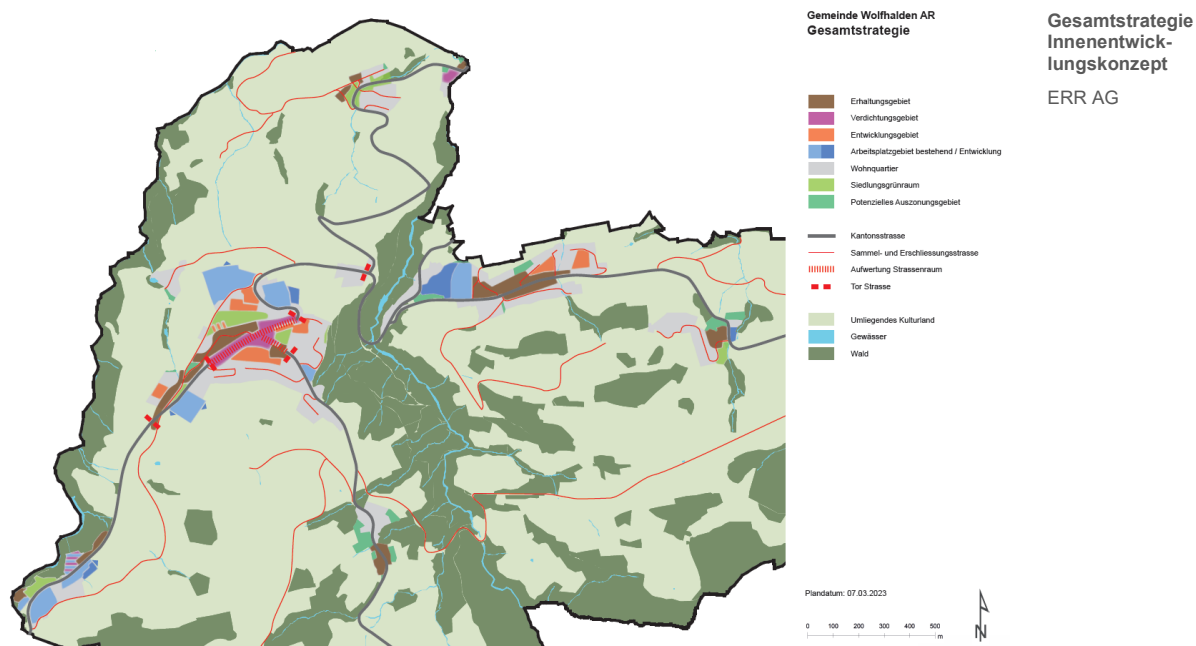
- Der bestehende Zonenplan verfügt in den WMK-Zonen über eine Kapazität von ca. **1'505** Raumnutzern (unter Annahme einer gleichbleibenden Dichte).
- Die erwartete Anzahl der Raumnutzer im Jahr 2038 (Zonenplanhorizont) in WMK-Zonen beträgt 1'415, womit die Kapazität bei 94% liegt. Zu beachten ist, dass 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 ausgeschieden 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. Dezember 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 Änderungen zum heutigen Baureglement erläutert. In der synoptischen Darstellung der Baureglementrevision können die Änderungen ebenfalls nachvollzogen werden.

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 & 2</i>	1. Allgemeine Bestimmungen: <i>Art. 1 & 2</i>
II. Planung: <i>Art. 5</i>	2. Planung: <i>Art. 3</i>
III. Überbauungsbestimmungen: <i>Art. 6, 8, 11 - 14, 16</i>	3. Überbauungsvorschriften: <i>Art. 4 - 12</i>
III. Überbauungsbestimmungen: <i>Art. 22 - 24</i>	4. Erschliessungsvorschriften: <i>Art. 13 - 15</i>
IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen: <i>Art. 26 - 28, 30, 31, 34</i>	5. Bau- und Gestaltungsvorschriften: <i>Art. 16 - 23</i>
III. Überbauungsbestimmungen: <i>Art. 17 - 20</i>	6. Schutzvorschriften: <i>Art. 24 - 27</i>
IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen: <i>Art. 36</i>	7. Bauarbeiten: <i>Art. 28</i>
V. Verfahrensbestimmungen: <i>Art. 41</i>	8. Verfahrensbestimmungen: <i>Art. 29</i>
VI. Schlussbestimmungen: <i>Art. 43</i>	9. Schlussbestimmungen: <i>Art. 30 - 32</i>

Nicht genannte Artikel des rechtskräftigen Baureglements werden ersatzlos gestrichen (siehe Kap. 9.3).



9.2 Änderungen kantonale Gesetzgebung

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 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

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 Änderungen Baureglement

Folgende Artikel werden ersatzlos gestrichen:

Artikel rechtskräftiges Baureglement	Erläuterung Streichung
Art. 3 Auskünfte	Bereits in Art. 6 Abs. 4 BauG geregelt.
Art. 4 Erlass und Annahme des Sondernutzungsplans	Über Art. 45 ff. BauG abschliessend geregelt.
Art. 7 Nutzung bestehender Altbauten	Die Nutzung bestehender Altbauten richtet sich nach der Bestandesgarantie (Art. 94 BauG) und bedarf keiner Regelung im Baureglement.
Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstände	Keine Einzelfallregelungen im Baureglement.



Artikel rechtskräftiges Baureglement	Erläuterung Streichung
Art. 10 Mehrlängenzuschlag	In Tabelle der Regelbauvorschriften aufgeführt.
Art. 15 Zoneneinteilung	Art. 19 BauG führt die Zonenarten bereits abschliessend auf.
Art. 21 Sicherheit entlang Strassen	In Art. 54 und Art. 65 bis 66 Strassengesetz geregelt, für Privatstrassen in Art. 8 Abs. 4 neues Baureglement ergänzt.
Art. 25 Gestaltungsanforderungen	Abs. 1 verweist auf Art. 112 BauG. Ein Verweis auf das anwendbare übergeordnete Recht ist überflüssig. Abs. 2: Lit. a: In der Ortsbildschutzzone gelten die Anforderungen gemäss Art. 24 neues Baureglement. Lit. b: Durch diese Bestimmung wird der Schutzperimeter der Ortsbildschutzzone erweitert. Dies bedeutet ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit, ohne dass der Betroffene die Möglichkeit hatte, sich in einem ordentlichen Verfahren dagegen zu wehren. Lit. c: Es ist unklar, wann Bauten und Anlagen das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen. Sind einzelne Bauten und Anlagen derart wichtig für das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild, ist deren Gestaltung mit einem entsprechenden Schutz zu gewährleisten und dazu das nötige Verfahren zu durchlaufen. Ansonsten rechtfertigen sich erhöhte Gestaltungsanforderungen nicht und erscheinen in der Anwendung willkürlich. Abs. 3 geht nicht über Art. 112 Abs. 1 Baugesetz hinaus.
Art. 29 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	Art. 18a RPG und Art. 32a RPV regeln die Einpassung von Solaranlagen sowie die Wertung von Stromproduktion und Ästhetik.
Art. 32 Grundsatz	Abs. 1: Bereits über Art. 229 Strafgesetzbuch (Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde) sanktioniert. Ausserdem über Art. 116 BauG geregelt. Abs. 2: Bereits in Art. 116 Abs. 2 BauG sowie Art. 58 Obligationenrecht umrissen. Ausserdem liegt eine gewisse Eigenverantwortung bei der Bauherrschaft, um vermarktbare Wohnungen zu schaffen.
Art. 33 Behebung von Mängeln	Grundsätzlich gelten Werkseigentümerhaftung nach Art. 58 Obligationenrecht sowie Art. 116 BauG übergeordnet. Bezüglich möglicher Massnahmen gelten Art. 59 Obligationenrecht sowie Art. 108 Abs. 5 BauG übergeordnet.
Art. 35 Benützung von öffentlichem Boden	Abs. 1: Gesteigerter Gemeingebrauch von öffentlichem Grund und Boden (Strassen, Plätze) ist in Art. 17 Strassengesetz geregelt. Für eine kommunale Regelung besteht kein Raum. Für Privatstrassen ist dies bereits in der übergeordneten Gesetzgebung zum Eigentum geregelt. Abs. 2: Art. 14 Strassengesetz regelt die Folgen bei Verunreinigung und Beschädigung.



Artikel rechtskräftiges Baureglement	Erläuterung Streichung
Art. 37 Baugesuche	Es reicht, wenn diese Information beispielsweise auf der Homepage publiziert wird, da es sich lediglich um einen internen Prozessablauf handelt. Der Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung ist überflüssig und wird gestrichen.
Art. 38 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	In Art. 47 Abs. 4 BauV ist bereits geregelt, dass, falls die Beurteilung des Gesuchs es erfordert, weitere Unterlagen verlangt werden können.
Art. 39 Baukontrolle	In Art. 54 BauG ist die Baukontrolle bereits geregelt.
Art. 40 Verfügungen	Kein Regelungsbedarf.
Art. 42 Verantwortung, Haftung	Bereits übergeordnet geregelt bzw. kann nach Bedarf gestützt auf Art. 106 BauG mit der Baubewilligung verfügt werden.
Stichwortverzeichnis Baureglement Wolfhalden / kant. Bauverordnung / kant. Baugesetz	Gestrichen, da Stichwortverweise in Zeiten von digitaler Suchfunktion nur noch wenig genutzt werden.

Hinweise

Die Hinweise zur Benützung des Baureglements werden ersatzlos gestrichen und neu bei den jeweiligen Bestimmungen als Randbemerkung ergänzt.

Ingress

Ein Ingress fehlte bis anhin und wird ergänzt. Als Rechtsgrundlage wird auch das Strassengesetz genannt, um im Baureglement Bestimmungen in Bezug auf Gemeindestrassen und öffentliche Strassen im privaten Eigentum festlegen zu können.

Art. 1 Zweck / Geltungsbereich

Umformulierung des rechtskräftigen Abs. 1. Ein erneuter Verweis auf die Rechtsgrundlage ist nicht notwendig. Abs. 2 wird gestrichen, da kein Regelungsbedarf diesbezüglich besteht. Abs. 3 wird ebenfalls gestrichen. Ein Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung ist überflüssig. Zudem ist nicht klar, was mit «die weiteren Vorschriften der Gemeinde Wolfhalden bleiben vorbehalten» gemeint ist.

Art. 2 Vollzug

Die Gemeindeordnung ist sehr allgemein gehalten, weshalb im Baureglement die Zusammensetzung der Baubewilligungskommission konkretisiert wird. Das Bauen stellt einen wichtigen Bereich der Tätigkeiten innerhalb der Gemeinde dar. Dabei geht es um die Entwicklung innerhalb der Gemeinde sowie um die Anwendung der Normen gemäss Baureglement und der



kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung. Sofern kantonale Amtsstellen involviert sind, gehen Baubewilligungen quasi am Gemeinderat vorbei, weil sie direkt beim Departement Bau und Volkswirtschaft angefochten werden können. Vor diesem Hintergrunde ist es angezeigt, dass für die Beurteilung von Baugesuchen mindestens ein Gemeinderat Mitglied der zuständigen Baubewilligungskommission ist.

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.

Art. 3 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Form der Information und Mitwirkung wird offener gehalten. So kann besser auf das jeweilige Planungsinstrument eingegangen werden. Weiter werden die übliche Dauer der Mitwirkung und die Berichterstattung zum Umgang mit den Eingaben ergänzt.

Mit der vorgesehenen Formulierung wird den Vorgaben gemäss eidg. Raumplanungsgesetz (Art. 4) und dem kantonalen Baugesetz (Art. 7) vollumfänglich nachgelebt. Gemäss diesen gesetzlichen Vorgaben muss eine angemessene Information und Mitwirkung der Bevölkerung gewährleistet sein, wobei im Einzelfall über das Vorgehen ein gewisser Ermessensspielraum besteht. Es ist angezeigt, dass der Ermessensspielraum nach bundes- und kantonalem Recht auch im kommunalen Baureglement gewährleistet ist.

Art. 4 Ausnützungsziffer

Gemäss Art. 1 Abs. 5 der Bauverordnung ist im Baureglement zu regeln, ob die Übertragung der Ausnützung möglich ist.

Art. 5 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.

Die Einzelfallregelung zu den Grünzonen wird gestrichen. Gemäss Art. 28 Abs. 3 BauG sind Kleinbauten je nach Zonenzweck zulässig. Eine Wiederholung im Baureglement ist nicht erforderlich. Für die Grenzabstände gilt Art. 10 neues Baureglement. Da aus der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) nicht klar ist, welche Lärmempfindlichkeitsstufe in Grünzonen gilt, wird diese ergänzt. Die Zuordnung gilt nicht nur für lärmempfindliche Räume, sondern auch für Lärmschutzbedürfnisse von Anlagen (z.B. Friedhof, Parkanlage mit Spielplatz, Familiengärten).

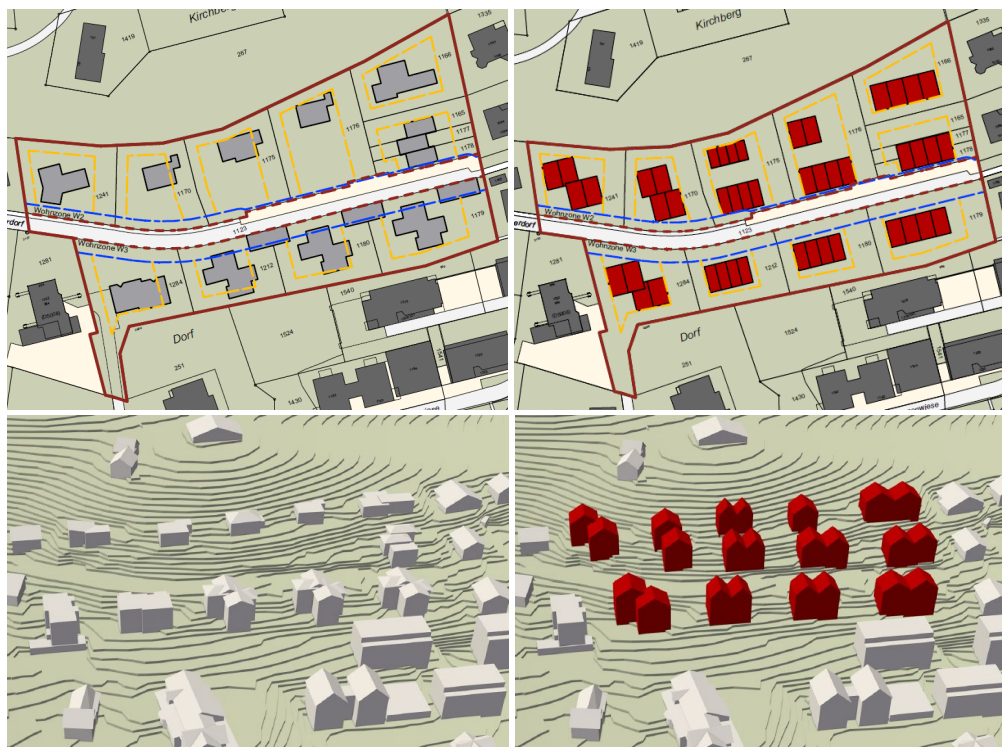
Für Bauten ausserhalb der Bauzone wurde der Art. 31 BauG für die Landwirtschaftszone und Art. 33 BauG für das übrige Gemeindegebiet durch die Gesetzgebung des RPG ersetzt. Die Bestimmungen für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone werden deshalb gesamthaft eliminiert.

Die Bestimmungen zum Ausbau der Dach- und Untergeschosse werden ebenfalls eliminiert, da die Ausnützungsziffer und die Bestimmungen in der Bauverordnung mögliche Ausbauten dabei bereits ausreichend regeln. In der Vergangenheit wurden diese teilweise als Ausnützungsbefreiung missverstanden. Die Geschossflächen im Unter- und Dachgeschoss sind aber auch bei der Ausnützungsfläche zu berücksichtigen.

Die Fussnoten werden präzisiert und ergänzt. 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. Um zu vermeiden, dass aufgrund der einzuhaltenden 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. Die erlaubte Reduktion des Gebäudeabstands in den Gewerbezonon wird konkretisiert.

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 Baureglement. Ebenfalls wird auf den Artikel Zoneneinteilung verzichtet. Das Baugesetz führt die Zonenarten bereits abschliessend auf. Die Bestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden neu in einem einzelnen Artikel geführt.





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

ERR AG

Art. 6 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Das Bundesgericht hat in einem neueren Urteil festgehalten, dass es zulässig sei, dass in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen keine Ausbauvorschriften enthalten seien. Die Ausbaumöglichkeiten können im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung erfolgen. Die vorgeschlagene Formulierung ermöglicht, dass im Mittelpunkt die Bedürfnisse bzw. Erfordernisse des öffentlichen Bauvorhabens stehen. Neu wird der minimale Grenzabstand geregelt. 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 privaten Trägerschaften offen stehen. 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. 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 7 Talseitig sichtbare Geschosse

Laut Art. 4 Abs. 6 BauV bestimmt das Baureglement der Gemeinde, inwieweit Geschosse als talseitig sichtbare Geschosse gelten. Die heutige Regelung hat sich bewährt und wird grundsätzlich beibehalten, wobei die Bestimmung präzisiert wird. Ergänzt wird, dass Abgrabungen zur Freilegung von Eingängen und Garagenzufahrten unterhalb des untersten talseitig



sichtbaren Geschosses gesamthaft die Länge der kürzeren Gebäudeseite nicht überschreiten dürfen.

Die Bestimmung zum Ausbau des Dachgeschosses wird eliminiert, da kein Regelungsbedarf auf kommunaler Stufe besteht.

Art. 8 Strassenabstand / Sicherheit entlang Privatstrassen und -wegen

Auf die Möglichkeit, gemäss Art. 58 Abs. 2 StrG bei Gemeindestrassen kleinere oder grössere Strassenabstände festzulegen, wird verzichtet. Für Privatstrassen und private Wege, die nicht unter die Bestimmungen des Strassengesetzes fallen, werden im Baureglement grundsätzlich die Strassenabstände und Messweise gemäss Strassengesetz festgelegt.

Abs. 2 und 6 des rechtskräftigen Baureglements werden gestrichen, da Einzelfallregelungen vermieden werden sollen. Abs. 3 und 4 des rechtskräftigen Baureglements werden durch den allgemeiner formulierten Abs. 4 ersetzt. Abs. 5 des rechtskräftigen Baureglements wird gestrichen, weil ein Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung überflüssig ist.

Art. 9 Vorbauten

Die bisherige Bestimmung beschränkt lediglich zwei Arten von Vorbauten in ihrer maximalen Breite (innerhalb Abstandsbereich), die anderen Vorbauten gemäss Art. 12 Abs. 1 BauV sind nicht geregelt. Die Gemeinden haben gemäss Art. 12 Abs. 2 BauV die maximale Breite der Vorbauten bezogen auf die entsprechende Fassadenlänge festzulegen. Es wird deshalb neu eine allgemeine Formulierung gewählt, welche alle Vorbauten einbezieht, ausgenommen Dachvorsprünge.

Der letzte Satz von Abs. 1 sowie der gesamte Abs. 2 des rechtskräftigen Baureglements werden gestrichen. Ein Verweis auf den privatrechtlichen Grenzabstand ist überflüssig und Einzelfalllösungen sollen vermieden werden.

Art. 10 An- und Nebenbauten

Weil An- und Nebenbauten in der Ausdehnung beschränkt sind, rechtfertigt es sich, für diese einen reduzierten Grenzabstand vorzuschreiben.

Es wird eine Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten Kleinbauten sowie der Grösse der Bauten bei den geltenden Grenzabständen eingeführt. Die Bestimmung zur Reduktion des Gebäudeabstands innerhalb des gleichen Grundstücks wird präzisiert, um den Vollzug zu vereinfachen. Bei den minimalen 4 m Abstand handelt es sich um ein übliches Mass.

Ausserdem gewährt das neue Baureglement mehr Spielraum bei der Anordnung der Kleinbauten, vorausgesetzt die betroffenen Grundeigentümerschaften erklären sich mit der Reduzierung der einzuhaltenden Grenzabstände bzw. dem Zusammenbau von An- oder Nebenbauten einverstanden.



Art. 11 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

Die Abs. 2 und 3 des rechtskräftigen Baureglements werden gestrichen, da bereits im Strassengesetz geregelt.

Art. 12 Naturgefahren

Das geltende Baureglement enthält keine Regelung für Bauten und Anlagen in Gebieten mit Naturgefahren. Seit dem 1. Oktober 2025 ist das teilrevidierte Baugesetz in Kraft. Im neuen Art. 115a BauG sind die Bauvorhaben in den Gefahrengebieten geregelt. Der Gemeinde bleibt damit kein Spielraum mehr für eigene Vorschriften. Es wird aber eine ergänzende Bestimmung eingefügt, welche für Naturgefahren in Gebieten, in welchen keine Gefahrenzone bezeichnet ist, gilt.

Art. 13 Ausfahrten und Einmündungen

Abs. 1 gilt nur für Privatstrassen, da das Strassengesetz ansonsten bereits abschliessend regelt.

Die erforderliche Tiefe von Garagenvorplätzen wird gegenüber dem Strassengesetz von 6 m auf 5 m reduziert. Dies ist gemäss Art. 59 Abs. 2 StrG möglich. Bei automatischen Garagentoren kann ohne grosse Zeitverzögerung in die Garage gefahren werden, weshalb sich keine Behinderung des Verkehrs ergibt und die Vorplatztiefe bis auf das Mass des Strassenabstands reduziert werden darf.

Abs. 4 des rechtskräftigen Baureglements wird gestrichen, da ein Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung nicht notwendig ist.

Art. 14 Fahrzeugabstellplätze

Die Bestimmung aus dem Gesetz über die Staatsstrassen in Abs. 1 des rechtskräftigen Baureglements existiert nicht mehr. Der entsprechende Satz wird deshalb gestrichen.

Die minimale Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird beibehalten und ergänzt mit Anforderungen bezüglich Besucherabstellplätzen. Für übrige Nutzungen und Spezialfälle legt die Baubewilligungskommission die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen im Einzelfall fest. Neu gelten bei Einfamilienhäusern die Garagenvorplätze als anrechenbare Abstellfläche.

Bei Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohneinheiten, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gilt die Erstellungspflicht neu auch für Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder. Die Baubewilligungskommission legt die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen im Einzelfall fest.

Neu kann unter bestimmten Voraussetzungen die Erstellungspflicht mit der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage erfüllt werden. Dadurch können einerseits gemeinsame Erschliessungslösungen auch ohne Sondernutzungsplan ermöglicht und andererseits bei vorhandenem Leerstand in Parkgaragen unnötige weitere Abstellflächen vermieden werden. Bei der



Beurteilung, ob sich eine Gemeinschaftsanlage in «angemessener Nähe» des Baugrundstücks befindet, sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Bei flacher Topografie und direkten Wegverbindungen sind Abstellplätze im Umkreis von 300 m als angemessen nah zu beurteilen (gleiche Distanz wie bei der Berechnung der ÖV-Güteklasse, entspricht ca. 5 min Gehweg). Bei Abstellplätzen für Besuchende und Kunden gilt ein Umkreis von ca. 150 m. Bei grösseren Höhenunterschieden, fehlenden Wegverbindungen etc. ist diese Entfernung entsprechend zu reduzieren.

Der rechtskräftige Abs. 4 wird umformuliert. Die Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder sind von dieser Befreiungsmöglichkeit der Erstellungspflicht ausgenommen, da die Anforderungen an die Abstellanlagen bzw. der Platzbedarf bedeutend kleiner sind.

Art. 15 Ersatzabgabe für Personenwagen-Abstellplätze

Gemäss Art. 15 BauG beinhaltet das Baureglement unter anderem Vorschriften über die Ersatzabgaben für Autoabstellplätze. Neu wird die Ersatzabgabe nicht erhoben, wenn die Gemeinde selbst die Erstellung von Abstellplätzen beschränkt oder untersagt, z. B. aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung von Schutzgegenständen oder Störung des Verkehrs. Unzumutbar kann das Verlangen nach der Erstellung der Abstellplätze u. a. dann werden, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung der Abstellplätze, z. B. bei Unterbringung in Untergeschossen oder in mehreren Geschossen, durch schwierige topografische und/oder konstruktive Verhältnisse die ortsüblichen Aufwendungen erheblich übersteigen oder die Aufwendungen nicht mehr im Verhältnis zum Aufwand des gesamten Bauvorhabens stehen würden.

Im rechtskräftigen Baureglement beträgt der Abgabesatz pro fehlendem Abstellplatz CHF 4'000.-. Da die Ersatzabgabe zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benutzbarer Abstellplätze oder Parkgaragen verwendet werden soll, wird der Abgabesatz auf CHF 10'000.- erhöht. Damit sollen allfällige Kosten durch die Verursacher besser gedeckt werden können. Je nach Ausführung betragen die Erstellungskosten zwischen CHF 10'000.- bis CHF 40'000.- pro Parkplatz. Abs. 4 wird zur besseren Verständlichkeit ergänzt.

Art. 16 Wohnhygiene, Sicherheit

Neu werden minimale Raumhöhen festgelegt. Die Bestimmung zur minimalen lichten Breite von Wohnungszugängen und Treppenhäusern wird ergänzt um Vorschriften für Einfamilienhäuser.

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. 17 Dachgestaltung

Bei Neu- und Umbauten sind Flachdächer ab 60 m² Gesamtfläche ökologisch wertvoll zu begrünen, **ausgenommen die als begehbare Terrasse genutzten Bereiche (zählen aber zur Gesamtfläche dazu)**. 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 Vögel)².

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 nicht von der Dachbegrünungspflicht.

Bei Abs. 1 rechtskräftiges Baureglement handelt es sich um eine Gestaltungsanforderung. Diese Bestimmung ist jedoch keine Konkretisierung von Art. 112 Abs. 1 BauG, weshalb sie gestrichen wird.

Art. 18 Dachaufbauten und -einschnitte

Der erste Satz von Abs. 1 des rechtskräftigen Baureglements ist keine Konkretisierung von Art. 112 Abs. 1 BauG und wird deshalb gestrichen. Bislang hat die Bestimmung nicht alle Arten von Dachaufbauten abgedeckt. Neu gilt für alle Lukarnen dieselbe Regelung und Dachflächenfenster werden ergänzt. Dachflächenfenster sind neu ausserdem auf je 1.5 m² aussen gemessene Fläche (Blendrahmenausmass) begrenzt (gleiche Grösse wie in Art. 39 Abs. 3 BauV, nicht bewilligungspflichtige Vorhaben).

Art. 19 Antennenanlagen

Die zunehmende Bedeutung draht- und kabelloser Signalübertragung, insbesondere des Mobilfunks, führt zu einer steigenden Nachfrage nach leistungsfähiger Antenneninfrastruktur. Die Standortwahl solcher Anlagen kann zu Konflikten mit schutzwürdigen Orts- und Landschaftsbildern sowie mit wohnbaulich empfindlichen Nutzungen führen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde, im Baureglement eine Steuerung der Antennenstandorte einzuführen. Vorgesehen ist eine Priorisierung zulässiger Standortgebiete im Sinne eines Kaskadenmodells, kombiniert mit einer Negativplanung für Ortsbildschutzzonen.

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

² HSR Hochschule für Technik Rapperswil (2020): Konzeptstudie. Bausteine für die Integration von Biodiversität in Musterbaureglements. Stand: 01.12.2020.



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.³

Gegenstand der Regelung

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 visuell als solche wahrgenommen werden können. Bei kaschier-ten Antennenanlagen finden die Absätze 2 bis 4 keine Anwendung, da sie im Vergleich zu visuell wahrnehmbaren Antennenanlagen viel geringere negative Empfindungen und Reaktionen hervorrufen. Die Beschränkung der Standortwahl wäre unverhältnismässig.

Innerhalb von Ortsbildschutzzonen sowie an geschützten Kulturobjekten sind Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten. Neu muss 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.

Gesuchsteller können verschiedene Nachweise erbringen, weshalb ein Standort in einer Bauzone übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Z. B. kann anhand von Abdeckungskarten gezeigt werden, dass ein prioritärer Standort aus funk- oder netztechnischen Gründen nicht in Betracht fällt. Auch ist der Nachweis möglich, dass ein Standort aus umweltschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist, weil der anwendbare Anlagegrenzwert überschritten wird. Der Nachweis des Scheiterns eines Enteignungsverfahrens wird nicht verlangt. Es genügt, wenn die Gesuchsteller (beispielsweise durch Vorlage eines Briefwechsels) glaubhaft machen, dass sie einen in Betracht kommenden Standort in einer prioritären Zone nicht (zu zumutbaren Bedingungen) mieten oder erwerben konnten.

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Regelung steht in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen von Art. 3 RPG (Einordnung in die Landschaft, Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschonen, nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung vermeiden oder gesamthaft gering halten). Sie entspricht zudem dem kantonalen Richtplan Appenzell Ausserrhoden, insbesondere dessen Zielen und Festlegungen in Kapitel E.6, Kommunikation (Stand 01.04.2022). Gemäss richtungsweisender Festlegung sind neue Antennenanlagen bezüglich der Standorte und unter Beachtung der verfügbaren Technologien miteinander zu koordinieren. Bei den Abstimmungsanweisungen (Zwischenergebnis) werden verschiedene Ausschlusskriterien wie Standorte an oder im Umgebungsbereich von geschützten Kulturobjekten und innerhalb geschützter Ortsbilder genannt. Ein Widerspruch zu bundesrechtlichen Vorgaben, insbesondere der NISV oder dem Fernmeldegesetz, besteht nicht, da weder Strahlungsgrenzwerte abgeändert noch

³ Aus BAFU u. a. (Hrsg.) 2010: Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte. Bundesamt für Umwelt, Bern. 60 S.



technische Mindestanforderungen berührt werden. Die Bestimmung stimmt somit mit dem übergeordneten Recht und Planungsgrundlagen überein.

In Ortsbilschutzzonen sowie an geschützten Kulturobjekten sind Antennenanlagen zukünftig verboten. Damit soll den Anliegen des Orts- und Landschaftsschutzes Rechnung getragen werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (z. B. 1C_173/2016, BGE 131 II 557, IC_743/2013) sind grundsätzliche Verbote von Antennenanlagen im Ortsbilschutzzonengebiet rechtlich zulässig. In Wolfhalden umfasst die Ortsbilschutzzone neu knapp 11 ha Fläche im Vergleich zu knapp 47 ha Bauzonenfläche insgesamt (ohne Grossteil Strassenflächen). Ausserdem umfasst die Ortsbilschutzzone nie die gesamte Bauzonenfläche eines Ortsteils, sondern jeweils lediglich den historischen Kernbereich oder einen bestimmten Randbereich. Ein Verbot für eine solche Fläche schränkt die Leistungsfähigkeit von Mobilfunkanlagen aus technischen Gründen nicht ein, weil solche Anlagen im Umkreis von mindestens 10 Kilometern die Versorgung sicherstellen können. Ausserhalb der Ortsbilschutzzone Wolfhalden gibt es unter technischen Aspekten andere Standorte, die Mobilfunkversorgung sicherzustellen.

Die festgelegte Kaskade beruht auf einer raumplanerischen Bewertung der Zonennutzungen: Gewerbe- und öffentliche Nutzungszonen verfügen über eine erhöhte Eignung für technische Infrastrukturen aufgrund ihrer Nutzungsart, baulichen Dimensionalität und in der Regel geringeren Schutzbedürftigkeit. Wohn- und Gewerbezone sowie Kernzone weisen ein mittleres Konfliktpotenzial auf, insbesondere im Hinblick auf Wohnqualität und Ortsbild. Reine Wohnzone sind aufgrund ihrer hohen Sensibilität und des hohen Schutzinteresses am Ende der Priorisierung angesiedelt. Die Auswahlordnung bildet damit eine sinnvolle raumplanerische Differenzierung ab und ist sachlich begründet.

Die Pflicht zur Prüfung bestehender Standorte trägt zu einer Bündelung der Infrastrukturanlagen bei. Damit werden Siedlung und Landschaft geschont und die raumplanerische Zielsetzung einer möglichst effizienten und ressourcenschonenden Infrastrukturplanung wird erfüllt.

Die Regelung weist eine klare Struktur auf. Die Priorisierung und Ausschlussgebiete sind eindeutig formuliert, die Nachweispflicht des Gesuchstellers ist klar umschrieben und die Anwendungskriterien sind für Behörden und Gesuchsteller transparent. Dies gewährleistet eine einheitliche und rechtssichere Praxis.

Verhältnismässigkeitsprüfung

Die vorgesehene Regelung ist geeignet, die mit ihr verfolgten raumplanerischen und öffentlichen Interessen zu fördern. Die Zuweisung prioritärer Standorte in gewerblich oder öffentlich genutzten Gebieten entspricht der geringeren Empfindlichkeit dieser Zonen und reduziert Nutzungskonflikte. Die Negativplanung betreffend der Ortsbilschutzzonen gewährleistet den Schutz dieser sensiblen Ortsbilder. Gleichzeitig stellt die Verpflichtung zur Prüfung bestehender Anlagen sicher, dass unnötige Neubauten vermieden werden und die technische Infrastruktur gebündelt wird. Die Eignung ergibt sich damit aus der sachlichen Abstimmung der Standortwahl mit der zonengemässen Nutzungsstruktur.

Das gewählte Mittel erweist sich als erforderlich. Eine rein einzelfallbezogene Standortbeurteilung ohne im Baureglement vorgegebene Priorisierung würde zu einer uneinheitlichen Vollzugspraxis führen und den mit Art. 1 und 3 RPG verlangten schonenden Umgang mit Raum und Umwelt weniger wirksam sicherstellen. Ein milderer Mittel – etwa eine unverbindliche



Empfehlung oder eine nicht verbindliche Standortplanung – wäre zur Erreichung der Ziele unzureichend, da es den erforderlichen Ordnungsrahmen nicht gewährleisten würde. Da die Regelung Ausnahmen zulässt, wenn ein höherpriorisierter Standort technisch oder versorgungstechnisch ungeeignet ist, und sich ausschliesslich auf Antennenanlagen bezieht, die visuell als solche wahrnehmbar sind, überschreitet sie den notwendigen Eingriff nicht.

Die Zumutbarkeit für die betroffenen Gesuchsteller ist gewahrt. Die Ortsbildschutzzonen umfassen in keinem Ortsteil die gesamte Bauzonenfläche. Bauzonen erster Priorität, also Gewerbe- und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, bestehen gemäss revidiertem Zonenplan in den Ortsteilen Dorf, Mühltofel, Hinterergeten, Zeltg und Schwendi-Tobel. Sie sind also weitläufig über das Gemeindegebiet verteilt und nicht konzentriert an einem Standort gelegen sowie nicht mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Standorte in tiefer priorisierten Zonen bleiben grundsätzlich zulässig, sofern die höher priorisierten Zonen nicht genügen. Die Gesuchsteller können verschiedene Nachweise erbringen. Der Nachweis des Scheiterns eines Enteignungsverfahrens wird nicht verlangt. Der Versorgungsauftrag kann weiterhin erfüllt werden und die neue Regelung beschränkt die Betreiber nicht übermässig. Demgegenüber bestehen gewichtige öffentliche Interessen an der Schonung des Orts- und Landschaftsbilds und Wahrung der Wohnqualität. Ideelle Immissionen, die von Antennenanlagen ausgehen können, sollen den Charakter und die Qualität der Wohngebiete möglichst geringfügig beeinträchtigen. Die Abwägung fällt zugunsten der Einführung der Massnahme aus.

Schlussfolgerung

Die Einführung des Kaskadenmodells kombiniert mit einer Negativplanung für Antennenanlagen ist sowohl verhältnismässig als auch raumplanerisch zweckmässig. Die Bestimmung ist geeignet, erforderlich und zumutbar und entspricht den Zielen und Vorgaben des Bundesrechts sowie den kantonalen Planungsgrundlagen. Die Regelung trägt zu einer geordneten Siedlungsentwicklung und zu einer Minimierung von Nutzungskonflikten bei, ohne den Versorgungsauftrag der Betreiber unangemessen einzuschränken.

Art. 20 Umgebungs- und Terraingestaltung

Die bestehenden Bestimmungen werden grundsätzlich beibehalten. Abs. 3 ist eine neue Sonderregelung. Gemäss der Strategie Siedlungsentwicklung nach innen wird in den Wohnquartieren ein enger Bezug zwischen Strasse und Haus gesucht (Blickbeziehungen ermöglichen). Geschlossene tote Einfriedungen entlang von Strassen, beispielsweise Mauern oder mit Steinen gefüllte Drahtkörbe (Gabionen), werden deshalb auf eine Höhe von 1.4 m beschränkt. Bei diesen Höhen wird den Bewohnerinnen und Bewohnern ausreichend Schutz geboten und Passantinnen und Passanten erleben den Strassenraum als nicht eingeeengt. Das Strassen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen. Nicht unter diese Bestimmung fallen offene Einfriedungen und lebende Einfriedungen (bereits begrünt).

Art. 21 Biodiversität

Es sind standortgerechte, mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden. Bei der Artenwahl für eine Bepflanzung sind die örtlichen Standortverhältnisse wie Boden,



Wasserhaushalt, Besonnung etc. zu berücksichtigen. Als standortgerecht sind jene Arten zu bezeichnen, die von ihrem gesamtökologischen Verhalten her bis zu einem bestimmten Anteil zum Standort passen und auf diesem gedeihen, ohne ihn zu schädigen. Es handelt sich aber nicht zwingend um einheimische Arten, die von Natur aus auf diesem Standort vorkommen. Ein klar definiertes Verhältnis von einheimischen zu nicht einheimischen Arten lässt sich nicht starr festlegen. Je höher der Anteil an einheimischen und regionaltypischen Arten, desto wertvoller sind die Pflanzen für die Förderung der Biodiversität. Je nach Grünraum und Profil soll ein gutes Gleichgewicht aus für die Biodiversität besonders wertvollen, einheimischen Arten und aus funktionalen Gründen gewählten Kultur-Arten gefunden werden. Nach dem Standard Nachhaltiges Bauen SNBS sollen mindestens 80 % der Pflanzenarten einheimisch sein. An Extremstandorten sowie bei Pflanzungen mit hohem repräsentativem Charakter wird dieser Anteil geringer ausfallen. Bei Ruderalvegetationen sollte er hingegen möglichst bei 100 % liegen.

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.⁴ Die Bodenversiegelung ist deshalb auf das Notwendigste zu beschränken und Meteorwasser ist zu versickern.

Steingärten dürfen künftig nur in Form von biodiversen Anlagen (einheimisch und extensiv begrünte, strukturreiche Sand-, Kies- oder Schotterflächen ohne Vliesunterlage) 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.

Für einen Populationsaustausch und für einen ausreichend grossen Lebensraum ist auf die Wanderbewegungen der wildlebenden Tiere Rücksicht zu nehmen. Bodengebundene Kleintiere wie Igel und Eidechsen benötigen eine minimale Durchlässigkeit bei toten Einfriedungen. Die Durchlässigkeit ist durch einen Abstand von mindestens 0.15 m vom Boden oder durch ausreichend viele Öffnungen (ca. alle 10 m) zu gewährleisten.

Art. 22 Lichtemissionen

Durch die kontinuierliche Zunahme künstlicher Lichtemissionen wird der Lebensraum von nachtaktiven Tieren zerschnitten, ihr Aktionsradius eingeschränkt und das Nahrungsangebot reduziert. Folglich sollen mit den vorgesehenen Bestimmungen im Baureglement die Lichtemissionen im Gemeindegebiet reduziert werden.

Art. 23 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

⁴ HSR Hochschule für Technik Rapperswil (2020): Konzeptstudie. Bausteine für die Integration von Biodiversität in Musterbaureglemente. Stand: 01.12.2020.



ausschliesslich auf Kinderspielflächen 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 Begegnungsflächen analog zu den Ersatzabgaben der Abstellplätze eingeführt.

Art. 24 Schutzzonen, Schutzobjekte

Die Bestimmung wird umformuliert zur besseren Verständlichkeit. Abs. 2 des rechtskräftigen Baureglements wird gestrichen. Die Schutzzonen und die Zuständigkeiten ergeben sich aus Art. 80 und 88 BauG, eine Wiederholung im Baureglement ist überflüssig.

Art. 25 Ortsbildschutzzone der Gemeinde

In der Ortsbildschutzzone gilt kein eigentliches Abbruchverbot mehr. Als Ziel wird die sorgfältige Einpassung in das Ortsbild definiert und nicht die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz. Dies führt zu einer klareren Unterscheidung zu den Kulturobjekten.

Abs. 6 des rechtskräftigen Baureglements wird gestrichen. Durch diese Bestimmung wird der Schutzperimeter erweitert. Dies bedeutet ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit, ohne dass Betroffene die Möglichkeit hatten, sich in einem ordentlichen Verfahren dagegen zu wehren.

Art. 26 Kulturobjekte der Gemeinde

Bislang fehlte die Definition, was unter einem Kulturobjekt zu verstehen ist. Diese wird ergänzt. Abs. 4 des rechtskräftigen Baureglements wird gestrichen. Auf Einzelfalllösungen soll zukünftig verzichtet werden.

Art. 27 Naturobjekte der Gemeinde

Bislang fehlten bei der Definition bestimmte Naturobjekte wie z. B. die Einzelbäume, obwohl bereits im rechtskräftigen Zonenplan mehrere Einzelbäume geschützt sind. Gemäss Art. 87 Abs. 2 BauG kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes angeordnet werden, wenn Schutzobjekte zerstört oder beeinträchtigt werden. Die Wiederherstellung ist grundsätzlich schon übergeordnet geregelt.

Gemäss der rechtskräftigen Bestimmung sind Veränderungen bewilligungspflichtig. Gemäss Art. 97 Abs. 5 BauG erlässt der Regierungsrat abschliessend Vorschriften über die Bewilligungspflicht und das Verfahren. Im Baureglement besteht kein Raum für solche Regelungen, weshalb der entsprechende Satz gestrichen wird.

Art. 28 Werkleitungen

Werden bei Bauarbeiten unbekannte Werkleitungen freigelegt, so sind diese dem Bausekretariat zu melden (Informationspflicht). Abs. 2 des rechtskräftigen Baureglements wird gestrichen, die Regelung erfolgt bereits aus der übergeordneten Gesetzgebung.



Art. 29 Gebühren, Kosten

Das Verursacherprinzip bei der Kostentragung ist bereits in Art. 19 Abs. 1 VRPG geregelt. Danach hat derjenige die Verfahrenskosten zu tragen, wer eine Amtshandlung verlangt oder veranlasst. Gemäss Art. 21 StrG können ausserdem nur für den gesteigerten Gemeingebrauch und für Sondernutzungen Gebühren erhoben werden. Eine allgemeine Gebührenpflicht für die Benützung von öffentlichem Grund ist damit nicht möglich. Aus dem rechtlichen Gehör folgt bereits, dass der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung für ein Gutachten anzuhören ist. Abs. 1 und 3 rechtskräftiges Baureglement werden entsprechend gestrichen.

Art. 30 Übergangsbestimmungen

Neu gilt weiterhin das alte Baureglement für bereits aufgelegte Baugesuche. Solche Übergangsbestimmungen machen vor allem dort Sinn, wo es eine Verschärfung im neuen Baureglement gibt, welche eine Bevorzugung von bereits aufgelegenen Baugesuchen rechtfertigt. Mit der vorliegenden Revision des Baureglements werden insbesondere die Anforderungen zu den Fahrzeugabstellplätzen (neu Abstellplätze für Besucher, Fahrräder und Motorfahrräder sowie andere Gefährte wie Veloanhänger und Kinderwagen erforderlich), Dachgestaltung (Begrünung bei Flachdächern verpflichtend), Antennenanlagen (Kaskadenmodell kombiniert mit Negativplanung), Umgebungsgestaltung (Einfriedungen sowie mehrere Bestimmungen zur Förderung der Biodiversität), Beleuchtungsanlagen und Wohnhygiene (minimale Raumhöhen) verschärft. Durch diese Verschärfungen würden unter Umständen grössere Projektanpassungen erforderlich werden.

Es erscheint zweckmässig, die Durchführung der öffentlichen Auflage als massgebendes Kriterium zu definieren. Es ist gesetzliche Pflicht, ein Baugesuch vor der öffentlichen Auflage auf dessen Vollständigkeit hin zu überprüfen. Trotzdem kommt es immer wieder vor, dass ergänzende Unterlagen zu einem Baugesuch nachzuliefern sind. Hinzu kommt, dass auch viele Baugesuche mit Auflagen etc. bewilligt werden. Der Zeitpunkt der Einreichung eines Baugesuchs erscheint deshalb nicht zweckdienlich für die Übergangsbestimmung.

Art. 31 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Baureglement der Gemeinde Wolfhalden vom 05. Dezember 2006 wird aufgehoben.

Art. 32 Inkrafttreten

Das Baureglement kann unabhängig vom Zonenplan in Kraft treten und soll auch nicht von diesem abhängig sein. Der entsprechende Zusatz wird gestrichen. Neu soll das Baureglement nicht automatisch mit dem Genehmigungsentscheid in Kraft treten. Der Gemeinderat soll dies bestimmen.

Technische Erläuterungen zum Baureglement

Die technischen Skizzen wurden teilweise an die geänderten Bestimmungen angepasst.



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 10.2). 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 Gewässerräume (provisorisch festgelegt durch den Kanton) der Grünzone mit Zweck Schutz (GRiS) zuzuweisen.
- Raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung: Es ist auf eine raumplanerisch sinnvolle Bauzonenabgrenzung zu achten. Vor allem Inselbauzonen oder zu starke «Zick-Zack-Abgrenzungen» sind zu vermeiden.

Die Reduktion der Bauzone gemäss Zonenplananpassung zeigt sich wie folgt:

Parz. Nr.	Grundeigentümerschaft	Fläche [m ²]	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	146 109	WG2 WG3	L GRiS	X X
1289	Mack-Neff Doris	878 10	WG2 WG2	L GRiF	X 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	1'020	WG2	L	X
1521	Hanny-Drews Karin	603	WG2	GRiF	X
		79	W1	GRiF	X
718	martin'S AG	1'130 630	WG2 WG2	L GE I	X überbaut
		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 ⁵	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	952	W2	L	X
954		195	W2	L	X
531	Boitier Milly Lina	101	W2	L	X
		70	W2	L (Erschliessung)	-
28	Zürcher Ruedi	502	W1	GRiS	X
934	Fässler Käthe Helene	142	W1	L	X

⁵ Beanspruchte anrechenbare Landfläche gemäss GWR



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
Total		21'582			
davon kapazitätsrelevant		20'311			

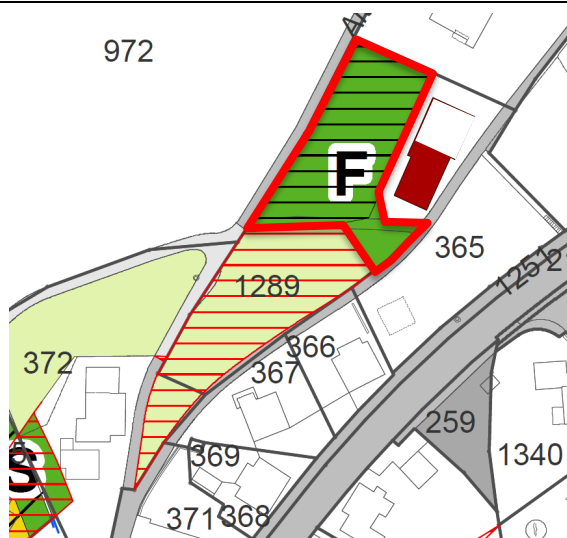
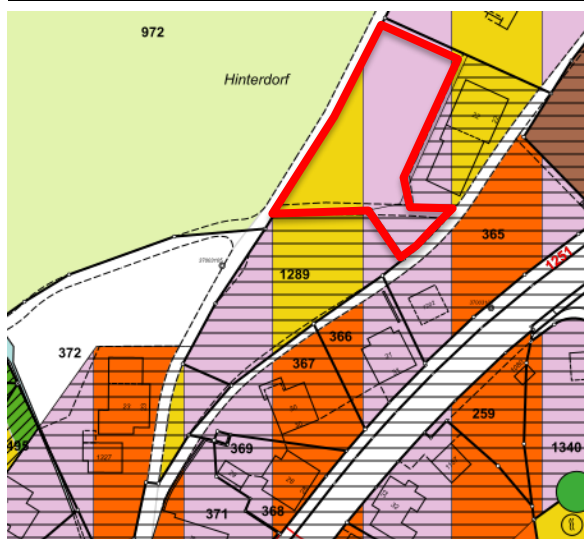
Insgesamt werden **2.03** ha kapazitätsrelevant aus- oder umgezont. Die kantonalen Vorgaben werden erfüllt. Nachfolgend werden die einzelnen Aus- und Umzonungsgebiete im Detail beschrieben.



10.1.1 Detailbeschriebe

Hinterdorf – Parzelle Nr. 365

Fläche (m ²)	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.



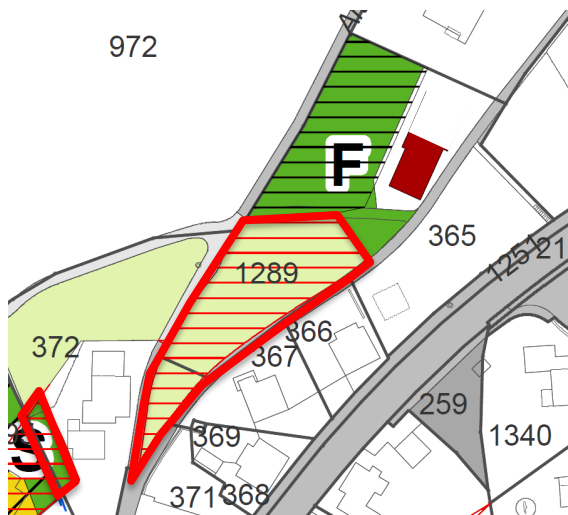
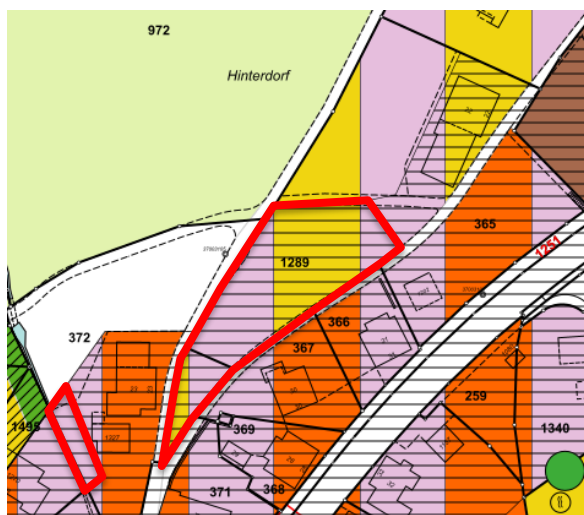
Hinterdorf – Parzellen Nr. 372 & 1289

Fläche (m²) 146 + 109 & 878 + 10

Eigentümer von Kempis Johannes Alfons / von Kempis-von Plettenberg-Lenhausen Sophia Pia Ida Huberta Maria (Parz. Nr. 372)
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 Detailbeschrieb) eine grössere zusammenhängende Fläche an Siedlungsrandlage. Die Fläche ist heute noch unbebaut und liegt innerhalb der kommunalen Ortsbildschutzzone. Dadurch gelten erhöhte gestalterische Anforderungen. Gemäss der ortsbauischen 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.

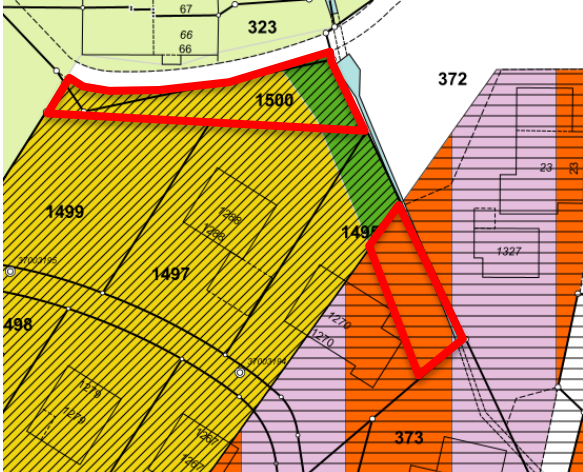
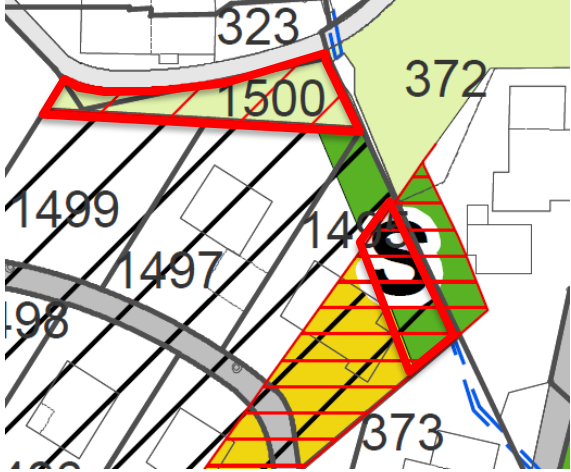
Die Parzellen sind durch Wassergefahren tangiert. Auf Parzelle Nr. 372 wird der Gewässerraum mit einer Breite von 11 m bis zur Eindolung der Grünzone Zweck Schutz zugewiesen (siehe auch nachfolgenden Detailbeschrieb Luchten). Im Abschnitt der Eindolung könnte sich der Gewässerlauf im Rahmen eines Offenlegungsprojekts 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 ²)	28 & 121 & 132	Eigentümer	Stengel-Brunner Regula (Parz. Nr. 323) Alpstein Consulting AG (Parz. Nr. 1495) 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.

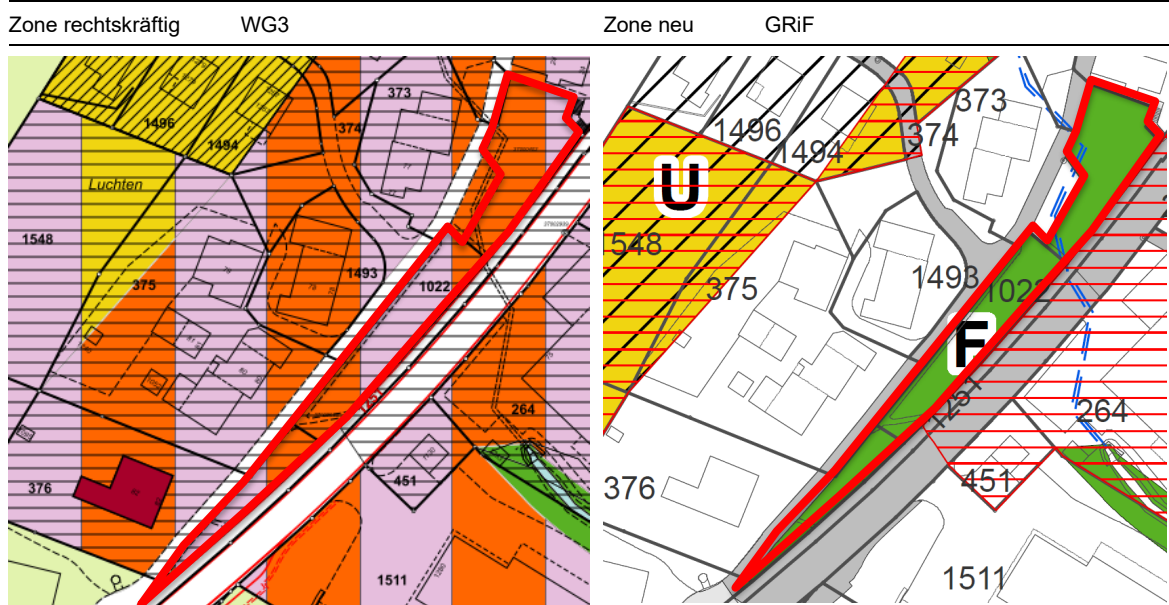
Die Parzelle Nr. 1499 ist ebenfalls unbebaut und in Aussenlage, jedoch voll erschlossen und baureif. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich von einer Auszonung abgesehen.

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). **Im Bereich entlang dem Gewässer bestehen auch Wassergefahren.** 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 ²)	1'093 (430 & 185 & 2 & 476)	Eigentümer	Sieber Roger (Parz. Nr. 373) Scheyer Bernhard Karl / Scheyer-Zumbrunn Susanne (Parz. Nr. 376) Züst Ruedi (Parz. Nr. 377) Einwohnergemeinde Wolfhalden (Parz. Nr. 1022)
--------------------------	--------------------------------	------------	---



Ausschnitt Auszonungen Dorfeingang West

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz	X	
Gewässernetz und Gewässerraum	X	
Wald		X
Sondernutzungsplan (QP Dorf kern, 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. **Im Bereich der Eindolung bestehen Wassergefahren.** 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 Dorf kern 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 (m²)	285 & 66	Eigentümer	Elektra-Korporation Wolfhalden (EKW) (Parz. Nr. 259) 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 (m²)	1'441 (402 & 246 & 246 & 180 & 367)	Eigentümer	Wäckerli Ernst, Wäckerli-Tobler Alice (Parz. Nr. 952) Derrer-Walser Anne-Marie (Parz. Nr. 1308) Costa Ivo Marco, Costa Jasmin, Costa Rebecca, Costa-Schmid Eveline (Parz. Nr. 1309) Mühlheim-Giurgola Angela, Mühlheim Robert Franz (Parz. Nr. 1310) Maier-Beer Colette, Maier Marcel (Parz. Nr. 1311)
-------------	--	------------	--

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



	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

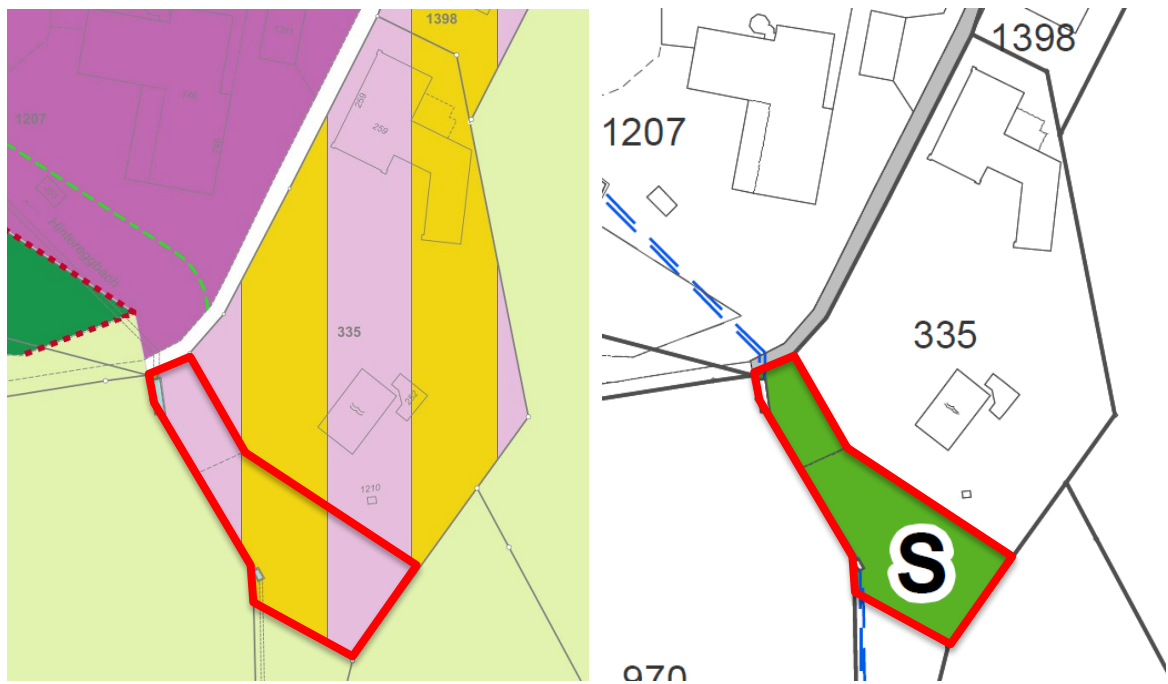
Interessensabwägung:

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 (m²)	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:

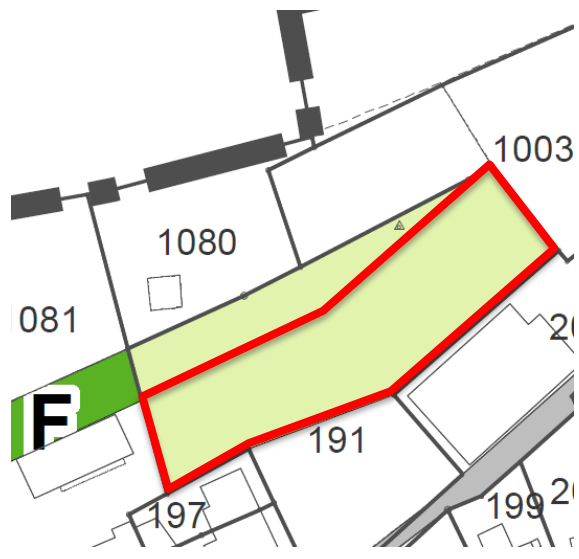
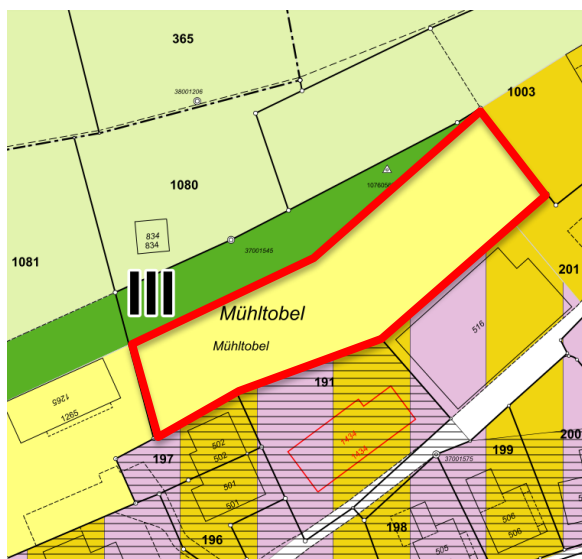
Die Teilfläche der Parzelle Nr. 335 liegt am Siedlungsrand und weist keine ÖV-Güteklasse auf. Sie ist zudem nur teilweise erschlossen. Der südliche Bereich liegt im Gewässerraum und kann nicht bebaut werden. **In diesem Bereich bestehen ausserdem Wassergefahren.** Eine Zuweisung zur Grünzone mit Zweck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

Die Zonenabgrenzung folgt der heutigen Nutzung.



Mühltobel Nord – Parzelle Nr. 191

Fläche (m ²)	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.

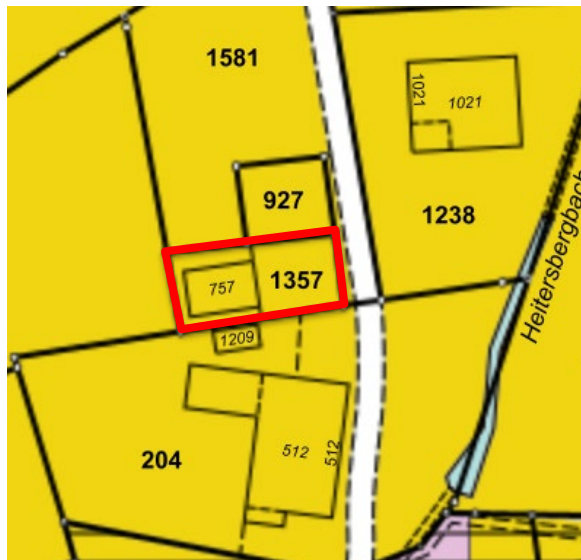
Die Teilparzelle in der Zone WG2 wird bebaut, die Teilparzelle in der Zone W1 in der zweiten Bautiefe ist hingegen noch nicht voll erschlossen und durch die neue Bebauung wird die weitere Erschliessung erschwert.

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 (m²)	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:

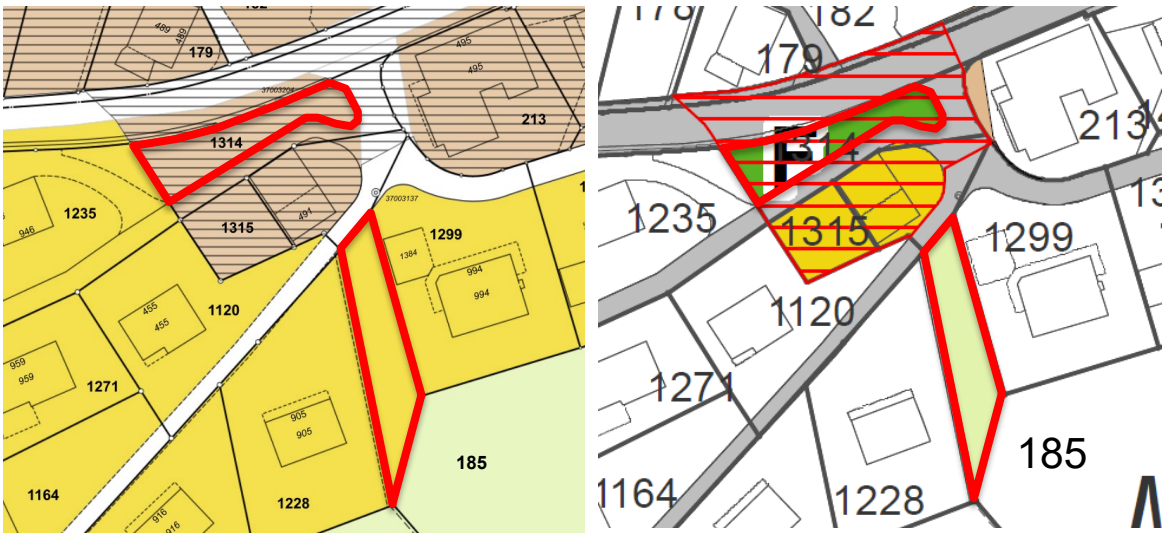
Auf Parzelle Nr. 1357 befindet sich eine Trafostation. Eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist zweckmässig.



Mühltobel Süd – Parzelle Nr. 185 & 1314

Fläche (m²)	262 & 219	Eigentümer	Frischknecht Marco (Parz. Nr. 185) Wick Werner Hans Rudolf (Parz. Nr. 1314)
-------------	-----------	------------	---

Zone rechtskräftig	W2 / K2	Zone neu	L / GRiF
--------------------	---------	----------	----------



Ausschnitt Auszonungen Mühltobel Süd

	betroffen	nicht betroffen
Naturgefahren	X	
Schutz		X
Gewässernetz und Gewässerraum		X
Wald		X
Sondernutzungsplan (QP Mühltobel Par. Nrn. 185, 211, 27.02.1979)	X	
ÜSE, Stand 31.12.2016		überbaut
ÖV-Güteklasse		-

Interessensabwägung:

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 185 in der Zone W2 liegt am Siedlungsrand und dient heute der landwirtschaftlichen Erschliessung. Die Bauzonenfläche ist sehr schmal und kann nicht bebaut werden. In der direkten Umgebung ist keine alternative Zufahrt vorhanden.

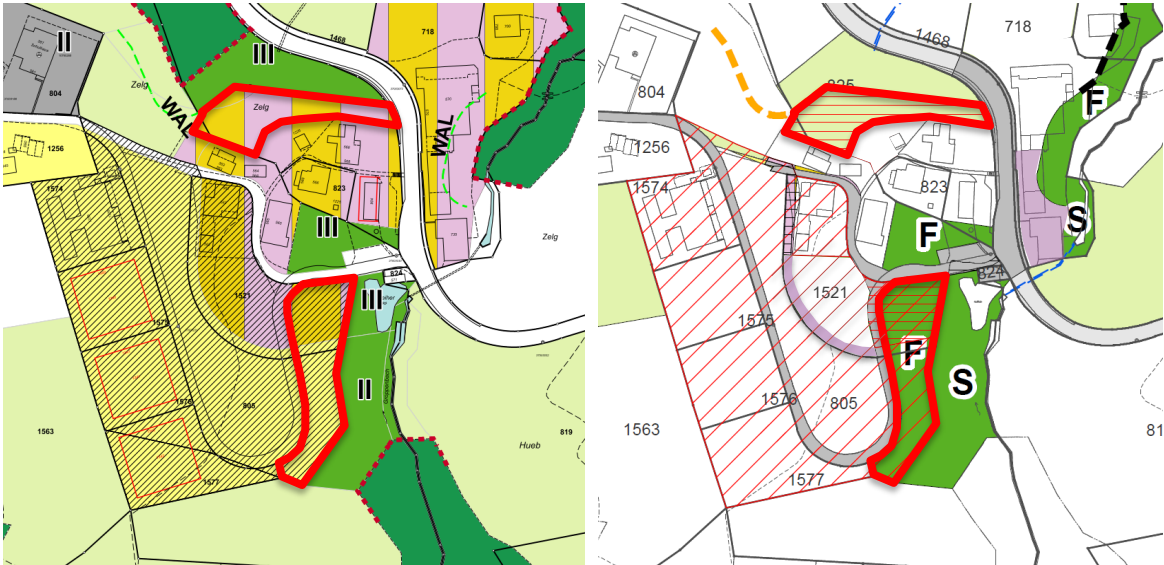
Bereits im Quartierplan Mühltobel Parz. Nrn. 185, 211 war für diese Fläche keine Bebauung vorgesehen.

Bei der Parzelle Nr. 1314 handelt es sich um eine unbebaute Restfläche an der Kantonsstrasse. Die Parzelle wird in die Grünzone Zweck Freihaltung umgezont. Es wurde kein Nutzungstransfer vorgenommen. Die Umzonung ist voll anrechenbar.



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

Fläche (m ²)	759 + 4 + (-44) + 41 & 1'020 & 603 + 79	Eigentümer	Hanny-Drews Karin (Parz. Nr. 805 & 1521) Hanny Roderick (Parz. Nr. 825)
--------------------------	---	------------	---

Zone rechtskräftig	W1 / WG2 / ÜG	Zone neu	GRiF / L / WG2
			

Ausschnitt Auszonungen QP Zelg / Gemsli

	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 Ortsbilschutzzone. Die nördlich des Gemsli gelegene intakte Geländekammer ist nicht erschlossen. Eine zufriedenstellende Erschliessung und Bebauung für eine Bauzonenfläche in diesem Umfang wären nur unter restriktiv gesetzten Rahmenbedingungen und mit deutlichem Mehraufwand (Infrastrukturkosten) zu erreichen. **Die neue Zonenabgrenzung der WG2 erfolgt auf Basis der heutigen Nutzung. Im Bereich der bestehenden Remise verbleibt eine Entwicklungsmöglichkeit in geringem Umfang. Die Bebauung innert angemessener Frist wird mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags sichergestellt.** 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 Freihaltebereich zugewiesen. Der Freihaltebereich 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 m² 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 m² ermittelt werden kann. Für das Gebäude Assek. Nr. 565 liegen keine Unterlagen vor. Gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister beträgt die Wohnfläche 220 m². Die drei Wohnhäuser in der Wohn-Gewerbezone WG2 benötigen mit einer Ausnützungsziffer von 0.5 eine anrechenbare Landfläche von 714.2 m².

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 m² (inkl. 10% Bonus) zur Verfügung gestellt. Die vier Mehrfamilienhäuser konsumieren eine BGF von 3'143 m², wobei mit einer Ausnützungsziffer von 0.4 insgesamt 2'194.4 m² durch die vier Parzellen abgedeckt werden. Auf Parz. Nr. 805 wird also noch eine anrechenbare Landfläche von 2'371.5 m² 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 m² in der Wohnzone W1 (inkl. Verkehrsfläche) und 920 m² 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 Gensli und der neuen Bebauung gemäss Quartierplan Zelg und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet liegt teilweise in der kommunalen Ortsbildschutzzone.

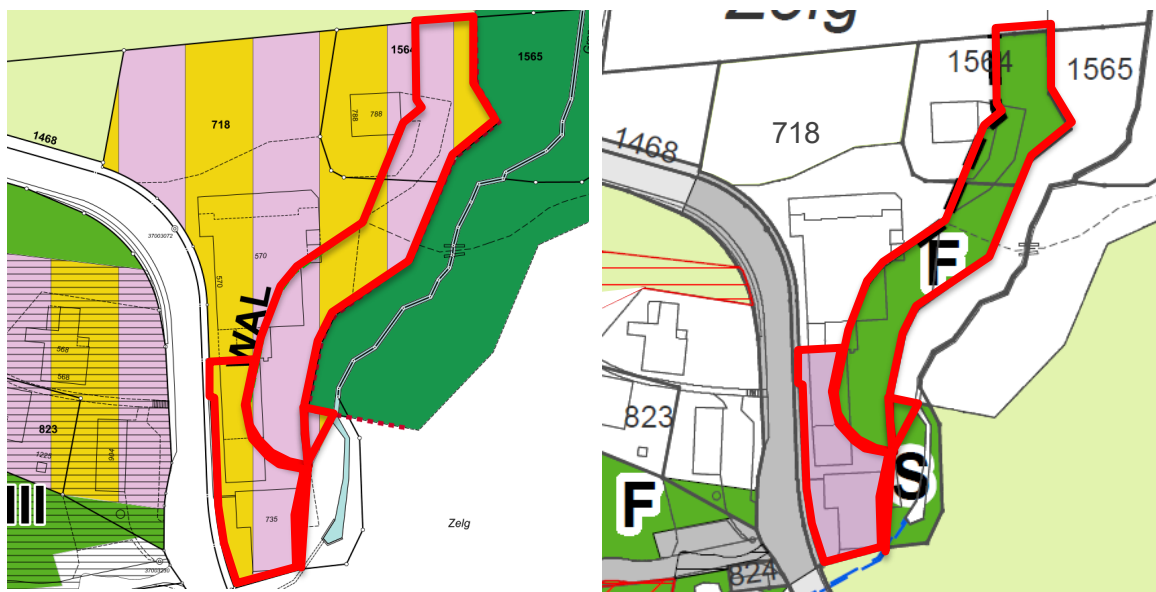
Das Gebiet liegt im Perimeter des Quartierplans Zelg und ist grösstenteils dem Baubereich D zugewiesen, wo grundsätzlich die Regelbauweise gilt. Die Teilparzelle in der Zone W1 ist dem Freihaltebereich zugewiesen, der von jeglichen Bauten freizuhalten ist. Die Auszonung unterläuft den Zweck des Sondernutzungsplans nicht. **Raumplanerisch ergibt sich eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung zum Amphibienweiher und Groppenbach. Die Zonenabgrenzung erfolgt entlang der Erschliessungsstrasse. Auf der Parzelle Nr. 1521 verbleibt eine unbebaute Parzellenteilfläche in der Bauzone als Entwicklungsmöglichkeit. Die verbleibenden in der Wohnzone W1 befindlichen Teilbereiche der Parzelle werden in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont. Dies führt zu einer klaren und der Parzellenstruktur folgenden Zonierung. Die Bebauung innert angemessener Frist wird mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags sichergestellt.**

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 m². 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 m² benötigt. Mit den geplanten Umzonungen verbleibt eine Fläche von 1'887 m² 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 & 1564Fläche (m²) **630 + 54 + 809 & 459**Eigentümer Martin'S AG (Parz. Nr. 718)
Dörig David (Parz. Nr. 1564)

Zone rechtskräftig WG2

Zone neu **GE I / 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 gesamte Weiler ist keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt. 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 südliche Teil von Parz. Nr. 718 wird rein gewerblich genutzt, weshalb eine Umzonung zweckmässig ist.** Der nördliche Teil von Parz. Nr. 718 ist heute unbebaut und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. **Die Teilparzelle wird als Entwicklungsmöglichkeit in der Bauzone belassen. Die Bebauung innert angemessener Frist wird mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags sichergestellt.**



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

Fläche (m²)	449 & 142 & 13 & 397 & 424 & 1'348 & 1'409 & 479	Eigentümer	Kanton AR (Parz. Nr. 250) 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 Oberlinenberg, 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 (m²) 839
(594 & 245)

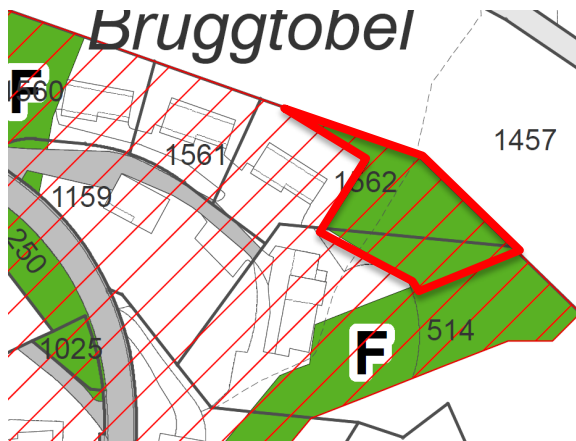
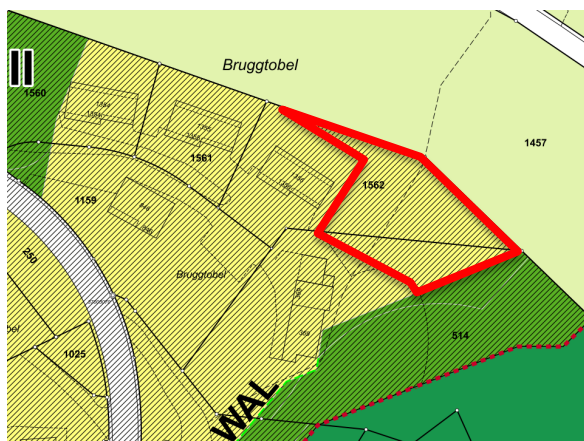
Eigentümer Kirana Immobilien AG (Parz. Nr. 1562)
Böni-Knaus Gabriela, Böni Roland
Marcel (Parz. Nr. 514)

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. 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 m² in der Wohnzone W1 auf, womit bei einer zulässigen Ausnutzungsziffer von 0.4 bis anhin eine anrechenbare BGF von 550 m² zu Verfügung stand. Die Bewilligungsunterlagen weisen keine nachvollzieh- oder anwendbare Deklaration der konsumierten BGF auf. Mit einer Gebäudefläche von 140 m² ist die Umzonung von 245 m² 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-Ausnutzung bewilligt, sondern es wurde bei jeder Parzelle die anrechenbare Landfläche ermittelt. Gemäss erteilter Baubewilligung wurde eine anrechenbare Landfläche von 1'297 m² in der Wohnzone W1 ermittelt, womit bei einer Ausnutzungsziffer von 0.44 (10% AZ-Bonus) eine anrechenbare BGF von 570.68 m² zur Verfügung stand. Gemäss nachträglichem



Baubewilligungsverfahren (Ausbau Untergeschoss) liegt eine BGF-Konsumation von 195.90 m² vor, womit eine Reserve von 374.78 m² resultiert. Die 594 m² Auszonungsfläche (= 261.36 m² 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 & 954Fläche (m²)

468 & 101 & 952 & 195

Eigentümer

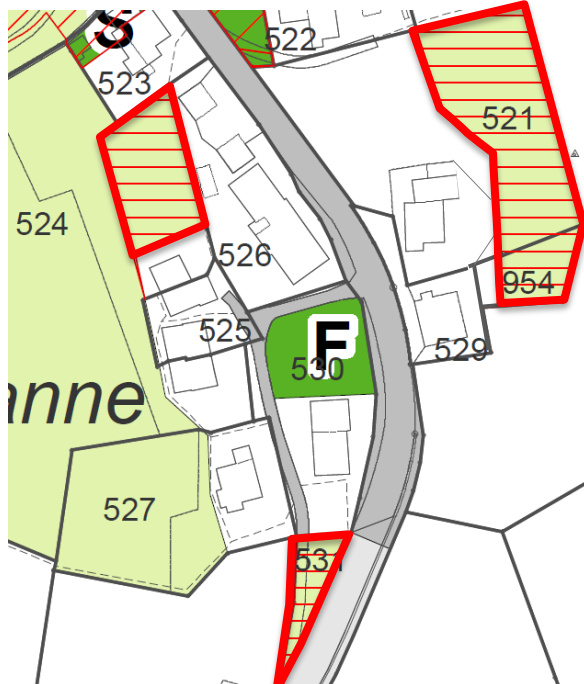
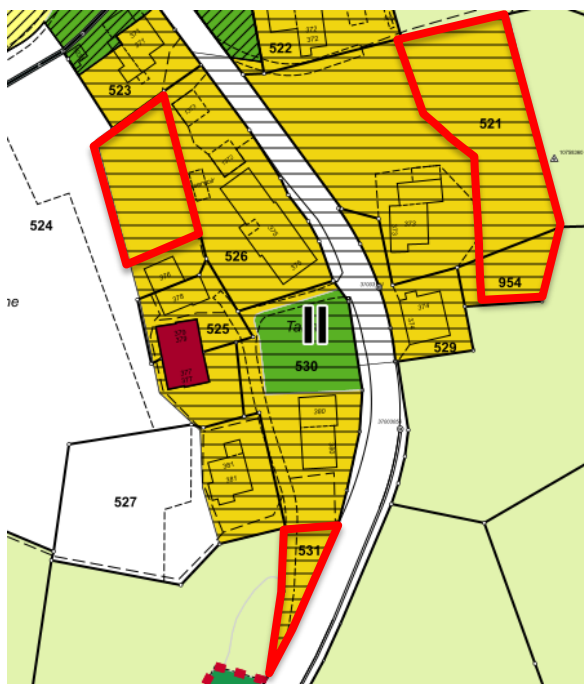
Boitier Milly Lina (Parz. Nr. 524 & 531)
Näf Antonella Rosa Maria, Näf Daniel
(Parz. Nr. 521 & 954)

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:

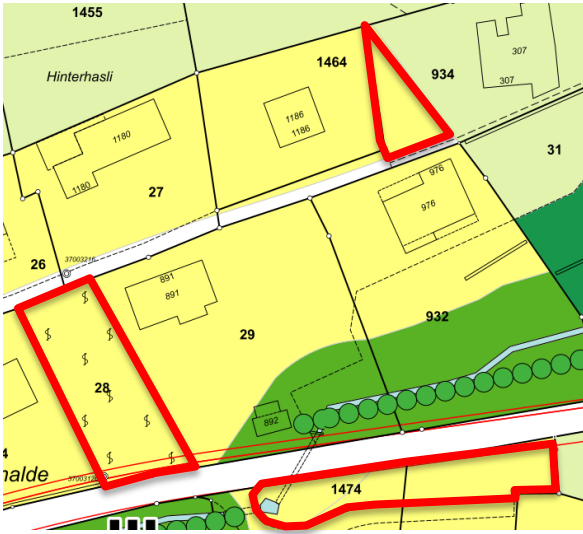
Die vorgesehenen Auszonungsflächen im Gebiet Tanne befinden sich am Siedlungsrand und werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Sie sind keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt. Die (Teil-)Parzellen Nr. 521 und Nr. 954 sind nicht erschlossen und ergeben zusammen eine grössere, zusammenhängende Fläche. Der östliche Teil ist ausserdem durch Rutschgefahren belastet. Die Bebauung entlang der Strasse in 1. Bautiefe ist weiterhin möglich. **Die Bebauung innert angemessener Frist wird mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags sichergestellt.** 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 ²)	502 & 142 & 176 & 220	Eigentümer	Zürcher Ruedi (Parz. Nr. 28) Fässler Käthe Helene (Parz. Nr. 934) Tobler Hansjörg, Tobler Petra (Parz. Nr. 1474) 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-Gütekategorie		-

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 m² Bauzonenfläche (davon 38 m² Verkehrsfläche) wurde laut Grundbuchauszug weder ein Ausnutzungstransfer 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



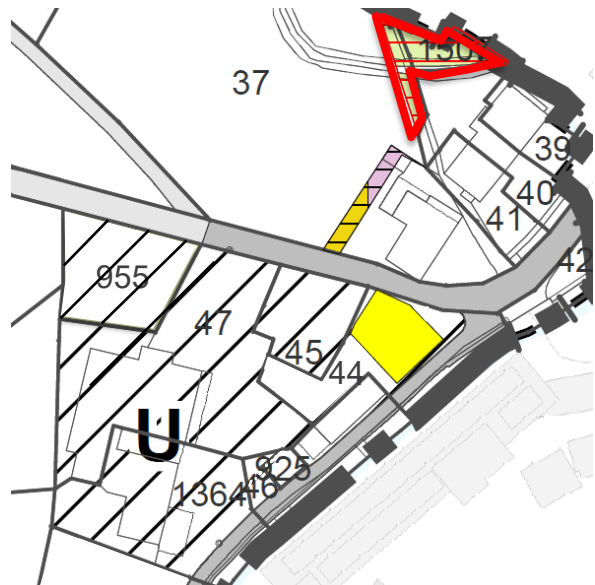
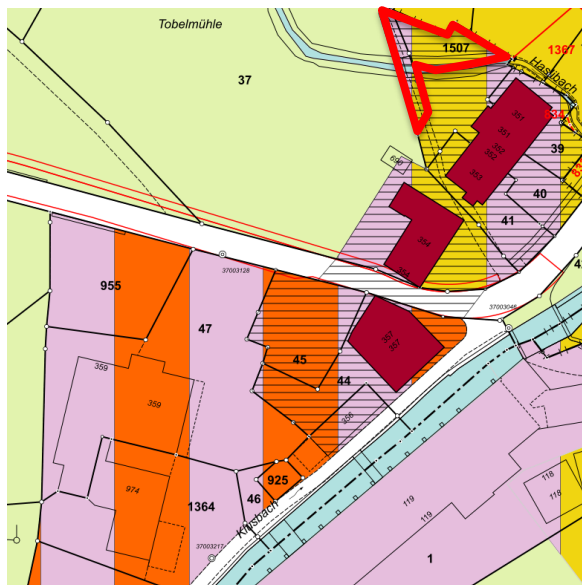
Abschnitt der Zweck Schutz gewählt wird. Die restliche Grünzone hat den Zweck Freihaltung. Die Parzelle Nr. 1474 weist insgesamt einen Flächenanteil von 745 m² in der Wohnzone W1 auf. Die Baubewilligungsunterlagen geben keinen Aufschluss über die konsumierte BGF. Gemäss eidgenössischem Gebäude- und Wohnungsregister beträgt die Wohnfläche 150 m², wodurch 375 m² anrechenbare Landfläche benötigt werden. Die Umzonung von 176 m² WMK-Zonenfläche ist diesbezüglich also unproblematisch und anrechenbar. Die Parzelle Nr. 1469 weist insgesamt einen Flächenanteil von 694 m² 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. 37 & 1507

Fläche (m ²)	-12 & 108	Eigentümer	Messmer-Wetter Antonia Cäcilia (Parz. Nr. 37) Grossenbacher Roland, Grossenbacher-Ulm Verena (Parz. Nr. 1507)
--------------------------	-----------	------------	---

Zone rechtskräftig	WG2	Zone neu	L
--------------------	-----	----------	---



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:

Die (Teil-)Parzellen Nr. 37 und 1507 befinden sich am Haslibach und somit zumindest teilweise im Gewässerraum. **Die Flächen weisen erhebliche Wassergefahren auf.** 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 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 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 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 Oberlinden-berg	Die Parzelle Nr. 280 ist unbebaut und keiner ÖV-Güteklasse zugewiesen. Sie ist jedoch voll erschlossen und nicht direkt am Bauzonenrand.
955 Tobelmühle	Die Parzelle Nr. 955 ist am Siedlungsrand und unbebaut. Der Ortsteil Tobelmühle ist ausserdem keiner ÖV-Güteklasse zugewiesen. Die Parzelle ist jedoch zusammen mit den angrenzenden Baulandparzellen zu betrachten. Das unternutzte Gebiet soll in Anlehnung an die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen gesamthaft entwickelt und mit Neu- bzw. Erweiterungsbauten aufgewertet und somit die Verdichtung gefördert werden. Das Gebiet wird neu mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Die Bebauung innert angemessener Frist wird mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags sichergestellt.
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, Feuerwehrweier) 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 ^{bis} 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.

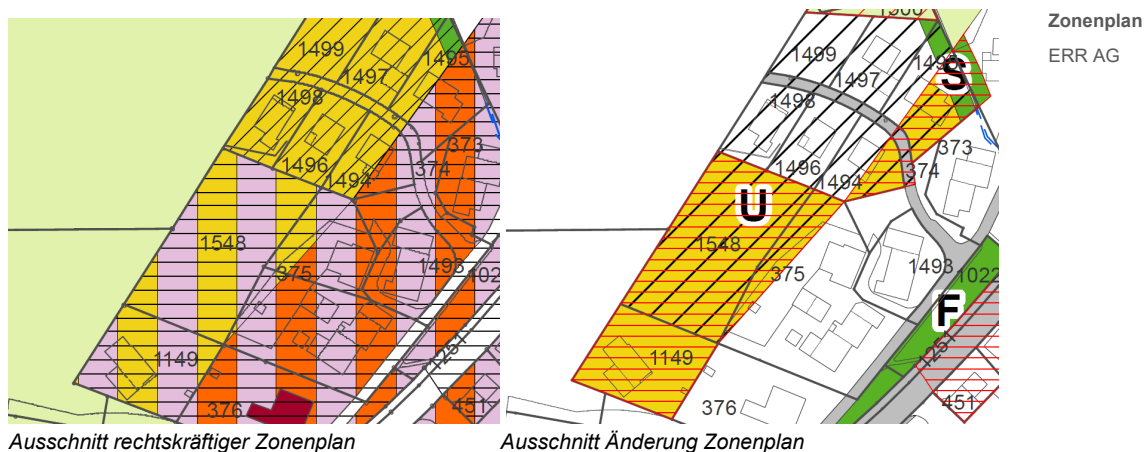


10.2 Zonenplanänderungen

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

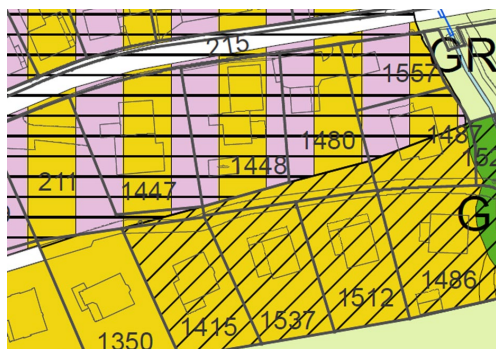
Bei den Parzellen Nr. 246 und 1345 hat sich die Parzellenstruktur durch Grenzmutationen geringfügig geändert. Die Zonierung wird an die vorherrschende Parzellenstruktur angepasst. Es sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten. Mit der Revision von Art. 24 des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) und von Art. 29 LSV, welche beide am 1. April 2026 in Kraft getreten sind, sind Änderungen an Nutzungsplänen (Umzonungen, Aufzonungen) mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können. Die vorliegenden Arrondierungen sind aber nicht Umzonungen im Sinne des Gesetzgebers; es soll damit nicht zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Der Flächenumfang der Umzonungen ist sehr gering. Gemäss kantonalem Strassenlärmkataster kann jedoch angenommen werden, dass auf der Strassenabstandslinie die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.



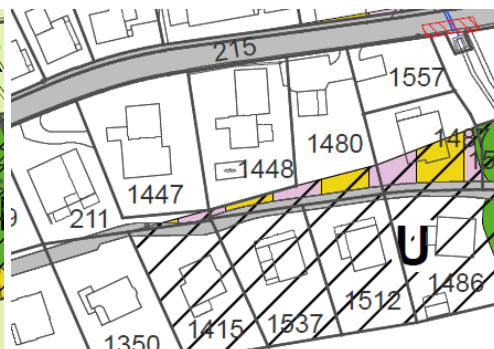
Auf Parzelle Nr. 364 (Gemeindehaus) ist langfristig keine Wohn- oder Gewerbenutzung vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zweckmässig. Die Umzonung des Gemeindehauses betrifft ein bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutztes 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

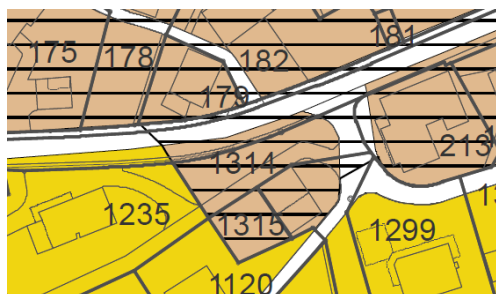


Ausschnitt Änderung Zonenplan

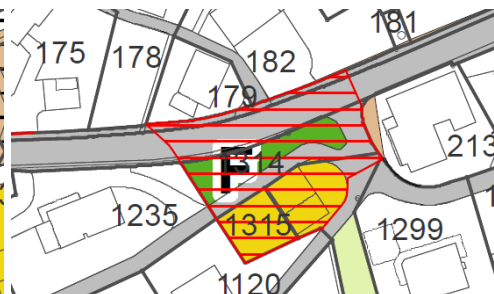
Zonenplan
ERR AG

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).

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



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Änderung Zonenplan



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**

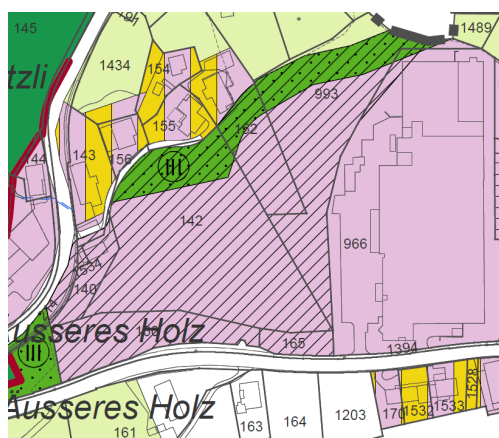
dat. 10.11.2020



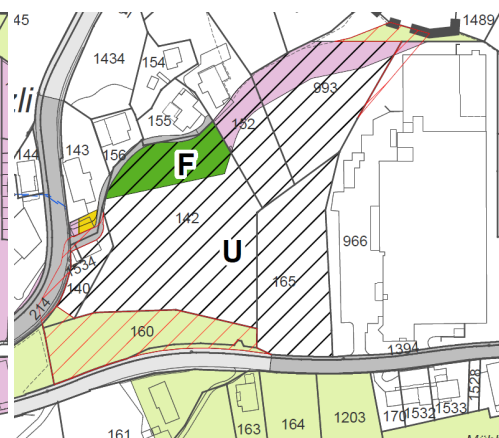
Mit dem Entwicklungskonzept sowie dem noch zu erarbeitenden Sondernutzungsplan kann eine qualitativ hochwertige Bebauung trotz herausfordernder Topografie realisiert werden. Ein Teil des Entwicklungsareals ist jedoch der Grünzone zugewiesen. Im Gemeinderichtplan wird festgelegt, dass im Gebiet Plätzli 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 Betriebserweiterung 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.



Auszchnitt rechtskräftiger Zonenplan



Auszchnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan
ERR 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.



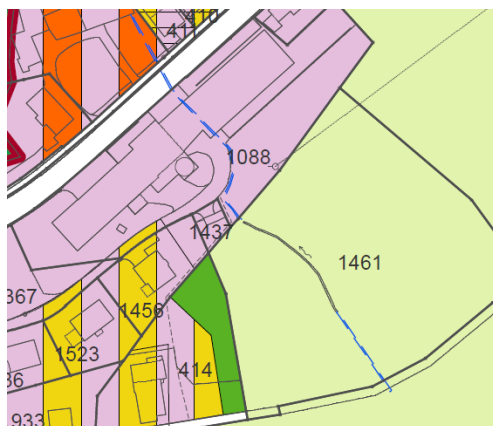
10.2.6 Hinterergeten

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:

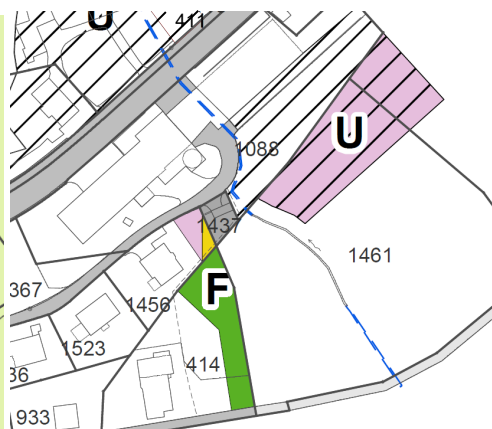
Kriterium	Hinterergeten	Plätzli
Erschliessung ÖV	Gütekategorie C / D Bahnhof Heiden zu Fuss in knapp 10 min erreichbar	Gütekategorie D (am Rand zu ungenügender Erschliessung)
Erschliessung Bauland	Nicht erschlossen	Nicht erschlossen
Topografie	Steil (meist zwischen 18 bis 35%)	Steil, südlich und westlich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



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan
ERR 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 10.2.9). Ausserdem wird die Zonierung ausserhalb des Projektperimeters vereinheitlicht. So wird Parzelle Nr. 1062 in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont. 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 | • Friedberg | • Zelg |
| • Kronenwiese | • Plätzli | • Bruggtobel |
| • Vorderdorf | • Mühltoibel | |

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.

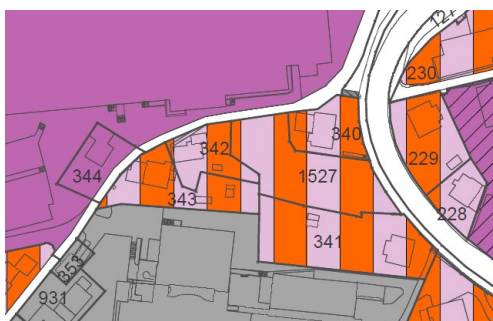
Bis auf die Gebiete Vorderdorf und Plätzli hat die Gemeinde Wolfhalden in sämtlichen aufgeführten Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht bereits einen Sondernutzungsplan erlassen. Folglich ist der Zweck dieser Zonen mit Sondernutzungsplanpflicht meist erfüllt und sie können nach einer Überprüfung eventuell 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.

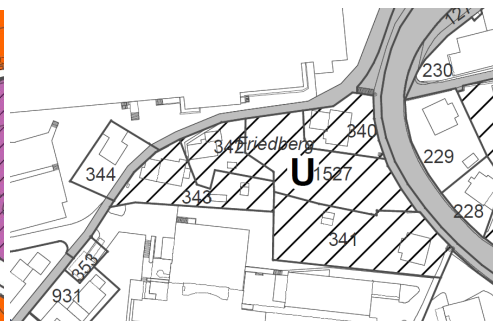
Beim Gebiet Hinterbühle im Mühltoibel Nord besteht zwischenzeitlich bereits ein Entwicklungsprojekt, weshalb der Gemeinderat entschieden hat, auf eine Sondernutzungsplanpflicht zu verzichten.

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.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



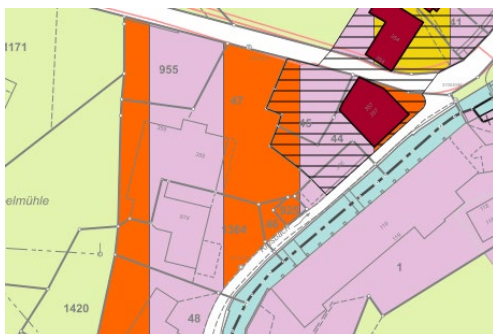
Ausschnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan
ERR AG

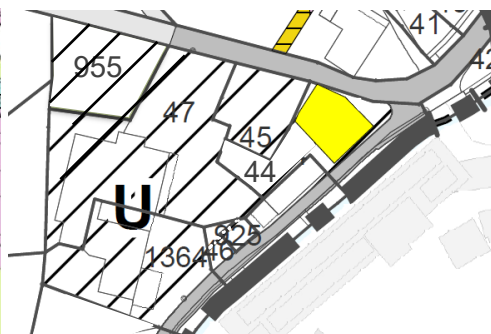


Tobelmühle

Das zum Teil unternutzte Gebiet Tobelmühle soll in Anlehnung an die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen gesamthaft 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.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

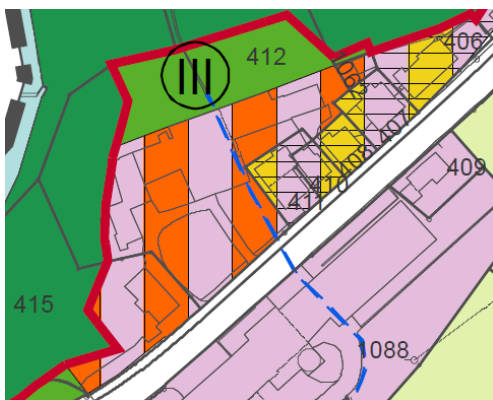


Ausschnitt Änderung Zonenplan

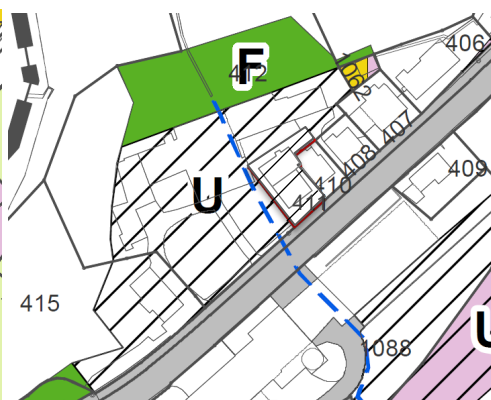
Zonenplan
ERR AG

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



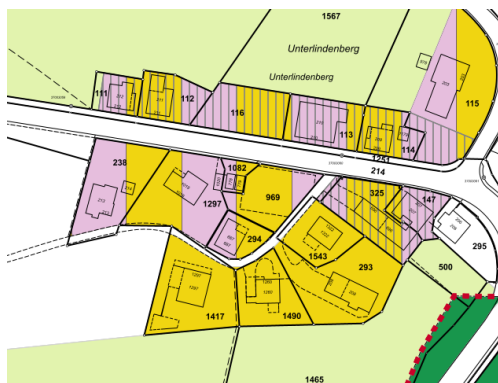
Ausschnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan
ERR AG

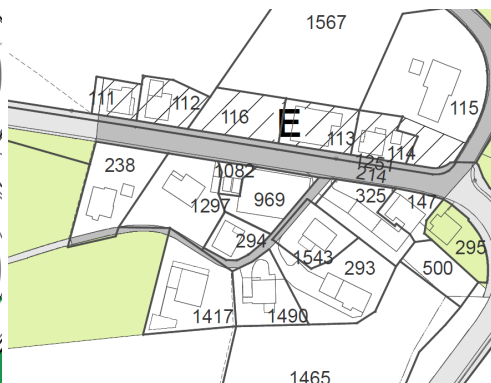


Unterlindenberg

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

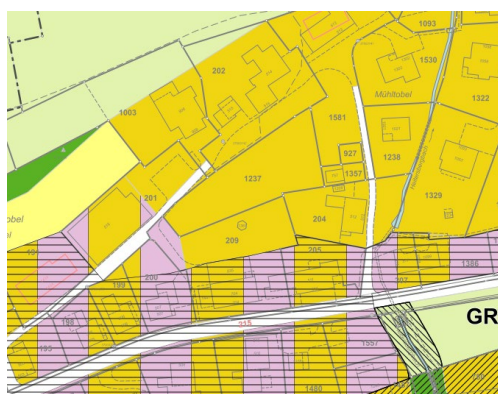


Ausschnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan
ERR AG

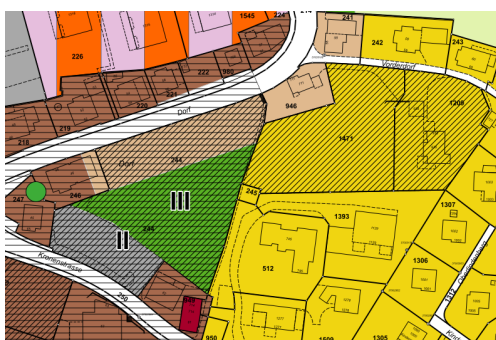
Mühltobel Nord

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.

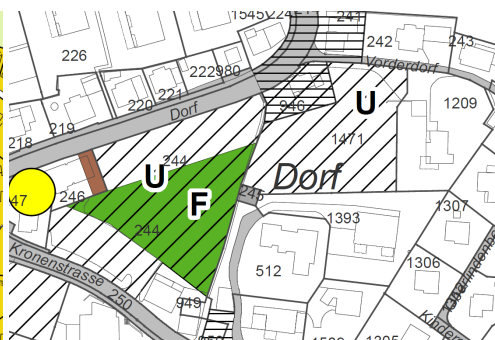


Vorderdorf

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).



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

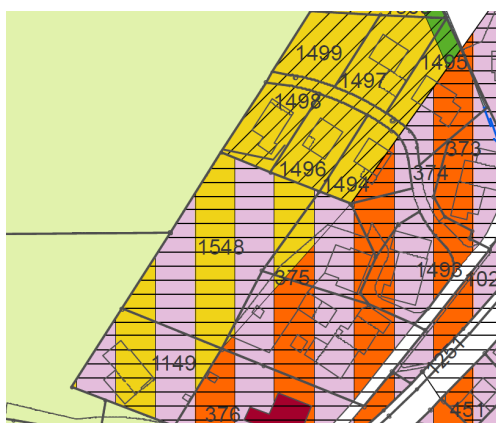


Ausschnitt Änderung Zonenplan

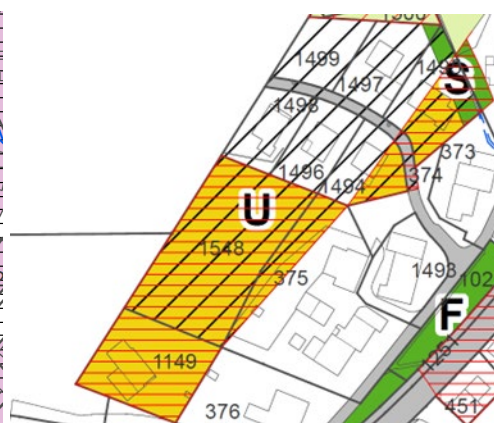
Zonenplan
ERR AG

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.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Ausschnitt Änderung Zonenplan

Zonenplan
ERR AG



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. **Ausserdem Anpassung der statischen Waldgrenze an die tatsächlichen Verhältnisse.**
- Mühltoibel: 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 Mühltoibel, 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.

Luchten Ost

Durch die erfolgte Bauentwicklung hat sich die Situation am Orteingang stark verändert und die Ortsbildschutzzone ist 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. **Unter Schutz gestellt werden soll nur das Wohnhaus ohne 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 jüngerer 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 Baudenkmälern 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 Ortsbildschutzzorgaben. 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 Unterschutzstellung 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 ²]	Flächenbilanz Gewerbezon
Plätzli	GR / L	GE I	1'329	
Hinterergeten	L	GE I	1'444	
Zelg Ost	WG2	GE I	(630)	
Plätzli (Strassenneubau)	ÜG	GE I	35	
Total neu GE			(3'384) 2'808	
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)	
Total aus GE			(3'924) 2'373	

Insgesamt verringert sich der Umfang der Gewerbezon. Unter Ausschluss der Umzonungen innerhalb Baugebiet und der Verkehrsflächen (ohne Strassenneubau) werden hingegen 435 m² zusätzliche Gewerbezonfläche geschaffen. Die Umzonungen innerhalb Bauzonen werden nicht berücksichtigt (ausgenommen Strassenkorrektur), weil diese Flächen bereits heute gewerblich genutzt werden bzw. bereits heute nicht für eine Gewerbenutzung zur Verfügung stehen. Der Umfang der zusätzlichen Gewerbeffläche ist verglichen mit den ca. 8 ha Gesamtgewerbeffläche sehr klein.



10.8 Kapazität neuer Zonenplan

Die Kapazitätsberechnung ist als Beilage dem Bericht beigelegt. Durch die umfangreichen Auszonungen sinkt die theoretische Kapazität des revidierten Zonenplans stark und die Auslastung erhöht sich auf **100 %**. Mit den vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen kann 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 (**keine Änderungen und nicht Bestandteil der Ergänzungsaufgabe**).



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.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde die Zonierung nochmals einer Gesamtschau unterzogen. Aufgrund dessen sind diverse «Nicht-Auszonungen» vorstellbar. In diesen Fällen werden verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 56 BauG abgeschlossen, worin eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung gesetzt wird (vgl. Kap. 17).



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 Raumkonzept:		
- Wolfhalden zählt zu den ländlichen Gemeinden	- Der Raumtyp wurde bei der Dimensionierung der WMKZ berücksichtigt	- Kapitel 6 - Kapitel 10.8
- Wachstum Einwohner + Beschäftigte 0.36 % pro Jahr bis 2040		
S 1.2 Festlegungen für Wohn-, Misch- und Kernzonen:		
- Siedlungsgebietsreduktion um 2.0 ha innert 5 Jahren ab Inkrafttreten des Richtplans	- Die vorgesehene Zonierung wurde mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans abgestimmt	- Kapitel 6 - Kapitel 10 - Anhang
- Für flächengleiche Kompensation gelten die folgenden Bedingungen:	- Die Berechnung der Bauzonendimensionierung liegt im Anhang bei	
- Erschliessungsgüte mit ÖV muss mind. gleiche Güteklasse aufweisen	- Keine Bauzonenverlagerung innerhalb der WMK vorgesehen	
- Mit einem Baukonzept ist der Nachweis einer verdichteten und qualitätsorientierten Bauweise zu erbringen		
- Bauzonen sind durch geeignete Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen		
S 1.3 Arbeitsplatzentwicklung:		
- Schwerpunktgemeinde bezüglich Arbeitsplätze	- Es werden keine grösseren Arbeitszonen in WMKZ umgezont	- Kapitel 10.2.5 / 10.2.6
- Betriebsansiedlungen möglich	- Es wird eine flächengleiche Verlagerung vom Gebiet Plätzli zum Gebiet Hinterergeten vorgenommen (+ 435 m ²)	- Kapitel 10.7
- Umzonungen von bestehenden, grösseren Arbeitszonen in WMKZ sind auszuschliessen		
S 1.4 Festlegung für Arbeitszonen:		
- Bedarfsnachweis und Nachweis der flächensparenden Anordnung bei Einzonungen für Betriebserweiterung	- Es sind keine Neueinzonungen von Arbeitszonen vorgesehen	- Kapitel 10.2.6
- Nachweis der Standorteignung und flächensparenden Anordnung bei Einzonungen für Betriebsneueinsiedlungen	- Es wird eine flächengleiche Verlagerung vom Gebiet Plätzli zum Gebiet Hinterergeten vorgenommen (+ 435 m ²). Der Nachweis der Eignung für die Gewerbezone wird erbracht.	
S 1.6 Weitere Festlegungen für Einzonungen:		
- Einzonung von nicht mehr landw. genutzten Bauten und Anlagen im unmittelbar an die rechtskräftige Bauzone angrenzenden Bereich	- Einzonungen von ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen direkt angrenzend an die Bauzone nicht vorgesehen	- Kapitel 10.2.7 / 10.7 / Anhang



Koordinationsblatt	Umsetzung in Ortsplanung	Verweis Planungsbericht
- Einzonung von Flächen, in denen Hochbauten und neue Anlagen ausgeschlossen sind, insbesondere für Grünzonen, Waldabstandsflächen oder best. Zonenrandstrassen (Verkehrsflächen)	- Einzonungen von nicht kompensationsrelevanten Flächen werden gesondert beurteilt und ausgewiesen.	
S 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung:		
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung - Konsequente Mobilisierung der vorhandenen Reserven - Dichte halten	- Die Innenentwicklungsstrategie zeigt auf, wie die künftige Siedlungsentwicklung erfolgen soll - Im Richtplan wird die Innenentwicklungsstrategie verankert - Im Richtplan werden die Massnahmen zum Umgang mit Bauzonenreserven aufgeführt - Aktivierungsmassnahmen werden im Zonenplan umgesetzt	- Kapitel 7 - Kapitel 8.1
S 2.2 Siedlungsbegrenzung:		
- Wo aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildschutzes übergeordnete Interessen entgegenstehen, sollen die kommunale Siedlungsgebiete in ihrer äusseren Abgrenzung und Ausdehnung begrenzt werden - Die Siedlungsbegrenzungen gemäss Richtplankarte werden festgesetzt	- Die Siedlungsbegrenzungslinien werden eingehalten	- ---
S 2.3 Siedlungstrenngürtel:		
- Neue Bauzonen und voluminöse Hochbauten sollen nicht im Gebiet mit Siedlungstrenngürtel erstellt werden	- Der Siedlungstrenngürtel zwischen Heiden und Wolfhalden wird eingehalten	- ---
S 5.1 Kleinsiedlungen:		
- Der Erhalt traditioneller Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen liegt im kantonalen Interesse - Im Rahmen der Ortsplanung prüft die Gemeinde die Umzonung der festgesetzten Kleinsiedlungen in Weilerzonen - Bei Umzonung bisher geschützter Baugruppen oder Weiler in Weilerzonen ist den höheren gestalterischen Anforderungen Rechnung zu tragen	- Die Überprüfung wurde vorgenommen. Es besteht kein Umnutzungspotenzial in den festgesetzten Kleinsiedlungen. Auf eine Umzonung wird deshalb verzichtet	- Kapitel 10.6
V 1.3 Langsamverkehr:		
- Sicherung Netz für den Fuss- und Radverkehr. Die Gemeinden	- Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege liegt vor	



Koordinationsblatt	Umsetzung in Ortsplanung	Verweis Planungsbericht
stellen hierfür die Fortschreibung und Aktualisierung ihrer kommunalen Richtpläne Fusswegnetz sicher		
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 10.2.8
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 Aussichtslogen		
- Die Aussichtspunkte und Aussichtslogen 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 Aussichtslogen	
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 10.2.9). 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
<i>Planungsbericht, Ortsbildschutz und schützenswerte Kulturobjekte:</i> 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.	Die Interessenabwägung wird im Planungsbericht ergänzt.
<i>Planungsbericht, Weilerzone:</i> 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.	Dieser Umstand wurde berücksichtigt, bislang aber nicht im Planungsbericht erwähnt. Entsprechend gibt es keine neuen Erkenntnisse. Der Planungsbericht wird ergänzt.



Vorprüfungsbericht vom 11.10.23	Umsetzungsergebnis
<i>Planungsbericht, Überprüfung Sondernutzungsplan:</i> 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.	Die entsprechenden Sondernutzungspläne werden direkt nach der Zonenplanrevision angepasst.
<i>Zonenplan Nutzung, Interessenabwägung:</i> 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.	Der Planungsbericht wird ergänzt.
<i>ZP Nutzung, Flächenbilanz Gewerbezone:</i> 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	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.
<i>ZP Nutzung, Baulandmobilisierung:</i> Sämtliche Planungsabsichten zur Baulandmobilisierung sind im Planungsbericht zu dokumentieren.	Der Planungsbericht wird ergänzt, siehe Kapitel 13.1.3.



Vorprüfungsbericht vom 11.10.23	Umsetzungsergebnis
<i>ZP Nutzung, Hinterdorf, Parz. Nr. 365:</i> Die Interessenabwägung ist mit der Begründung zum Zonenzweck der Grünzone zu ergänzen.	Der Planungsbericht wird ergänzt. Am Zonenzweck wird festgehalten. Die Umgebungsgestaltung ist ausreichend über den Ortsbildschutz und Einzelschutz des Kulturobjekts gesichert.
<i>ZP Nutzung, Dorfzentrum, Parz. Nr. 364:</i> 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	Die Auszonungsbilanz wird entsprechend angepasst. Da weiterhin auch langfristig keine Wohn- oder Gewerbenutzung an diesem Standort vorgesehen ist, wird an der Umzonung festgehalten.
<i>ZP Nutzung, Gemsli, Parzelle Nr. 805:</i> 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. Im Planungsbericht ist nachzuweisen, dass Art. 41 BauG in Bezug auf die Ausnützungsziffer auch mit der Anpassung der anrechenbaren Grundnutzungsfläche erfüllt werden kann.	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. Der Nachweis bezüglich der Anrechenbarkeit der Umzonungsfläche wird ergänzt. Die Ausführungen zur konsumierten BGF zeigen, dass die Anforderungen in Bezug auf die Ausnützungsziffer erfüllt werden.
<i>ZP Nutzung, Bruggtobel West:</i> Mit der Auszonung des Gebiets ist der Überbauungsplan Bruggtobel West aufzuheben. Die Koordinationspflicht ist nicht unmittelbar gegeben.	Der Überbauungsplan wird direkt nach der Zonenplanrevision aufgehoben.
<i>ZP Nutzung, Bruggtobel Ost:</i> 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.	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.



Vorprüfungsbericht vom 11.10.23	Umsetzungsergebnis
<i>ZP Nutzung, Hasli, Parzellen Nr. 146 + 1474:</i> Die Auszonung ist anrechenbar, wenn die entsprechende Fläche nicht als anrechenbare Landfläche für die Bebauung konsumiert wurde. Der entsprechende Nachweis ist zu erbringen.	Der Nachweis wird erbracht.
<i>ZP Nutzung, Gewerbegebiet Plätzli:</i> Als Grundlage für eine Genehmigung der Nutzungsplanung im Gebiet Plätzli ist zwingend ein tragfähiges Überbauungs- und Erschliessungskonzept inkl. Massnahmen zur Baulandmobilisierung im Gesamtkontext sämtlicher Gewerbezonon zu erbringen.	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.
<i>ZP Nutzung, Gewerbegebiet Hinterergeten:</i> 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. 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.	Der Nachweis wird im Rahmen der Genehmigung nachgereicht. Die entsprechende Fläche verbleibt in der Landwirtschaftszone.
<i>ZP Nutzung, Zelg Parzelle Nr. 718:</i> 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.	Die Fläche wird in die Grünzone Zweck Schutz umgezont.
<i>ZP Nutzung, Verkehrsfläche:</i> 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.	Es wurden sämtliche (potenziellen) Verkehrsflächen überprüft und entsprechend angepasst.
<i>ZP Nutzung, Sondernutzungsplanpflicht Vorderdorf:</i> 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	Verkleinerung der SNP-Pflicht Parz. Nr. 1209, 952. Im Zonenplan werden für die Vihschawiese und das Vorderdorf getrennte SNP-Pflichten ausgewiesen.



Vorprüfungsbericht vom 11.10.23	Umsetzungsergebnis
zusammenhängende Gebiet, inkl. der Viehschauwiese, erstellt werden, was den aktuellen Planungsabsichten wohl widerspricht.	
<i>ZP Nutzung, Neues Schutzobjekt Assek. Nr. 22 und Aufhebung Schutzobjekt Assek. Nr. 357:</i> In der Legende auf dem Plan fehlen die Symbole für das neue Schutzobjekt Assek. Nr. 22 und die Aufhebung des Schutzobjekts Assek. Nr. 357. 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	Die Legende bei den Zonenplananpassungen wird ergänzt. Die Interessenabwägung wird im Planungsbericht ergänzt.
<i>ZP Nutzung, Festgelegte Waldgrenzen:</i> 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. 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	Wird wie beschrieben ausgeführt.
<i>Zonenplan Gefahren:</i> 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.	Wird angepasst.
<i>Baureglement, Art. 7 Tabelle der Regelbauvorschriften:</i> 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. In der ersten Spalte ist die Fusszeile 6 aufgeführt. Es fehlt ein Beschrieb der Fusszeile.	Der Planungsbericht wird ergänzt. Wird angepasst. Es sollte auf Fusszeile 5 verwiesen werden.



Vorprüfungsbericht vom 11.10.23	Umsetzungsergebnis
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.	Wird angepasst.
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.	Der Planungsbericht wird ergänzt.

Die rechtliche Vorprüfung des Baureglements durch den Rechtsdienst des Departements Bau und Volkswirtschaft wurde erst nach der öffentlichen Auflage mit Schreiben vom 19. März 2024 abgeschlossen. Da es sich um eine Totalrevision handelt, wurden alle Bestimmungen einer Vorprüfung unterzogen, auch solche, welche vom geltenden Baureglement ohne Änderung übernommen wurden. Dadurch resultiert ein sehr umfangreicher Vorprüfungsbericht. In der Folge wurde das Baureglement nochmals überarbeitet. In der nachfolgenden Tabelle sind die Anpassungen aufgeführt (ohne redaktionelle Änderungen, sprachliche Präzisierungen, Streichung überflüssiger rechtskräftiger Bestimmungen und kleinere Ergänzungen). Die Artikel-Nummerierung entspricht dem Auflagestand vom November 2023.

Vorprüfungsbericht vom 19.03.24	Umsetzungsergebnis
<i>Allgemein:</i> Es fehlen teilweise Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen. Im Planungsbericht soll jede Bestimmung, auch solche, die vom geltenden Baureglement übernommen wurden, erläutert werden. Dabei ist nicht die Bestimmung zu wiederholen. Es sind die für den späteren Vollzug wichtigsten Punkte zu erläutern. Dies ist für die spätere Nachvollziehbarkeit und den Vollzug der einzelnen Bestimmungen von Bedeutung.	Der Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt. Ausserdem wurde eine synoptische Darstellung ergänzt.
<i>Verweise auf Normen:</i> Der Verweis auf Normen, welche nicht klar benannt sind oder deren Inhalt nicht aufgeführt ist, ist zu unbestimmt. Entweder sind die Normen klar zu benennen (mit Ausgabe) oder deren Inhalt ist aufzuführen. [Hinweis: Neue Rückmeldung im Rahmen der 2. Vorprüfung]	Das Baureglement enthält keine Verweise auf Normen mehr.
<i>Art. 2 Vollzug, Abs. 3:</i> Die Kompetenzen und Aufgaben des Bausekretariats sind ein rein organisatorisches Element. Insgesamt ist es nicht nötig, dass die Aufgaben des Bausekretariats im Baureglement geregelt sind, die Exekutive organisiert sich selbst intern.	Absatz gestrichen.



Vorprüfungsbericht vom 19.03.24	Umsetzungsergebnis
Art. 3 Planungsinstrumente: Die Pflicht zum Erlass eines Gemeinderichtplans, eines Zonenplans und von Sondernutzungsplänen sowie die Pflicht zum Erstellen eines Erschliessungsprogramms folgt bereits aus dem übergeordneten Recht. Eine Wiederholung im Baureglement ist überflüssig.	Artikel gestrichen.
Art. 4 Rechtswirkung: Der kommunale Richtplan und die Sondernutzungspläne sind im Baugesetz geregelt. Eine Wiederholung im Baureglement ist überflüssig.	Artikel gestrichen.
Art. 8 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen: Die Bestimmung lässt offen, um was es sich bei den zulässigen Sekundärnutzungen handelt. Es wird kaum möglich sein, pauschal zu entscheiden, ob eine Aufgabe von der öffentlichen Hand «auch zukünftig nicht erfüllt werden soll». Die Umsetzung dieser Bestimmung wird im Vollzug Schwierigkeiten bereiten.	Entsprechender Satz gelöscht. Zurzeit kein Bedürfnis für Sekundärnutzungen ersichtlich. Entsprechender Teilsatz gelöscht.
Art. 9 Grünzonen: Kleinbauten (vgl. dazu Art. 11 BauV) sind bereits gemäss Art. 28 Abs. 3 BauG zulässig in der Grünzone. Eine Wiederholung im Baureglement ist überflüssig.	Satz 1 gestrichen. Grenzabstand in Bestimmung zu An- und Nebenbauten geregelt und ebenfalls gelöscht.
Art. 12 Vorbauten: Die vorliegende Bestimmung beschränkt sich lediglich auf zwei Arten von Vorbauten, die anderen Vorbauten gemäss Art. 12 Abs. 1 BauV sind nicht geregelt. Das würde bedeuten, dass lediglich Balkone und Erker eine maximale Breite aufweisen dürfen, die restlichen Arten von Vorbauten hingegen keiner Beschränkung unterliegen. Die Gemeinden haben gemäss Art. 12 Abs. 2 BauV die maximale Breite der Vorbauten bezogen auf die entsprechende Fassadenlänge festzulegen.	Neu allgemeine Formulierung, welche alle Vorbauten einbezieht.
Art. 13 An- und Nebenbauten: Eventuell wäre eine Unterscheidung zwischen bewohnten und unbewohnten Kleinbauten sowie der Grösse der Bauten sinnvoll. So könnte der Grenzabstand für diese entsprechend unterschiedlich geregelt werden.	Unterscheidung wird so eingeführt.
Art. 16 Abstellplätze, Abs. 6: Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung ist eine solche Regelung zur Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge nicht möglich.	Absatz gestrichen.
Art. 17 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze Die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ist in Art. 16 geregelt. Aus gesetzgeberischer Sicht sind die Ausnahmen von der Erstellungspflicht ebenfalls in Art. 16 zu regeln. Art. 17 regelt dann die Folgen bei einer Befreiung des Grundeigentümers von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen.	Absätze neu strukturiert.



Vorprüfungsbericht vom 19.03.24	Umsetzungsergebnis
<i>Art. 18 Spiel- und Begegnungsbereiche:</i> Gemäss dieser Bestimmung sind beim Bau von Mehrfamilienhäusern respektive von Einfamilienhausüberbauungen mit mehr als vier Wohneinheiten Spiel- und Begegnungsbereiche zu erstellen. Weshalb 1- bis 2.5-Zimmer-Wohnungen dabei nicht mitgerechnet werden, insbesondere da nicht lediglich Spiel- sondern auch Begegnungsbereiche geschaffen werden sollen, ist nicht nachvollziehbar.	Angepasst: Es werden wieder alle Wohnungen miteinberechnet, aber erst ab sechs Wohneinheiten besteht die Erstellungspflicht.
<i>Art. 19 Stellflächen für Entsorgung:</i> Die Grundlage für die Pflicht, eine Stellfläche für Entsorgungseinrichtungen oder einen (Halb-)Unterflurcontainer zu erstellen, ist im Abfallreglement zu schaffen, welches sich auf das Umwelt- und Gewässerschutzgesetz stützt.	Artikel gestrichen.
<i>Art. 20 Wohnhygiene, Mindestmasse, Sicherheit:</i> Abs. 5: Es ist nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage dem Privaten die Erstellung von Abstellräumen vorgeschrieben werden soll, einen Abstellraum zu erstellen. Es stellt sich die Frage, wo das öffentliche Interesse dieser Regelung liegt. Abs. 6 & 7: Vorgabe ist bereits von Art. 116 BauG erfasst, gemäss welchem Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten sind, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden.	Absatz gestrichen. Absätze gestrichen.
<i>Art. 21 Abs. 2 und 3: Erhöhte Gestaltungsanforderungen</i> <i>Art. 22 Abs. 3: Integration in das Orts- und Landschaftsbild</i> <i>Art. 27 Abs. 2: Gestaltungsanforderungen</i> In allen diesen Bestimmungen sind unterschiedliche Anforderungen an die Gestaltung enthalten, welche aber alle Objekte in der Ortsbildschutzzone betreffen. <i>Art. 21 Abs. 2 und 3: Erhöhte Gestaltungsanforderungen im Sichtbereich von geschützten Bauten</i> <i>Art. 27 Abs. 4: Gestaltungsanforderungen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und Schutzobjekten</i> In diesen Bestimmungen sind unterschiedliche Anforderungen an die Gestaltung enthalten. Ob zwischen «im Sichtbereich» und «in der Umgebung» unterschieden wird oder ob es sich dabei um das gleiche handelt, ist nicht klar ersichtlich. Insgesamt ist nicht nachvollziehbar, wann welche Bestimmung zur Anwendung gelangen soll, welche Vorrang hat oder in welcher Beziehung die unterschiedlichen Bestimmungen zueinanderstehen. Der gleiche Sachverhalt kann nicht gleichzeitig mehreren sich widersprechenden Bestimmungen unterstehen.	Artikel gesamthaft überarbeitet. Art. 21 Gestaltungsanforderungen gestrichen (siehe Kap. 9.3)
<i>Art. 21 Gestaltungsanforderungen, Abs. 4:</i> In Bezug auf die einzufordernden Unterlagen (Material- und Farbmuster) ist eine allgemeine Regelung in Art. 34 (bzw. Art. 33) zu schaffen. Die Baubewilligungskommission ist bereits die Fachkommission, weshalb kein Bedarf gesehen wird für externe Fachgutachten. Eine Beurteilung sollte nur in Ausnahmefällen durch externe Fachleute vorgenommen werden.	Absatz gestrichen.



Vorprüfungsbericht vom 19.03.24	Umsetzungsergebnis
Art. 22 Antennenanlagen:	
Abs. 2: Bei dieser Bestimmung handelt es sich unter anderem um eine Gestaltungsanforderung, die jedoch keine Konkretisierung von Art. 112 Abs. 1 BauG darstellt.	Entsprechender Teilsatz gestrichen.
Abs. 3/4: Eine abschliessende Vorprüfung ist nicht möglich. Es ist nachvollziehbar darzulegen, welches Ziel verfolgt wird und dass die Regelung sowohl raumplanerisch zweckmässig als auch verhältnismässig ist und das Umweltschutz- und Fernmelderecht nicht unterläuft.	Erläuterungen im Planungsbericht ergänzt.
Abs. 4: Die übergeordnete Gesetzgebung sowie die bundesgerichtliche Rechtsprechung bestimmt, was ausserhalb der Bauzone zulässig/bewilligungsfähig ist.	Satz gestrichen.
Art. 24 Veränderungen der Dachfläche, Abs. 2:	
Die Bestimmung besagt, dass Dachflächenfenster höchstens 1/10 der Dachfläche einnehmen dürfen und sollten auch Dachaufbauten erstellt werden, sich das zulässige Maximalmass der Dachflächenfenster anteilmässig in dem Umfang reduziert, als Dachaufbauten erstellt werden. Es ist nicht klar, ob sich die Reduktion des zulässigen Maximalmasses auf 1.2 m ² oder auf 1/10 der Dachfläche bezieht.	Gesamter Absatz überarbeitet.
Art. 28 Kulturobjekte der Gemeinde:	
Es fehlt eine Definition, was unter einem Kulturobjekt zu verstehen ist.	Definition ergänzt.
Es wird empfohlen, Abs. 1 an das Baugesetz anzupassen.	Bestimmung angepasst.
Art. 29 Naturobjekte der Gemeinde:	
Es wird empfohlen, Abs. 2 Satz 1 an das Baugesetz anzupassen.	Bestimmung angepasst.
Die Ersatzleistung ist in keiner Weise definiert.	Satz gestrichen.
Art. 31 Sicherheit von Baustellen	
Abs. 1: Solche Anforderungen an Baustellen kann die zuständige Baubewilligungsbehörde des Kantons oder der Gemeinde zusammen mit der Baubewilligung verfügen. Eine Vorschrift im Baureglement ist nicht nötig.	Absatz gestrichen.
Abs. 2: Gemäss dieser Bestimmung sind Baustellen vor unbefugtem Zutritt zu schützen. Dies stellt insbesondere eine privatrechtliche Angelegenheit (Haftungsfrage) dar, welche nicht im Baureglement geregelt werden kann.	Absatz gestrichen.

Der Gemeinderat hat entschieden, das Baureglement vollständig zu überarbeiten. Aufgrund der umfassenden Anpassungen wurde das überarbeitete Baureglement für eine zweite Vorprüfung erneut dem Rechtsdienst zugestellt und an einer Zwischenbesprechung diskutiert. Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 31. Oktober 2025 wurden die unten aufgeführten Anpassungen vorgenommen. Redaktionelle Änderungen und Präzisierungen und kleinere Ergänzungen sowie Änderungen gegenüber unveröffentlichten Zwischenständen werden nicht aufgeführt. Die Artikel-Nummerierung entspricht dem Stand Auflage vom April 2026.



Vorprüfungsbericht vom 31.10.25	Umsetzungsergebnis
Art. 7 Talseitig sichtbare Geschosse: Satz 1 kann stark vereinfacht werden und damit auch verständlicher gemacht werden, ohne dass sich dessen Sinn und Zweck verändert. In Abs. 1 soll ein einfacher Grundsatz formuliert werden, wann ein Geschoss als talseitig sichtbar gilt. In einem zweiten Absatz kann dann die Ausnahme für Eingänge und Garagenzufahrten definiert werden.	Bestimmung umformuliert.
Art. 8 Strassenabstand / Sicherheit entlang Privatstrassen und -wegen: Gemäss dieser Bestimmung gelten für Privatstrassen und -wege die Strassenabstände gemäss Art. 57 ff. des Strassengesetzes (StrG; bGS 731.11). Dieser Verweis ist zu unbestimmt und widerspricht damit dem Legalitätsprinzip. Die entsprechenden Strassenabstände für Privatstrassen sind direkt im Baureglement zu bezeichnen. Ein reiner Verweis ist nicht möglich. Weiter ist eine neue Bestimmung beziehungsweise sind neue Bestimmungen zum Thema Sicherheit entlang von Strassen, Sichtfeld und Lichtraumprofil zu formulieren, wenn dies geregelt werden soll.	Die entsprechenden Bestimmungen aus dem StrG werden in das Baureglement übernommen.
Art. 12 Naturgefahren: Seit dem 1. Oktober 2025 ist das teilrevidierte Baugesetz in Kraft. Im neuen Art. 115a BauG sind die Bauvorhaben in den Gefahrengebieten geregelt. Der Gemeinde bleibt damit kein Spielraum mehr für eigene Vorschriften. Es sollte hingegen eine ergänzende Bestimmung eingefügt werden, welche für Naturgefahren in Gebieten, in welchen keine Gefahrenzone bezeichnet ist, gilt.	Empfohlenes Beispiel des Rechtsdiensts wird übernommen.
Art. 13 Ausfahrten und Einmündungen: Dass Verschmutzungen und nachteilige Einflüsse zu unterbleiben haben, sind Betriebsvorschrift. Das Baureglement enthält jedoch Bauvorschriften.	Teilsatz gestrichen.
Art. 20 Umgebungs- und Terraingestaltung: In dieser Bestimmung wird teilweise auch die Förderung der Biodiversität geregelt (vielfältige und naturnahe Gestaltung mit standortgerechten einheimischen Pflanzenarten; Steingärten nur in Form von biodiversen Anlagen; Durchlässigkeit von toten Einfriedungen für Kleintiere). Die Umgebungs- und Terraingestaltung und die Biodiversität verfolgen unterschiedliche Ziele. Die Umgebungs- und Terraingestaltung dient dem Schutz des Ortsbildes und die Biodiversität soll die biologische Vielfalt fördern. Deshalb sind sie auch in separaten Bestimmungen zu regeln. Für Vorschriften betreffend die Biodiversität ist eine separate Bestimmung zu formulieren.	Neuer Artikel mit entsprechenden Regelungen.



Vorprüfungsbericht vom 31.10.25	Umsetzungsergebnis
<i>Art. 27 Naturobjekte der Gemeinde:</i> Gemäss Art. 87 Abs. 2 BauG kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes angeordnet werden, wenn Schutzobjekte zerstört oder beeinträchtigt werden. Die Wiederherstellung ist grundsätzlich schon übergeordnet geregelt. Weiter stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Beseitigung bewilligt werden kann und ob diese mit dem Schutzzweck vereinbar ist. Der Schutzzweck kann gerade bei Naturobjekten am Standort anknüpfen. Anstelle einer Bewilligung für eine Beseitigung des Schutzobjekts ist daher dessen Entlassung zu prüfen. Kann das Naturobjekt aus dem Schutz entlassen werden, wäre dessen Ersatz hingegen wohl eher nicht verhältnismässig. Schliesslich macht es keinen Sinn, die Beseitigung eines Naturobjekts zu bewilligen, und anstelle dessen einen Ersatz zu leisten, welcher die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung eventuell gar nicht erfüllen kann. Deshalb ist es vorliegend nicht sinnvoll, die Möglichkeit zu schaffen, ein Naturobjekt beseitigen zu dürfen.	Entsprechende Sätze gelöscht.
<i>Art. Baugesuche [Artikel gestrichen]:</i> Gemäss dieser Bestimmung sind Baugesuche beim Bausekretariat einzureichen. Damit soll keine neue Zuständigkeit definiert werden, da gemäss Art. 2 Abs. 2 die Baubewilligungskommission zuständig ist. Es reicht, wenn diese Information beispielsweise auf der Homepage publiziert wird, da es sich lediglich um einen internen Prozessablauf handelt.	Artikel gestrichen.
<i>Art. Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch [Artikel gestrichen]:</i> In Art. 47 Abs. 4 BauV ist geregelt, dass, falls die Beurteilung des Gesuchs es erfordert, weitere Unterlagen verlangt werden können.	Artikel gestrichen.
<i>Art. Baukontrolle [Artikel gestrichen]:</i> In Art. 54 BauG ist die Baukontrolle geregelt. Danach prüft die Gemeindebaubehörde die Ausführung des Vorhabens auf Übereinstimmung mit den Bewilligungen und den genehmigten Plänen. Davon miterfasst ist, dass die Gemeindebaubehörde Gebäude, Anlagen und Bauplätze betreten kann beziehungsweise muss. Ansonsten ist eine Durchführung der Kontrolle gar nicht möglich.	Artikel gestrichen.



17 Rechtsverfahren

Für die Revision des Baureglements und des Zonenplans wird das Verfahren nach Art. 45 ff. BauG durchgeführt. Der Gemeinderat Wolfhalden hat an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2023 das Baureglement, Art. 7 - 9 und die Zonenplanrevision inklusive Zonenplan Gefahren zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 03. November bis am 02. Dezember 2023 statt. Gegen den Zonenplan sind während der Auflagefrist vierzehn Einsprachen eingegangen.

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen wurde mit den Einsprechenden das Einspracheverfahren inklusive Verständigungsversuch mit Augenschein durchgeführt. Der Gemeinderat wird über diese Einsprachen gleichzeitig mit seinem Beschluss zum Erlass des Zonenplans entscheiden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat nach Durchführen der Augenscheine die Zonenregelung nochmals einer Gesamtschau unterzogen. Ziel war es unter anderem, die Auszonungsreserve von 3'414 m² gemäss dem Stand Auflage vom 30.10.2023 auf ein Minimum zu reduzieren. Aufgrund dessen sind bestimmte «Nicht-Auszonungen», also der Verbleib bestimmter Bereiche in der Bauzone, vorgesehen. Dabei werden verwaltungsrechtliche Verträge nach Art. 56 BauG abgeschlossen, worin eine angemessene Frist für die bestimmungsgemässe Überbauung gesetzt wird. Aus Sicht des Gemeinderats handelt es sich bei den vorgesehenen Zonenplanänderungen zusammen mit den verwaltungsrechtlichen Verträgen um zweckmässige und berechtigte Anliegen, welche die Ziele der Ortsplanungsrevision nicht infrage stellen.

Einige weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten möchte der Gemeinderat von sich aus vornehmen, um auf neue Erkenntnisse zu reagieren. Die Änderungen im Zonenplan nach der öffentlichen Auflage vom 03. November bis 02. Dezember 2023 sind nachfolgend beschrieben und begründet.

Gegen die Zonenvorschriften des Baureglements sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund des Vorprüfungsergebnisses und neuer Erkenntnisse nach Rücksprachen mit dem Kanton wurde das Baureglement aber umfassend überarbeitet.

Gegen die Waldfeststellung der Abteilung Wald und Naturgefahren im Gebiet Plätzli, Parz. Nr. 159 ist eine Einsprache eingegangen. Das Einspracheverfahren wird parallel zur Ortsplanungsrevision durch die kantonale Abteilung Wald und Naturgefahren durchgeführt.

Änderungen Zonenplan gegenüber Stand Auflage vom 30. Oktober 2023

Nicht-Auszonungen und Verkleinerung Sondernutzungsplanpflicht

Die Gemeinde hat ein erhebliches öffentliches Interesse an einem vernünftigen Wachstum und entsprechendem unüberbautem Bauland, das einer baulichen Realisierung zur Verfügung gestellt wird. Es ist deshalb zweckmässig, wenn bestimmte unüberbaute Flächen in der



Bauzone verbleiben und im Rahmen der raumplanerischen Vorgaben zeitgerecht und mit angemessener Ausnützung überbaut werden.

- Tobelmühle, Parz. Nr. 955: Das unternutzte Gebiet soll in Anlehnung an die Strategie Siedlungsentwicklung nach innen gesamthaft entwickelt und mit Neu- bzw. Erweiterungsbauten aufgewertet und somit die Verdichtung gefördert werden. Die Auszonung der Parzelle Nr. 955 würde die Neuüberbauung durch den sich ergebenden ungünstigen Verlauf der Bauzonengrenze erheblich erschweren. Aus diesem Grund soll die Parzelle in der Bauzone verbleiben.
Weiter soll sich die Sondernutzungsplanpflicht neu auf diejenigen Parzellen beschränken, auf denen kurzfristig tatsächlich eine Neuentwicklung geplant ist. Eine Erweiterung des Perimeters des erforderlichen Überbauungsplans bleibt möglich.
- Tanne, Parz. Nr. 521 und 954: Bereits im Stand Auflage vom 30.10.2023 war vorgesehen, den noch unbebauten westlichen Teil der Parzelle Nr. 521 in der Bauzone zu belassen. Die zukünftige Bauzonenabgrenzung wird im Rahmen der Ergänzungsaufgabe arrondiert, wobei die Auszonungsfläche geringfügig verkleinert wird. Eine vergleichsweise grossflächige Auszonungsfläche von knapp 1'150 m² bleibt bestehen.
- Zelg, Parz. Nr. 718: Der unbebaute nördliche Teil der Parzelle ist baureif und eignet sich für eine Überbauung in einer der räumlichen Situation entsprechenden verdichteten Bauweise. Dieser Bereich soll entsprechend in der Bauzone verbleiben. Der südliche Teil von Parz. Nr. 718 wird rein gewerblich genutzt, weshalb eine Umzonung in die Gewerbezone GE I vorgesehen ist (nicht kapazitätsrelevant für die Auszonungsfläche). Bei den vorgesehenen Umzonungen in die Grünzone im Wald- und Gewässerabstandsbereich ergeben sich keine Änderungen.
- Zelg, Parz. Nr. 1521: Die bereits voll erschlossene Teilparzelle zwischen der westlichen Neuüberbauung und dem nordöstlichen historischen Ortsteil liegt nicht direkt am Siedlungsrand und eignet sich für eine kurzfristige Überbauung. Dieser Bereich soll entsprechend in der Bauzone verbleiben. Die übrigen Auszonungsflächen im Umfeld im Umfang von knapp 1'450 m² bleiben bestehen.
- Zelg, Parz. Nr. 825: Die zukünftige Bauzonenabgrenzung wird im Rahmen der Ergänzungsaufgabe arrondiert, um eine Zick-Zack-förmige Abgrenzung zu vermeiden. Dabei verkleinert sich die Auszonungsfläche. Durch die Arrondierung ergibt sich im Bereich bei der bestehenden Remise ein Entwicklungspotenzial, das in einer der räumlichen Situation entsprechenden verdichteten Bauweise überbaut werden kann. Das Siedlungsgebiet bleibt auch nach dieser Änderung kompakt und es resultiert weiterhin eine zusammenhängende und vergleichsweise grossflächige Auszonungsfläche von gut 1'000 m².

Mit den vorgesehenen Zonenplananpassungen kann die Flächenreserve bei den Auszonungen gegenüber der öffentlichen Auflage vom 30. Oktober 2023 folgendermassen reduziert werden. Für alle Nicht-Auszonungen ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 56 BauG vorgesehen, der die Sicherstellung der Überbauung innert angemessener Fristen und die Regelung der Folgen bei Nichterfüllung der Vereinbarung bezweckt.



Gebietsbezeichnung	Fläche [m ²]
Reservefläche Stand Auflage 30.10.2023	3'414 m ²
Tobelmühle, Parz. Nr. 955	- 460 m ²
Tanne, Parz. Nr. 521 / 954	- 139 m ²
Zelg, Parz. Nr. 718	- 1'130 m ²
Zelg, Parz. Nr. 1521	- 1'102 m ²
Zelg, Parz. Nr. 825	- 272 m ²
Reservefläche neu	311 m²

Hinterdorf, Parz. Nr. 365

Seitens Grundeigentümerschaft wurde darauf hingewiesen, dass es sich einzig beim Wohnhaus um ein originales Appenzeller Haus handelt und der angebaute Ökonomie teil deshalb nicht unter Schutz gestellt werden soll. Nach erneuter Prüfung soll die Unterschutzstellung nur das Wohnhaus umfassen.

Hinterergeten, Parz. Nr. 411

Für den Auflagestand vom 30.10.2023 wurde gestützt auf die damalige Entwicklungsabsicht die Zonierung der Parzelle Nr. 411 an den übrigen Sondernutzungsplanperimeter angepasst. Konkret erfolgte eine Aufzoning von der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die WG3 sowie die Aufhebung der Ortsbildschutzzone. Das entsprechende Projekt wurde in der Zwischenzeit verworfen, weshalb auf diese Zonenplanänderung verzichtet werden soll. Die Sondernutzungsplanpflicht bleibt bestehen. Für die Erarbeitung des erforderlichen Überbauungsplans hat diese Anpassung den Vorteil, dass das Inkrafttreten der revidierten Zonenplanung nicht zwingend abgewartet werden muss, da keine Nutzungsänderung mehr erfolgt.

Verkehrsfläche Gebiet Mühltofel Nord

Auf den Grundstücken Nrn. 195, 196, 209, 1237 und 1249 im Gebiet Mühltofel Nord sollen Parzellenteilflächen in die Verkehrsfläche im Baugebiet VFi umgezont werden. Diese Flächen werden bereits heute für die Erschliessung genutzt, wobei die Gemeinde aufgrund der untergeordneten Bedeutung dieser Zufahrt einen Ermessensspielraum bei der Zonierung hat. Inzwischen besteht die Absicht, die heutige Privatstrasse in eine öffentliche Strasse in privatem Eigentum zu überführen. Aufgrund dieser neuen Ausgangslage soll der Umfang der Verkehrsfläche angepasst werden.



Plätzli, Waldabgrenzung Parz. Nr. 159

Nach erneuter Prüfung durch die Abteilung Wald und Naturgefahren soll die Waldabgrenzung auf Parzelle Nr. 159 im Gebiet Plätzli an die tatsächlich vorherrschenden Gegebenheiten angepasst werden. Das Amt für Raum und Wald wird die geänderte Waldgrenze koordiniert mit den Änderungen des Zonenplans auflegen. Im Zonenplan wird die geänderte Waldfeststellung und Waldfläche als Hinweis entsprechend übernommen. Durch die Änderung ergeben sich ausserdem Anpassungen bei der Abgrenzung der Landwirtschaftszone.

Zonenplan Gefahren

Die Änderungen bei der Baugebietsabgrenzung führen zu entsprechenden Anpassungen im Zonenplan Gefahren, der ausschliesslich das Baugebiet abdeckt. Zudem hat zwischenzeitlich das Departement Bau und Volkswirtschaft am 07. Juli 2025 die aktualisierte Gefahrenkarte Wasser in der Gemeinde Wolfhalden erlassen. Weiter wurden die Gefahrenkarten Rutschung, Sturz und Lawine für den Bereich der geplanten Einzonung von Gewerbezone im Gebiet Hinterergeten nachgeführt. Die Gemeinde Wolfhalden ist verpflichtet, die aktualisierten Gefahrenkarten in ihrer Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Zonenplan Gefahren wurde deshalb gesamthaft überarbeitet.

17.1 2. Mitwirkung

Vom 02. Februar 2026 bis zum 03. März 2026 wurde eine 2. Mitwirkung zu den Änderungen im Zonenplan Nutzung und Schutz gegenüber der ersten öffentlichen Auflage vom 03. November bis 02. Dezember 2023 sowie zum gesamten überarbeiteten Baureglement und dem überarbeiteten Zonenplan Gefahren durchgeführt. Die Unterlagen lagen während dieser Zeit im Gemeindehaus Wolfhalden öffentlich zur Einsichtnahme auf. Die Unterlagen konnten zudem auch im Internet über die E-Mitwirkungsplattform (mitwirkung-wolfhalden.ch) abgerufen werden. Eingaben waren über die E-Mitwirkungsplattform oder mit einem Schreiben an die Gemeinde möglich.

Insgesamt gingen innerhalb der Mitwirkungsfrist 29 Anträge von 13 Teilnehmenden ein. Die Stellungnahmen stammen vorwiegend von Privatpersonen. In einem separaten Mitwirkungsbericht sind die Anträge und die Beantwortung des Gemeinderats aufgeführt.



17.2 Ergänzungsaufgabe

Durch die in diesem Kapitel beschriebenen Änderungen wird eine Ergänzungsaufgabe erforderlich. Gegenstand des Auflageverfahrens sind die Änderungen im Zonenplan gegenüber der ersten öffentlichen Auflage vom 03. November bis 02. Dezember 2023 sowie die Zonenvorschriften des gesamtrevidierten Baureglements und der Zonenplan Gefahren. Das Baureglement und der Zonenplan Gefahren Stand Auflage vom 30. Oktober 2023 werden zurückgezogen.

Im Anschluss an die Ergänzungsaufgabe wird die Revision der Nutzungsplanung vom Gemeinderat erlassen. Sie untersteht dem fakultativen Referendum. Die Genehmigung erfolgt durch den Regierungsrat.



Beilagen

- Kommunale Bauzonendimensionierung vom 05.05.2026
- Tabelle Überprüfung rechtskräftige Sondernutzungspläne vom 30.10.2023
- Mitwirkungsbericht zur 1. Mitwirkung vom 30.10.2023
- Mitwirkungsbericht zur 2. Mitwirkung vom 05.05.2026

Anhang



			Zonenplan Revision																	
			Bauzonen												Nichtbauzonen				Total	
			W1	W2	W3	WG2	WG3	K2	K3	GE I	GE II	OE	GRiF	GRiS	VFi	L	VF _a	GW		WA
Zonenplan rechtskräftig	Bauzonen	W1	0	0	0	130	0	0	0	0	0	0	2'278	679	1'501	6'267	0	0	0	10'855
		W2	0	0	0	420	0	0	72	0	0	184	1'468	0	2'106	2'208	0	0	0	6'458
		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	0	0	0	630	0	0	2'884	806	1'540	2'278	18	0	0	11'507
		WG3	0	471	0	65	0	0	0	0	0	285	1'094	230	662	0	0	0	0	2'807
		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	3'632	1	0	213	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	41'602
		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	268	207	0	0	666
	Total			132	4'302	71	1'326	0	65	199	3'439	0	2'103	29'327	9'142	65'807	104'648	110'190	9	1'449

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