

Ortsplanungsrevision Wolfhalden

Nutzungsplanung, Erschliessungsprogramm, Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege

Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Zonenplan	4
2.1	Waldgrenze / Waldabstand.....	4
2.2	Gewässerraum	6
2.3	Verkehrsfläche.....	7
2.4	Div. potenzielle Rückzonungsflächen (LW/GRi)	8
2.5	Umzonung Gewerbezone Luchten	10
2.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.....	11
2.7	Zelg Ost.....	13
2.8	Zelg / Gemsli	21
2.9	Plätzli	25
2.10	Hinterdorf.....	28
2.11	Hinterbühle	29
2.12	Unterwolfhalden.....	33
2.13	Tanne	36
2.14	Luchten West.....	37
2.15	Einzonung.....	43
2.16	ÜG	45
2.17	Weilerzone.....	47
2.18	Diverses.....	48
3	Baureglement	50
4	Erschliessungsprogramm Bericht.....	56
5	Erschliessungsprogramm Karte	61
6	Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege	62
7	Planungsbericht.....	65

1 Einleitung

Die Gemeinde Wolfhalden überarbeitet ihre kommunalen Ortsplanungsinstrumente. Nach dem Gemeinderichtplan wurde nun die Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) angepasst. Gemäss Artikel 4 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019) sorgen die Behörden dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

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.

Zur Mitwirkung lagen folgende Unterlagen auf:

- Nutzungsplanung
 - Gesamtrevision Baureglement
 - Gesamtrevision Zonenplan
 - Zonenplananpassung
 - Zonenplan Gefahren, Gefahrenprozess Wasser
 - Zonenplan Gefahren, Gefahrenprozess Sturz
 - Zonenplan Gefahren, Gefahrenprozess Hangmuren / Permanentrutschungen
 - Zonenplan Gefahren, Gefahrenprozess Lawine
 - Planungsbericht
 - Übersicht Sondernutzungspläne
- Erschliessungsprogramm
 - Erschliessungsprogramm Bericht
 - Erschliessungsprogramm Karte
- Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege
 - Karte Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege

Insgesamt gingen innerhalb der Mitwirkungsfrist 167 Anträge von 30 Teilnehmenden ein. Die Stellungnahmen stammen vorwiegend von Privatpersonen. Der Gemeinderat Wolfhalden dankt allen für die eingereichten Mitwirkungsbeiträge.

Nachfolgend sind die einzelnen Anträge und die Beantwortung des Gemeinderats nach Themen gegliedert aufgeführt. Falls möglich wurden Anträge mit gleichen Anliegen zusammengefasst oder Eingaben mit verschiedenen Anliegen aufgeteilt.

2 Zonenplan

2.1 Waldgrenze / Waldabstand

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65055	<p>Antrag / Bemerkung Diese Waldgrenze ist definitiv falsch. Die Waldgrenze ist so festzulegen wie sie momentan ist. [Anm. Gebiet Plätzli]</p> <p>Begründung Seit über 80 Jahren gibt es keinen Wald im östlichen Teil so wie er eingezeichnet ist. Da ist es immer Wiese gewesen. Es macht auch keinen Sinn, wegen der Besonnung der unteren Liegenschaften (ehemalige Sägerei Walser) und der Bewirtschaftung des Waldes zwischen den Strassen.</p>	<p>Es handelt sich um eine statische Waldgrenze, in Rechtskraft seit dem 13.01.1997. Die Unstimmigkeit mit dem Strassenverlauf wurde der Abteilung Wald und Naturgefahren gemeldet und wird angepasst.</p>
64874	<p>Man möchte nicht nur mein Bauland umzonen, sondern auch die Waldgrenze grosszügig über mein Land ziehen. [...] Die verlagerte Waldgrenze bedeutet eine massive Wertverminderung für mein Grundstück. Die von [ID 65110] beschriebenen Vorwürfe möchte ich gerne besprochen haben. Der Wald steht bei mir schliesslich nicht so nahe wie beim Gebäude von Herr Gino Pauletti oder der Schreinerei Fisch.</p>	<p>Die statische Waldgrenze verbleibt in diesem Gebiet unverändert. Es wird die Fläche innerhalb des 12m-Waldabstands in eine Grünzone umgezont. Dass die Zonenplananpassung einen Wertverlust bedeutet, wurde mündlich bejaht.</p> <p>Bezüglich Stellungnahme ID 65110 ist die dazugehörige Beantwortung durch den Gemeinderat zu beachten.</p>
64864/ 64997/ 64999/ 65000/ 65001/ 64994/ 64993/ 63872	<p>Antrag / Bemerkung Es seien weitere Flächen am Waldrand der Grünzone zuzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Parz. Nr. 1409 Kindergarten• Parz. Nr. 277 Oberlindenberg• Parz. Nr. 278 Oberlindenberg• Parz. Nr. 1261 Oberlindenberg• Parz. Nr. 406 Hinterergeten• Parz. Nr. 415 Hinterergeten• Mehrere Parzellen Gebiet Plätzli <p>Begründung Alle Waldabstände im Gemeindegebiet seien konsequent für die Umzonung in die Grünzone zu berücksichtigen, wie auch von der Gemeinde kommuniziert. Keine Bevorzugung Einzelner.</p>	<p>Es wurden im gesamten Gemeindegebiet die reduzierten Waldabstände (12m-Linie) berücksichtigt, ausgenommen bei Gewerbezonon. Wo diese nicht im Zonenplan eingezeichnet ist, gilt der 20m-Waldabstand.</p> <p>Zu Parzelle Nr. 1261 im Einzelnen ist anzumerken, dass der 20m-Waldabstand gilt. Die Umzonung würde die bereits heutige Übernutzung verstärken und wird deshalb nicht vorgenommen.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64990/ 65002	<p>Antrag / Bemerkung Es sollen keine Grünzonen innerhalb des Waldabstands ausgeschieden werden, wo bewilligte und bebaute Flächen bestehen. Weiter sei bezüglich der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen, wo die letzten Handänderungen im betroffenen Gebiet waren.</p> <p>Begründung Die Zonierung soll den Zustand darstellen, wie er ist. Gleichbehandlung innerhalb des Gemeindegebiets.</p>	<p>Es wurden im gesamten Gemeindegebiet die reduzierten Waldabstände (12m-Linie) berücksichtigt, ausgenommen bei Gewerbezonon. Wo diese nicht im Zonenplan eingezeichnet ist, gilt der 20m-Waldabstand. Eine Berücksichtigung der letzten Handänderungen würde nach Ansicht des Gemeinderats gerade zu einer Ungleichbehandlung führen.</p>
64785	<p>Antrag / Bemerkung Die Waldabgrenzung im Gebiet Hasli / Weinhalde sei korrekt darzustellen.</p>	<p>Die Waldfeststellung wurde während dem Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Waldgrenze wird am 3. November 2023 öffentlich aufgelegt. Das heutige Baugebiet wird nicht tangiert, die Waldgrenze verläuft entlang der rechtskräftigen Bauzonengrenze.</p>
64877	<p>Antrag / Bemerkung Die geplante Zonenplanänderung im Gebiet Hasli / Weinhalde sei als unzulässig aufzuheben bzw. zu verwerfen.</p> <p>Die restlichen Anträge betreffen ein Baugesuch, weshalb an dieser Stelle keine Stellung genommen wird, da es sich um ein anderes Verfahren handelt. Zuständig ist die Baubewilligungskommission.</p> <p>[Bemerkung des Gemeinderats: Während der Mitwirkungsfrist wurde die Waldfeststellung durchgeführt und eine Ergänzung zu den Anträgen eingereicht, weshalb lediglich noch auf die Grünzone eingegangen wird.]</p> <p>Begründung Bislang hat die Gemeinde es entgegen gesetzlicher Vorgaben nach dem Baugesetz unterlassen, den Zweck der Grünzonen exakt zu benennen und zu veröffentlichen. Die rechtskräftige Abgrenzung der Grünzone sei ausserdem falsch. Die Grünzone könne nur in dem Masse vorhanden sein, wie sie - vermeintlich - dem Gewässerschutz dient. Es ist nämlich nur zu vermuten, dass diese Grünzone wegen dem Haslibach existiert. Folglich hat diese Grünzone dann aber auch beim Haslibach zu bleiben und kann nicht wahllos erweitert werden, wie der Wunsch-Plan der Gemeinde dies vorsieht. Die Grünzone könne maximal bis zur heutigen Abgrenzung «geschlossener Wald» gemäss amtlicher Vermessung reichen.</p>	<p>Die Waldfeststellung wurde in der Zwischenzeit durchgeführt. Die Waldgrenze verläuft im Bereich der Bauzonengrenze entlang der rechtskräftigen Zonierung «Wald». Somit ändert sich entsprechend auch die Zonierung Stand Vorprüfung / Mitwirkung in diesem Gebiet. Für den Stand Vorprüfung / Mitwirkung wurde die Zonierung abgestützt auf die amtliche Vermessung vorgenommen. Dort wird der in diesem Stand als «Wald» bezeichnete Bereich auch als «geschlossener Wald» ausgewiesen. Die Waldfeststellung hat die Waldgrenze nun abweichend festgelegt. Dies wird im Zonenplan berücksichtigt.</p> <p>Zur Diskussion steht folglich noch die Zonenabgrenzung der Grünzone. Im rechtskräftigen Zonenplan handelt es sich um eine altrechtliche Grünzone, weshalb noch kein Zonenzweck bezeichnet wird. Ausserdem gab es im digitalen Datensatz widersprüchliche Angaben. Widersprechen sich der Inhalt der digitalen Nutzungsplanung und die rechtskräftigen in analoger Form publizierten Beschlüsse/Planungsmittel der Nutzungsplanung, so gehen die letzteren vor (Art. 3a Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen). Die Zonenabgrenzung W1 zur Grünzone respektive Wald im Gebiet Weinhalde des digitalen Datensatzes stimmte nicht mit dem rechtskräftigen Erlass überein. Gemäss Datum stammen alle Abgrenzungen vom Zonenplan 1994. Da es hier keine rechtskräftige Waldfeststellung gibt und nicht nachvollziehbar ist, wann und warum es zu dieser Zonenabgrenzung im digitalen Datensatz kam, wurde nach Absprache mit dem Kanton beschlossen, dass die Ursprungssituation gemäss Zonenplan 1994 mit der Grünzone wiederhergestellt wird.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	Die Gemeinde hätte mit der Ortsplanrevision und dem Wunsch-Plan selbst darauf hingewiesen, dass der gelb markierte Bereich gar keinen Schutzzweck erfüllt, und damit klar Bauzone ist.	Der Gewässerraum wird voraussichtlich eine grössere Fläche in Anspruch nehmen als die Abgrenzung «geschlossener Wald» gemäss amtlicher Vermessung, die definitive Festlegung erfolgt aber erst noch. Die minimale Breite beträgt auf jeden Fall 11 m. Für den technischen Zugang sind ausserdem grundsätzlich 5 m Abstand ab Bauwerken einzuhalten, in diesem Fall ab dem Auslass der Eindolung. Auch bei der Eindolung selbst sind generell beidseitig 5 m Abstand einzuhalten. Die im Stand Vorprüfung / Mitwirkung gezeigten Zonenplananpassungen werden verworfen und der rechtskräftige Zustand beibehalten.

2.2 Gewässerraum

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64846/ 64847	<p>Antrag / Bemerkung Die Umzonungsfläche im Gebiet Schwendi-Tobel sei auf den zukünftig möglichen Gewässerraum zu beschränken. Die Umzonungsfläche sei ausserdem der Grünzone Zweck Freihaltung anstatt Schutz zuzuordnen.</p> <p>Begründung Die Umzonung über den Gewässerraum hinaus sei nicht plausibel und willkürlich. Die Zuordnung in die Grünzone Zweck Schutz sei nicht begründet und aufgrund des fehlenden Schutzwertes nicht plausibel. Zudem ist der Zweck für die Flächenreduktion nicht relevant. Wenn Eigentümer bestraft werden müssen, dann so milde wie möglich.</p>	Die genaue Abgrenzung des Gewässerraums wird sich erst bei der Festlegung zeigen, insbesondere aufgrund der Eindolung ist der Verlauf unklar. Innerhalb des Gewässerraums gelten strenge Vorschriften, weshalb der Zweck Schutz angemessen ist. Auch ohne Gewässerraum bietet sich die Fläche aufgrund der Randlege und der fehlenden ÖV-Erschliessung als Auszonungsfläche an. An der Umzonungsfläche wird festgehalten.
63881	<p>Antrag / Bemerkung Der Gewässerraum des Heitersbergbachs im Gebiet Mühltoibel sei einer Grünzone zuzuweisen.</p> <p>Begründung Der Gewässerraum soll innerhalb des Gemeindegebiets zwecks Gleichbehandlung konsequent umgezont werden. Die Vernehmlassung zum «Gesetz über den Gewässerraum und den Schutz vor Naturereignissen (Mantelerlass)» sei abgeschlossen. Darin sei der Gewässerabstand (eine Seite des Ufers) mit 5 m angegeben.</p>	Der Gewässerraum wird gemäss den Bestimmungen im eidgenössischen Gewässerschutzgesetz festgelegt. Die 5 m beziehen sich auf den minimalen Abstand für zukünftige Unterhaltsarbeiten (technischer Zugang), insb. bei eingedolten Gewässern, wo auf eine Festlegung verzichtet wird. Der definitive Gewässerraum kann erst nach Inkrafttreten des neuen kantonalen Wasserbaugesetzes bestimmt werden. Die provisorische Festlegung durch den Kanton ist gemäss Rechtsprechung des Obergerichts ungültig. Im Gebiet Mühltoibel müsste die Grünzone konsequenterweise durch bestehende Gebäude verlaufen. Der definitive Gewässerraum ist aber, im

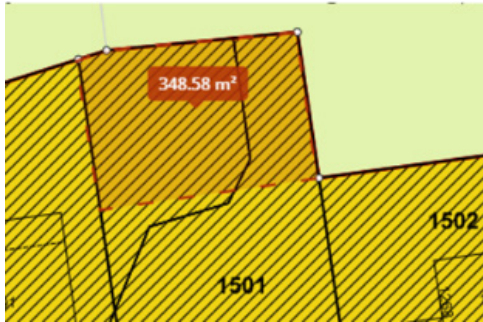
ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
		<p>Vergleich zum Waldabstand, noch nicht bekannt und wird der Zonierung, egal ob Wohnzone oder Grünzone, vorgehen. Abweichungen zwischen der Zonierung und dem Gewässerraum sind praktisch unumgänglich und würden zu Verwirrung führen. Ausserdem sind aufgrund der bestehenden Bebauung die Umzonungsflächen nur begrenzt anrechenbar.</p> <p>Im Gebiet Luchten (Parz. Nr. 1495 & 372) wird bereits im Quartierplan teilweise ein Freihaltebereich ausgeschieden, was für eine Umzonung spricht. Im Gebiet Schwendi-Tobel (Parz. Nr. 335) sprechen die Rahmenbedingungen auch ohne angrenzendes Gewässer für eine Auszonung (Randlage, keine ÖV-Erschliessung). Bei Parzelle Nr. 718 spricht auch der Waldabstand für eine Umzonung. Bei den Parzellen Nr. 1474 & 1469 handelt es sich um Restflächen entlang der Kantonsstrasse, die unter den heutigen Bedingungen nicht zweckmässig bebaut werden können. Neben dem Gewässerraum spielen also weitere Umzonungsgründe eine gewichtige Rolle beim Entscheid.</p>

2.3 Verkehrsfläche

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63891	<p>Antrag / Bemerkung Im Gebiet Lehn seien die befestigten Strassen, Plätze und Wege der Verkehrsfläche zuzuordnen.</p>	<p>Die Gemeinde hat bei Zufahrtswegen gemäss VSS-Norm 40 045 einen Ermessensspielraum bei der Zonierung. Der Typ «Zufahrtsweg» ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 30 Wohneinheiten anzuwenden. Er weist üblicherweise ein Fahrstreifen auf und ist nicht durchgehend befahrbar. Die Wege im Quartier Lehn entsprechen diesem Erschliessungsstrassen-Typ. Eine Zuweisung zur Verkehrsfläche wird als nicht zweckmässig erachtet bei solch untergeordneten Wegen.</p>
63884/ 63882	<p>Antrag / Bemerkung Es seien weitere Verkehrsflächen im Gebiet Krone und bei den Parzellen Nrn. 1411, 512, 1393 und 1509 auszuscheiden.</p> <p>Begründung Zufahrt von mehreren Parteien.</p>	<p>Wird bis auf untergeordnete Wege angepasst.</p>

2.4 Div. potenzielle Rückzonungsflächen (LW/GRI)

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63895	<p>Antrag / Bemerkung Bauland von Alte Mühle umlegen auf ein Gebiet, das Potenzial hat.</p> <p>Begründung Gewässerraum, Waldabstand, Naturgefahren, Schutz des Gebäudes spricht gegen Bauland, da kein Potenzial. Eigentümer ist ein Verein, der sich für den Erhalt der alten Substanz einsetzt.</p>	Die heutige Zonierung wird beibehalten.
64992	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle Nr. 1237 Prüfung Grünzone. [Anm. Mühltofel Nord]</p> <p>Begründung Fläche wurde in der Ortsbaulichen Studie ebenfalls als mögliche Freifläche deklariert. Rücksichtnahme auf Eigentümer. Wenn er es nicht bebauen will, dann sollte die Gemeinde auch die Konsequenzen ziehen.</p>	<p>Es handelt sich um eine Bauzonenfläche 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.</p> <p>Entsprechende Abklärungen haben ausserdem ergeben, dass die betroffenen Grundeigentümerschaften eine Auszonung ablehnen.</p>
63892	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle Nr. 1314 in Grünzone innerhalb Baugebiet. [Anm. Mühltofel]</p> <p>Begründung Nicht richtig bebaubar. Gleichbehandlung wie Dreieck «Alte Landstrasse» und «Hauptstrasse» in Luchten. Fläche anrechenbar.</p>	Wird in die Grünzone innerhalb Baugebiet umgezont.
63866	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle Nr. 1434 aus-, bzw. umzonen (Teilfläche). [Anm. Plätzli]</p> <p>Begründung Einwohnerrelevant, bzw. anrechenbar zu 2 ha. Bauzone in dieser Form nichts Wert, Wohnhaus ist nicht Teil der Bauzone.</p>	Auf dieser Teilfläche bestehen Gebäudeteile sowie eine Gartenanlage, die sinnvollerweise in der WMK-Zone verbleiben. Die heutige Zonierung geht auf einen Teilzonenplan zurück. Die Zonierung ist bereits abgestimmt auf die heutige Situation.
63874	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle Nr. 1501 Auszonung zu Landwirtschaft (Teilfläche). [Anm. Mühltofel Süd]</p>	Die Parzelle Nr. 1501 ist baureif. Es besteht ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan, der die Überbauung regelt. Der Grundsatz der Koordination verlangt eine Koordination der Nutzungsplanverfahren. Somit müsste bei einer Auszonung der bestehende Sondernutzungsplan angepasst oder aufgehoben werden. Aus diesem Grund wird auf die Auszonung verzichtet.

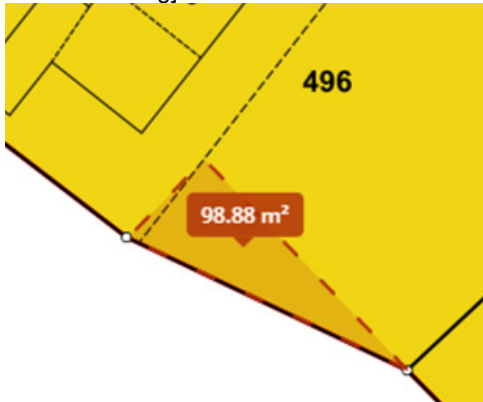
**Begründung**

Sehr grosse Parzelle, unbebaut. Auszoning anrechenbar. Widerspricht sich dem SNP nicht, da Regelbauweise (Baubereich C). Weiterführung der Grenze von Parzelle Nr. 1502.

63873

Antrag / Bemerkung

Parzelle Nr. 496 Auszoning zu Landwirtschaft (Teilfläche). [Anm. Oberlindenberg]


**Begründung**

Sehr grosse Parzelle mit genügend Reserve, bzw. Baulücke vorhanden. Weiterführung der Baugrenze wie von Parzelle 1107. Anrechenbar.

Läuft dem Kriterium einer möglichst zusammenhängenden und grossen Auszonungsfläche zuwider. Aus diesem Grund wird auf die Auszoning verzichtet.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64901	<p>Antrag / Bemerkung Die Bauzonenflächen bei der Kronenwiese seien auszuzonen. Landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen.</p> <p>Begründung Der Auftrag ist, Schutz des Kulturlandes, unsere Ernährungssicherheit hat oberste Priorität.</p>	<p>Die Fläche befindet sich an zentraler Lage innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets und ist durch den ÖV erschlossen. Es besteht ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan, der die Bebauung regelt. Im Vergleich zu anderen potenziellen Auszonungsflächen ist hier das Innenentwicklungspotenzial viel grösser. Deshalb wird die unbebaute Fläche nicht ausgezont.</p>
64897	<p>Antrag / Bemerkung Die Wiesen entlang der Kantonsstrasse bei der Viehschauwiese im Besitz der Gemeinde seien in die Landwirtschaftszone umzonen.</p> <p>Begründung In den nächsten 20 Jahren wird die Gemeinde keine Wohnbauten erstellen.</p>	<p>Die Fläche befindet sich an zentraler Lage innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets und ist durch den ÖV erschlossen. Im Vergleich zu anderen potenziellen Auszonungsflächen ist hier das Innenentwicklungspotenzial viel grösser. Deshalb wird die unbebaute Fläche nicht ausgezont.</p>

2.5 Umzonung Gewerbezone Luchten

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63870/ 63871	<p>Antrag / Bemerkung Parzellen Nrn. 1511 und 264, südöstlich Umzonung zu Gewerbezone. [Anm. Luchten]</p>  <p>Begründung Heute keine Wohnnutzung, reine Gewerbenutzung. Gleichbehandlung wie [Grundeigentümerschaft] Parzelle 718. Sollte anrechenbar sein zu 2 ha Auszonungsfläche gemäss Kanton.</p>	<p>Gemäss kantonaler Vorprüfung sind bereits bebaute Flächen nicht an die Auszonungsfläche anrechenbar, wenn das betroffene Gebäude bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutzt wird. Aus diesem Grund wird die vorgeschlagene Umzonung nicht anrechenbar sein. Auf die Umzonung wird verzichtet.</p>

2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64863	<p>Antrag / Bemerkung Prüfen, ob es noch weitere kommunale Gebäude gibt, welche man in die OeB-Zone verschieben könnte.</p> <p>Begründung Würde Sinn machen.</p>	Siehe untenstehende Antworten.
63885/ 63886	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle Nrn. 1305 und 216, Kindergarten und Schulhaus, seien in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.</p> <p>Begründung Entspricht dem richtigen Zonenzweck. Eine Umnutzung (z.B. Wohnnutzung) mit Umzonung in Wohnzone / Kernzone ist Bestandteil der Schulraumplanung mit der Abstimmung. Eine Zonenart, die nicht den jetzigen Verhältnissen gerecht wird, ist eine Planung auf Vorrat, was nicht zu befürworten ist. Viele Personen werden enteignet und die Gemeinde Wolfhalden hält sich alle Optionen frei. Das ist nicht fair und nicht verständlich. Die Fläche ist anrechenbar.</p>	Gemäss kantonalen Vorprüfung sind bereits bebaute Flächen nicht an die Auszonungsfläche anrechenbar, wenn das betroffene Gebäude bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutzt wird. Das Ergebnis der Schulraumplanung muss abgewartet werden. Aus diesem Grund wird an der heutigen Zonierung festgehalten.
63902	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle Nr. 362: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. [Anm. Dorf]</p> <p>Begründung EKW ist per Monopol unser EW, es bringt Dienstleistungen im öffentlichen Interesse. Grundeigentümer ist die Gemeinde Wolfhalden. Richtige Zone für richtige Nutzung --> Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Anrechenbar beim Kanton.</p>	Gemäss kantonalen Vorprüfung sind bereits bebaute Flächen nicht an die Auszonungsfläche anrechenbar, wenn das betroffene Gebäude bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutzt wird. Aus diesem Grund wird an der heutigen Zonierung festgehalten.
63880	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle Nr. 364, Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öffentliche Trägerschaft mit öffentlicher Nutzung, bzw. privater Sekundärnutzung). [Anm. Dorf]</p> <p>Begründung Parzelle in Gemeindebesitz. Gebäude 37 wird zu 2/3 öffentlich genutzt (Werkhof/Wasserversorgung, Entsorgung, öffentlicher Saal gemäss</p>	<p>Gemäss kantonalen Vorprüfung sind bereits bebaute Flächen nicht an die Auszonungsfläche anrechenbar, wenn das betroffene Gebäude bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutzt wird. Aus diesem Grund wird an der heutigen Zonierung festgehalten.</p> <p>Es gibt keine Zusicherung seitens Kurt Steiner.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>«Benützungsordnung für den Saal im obersten Stock des Bauamtgebäudes» auf wolfhalden.ch. Sogar die öffentliche Information zur Planungszone war da oben. Sekundärnutzung bestimmt das Baugesetz (BauG Art. 26, Abs. 3). Die Gemeinde kann also selbst entscheiden, was eine passende Sekundärnutzung ist. Der Volg und die Poststelle darin stellen sogar eine öffentliche Dienstleistung dar. Bei der jetzigen Abgrenzung ist ja nicht einmal der öffentliche Kasten der Gemeinde in der richtigen Zone. Herr Steiner hat mir mündlich zugesichert, dass es rechtlich möglich ist, wenn die Gemeinde das möchte. Der Kanton hat mir schriftlich zugesichert, dass eine solche Umzonung anrechenbar wäre (Prüfung im Einzelfall). Ich denke, dass es der Gemeinde Wolfhalden nur darum geht, den Verkehrswert in der Bilanz aufrecht zu erhalten, was ein Hohn ist gegenüber all denen, die wirklich enteignet werden. Die freie Fläche kann ebenfalls in die Zone genommen werden. Diese Fläche eignet sich als Reserve z.B. für eine Entsorgung mit Unterflurbehälter oder ähnliches. Ich denke, dass die Gemeinde Wolfhalden diese Fläche als Vorsorge nicht umzonen will, damit sich die Gemeinde alle Möglichkeiten offen halten kann, während etliche Bürger enteignet werden. Mit dieser Fläche kann die Gemeine ihren Teil beitragen, nur schon wegen dem, weil die Gemeinde auf der Kronenwiese eine Überbauung seit Jahren anstrebt und grundsätzlich Nutzniesser (einer neuen Überbauung), aber gleichzeitig auch Verursacher dieses Dilemmas (zu viel unbebautes Bauland) ist. Das Baureglement erlaubt das. Fläche anrechenbar beim Kanton.</p>	
63883	<p>Antrag / Bemerkung Die Parzelle Nr. 245 sei in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.</p> <p>Begründung Öffentliche Versorgung.</p>	Der Feuerwehrweier wird in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.

2.7 Zelg Ost

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64882	<p>Antrag / Bemerkung 1. Aus-/ Umzonung bzw. die Zonenplanänderung der Parzelle 718 berücksichtigt nachvollziehbar und im Ergebnis die Entwicklungsbereiche der Parzelle und die ausgewiesenen Flächen für eine Um-/Auszonung des Potenzialplanes der [Grundeigentümerschaft] vom 29.06.2021. Die im Gespräch aufgezeigten, erkannten und aufgeführten fachlichen planerischen Mängel werden reflektiert und in einer Überarbeitung ausgeräumt. [...]</p> <p>Begründung Der Vorschlag widerspricht den Planungsgrundsätzen in wesentlichen Punkten und führt zu rechtswidrigen Zuständen auf der Parzelle 718. Der Vorschlag basiert nicht auf einer Abwägung des tatsächlichen und dokumentierten Zustandes der Parzelle und deckt sich nicht mit den Zielen der «Strategieentwicklung nach Innen». Der Vorschlag widerspricht allen bisher geführten Gesprächen und Rückmeldungen seitens der Gemeinde.</p> <p>Wir sind in Treu und Glauben und auf Basis der Zuverlässigkeit der Aussagen durch die Gemeinde und den Vertreter der Ortplanungskommission den Weg seit Ende 2018 mitgegangen, und haben unsere Arealentwicklungspläne auf dieser Basis mit viel Aufwand und Kosten vorangetrieben. Mit konstruktiven Vorschlägen leisten wir einen erheblichen Betrag zur Rückführung wohnanrechenbarer Flächen im Sinne der gesamten Gemeinde Wolfhalden. Der nun vorliegende konträre Vorschlag würde für uns als Grundeigentümer erhebliche Wertminderung der Liegenschaft bringen, die in keinem Verhältnis steht, geschweige denn tragbar ist, und den betriebenen Planungsaufwand zur Makulatur verkommen lassen.</p> <p><u>Einordnung Parzelle 718</u> Lage: Die Parzelle ist im Aussenbereich der Gemeinde, eingebettet in den Quartierverbund Zelg/Gemsli.</p> <p>Erschliessung: Die gesamte Parzelle ist durch die Kantonsstrasse und einer bituminierten Privatstrasse sehr gut und vollständig erschlossen. Dass der nördliche Teil der Parzelle in dem Quartiergebiet als voll erschlossen und baubereit ist, ist eine Tatsache, die sich mit den Entwicklungsplänen der</p>	<p>Die Umzonung in die Gewerbezone wird nicht mehr gewünscht (siehe auch nachfolgende Eingaben). Da die Fläche nicht anrechenbar ist gemäss Rückmeldung aus der Vorprüfung, kann die südliche Teilparzelle in der Wohn-Gewerbe-Zone belassen werden.</p> <p>An der Auszonung im Norden der Parzelle wird festgehalten. Die Teilparzellenfläche ist unbebaut, in Siedlungsrandlage und Hanglage, durch Wassergefahren belastet sowie keiner ÖV-Gütekategorie zugewiesen.</p> <p>An der Umzonung des 12m-Waldabstands wird festgehalten.</p>

[Grundeigentümerschaft] deckt. Das ist seitens der OPK nicht bestritten und wurde einvernehmlich in der Besprechung erkannt. Im Bericht zur Ortsplanungsrevision und demzufolge in dem Zonenplanänderungsvorschlag wurden weder die Tatsache noch die Deckungsgleichheit mit den Entwicklungsabsichten aufgenommen.

Da sich direkt auf der Parzelle eine Bushaltestelle befindet, ist auch die Anbindung an das bestehende ÖV Netz gegeben.

Schlussfolgernd wurde dieser Punkt nicht ausreichend mit den Kriterien zur Auszonungen abgeglichen und bewertet. Was zur Folge hat, dass das zur Verfügung stehende, sprich nachhaltige, Entwicklungspotenzial in der Ortsplanungsrevision hier keine Berücksichtigung findet. Aus Umweltschutz-, Ressourcenschonungs- und Entwicklungseffizienzgründen kann die [Grundeigentümerschaft] dem nicht zustimmen.

Beitrag Charakter ländliche Gemeinde: Die Bebauungen und die Qualität der Nutzungen Wohnen und Gewerbe lassen sich auf der Parzelle gut kombinieren und entwickeln. Mit diesem diversitären Ansatz und den Bautypologien, wird der ländliche Charakter der Gemeinde in einem zeitgemässen Kontext unterstützt.

Wohnstandort mit Erholungsfaktor: Die Nähe zur Natur dem landwirtschaftlich geprägten Umfeld der Parzelle und der Weitblick auf den Bodensee, sind Faktoren, die die Basis fürs Abschalten und Erholen der Nutzer bieten. So wie man es sich auf dem Land vorstellt.

Mischnutzung: Ist gegeben, derzeit befinden sich auf der Parzelle Wohnungen, im gewerblichen Bereich sind 4 Firmen auf dem Areal ansässig oder nutzen Produktions-/Werkflächen. Im Bereich der angedachten Umzonungsbereich WG2-GE befinden sich derzeit 4 Wohnungen

Entwicklungspotenzial: Ist gegeben, die Nachfrage nach Wohnungen als auch Kleingewerbeflächen ist nach wie vor gross. Mit dem Potenzial der Parzelle und dem Entwicklungskonzept, das die [Grundeigentümerschaft] im 2015 mit dem Kauf entwickelt hat und umsetzt, kann eine adäquates und nachhaltiges Angebot geschaffen werden.

Umfang und Verhältnismässigkeit der Zonenplanänderung

Die Wertminderung des Grund und Bodens, beläuft sich schätzungsweise auf derzeitig CHF 500'000 – CHF 700'000. Diese Grössenordnung des Wertverlustes stellt nicht nur die allseits bekannten Entwicklungen in Frage, sondern auch die Finanzierungsgrundlage der Immobilie.

Dass der gezeigte Zonenplanänderungsvorschlag ein Vorschlag sei, ist inakzeptabel. Auf die Frage hin wie hoch denn die Wahrscheinlichkeit sei, dass die Gemeinde nach Prüfung und Feststellung der Genehmigungsfähigkeit noch Änderungen zugunsten der Grundeigentümer an den Zonenplanänderungen vornimmt, konnte weder ausrichtend beantwortet werden noch mit konstruktiven Argumenten vertrauensbildend dargelegt werden. Einen trifft es eben – und die [Grundeigentümerschaft] sei nicht der einzige Betroffene in dieser Grössenordnung, es gibt noch mehrere die es nominell in diesem Umfang trifft.

Entwicklungspotenzial

Im Gegensatz zu den Planungsdocumentationen sehen wir als Bürger im Aussertobel und Grundeigentümer, sehr wohl Entwicklungspotenzial und haben dieses frühzeitig und in Abstimmung mit den Zielausrichtungen der Ortsplanungsrevision eingebracht.

Die eingebrachten Absichten der Entwicklung in der Zelg Ost Parzelle 718 wurden eingebracht und konkrete Massnahmen zusammen mit der Gemeinde aufgearbeitet.

Die im Bericht «Strategie Siedlungsentwicklung nach innen» Stand 07. März 2023, Absatz 4.2.4 Bauliche Ausnützung (Seite 19) dokumentierten Zielen, decken sich mit unseren Vorhaben als Grundeigentümer – Entwicklungen einer Mischnutzung – Wohnen & Kleingewerbe.

Die aus Sicht der Gemeinde zuträgliche Teil des Antrages der [Grundeigentümerschaft] wurde übernommen, alle weiteren Aspekte aus der gemeinsamen Zusammenarbeit werden komplett weggelassen.

In den Planungsdocumentationen sind in anderen Gebieten sehr wohl Entwicklungsmöglichkeiten nicht nur dokumentiert, sondern weiterführend städtebaulich mit Variantenstudien aufgearbeitet worden.

Dieser Umstand findet aus Sicht der [Grundeigentümerschaft] keine Zustimmung und wird abgelehnt.

Ausnützung

Die Auswirkungen der Zonenplanänderungen auf die Ausnützung sind zu ermitteln und kommunizieren. Die vorgeschlagene Zonenplanänderung bringt auf dieser Parzelle keine klare und verbesserte strategische Planungsgrundlage, sondern rechtwidrige Zustände die mit Sonderregelungen begegnet werden müssen.

Grünzone

Die im Ausschnitt ersichtliche Fläche «GRi – Grünzone im Baugebiet», überdeckt auf der Parzelle 718, zu grossen Teilen befestigte Flächen/ asphaltierte Zufahrt und bestehende Gebäude.

Dieses pauschale und nicht nachvollziehbare Vorgehen stellt nicht nur eine nicht den Tatsachen entsprechende Abbildung auf der Parzelle 718 dar, die nichts mit der bestehenden Bebauung oder zukünftigen Bebaubarkeit zu tun, sondern bildet den Zustand der Parzellenbereiche schlichtweg falsch ab. Alle bebauten oder befestigten Flächen werden auf Grund der zukünftigen Nutzung weder faktisch noch rechtlich in Grünland überführt werden (können).

Dies ist nicht im Sinne einer nachvollziehbaren und fachlich korrekten Ortsplanungsrevision.

Zudem werden hier Flächen als anrechenbar im Sinne des Auszonungsverfahrens zugewiesen, die es nicht sind. Mit der Hoffnung, dass im Rahmen der Prüfung keine Beanstandungen kommen. Was weder der Zielsetzung des Verfahrens entspricht noch den Anforderungen des Kantons oder uns als Bürger und Grundeigentümer.

Die Minderung des Bodenwertes durch die angedachte Umzonung in eine Grünzone, die es nicht ist, wird von uns als Grundeigentümer nicht akzeptiert. Aus Sicht der [Grundeigentümerschaft] ist die Grünzone im Baugebiet auf die tatsächlichen Grünflächen zu reduzieren. Wald und Bachabstände sind im Baureglement geregelt und finden in den operativen Verfahren Beachtung.

65118

Antrag / Bemerkung

[...]

1. Die [...] Parzelle Nr. 718, Zelig 570, Wolfhalden, mit einer Fläche von 4'051 m² liegt aktuell vollumfänglich in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Neu sollen

a) im nördlichen Bereich der Parzelle eine Fläche von rund 1'170 m² der Landwirtschaftszone,

b) im östlichen Bereich der Parzelle eine Fläche von rund 809 m² der Grünzone, und

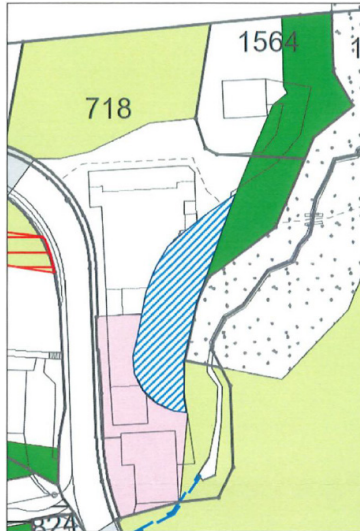
c) im südlichen Bereich der Parzelle eine Fläche von rund 646 m² der Gewerbezone GE I zugeschrieben und der Wohnnutzung damit entzogen werden.

Ziemlich genau die Hälfte (!) der Gesamtparzelle soll also ausgezont, und ein weiterer Sechstel der Parzelle soll abgezont werden (von WG2 in GE I). Dies

Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Antworten in diesem Kapitel.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>stellt unzweifelhaft einen massiven Eingriff in die Eigentumsfreiheit [der Grundeigentümerschaft] dar, welche somit einen sehr wesentlichen Teil der Auszonungslast der gesamten Gemeinde zu tragen hätte. [Die Grundeigentümerschaft] muss diesen Eingriff - jedenfalls in der vorliegenden Form - nicht hinnehmen und entsprechend wird sie diesen auch nicht hinnehmen.</p> <p>Allgemeine Vorbemerkungen</p> <p>a) Der Gemeinderat hat die Bevölkerung aufgefordert, sich im Rahmen der Mitwirkung einzubringen und aktiv teilzunehmen. Damit steht in Kontrast, dass das Mitwirkungsverfahren (ausgerechnet) während der Ferienzeit stattfindet, nämlich vom 22. Juni bis zum 11. August 2023. Dies hat eine fundierte Mitwirkung nicht begünstigt, sondern erschwert.</p> <p>b) [Die Grundeigentümerschaft] hat sich bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt in den Prozess der Ortsplanungsrevision eingebracht und das Gespräch mit der Gemeinde in einem konstruktiven Sinn gesucht. Die eingebrachten Vorschläge wurden jeweils wohlwollend, jedenfalls nicht ablehnend entgegengenommen, und basierend darauf hat diese ihr Konzept zur weiteren Entwicklung ihrer Bauparzelle vorangetrieben, und - im Wissen der Gemeinde - aufwendige Planungsarbeiten ausgeführt. [Die Grundeigentümerschaft] kann daher eine gewisse Enttäuschung nicht verhehlen, dass sich keiner der eingebrachten Vorschläge auch nur im Ansatz in der nun vorliegenden Ortsplanungsrevision wiederfindet.</p>	
65115	<p>Antrag / Bemerkung Es wird beantragt, auf die Auszonung dieses Teilgrundstücks im Norden der Parzelle Nr. 718 im Umfang von 1'170 m² gänzlich zu verzichten, und dieses in der WG2 zu belassen.</p> <p>Begründung Im Planungsbericht sind unter Ziff. 10.1 verschiedene Kriterien genannt, welche für die Beurteilung der Auszonungsflächen herangezogen wurden. Mit Bezug auf die Parzelle [Nr. 718] wird angeführt, dieser Teil der Parzelle sei heute noch unbebaut und werde aktuell landwirtschaftlich genutzt. Zudem befände sich das Gebiet in steiler Hanglage, was eine Bebauung erschwere, und es liege in Siedlungsrandlage.</p>	Der Antrag wird abgelehnt. Die Teilparzellenfläche ist unbebaut, in Siedlungsrandlage und Hanglage, durch Wassergefahren belastet sowie keiner ÖV-Güteklasse zugewiesen.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Die Feststellungen sind nicht grundsätzlich unrichtig, allerdings wurden sie falsch gewürdigt. Der fragliche Teil der Parzelle ist - wie das gesamte Grundstück - sehr gut erschlossen für den Individual- und den Öffentlichen Verkehr, befindet sich doch auf dem Grundstück [...] eine Bushaltestelle.</p> <p>Die Bebauung in der Hanglage ist in keiner Weise erschwert und technisch problemlos machbar, und stellt sicherlich keinen Grund für eine Auszonung dar. Dies zeigt auch der Umstand, dass in unmittelbarer Nähe auf den Parzellen 1574 - 1577 ein Projekt an gleicher oder ähnlicher Hanglage bewilligt und aktuell realisiert wird. Vielmehr bietet die Lage auf dem Grundstück [Nr. 718] eine atemberaubende Aussicht in der Gemeinde «mit Weitblick».</p> <p>Eine Auszonung dieser Teilfläche zöge aufgrund der damit einhergehenden materiellen Enteignung mit Sicherheit eine Entschädigung nach sich.</p>	
65117	<p>Antrag / Bemerkung Es wird beantragt, auf die Umzonung des südlichen Teils der Parzelle [Nr. 718] zu verzichten und diese in der WG2 zu belassen.</p> <p>Begründung Diesbezüglich gilt das zu [ID 65115] Gesagte analog. Die bestehenden Gebäulichkeiten in diesem Bereich der Parzelle sind gewerblich <i>und</i> zu Wohnzwecken genutzt. Es ist daher aus ortsplanerischer Sicht (wiederum) falsch, durch eine Nutzungsplanänderung einen unrechtmässigen Zustand zu schaffen, indem die Wohnnutzung in der neu zu schaffenden Gewerbezone nicht mehr rechtskonform würde.</p>	Auf die Umzonung im südlichen Teil der Parzelle wird verzichtet.
65116	<p>Antrag / Bemerkung Es wird [...] beantragt, auf eine Zuweisung der (schematisch) blau schraffierten Fläche zur Grünzone zu verzichten:</p>	<p>Der Antrag wird abgelehnt.</p> <p>Es wurden im gesamten Gemeindegebiet die reduzierten Waldabstände (12m-Linie) berücksichtigt, ausgenommen bei Gewerbezonierten. Wo diese nicht im Zonenplan eingezeichnet ist, gilt der 20m-Waldabstand. So auch bei den genannten Parzellen Nr. 277, 278 und 1261 (Oberlindenberg).</p>

**Begründung**

Die Auszonung des Waldabstandes - der Planungsbericht mag diese Umzonung nennen - ist ein einigermaßen beliebtes Instrument zur Reduktion der kapazitätsrelevanten Flächen. Sie kann unter Umständen Sinn machen, zumal dann, wenn die Fläche innerhalb des Waldabstandes tatsächlich nicht bebaut ist.

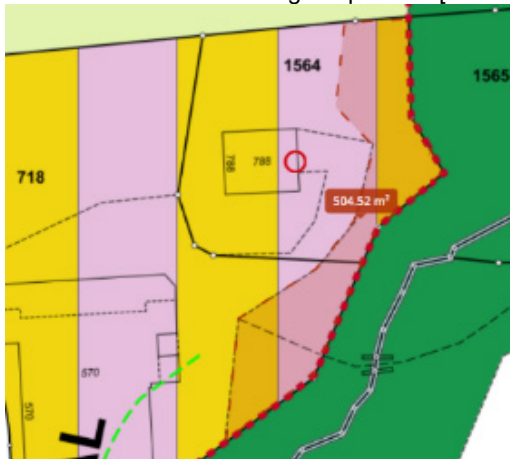
Dies ist vorliegend zumindest teilweise nicht der Fall. Der vorgesehene Grünstreifen überlagert nicht nur befestigte Flächen, sondern auch bestehende, nota bene bewilligte Gebäude. Dies ist aus ortsplannerischer Sicht nicht nur grundsätzlich falsch, da durch Änderungen der Nutzungsordnung nicht unrechtmässige Zustände geschaffen werden sollen. Zudem ist die Auszonung in die Grünzone auch Augenwischerei vor dem Hintergrund, dass für die bestehenden Bauten und Anlagen grundsätzlich die Bestandesgarantie gilt; mit anderen Worten ist der Grünstreifen nur auf dem «Papier» grün. Die Auszonung steht auch im Widerspruch zum Gesetz, umfassen Grünzonen nach Art. 28 Abs. 1 BauG doch Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen.

Soweit allerdings die Bestandesgarantie gilt, ist sie umgekehrt keine Rechtfertigung für die Errichtung einer Grünzone. Immerhin ist darauf hinzuweisen, dass die Bestandesgarantie nach Art. 94 BauG nur innerhalb der Bauzone gilt, und die beabsichtigte Grünzone klarerweise keine Bauzone darstellt. Auch wenn Art. 113 Abs. 3 BauG eine sinngemässe Anwendung von Art. 94 BauG vorsieht, so wären bei künftigen baulichen Veränderungen oder Zweckänderungen doch Einschränkungen in der Bebaubarkeit zu gewärtigen. Im Weiteren ist auch in diesem Punkt darauf hinzuweisen, dass es die Gemeinde in der Anwendung der von ihr selbst geschaffenen Kriterien an der notwendigen Konsequenz vermissen liess. So wurde insbesondere auf den Parzellen Nr. 277, 278 und 1261 (Oberlindenberg) auf eine Ausscheidung des Waldabstandes verzichtet, obschon diese ebenfalls überbaut sind und in der Wohn-Gewerbezone liegen. Zahlreiche weitere Beispiele liessen sich anführen. Die Gemeinde wird um eine Erklärung für die unterschiedliche Behandlung der erwähnten Parzellen im Vergleich zur Parzelle [Nr. 718] ersucht, welche sich - in Anbetracht des Rechtsgleichheitsgebots - zweifellos auf sachliche Kriterien stützen können müsste.

64995

Antrag / Bemerkung

Grünzone der aktuellen Lage anpassen. [Anm. Zelg Ost]

**Begründung**

Bestehende und zukünftige Nutzung berücksichtigen.

An der vorgesehenen Umzonung wird festgehalten.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64998	<p>Antrag / Bemerkung Mit Parzelle 718 eine akzeptable Lösung finden. [Anm. Zelg Ost]</p> <p>Begründung Parzelle 718 gibt als bebautes Gebiet einen ungerecht hohen Anteil zur Auszonungsfläche dazu.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
64996	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle 718 Süden WG2 belassen. [Anm. Zelg Ost]</p> <p>Begründung Jetzige Nutzung ist meines Wissens nicht gewerblich. Ansonsten bei Anhorn und Silcoplast auch wegen Gleichbehandlung, südlich ebenfalls in die Gewerbezone (sehen Sie separaten Punkt in der Mitwirkung).</p>	Die Umzonung wurde von der Grundeigentümerschaft beantragt und deshalb übernommen. Da die Umzonungsfläche nicht anrechenbar ist, kann den geänderten Absichten seitens Grundeigentümerschaft entgegengekommen werden.

2.8 Zelg / Gemli

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64879	<p>Antrag / Bemerkung Auf Parzelle Nr. 825 sei eine Grundstücksfläche von ca. 483 m² in der Bauzone zu belassen.</p> <p>Begründung Konkrete Bauabsicht.</p>	Auf dieses Anliegen kann nicht eingegangen werden.
65045	<p>[...] Die relativ grosse Fläche der Grundstücke [Parzellen Nrn. 805, 825 & 1521] die ausgezont werden soll ist [...] nicht nachvollziehbar, [wurde] doch bereits sehr viel Geld in die Erschliessung dieser Bauplätze investiert. Jedoch verstehen wir, dass die Gemeinde Wolfhalden lediglich einem Bundesauftrag nachkommt und die unangenehme Aufgabe, gewisse Grundstücke auszonen zu müssen, ausführen muss. [...] Aus folgenden Gründen sollen die [nachfolgend markierten] Flächen nicht vollständig ausgezont werden:</p> <p>6.1 Richtpläne sind für die Träger der Nutzungsplanung verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG). Doch selbst wenn ein kantonaler Richtplan mit Blick auf die Bekämpfung der Zersiedlung für Zentren und Ortschaften vorschreibt, dass die</p>	<p>Der Gemeinderichtplan wurde am 13. Juni 2023 durch den Regierungsrat genehmigt. Es handelt sich folglich nicht um einen Entwurf, sondern um das Genehmigungssexemplar. In der Mitwirkungsphase mit Frist 11. August 2023 wird die Nutzungsplanung behandelt.</p> <p>Auf die Anliegen kann nicht eingegangen werden. Gemäss Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung kann die Umzonung in die Verkehrsfläche bei der neuen Erschliessungstrasse nicht der Auszonungsfläche angerechnet werden. Hingegen gilt diese Fläche als anrechenbare Landfläche, da die Erschliessungstrasse erst nach Inkrafttreten des Baugesetzes erstellt wurde. Aufgrund dieser Umstände wird die Bauzonenfläche östlich der neuen Erschliessungstrasse auf Parzelle Nr. 805 neu ebenfalls in die Grünzone</p>

Baudichte in diesen Gebieten ein gewisses Mindestmass nicht unterschreiten darf, wird die Verbindlichkeit des Richtplans insbesondere durch die notwendige Interessenabwägung, die im Rahmen nachfolgender Planungsakte vorgenommen werden muss, begrenzt. Nicht nur die angestrebte Verdichtung der Bauzonen (Art. 3 Abs. 3abis RPG) und die **Schaffung kompakter Siedlungen** (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG), sondern **auch der Natur- und Ortsbildschutz** liegen im öffentlichen Interesse.

umgezont, um die verlorene Auszonungsfläche der Strasse zumindest teilweise zu kompensieren.

6.2 [Die] Grundstücke [liegen] im Weiler Zelg. Raumplanerisches Ziel müsste sein, durch die Auszonung einen **kompakten Weiler** zu schaffen. Die momentan zur Auszonung vorgesehenen Flächen tragen nicht dazu bei. Würden hingegen die [...] Flächen wie unten dargestellt nur teilweise ausgezont werden (vgl. eingezeichnete rote Linien), so würde dies raumplanerisch dazu führen, dass ein schöner, runder, kompakter Weiler geschaffen würde:



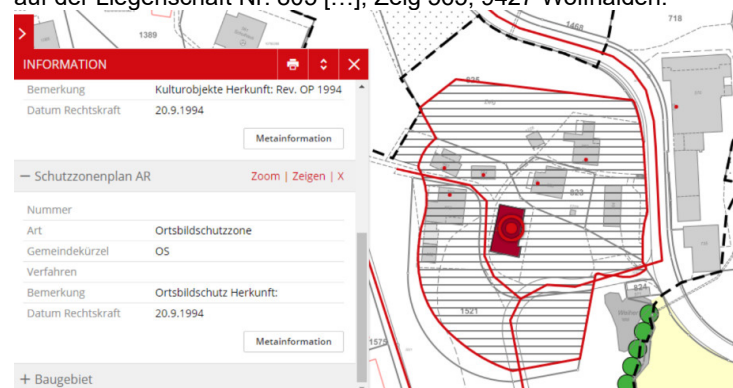
6.3 Auch in ästhetischer Hinsicht ist die oben aufgezeigte Variante, die ortsbildtechnisch eine runde Bauzone und somit ein schöner, runder Weiler Zelg ergibt, zu bevorzugen. Der Weiler Zelg liegt an einer äusserst attraktiven Lage, das noch vorhandene Bauland stösst auf grosses Interesse. Die Attraktivität dieser Lage zeigt sich denn auch darin, dass die Neubauten auf dem Grundstück Nr. 805 [...], 4 Mehrfamilienhäuser à je 4 Wohnungen, auf ein grosses Interesse gestossen sind und viele Wohnungen noch vor Baubeginn reserviert waren. Die letzten 4 Wohnungen sind bereits im Endausbau und werden im Jahr 2024 bezugsfertig sein. Der Weiler Zelg wird also in naher Zukunft deutlich wachsen. Insgesamt werden nur schon durch die 4 Mehrfamilienhäuser 16 für Familien geeignete Wohnungen erstellt. Es ist

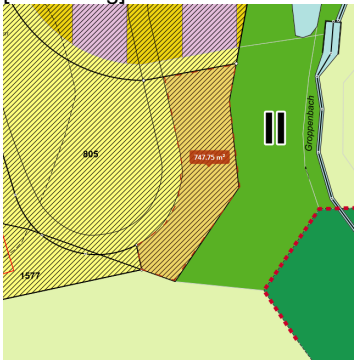
durchaus denkbar, dass auch auf den – gemäss unserer Variante – noch vorhandenen bebaubaren Grundstücken in Zukunft das eine oder andere interessante Bauprojekte mit einem Mehrwert für den Weiler Zelg entstehen könnte. Es ist dabei ein wesentlicher Vorteil, dass die bereits vorhandene Infrastruktur – wie Primarschule / Öffentlicher Verkehrsanschluss – weiterhin genutzt werden kann, was denn auch ein Ziel bzw. ein Grundsatz der Raumplanung ist (Art. 1 und 3 RPG). Die Bauplätze auf dem Grundstück Nr. 1521 sind bereits komplett erschlossen. Alle Anschlüsse (Rohre für Strom, Wasser, Abwasser und Medien) sind vorhanden bzw. wurden bei der neu erstellten Strasse zusätzlich eingelegt. Die Erschliessungsstrasse wurde ebenfalls vorausschauend so gelegt, dass die einzelnen Bauplätze gut erschlossen sind.

Beim Grundstück Nr. 825 war bereits 2018 ein kleines Wohnhaus geplant anstelle des Stalles nördlich des Hauses 566. Die damals erstellten Pläne dazu wurden [der Gemeinde zugestellt].

Werden die oben dargestellten Varianten umgesetzt, kann die attraktive Lage des Weilers Zelg ausgeschöpft werden, ohne dass dabei zusätzliche infrastrukturelle Massnahmen notwendig sind. Es entstünde ein runder, kompakter Weiler der in raumplanerischer und ästhetischer Hinsicht überzeugt. Es besteht jetzt also die einmalige Möglichkeit den Rahmen für ein schönes, rundes Ortsbild des (nach innen verdichtet) wachsenden Weilers Zelg festzulegen.

6.4 Überdies liegt der Weiler Zelg in einer Ortsbildschutzzone, in Mitten welcher ein Einzelschutzobjekt liegt. Es handelt sich dabei um das Wohnhaus auf der Liegenschaft Nr. 805 [...], Zelg 565, 9427 Wolfhalden.

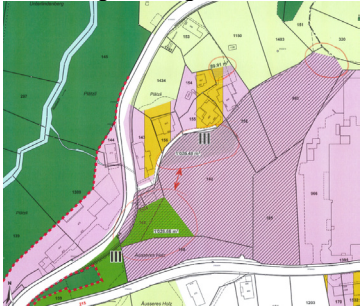


ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Aufgrund dieser Begebenheiten ist die Wahrung des Ortsbildschutzes bei der Festlegung des Richtplans durch die Gemeinde Wolfhalden besonders stark zu gewichten. Es bietet sich geradezu an, einen runden, kompakten Weiler um das Einzelschutzobjekt herum festzulegen, somit ein in sich abgeschlossenes Ortsbild zu schaffen und damit den Ortsbildschutz zu wahren.</p> <p>7. Den Weiler Zelg zukunftsorientiert betrachtend ist unseres Erachtens eine qualitativraumplanerische Variante, also die Schaffung eines runden, kompakten Weilers, der bislang im Richtplan vorgesehenen rein quantitativen Auszonungsvariante eindeutig vorzuziehen.</p>	
64888	<p>Antrag / Bemerkung Warum zont man die Parzelle 805 (Zelg) nicht komplett aus?</p> <p>Begründung Die Ausnützungsziffer ist man Einbezug der Parzellen 1574, 1575, 1576, 1577 bereits voll ausgenutzt und kann daher sowieso nie mehr überbaut werden! Zudem ist eine Überbauung aus topografischen Gründen ungünstig bis unmöglich! So könnte man an als Ausgleich andern Orten von einer Auszonung (Bauland) absehen.</p>	<p>Für das Gebiet Zelg besteht der rechtskräftige Quartierplan Zelg Parz. Nr. 805, genehmigt am 22.06.2012. Die erwähnte Fläche wird im Quartierplan dem Freihaltebereich zugewiesen und ist von Bauten freizuhalten. Jedoch wird die anrechenbare Fläche in der Bauzone W1 teilweise von der Bebauung auf den Parzellen Nr. 1574, 1575, 1576, 1577 konsumiert. Wie in den Sonderbauvorschriften Art. 6 ersichtlich, gilt für die Baubereiche A bis C (Parzellen Nr. 1574, 1575, 1576, 1577) eine maximale Bruttogeschossfläche von 3'200 m². Im Planungsbericht des Quartierplans wird ausgeführt, dass sich die anrechenbare Landfläche auch aus der Fläche Parzelle Nr. 805 zusammensetzt. Aus diesem Grund kann nur eine Teilfläche in die Grünzone umgezont werden.</p>
63889	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle 805, südlich der Erschliessungsstrasse, GRiS oder GRiF erweitern. [Anm. Zelg]</p> 	<p>Die markierte Fläche wird in die Grünzone Zweck Freihaltung umgezont.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Begründung Bauland ist nicht relevant und so nicht bebaubar. Widerspricht dem SNP (Freihaltebereich F) nicht.</p>	
63890	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle 805, innerhalb der Erschliessungsstrasse, Anpassung an SNP, Umzonung zu Grünzone Zweck Freihaltung. [Anm. Zelg]</p> <p>Begründung Entspricht dem Quartierplan: Art. 8 Freihaltebereich F 1 Der Freihaltebereich ist von jeglichen Bauten freizuhalten und extensiv zu nutzen. 2 Baubedingte natürliche Terrainanpassungen für die Erschliessungsstrasse, Fusswege sowie notwendige Anlagen für die Retention des Meteorwassers (Abflusdämpfung / Vorreinigung / etc.) sind bei guter Gestaltung und Einpassung in das gewachsene Terrain zulässig.</p> <p>Anrechenbare Auszonung. Kann auch heute nicht überbaut werden. Gleiche Begründung wie bei Parzelle 1474 (Umzonung zu Grünzone wegen Quartierplan) und Luchten West – Parzellen Nr. 323, 1495 & 1500, letzter Satz («Ausserdem entspricht die Umzonung dem rechtskräftigen Quartierplan Luchten West, der in diesem Bereich eine Freihaltefläche vorsieht.»).</p>	Die anrechenbare Landfläche in der Bauzone W1 wird teilweise von der Bebauung auf den Parzellen Nr. 1574, 1575, 1576, 1577 konsumiert. Aus diesem Grund kann nur eine Teilfläche in die Grünzone umgezont werden.

2.9 Plätzli

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64898	<p>Antrag / Bemerkung Verbleib Landwirtschaftszone [Anm. Plätzli]</p> <p>Begründung Unbebautes Gebiet mit sehr vielen Wasserquellen. Schwieriger Baugrund. Bei Bebauung ginge der Kleinweiler Charakter verloren.</p>	Wolfhalden muss als Schwerpunktgemeinde Arbeitsplätze gemäss kant. Richtplan den Umfang ihrer Gewerbezonon mindestens beibehalten. Auf die Auszonung wird deshalb verzichtet.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63896	<p>Antrag / Bemerkung Umzonung von Grünzone in Gewerbezone unterlassen. Die drei Punktbauten sind in dieser Form abzulehnen. [Anm. Plätzli]</p> <p>Begründung Beim Richtplan vor der Mitwirkung wurde schon versucht, dort eine Umzonung und eine Erweiterung von Wohnzone zu erwirken. Es ist schon etwas gar komisch, dass ein ehemaliges BBK-Mitglied, ein Mitglied des Fachbeirates der Ortsplanungsrevision dort drei «Punktbauten» (in Wahrheit eher drei Einfamilienhäuser) mit bester Seesicht hinstellen kann mit einer teuren Erschliessung, die die Öffentlichkeit bezahlt. Wenn es der Gemeinde und dem Projekteigner um die Ansiedelung von neuem Gewerbe geht, dann können die Gewerbebauten auch parallel der Hauptstrasse gemacht werden. Es ist ein Hohn gegenüber all denen, die Enteignet werden.</p>	An der Umzonung wird festgehalten. Die brachliegende Gewerbefläche soll zumindest teilweise mobilisiert werden.
64988	<p>Antrag / Bemerkung Keine Umzonung von Grünzone in nicht erschlossene Gewerbezone in Parzelle 152 und Parzelle 993. [Anm. Plätzli]</p> <p>Begründung Im Gemeindegebiet bestehen vollständig erschlossene Gewerbeflächen, welche als potenzielle Auszonungsflächen (in Landwirtschaftszone) eingestuft werden. Es ist nicht notwendig die Erschliessung zu noch unerschlossenen Parzellen von Seite der Gemeinde zu finanzieren, wenn es bereits vorhandene erschlossene Gewerbeflächen gib.</p>	An der Umzonung wird festgehalten. Die brachliegende Gewerbefläche soll zumindest teilweise mobilisiert werden.
64875	<p>Antrag / Bemerkung Neue Abgrenzung Gewerbezone [Anm. siehe Abbildung].</p> 	<p>Einzonung Wohn- und Gewerbezone WG2: Es handelt sich um eine kapazitätsrelevante Einzonung. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Auszonungsfläche ist der Anpassungswunsch nicht möglich.</p> <p>Zusätzliche Einzonung Gewerbezone Norden: Der zusätzliche Flächenbedarf wird nicht begründet. Der Anpassungswunsch widerspricht grundsätzlich dem Ziel zur Schaffung von kompakten Siedlungen. Keine Anpassung.</p> <p>Umlagerung Gewerbezone. Dadurch wird der Puffer zu den Wohnbauten eliminiert. Es wird keine Begründung angeführt. Keine Anpassung.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64880	<p>Antrag / Bemerkung [...]</p> <p>1. Die geplante Umzonung der Parzellen 160 & 161 zu prüfen und die daraus geltenden Auswirkungen sorgfältig zu berücksichtigen.</p> <p>2. Die Entscheidung über die Umzonung auszusetzen, bis alle Bedenken und Argumente gründlich geprüft wurden.</p> <p>Begründung Bei der Parzelle 161 ist auf der Ortsplanungsrevision und der geplanten Zonenplanänderung vom 5. Juni 2023 das übrige Gemeindegebiet und die Landwirtschaftszone vertauscht. [...] Unsere Erwartungshaltung [ist], dass in dieser Parzelle keine Umzonung stattfindet. Die daraus resultierende Wertverminderung und die strengeren Bauvorschriften/Auflagen und Nutzungsmöglichkeiten schränken uns massiv ein. Unter anderem ist es uns nicht möglich weitere Parkplätze (aktuell haben wir für die 3 Wohnungen 3 Parkplätze) zu generieren, wie auch weitere Einschränkungen im Zusammenhang der Sitzplätze, Balkone, Hecken, Zäune und allgemeine Terrainveränderungen. Hiermit sind wir nicht einverstanden. Nicht unerwähnt will bleiben, dass der Wert der Wohnimmobilie sinkt.</p> <p>Ebenfalls ist für uns nicht klar ersichtlich, warum die Parzelle 161 nicht die gleichen Rechte hat, wie die viel später erbauten Häuser an der gleichen Hauptstrasse, obschon das Mühltofel der zweitgrösste Siedlungskörper ist. Beim übrigen Gemeindegebiet, besitzen wir aktuell eine erweiterte Besitzstandgarantie altrechtlicher Bauten. Diese dürfen auf keinen Fall herabgesetzt werden.</p> <p>In der Ortsbaulichen Studie Mühltofel vom 8. Dezember 2022 wird festgehalten, dass die bestehende Bebauungsstruktur nach Möglichkeit erhalten bleiben soll und wo nötig gestärkt wird. Es ist nicht klar, warum die Hauptachse erst bei der Firma Bopp beginnt.</p> <p>Unsere Obststreuwiese bei der Parzelle 161 West werden als Begründung festgehalten. Bereits bei der Abgabe unseren Landes für die Verbreiterung der Hauptstrasse wurden wir enteignet. Ebenfalls mussten wir Land abgeben bei der Parzelle 160 (nun mit einem eingetragenen Wegrecht). Bei einer objektiven Betrachtung stellen wir fest, dass wir sehr kooperativ sind und uns Neuerungen nicht widersetzen wo Sie sinnhaft sind. Wir stellen nun aber fest, dass wir bei unserer Parzelle, wo das Haus steht nicht die gleichen Möglichkeiten haben wie die neuer gebauten Häuser.</p>	<p>Der Zonenplan ist online aufgeschaltet und im Gemeindehaus aufgelegt. Es ist beabsichtigt, sämtliche Flächen im Übrigen Gemeindegebiet in diesem Bereich in die Landwirtschaftszone umzuzonen (somit auch Parz. Nr. 161). Dies wurde so auch am Gespräch vom 08.06.2023 mitgeteilt. Brieflich wurde über die Umzonungen vom Übrigen Gemeindegebiet in die Landwirtschaftszone nicht vorinformiert, da planungsrechtlich keine Unterschiede bestehen. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich wie in Landwirtschaftszonen nach der Bundesgesetzgebung. Es entstehen deshalb auch keine Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten gegenüber heute. Das Grundstück ist und bleibt in der Nichtbauzone.</p> <p>Die Parzelle Nr. 161 wurde nie eingezont. Eine Bestandsbaute allein ist kein Grund für eine Einzonung. Auch ist im Orthofoto erkennbar, dass sich in der rechtskräftigen Landwirtschaftszone ein Gartenhaus befindet. Würde nun die im übrigen Gemeindegebiet befindliche Fläche eingezont, würde das Gartenhaus sowie die Gartennutzung allgemein in der Landwirtschaftszone den verfassungsmässigen Trennungsgrundsatz verletzen. Eine Teileinzonung ist deshalb nicht zweckmässig. Eine Einzonung der gesamten Parz. Nr. 161 übersteigt den Bauzonenbedarf.</p> <p>Tatsächlich bestehen in der Gemeinde Wolfhalden zahlreiche Wohnbauten ausserhalb der Bauzone. Die Bauten sind in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c RPG). Für die Planungsbehörde besteht kein Einzonungsbedarf an dieser Stelle. Ohne Einzonung wird das erwähnte Ziel der Erhaltung der bestehenden Bebauungsstruktur konsequent verfolgt, da bauliche Erweiterungen nur beschränkt möglich sind.</p> <p>Die Parzellen Nr. 140, 142 und 165 (Parz. Nr. 214 umfasst die Kantonsstrasse) sind im rechtskräftigen Zonenplan (teilweise) der Gewerbezone GEI zugewiesen. Eine Gewerbenutzung war bereits die letzten Jahrzehnte grundsätzlich möglich, jedoch gab es keine Interessenten. Gemäss dem genehmigten Gemeinderichtplan erfolgt die Erschliessung für den Grossteil des unbauten Gebiets über die bestehende Zufahrt bei Parz. Nr. 140. Der Mehrverkehr entlang der Kantonsstrasse bei Parz. Nr. 161 dürfte somit begrenzt sein. Grundsätzlich ist die Verkehrsbelastung in diesem Strassenabschnitt tief. Gemäss Strassenlärmkataster werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Durch die Sondernutzungsplanpflicht auf</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Sollte bei der Parzellen 140, 214, 142, 165 ein Gewerbenutzung tatsächlich kommen, kann das zu Lärmbelästigung, erhöhtem Verkehrsaufkommen oder anderen störenden Einflüssen kommen, welche die Anwohner unserer Immobilie beeinträchtigen.</p> <p>Bei der Parzelle 160 ist ein Ungleichgewicht zwischen den Interessen der Nachbarn (z.B. Parzelle 142&165) feststellbar. Es ist nicht eindeutig klar, warum in diesem genannten Gebiet keine Umzonung vorgenommen wird, obschon es sich um ein vergleichbares Grundstück handelt.</p> <p>Sollte ein Gewerbe entstehen, steht unser Grundstück alleine als Landwirtschaftszone in diesem Gebiet da und bringt uns keinen Nutzen. Der am persönlichen Gespräch, vom 8. Juni 2023 genannte Grund, dass die Parzelle zu steil sei ist hinsichtlich der Neugestaltung der Parkplätze auf der Parzelle 165 nicht gegeben.</p> <p>Bei der Umzonung der Parzelle 160 haben wir eine klare Wertverminderung zu beklagen. Mit dieser sind wir nicht einverstanden. Hier erwarten wir, sollten unserer Einsprache nicht nachgekommen werden, eine faire und angemessene Entschädigung, die die finanziellen Verluste, den Wertverlust vollständig berücksichtigt.</p>	<p>den Gewerbezonflächen wird eine qualitativ hochwertige Einpassung in die Landschaft sichergestellt.</p> <p>Die Hangneigung auf Parzelle Nr. 160 ist gemäss den Angaben im Geoportal tatsächlich bedeutend steiler als auf den angrenzenden Parzellen. Ausserdem wird Parz. Nr. 165 für die Erweiterung eines ansässigen Betriebs benötigt, das heisst es besteht im Gegensatz zu den anderen Grundstücksflächen eine konkrete Entwicklungsabsicht.</p> <p>Über die allfällige Entschädigung wird nach der rechtskräftigen Auszonung entschieden.</p>

2.10 Hinterdorf

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65114	<p>Antrag / Bemerkung [Keine Umzonung und keine Unterschutzstellung Parzelle Nr. 365].</p> <p>Begründung Das Grundstück [...] liegt mitten im Siedlungsgebiet; es ist baureif und längstens überbaut. Auf dem Grundstück steht das Wohnhaus [...] mitsamt einer Garage. Dass es baureif ist, liegt schon deshalb auf der Hand. Es wäre weder verhältnismässig, noch sachlich sinnvoll, bereits überbaute Parzellen - teilweise - dem Nichtbaugelände zuzuweisen, zumal auf der Parzelle [...] unbestrittenermassen noch Ausnutzungsreserven bestehen. Diese Reserven können ohne weiteres innert des im RPG vorgesehenen Horizonts baulich genutzt werden.</p>	<p>Es verbleibt eine Entwicklungsreserve in der Zone WG3. Die Umzonungsfläche liegt im Vergleich dazu nicht mitten im Siedlungsgebiet, sondern am Siedlungsrand. Auf der Fläche befindet sich ein Obstbaumbestand, der grundsätzlich erhalten werden soll. Die Ausnutzungsreserven sollen nicht genutzt werden. Die Umzonung verfolgt dieses Ziel.</p> <p>Es wurde kein Strategieplan öffentlich aufgelegt. Die Auszonungsflächen im Zonenplan zeigen, dass vorwiegend Flächen am Siedlungsrand ausgezont werden. Unbebaute Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets hingegen werden nicht ausgezont (z. B. Kronenwiese, Vorderdorf, Viehschauwiese, Friedberg, Mühltoibel Nord, Hinterbühle). Über allfällige</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Betrachtet man den öffentlich aufgelegten Strategieplan und die darin vorgesehen potentiellen Auszonungsflächen, muss festgestellt werden, dass eine eigentliche Verdichtung nach innen nicht erfolgt. Ein nachvollziehbares System ist vielmehr überhaupt nicht ersichtlich.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wäre eine (teilweise) Auszonung des Grundstücks [...] nicht zulässig und sachlich nicht sinnvoll. Auf jeden Fall wäre sie als materielle Enteignung voll entschädigungspflichtig.</p> <p>Auch die erwähnte Ausdehnung des Ortsbildschutzgebiets auf die gesamte Parzelle und des Schutzzwecks des Wohnhauses würden einen massiven Eingriff in die Eigentumsgarantie der Grundeigentümer darstellen. Ein solcher Eingriff in die Eigentumsgarantie muss durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein (Art. 36 BV). Nebst der Feststellung, ob und in welchem Umfang ein Objekt schützenswert ist bzw. ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung besteht, ist zu prüfen, ob das Schutzinteresse die Interessen des Grundeigentümers an einer uneingeschränkten Nutzung oder allenfalls andere räumliche oder weitere öffentliche Interessen überwiegt. Dies ist hier nicht der Fall. Vielmehr trägt der geltende Schutzzumfang des Wohnhauses dem Zweck des Ortsbildschutzes genügend Rechnung. Die geplante Ausdehnung des Schutzzumfangs und -grades stellt einen unzulässigen und unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie [...] dar.</p>	<p>Entschädigungen wird nach Inkrafttreten des revidierten Zonenplans entschieden.</p> <p>Beim Gebäude Assek. Nr. 22 handelt es sich um eines der schönsten und ursprünglich erhaltenen Häuser im Dorfbezirk. Die architektonische Qualität, die historische Bedeutung und der ortsbauliche Stellenwert sind hoch zu bewerten.</p>

2.11 Hinterbühle

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64873	<p>Antrag / Bemerkung Die Parzelle Nr. 1285 sei in der WG2 zu belassen. So wie es auch für die Parzellen im Süden vorgesehen ist. Im Idealfall sollte sogar die Aufzonung in WG3 überprüft werden.</p> <p>Begründung Für den Fortbestand einer funktionierenden Gemeinde sind Gewerbebezonen kleineren Ausmasses wichtig. Dies umso mehr, da sich die Parzelle in einer Senke befindet, welche die Anstösser in keiner Weise tangiert und als reine Wohnzone nur bedingt attraktiv ist.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Entwicklungsabsichten im Gebiet wird der heute rechtskräftige Zustand beibehalten.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64885	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>1. Auf eine Umzonung des WG2-Teils von Parz. Nr. 206 in neu W2 und auf die Überlagerung der ganzen Parz. Nr. 206 mit einer Sondernutzungsplanpflicht sei zu verzichten.</p> <p>2. Auf einen Umzonung des WG2-Teils von Parz. Nr. 1433 in neu W2 und auf die Überlagerung der ganzen Parz. Nr. 1433 mit einer Sondernutzungsplanpflicht sei zu verzichten.</p> <p>3. Eventualiter seien die bisherigen WG2-Teile der Parz. Nrn. 206 und 1433 in die Zone WG3 (ohne Sondernutzungsplanpflicht) umzuzonen.</p> <p>Begründung</p> <p>[...] 2. Es ist bekannt, dass Wolfhalden die einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen um 2 ha reduzieren muss (Reduktion sog. WMK-Gebiete). Im Planungsbericht wird dies etwa in Ziff. 6.3 betont, in Ziff. 10.1 wird im Einzelnen aufgezeigt, welche Gebiete ausgezont bzw. in nicht kapazitätsrelevante Zonen umgezont werden sollen. Zwar sind auch Mischzonen wie die vorliegende interessierende Zone WG2 kapazitätsrelevant. Noch viel mehr trifft dies jedoch für reine Wohnzonen wie die von der Planungsbehörde anvisierte Zone W2 zu. Schon deshalb widerspricht es dem Grundziel der jetzigen Ortsplanungsrevision, aus einer Mischzone reine Wohnzone zu machen.</p> <p>3. Punkto Beschäftigtenentwicklung wird in Ziff. 6.2.2 konstatiert, dass die Anzahl an Beschäftigten in den letzten Jahren abgenommen hat. Es wird jedoch angestrebt, dass sich die Anzahl der Beschäftigten im gleichen Masse entwickelt wie die Einwohnerzahl. Innert des 15-jährigen Planungshorizontes soll die Beschäftigtenanzahl um nicht weniger als 234 auf insgesamt 715 steigen. Unter diesem Aspekt ist es erst recht nicht nachvollziehbar, weshalb eine Mischzone wie die vorliegenden Parz. Nrn. 206 und 1433 (aber auch die angrenzende Nr. 1285), die auch das ihre zur Steigerung der Beschäftigtenzahl beitragen würden, zu reiner Wohnzone mit Null Beschäftigtenpotenzial werden soll.</p> <p>4. Um beim Thema Beschäftigtenentwicklung zu bleiben: Soweit ersichtlich sieht der Zonenplan Stand Mitwirkung nur an drei Orten punktuelle, flächenmässig relativ kleine Umzonungen in die reine Gewerbezone GE vor, nämlich in Hinterergeten, im Plätzli und im Zelg. Im Planungsbericht werden</p>	<p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Entwicklungsabsichten im Gebiet wird der heute rechtskräftige Zustand beibehalten.</p>

dazu Begründungen angeführt. Die Begründung etwa in Ziff. 10.2.6 (Plätzli) überzeugt jedoch nicht. Es ist offensichtlich, dass hier für ein Entwicklungsprojekt, das wenig Gewerbefläche an steiler Lage bringen wird (dafür zusätzliche Wohnungen angeblich für Betriebsinhaber und Angestellte), eigens die Umzonung von bisheriger Grünzone in die Zone GE erfolgen soll. Bei den Ausführungen im Planungsbericht zu den vorgesehenen Umzonungen in GE im Plätzli (10.2.6) und in Hinterergeten (10.2.7) zeigt sich, dass man effektiv wenig zusätzliches Gewerbegebiet generiert, da auch Verlagerungen von einem Standort zum andern vorgenommen werden. - Da stellt sich erneut die Frage, wie man denn zu einer so namhaften Steigerung der Beschäftigtenzahl kommen will, wie sie laut Planungsbericht angestrebt wird, wenn zusätzlich noch Zone WG zu W werden soll. Die für die Liegenschaften [...] vorgesehene Umzonung macht auch unter diesem Aspekt keinen Sinn.

5. Das Gebiet Mühltoibel Nord, wo sich die bisherigen WG2-Grundstücke [...] und auch das direkt östlich gelegene WG2-Grundstück Nr. 1285 [...] befinden, weist entlang der Kantonsstrasse WG2 auf, was gemäss Zonenplan Mitwirkung auch so bleiben soll. Von der Topografie her bilden die Grundstücke und Grundstücksteile, die zu W2 werden sollen, eine ausgeprägte Senke. Für reine Wohnbauten ist eine solche Lage nicht attraktiv. Auch diese beiden Aspekte des direkten Angrenzens an Mischzone und der Topografie sprechen für den Beibehalt der WG2.

6. Im Planungsbericht (10.2.3) ist zum Mühltoibel Nord davon die Rede, die Gewerbebaute im Osten (Parz. Nr. 1285) sei bereits heute nicht mehr gewerblich genutzt. Offenbar wird dies als eine Begründung taxiert, weshalb eine Umzonung von WG2 in W2 gerechtfertigt sein soll. Nach Kenntnis von [der Grundeigentümerschaft] betreibt der Eigentümer der Parz. Nr. 1285 [...] aber sehr wohl ein Gewerbe und es besteht ein Erweiterungsprojekt (Baugesuch) für diesen Standort. Es besteht somit weiterhin ein Interesse, dass dieses Gebiet auch gewerblich genutzt werden kann.

7. Was die vorgesehene Überlagerung der Zone W mit einer Sondernutzungsplanpflicht betrifft — konkret geht es um eine Überbauungsplanpflicht —, so ist zu konstatieren, dass eine Sondernutzungsplanpflicht eine empfindliche Einschränkung bedeutet. Zwar sind mit einem Sondernutzungsplan allenfalls etwas höhere Nutzungsintensitäten möglich als nach Regelbauweise. Es werden aber im Übrigen gestalterische Einschränkungen damit verbunden sein. Einschneidend

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>ist vor allem, dass der Verfahrensaufwand bis zur Realisierung eines Bauvorhabens viel grösser ist, muss doch vor dem Baubewilligungsverfahren ein Sondernutzungsplanverfahren mit den bekannten Risiken durchlaufen werden (zeit- und kostenintensiver Einsprache- und Rechtsmittelweg; dies nebst dem eigentlichen Planungsaufwand).</p> <p>8. Was schliesslich den Eventualantrag betrifft, so ist nochmals auf das Thema der anvisierten Entwicklung der Beschäftigtenzahlen zurückzukommen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist anstelle der Umzonung in reine Wohnzone vielmehr eine Aufzonung von WG2 in WG3 angezeigt. Dadurch liessen sich mehr Gewerbeflächen für mehr Beschäftigte schaffen. Die höhere Baudichte in der Zone WG3 (höhere Ausnützung, mehr Geschosse) ist zudem bei dieser Topografie (Senke) ebenfalls sinnvoll und trägt zur optimalen Ausnützung des vorhandenen Baulandes bei.</p> <p>9. Zum Gemeinderichtplan hat bereits früher die Volksdiskussion (Mitwirkung) stattgefunden. Der kommunale Richtplan wurde am 7. März 2023 durch den Gemeinderat erlassen, derzeit läuft offenbar noch das Genehmigungsverfahren beim Kanton. Gemäss dem auf der Gemeindehomepage verfügbaren Planungsbericht Richtplan sollen Umzonungen von WG2 in Wohnzone mittlerer Dichte unter anderem im Gebiet Mühltoibel (Parz. Nrn. 206, 1433 und 1285) geprüft werden (Zwischenergebnis; S 3.1.3). Der Richtplan gibt somit keineswegs zwingend vor, dass diese Umzonung zu erfolgen hätte. Dies soll bloss geprüft werden. Und wie vorstehend gezeigt, muss eine Prüfung zum Ergebnis führen, dass eine Umzonung nicht gerechtfertigt ist.</p> <p>10. Insgesamt ist zusammenzufassen, dass es keine nachvollziehbaren Gründe gibt, die vorgesehene Umzonung in W2 mit Sondernutzungsplanpflicht vorzunehmen. Eine solche Umzonung widerspricht geradezu den mit der Ortsplanungsrevision verfolgten Zielen, einerseits die einwohnerkapazitätsrelevanten Zonen zu reduzieren (jedenfalls nicht zu vergrössern) und andererseits die Beschäftigtenanzahl zu erhöhen.</p>	
64896	<p>Antrag / Bemerkung Verbleib im WG3. [Anm. Parz. Nr. 206 + 1285 Hinterbühle]</p> <p>Begründung Jetzige Nutzung und Zweck ist Gewerbe. Eine Änderung macht wenig Sinn.</p>	<p>Die Fläche ist im rechtskräftigen Zonenplan der Zone WG2 zugeteilt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Entwicklungsabsichten im Gebiet wird der heute rechtskräftige Zustand beibehalten.</p>

2.12 Unterwolfhalden

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64876	<p>Antrag / Bemerkung</p> <ol style="list-style-type: none">1. Zonenplan und Planungsbericht seien insofern zu korrigieren, als die ab Parz. Nr. 116 erfolgte Abparzellierung der Parz. Nr. 1567 darzustellen ist.2. Die Parz. Nr. 969 sei von der Zone WG2 in die Zone ÜG, eventualiter in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.3. Im Gegenzug zu Antrag I./2. seien die Parz. Nrn. 112, 116 und 113 von WG2 in WG3 umzuzonen, mit überlagernder Sondernutzungsplanpflicht E (Erneuerung).4. Im Gegenzug zu Antrag I./2. sei der an die Parz. Nrn. 116 und 113 grenzende Teil der Parz. Nr. 1567 im Umfange von rund 480 m² in dieselbe Zone einzuzonen, wie die Parz. Nrn. 116 und 113, mit überlagernder Sondernutzungsplanpflicht E (Erneuerung).5. Die Überlagerung mit der Sondernutzungsplanpflicht E (Erneuerung) sei im Gebiet Unterlindenberg auf die Parz. Nrn. 112, 116 und 113 zu beschränken. <p>Begründung</p> <p>1. Nach geltendem Zonenplan liegen die Parz. Nrn. 112, 113, 116 und 969 ganz in der Zone WG2, Parz. Nr. 1567 (abparzelliert von Nr. 116) liegt in der Zone L. Von den unterhalb der Kantonsstrasse liegenden Grundstücken weisen die Nrn. 112 und 113 Altbauten auf, die dazwischenliegende Parz. Nr. 116 ist nicht überbaut (Baulücke), ebenso wenig die auf der anderen Strassenseite liegende Parz. Nr. 969. Gemäss Zonenplan Mitwirkung ändert sich an der Zonierung all dieser Parzellen nichts. Jedoch sollen die unterhalb der Strasse liegenden Parz. Nrn. 112, 116 und 113 (zusammen mit den angrenzenden Nrn. 111 und 114) mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert werden (mit der Bezeichnung E für Erneuerungsplan). Um bei Parz. Nr. 116 und 1567 zu bleiben, so fällt Folgendes auf: Im Planungsbericht und in den Plandarstellungen ist die Abparzellierung von Nr. 1567 ab Nr. 116 noch nicht berücksichtigt. Die Darstellungen sind diesbezüglich überholt und sind anzupassen, wie dies beantragt wird. Grundsätzlich [wird] die vorgesehene Überlagerung mit einer Erneuerungszone — soweit sie ihre Parz. Nrn. 112, 116 und 113 betrifft — als</p>	<p>Zu den einzelnen Anträgen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Zonenplan (wie auch Ausschnitte davon) wird für die öffentliche Auflage mit den aktuellen Daten der amtlichen Vermessung ergänzt.2. Die Gemeinde hat zurzeit wie auch langfristig keinen Bedarf an einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an dieser Lage und in diesem Umfang. Die Parzelle Nr. 969 befindet sich innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets, ist baureif und dem Zonenzweck entsprechend zeitnah zu bebauen. Eine Baulücke widerspricht dem Grundsatz der inneren Verdichtung.3. Gemäss Raumplanungsgesetz Art. 3 Abs. 2 lit. b sollen Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen. Bereits in der Regelbauweise können durch Art. 10 Geschosshöhe neues Baureglement in Hanglagen Untergeschosse freigelegt werden. In der Zone WG2 können somit Gebäude mit einer weitaus höheren Fassade erstellt werden, als es die 2-geschossige Bauzone vermuten lassen würde. Der Erneuerungsplan erlaubt unter bestimmten Umständen ein zusätzliches Vollgeschoss (Art. 41 Baugesetz). Der Erneuerungsplan limitiert die Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise absichtlich nicht. Grundsätzlich hat sich die Dichte am Bestand zu orientieren. Die bestehende Dichte ist stark situationsabhängig. So sind gewisse Parzellen bereits heute stark übernutzt. Eine Limitierung der Mehrausnützung wie beim Überbauungsplan wäre deshalb nicht zweckmässig und würde unter Umständen sogar zu einer Verringerung der baulichen Dichte führen. Für das Bauprojekt mit Erneuerungsplanverfahren bedeutet dies, dass sich die bauliche Dichte ebenfalls auf den Bestand abzustützen hat (wobei dem Zonenzweck nicht widersprochen werden darf).4. Die Einzonung auf Parz. Nr. 1567 wird aus mehreren Gründen abgelehnt. Gemäss Art. 1 Raumplanungsgesetz sind kompakte Siedlungen zu schaffen. Mit der Einzonung würde das effektive Siedlungsgebiet aber vergrössert. Eine nachhaltige Raumentwicklung ist dem haushälterischen Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden verpflichtet. Im Planungsbericht werden die Kriterien aufgeführt, die für die Auszonungsflächen herangezogen wurden. Ein Kriterium ist die raumplanerisch sinnvolle Abgrenzung des Baugebiets. Mit der Einzonung würde aber eine neue «Zick-Zack-Abgrenzung» entstehen.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>sachgerecht [erachtet]. Aufgrund der bekanntlich seit Jahren dauernden Planungsbemühungen [der Grundeigentümerschaft], ihre Altliegenschaften unterhalb der Strasse und die Baulücke baulich neu zu nutzen, wirft die vorgesehene Zonierung dennoch Fragen auf.</p> <p>2. Im Planungsbericht Ziff. 10.2.10 (S. 64) wird die neu vorgesehene Sondernutzungsplanpflicht damit begründet, dass dieses teilweise überbaute Gebiet hohen Erneuerungsbedarf aufweist, dass die Parzellen klein und das Gelände sowie die Lärmsituation (Strasse) schwierig seien, was die Planung schwierig gestalte. Es biete sich daher das Instrument des Erneuerungsplans an, dies, um eine gesamte Entwicklung und Aufwertung mit angemessener Dichte vorzunehmen.</p> <p>Dem Gemeinderat als Planungsbehörde ist bekannt, dass [die Grundeigentümerschaft] zur Überbauung der nördlich der Strasse gelegenen Parzellen, die zusammen einen schmalen, steil abfallenden Streifen an überbaubarer Bauzonen bilden, ein Projekt hat ausarbeiten lassen [...]. Dieses Projekt wurde vom Gemeindepräsidenten und der Planungsbehörde in gemeinsamen Besprechungen positiv aufgenommen, auch seitens der Gemeinde wurde bekundet, dass dieses Projekt weiterverfolgt werden soll. Es muss auch in Anbetracht der jetzt vorgesehenen Zonierung mit Sondernutzungsplanpflicht ohne Abstriche realisierbar sein. Ob dies der Fall ist, lässt sich anhand der vorgesehenen Zonierung und Überlagerung nicht hinreichend abschätzen.</p> <p>3. Im Verlaufe der Planungen und Projektierungen der letzten Jahre wurde in Anbetracht entsprechender positiver Gespräche mit dem Gemeindepräsidenten gegenüber dem Gemeinderat mit Schreiben vom 28. Januar 2019 beantragt, im Zuge der Ortsplanungsrevision die Parz. Nr. 969 dem ÜG zuzuscheiden, um dieses Grundstück für öffentliche Zwecke (etwa als Postautohaltestelle, Platz für Entsorgung u.dgl.) offen zu halten. Im Gegenzug (durch eine Umwandlung von WG2 in ÜG oder Zone für öffentliche Bauten und Anlagen würde ja Kapazität frei) sollte dadurch eine Auf- bzw. Einzonung um rund 480 m² auf der anderen Strassenseite im Bereich der Parz. Nrn. 113 und 116 erfolgen. Schliesslich sollte ein Erneuerungsplan zur Realisierung des Projektes [...] beitragen.</p> <p>Von diesen Massnahmen wird nun, Stand Mitwirkung, nur die Überlagerung mit einer Sondernutzungsplanpflicht mit dem Zweck Erneuerung umgesetzt. Es findet weder eine Einzonung statt noch eine Aufzonung von WG2 in WG3. Damit wird dem Bestreben, das Projekt [...] letztlich umsetzen zu können, nicht</p>	<p>5. Der Erneuerungsplan regelt die Erneuerung eines weitgehend überbauten Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften. Das betreffende Teilgebiet muss im Zonenplan als Zone mit Sondernutzungsplanpflicht zum Zweck der Erneuerung ausgeschieden sein, ansonsten kann kein Erneuerungsplan erarbeitet werden (Art. 40 Abs. 1 Baugesetz). Die Beschränkung der Sondernutzungsplanpflicht auf die genannten Parzellen verunmöglicht einen Erneuerungsplan für die ausgeschlossenen Parzellen. Diese können aus Gründen des Lärmschutzes, der beschränkten Parzellengrössen und der Hanglage aber nur sehr eingeschränkt mittels Regelbauweise erneuert werden.</p> <p>Ausserdem kann der Gemeinderat gemäss Art. 42 Baugesetz auf Begehren der Mehrheit von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, denen zugleich mehr als die Hälfte des einzubeziehenden Gebiets gehört, von Amtes wegen einen Sondernutzungsplan erarbeiten und erlassen. Jedoch ist fraglich, ob mit einem Sondernutzungsplanperimeter bestehend aus Parz. Nr. 113 und 116 sowie der allfällig neu eingezonten Parzelleinfläche Nr. 1567 noch von einem «weitgehend überbauten Teilgebiet» gesprochen werden kann (Art. 40 Baugesetz). Der Grossteil dieses Perimeters wäre schliesslich unbebaut. Auch soll mit dem Bauprojekt die einzige Bestandsbaute abgebrochen werden. Der Perimeter soll schliesslich komplett neu bebaut werden. In diesem Falle müsste wohl ein Überbauungsplan erarbeitet werden, mit entsprechend strengerer Limitierung bezüglich Mehrausnützung (max. +10%).</p> <p>Es werden keine Anpassungen vorgenommen.</p>

hinreichend Rechnung getragen, und dies, obwohl seitens des Gemeinderates und damit der Planungsbehörde dieses Projekt ausdrücklich als positiv und als weiter zu verfolgen begrüsst wurde. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Massnahmen nicht umgesetzt werden. Im Planungsbericht wird dazu nichts ausgeführt. Daher sind die Anträge 2. - 4. begründet.

4. Die Überlagerung der Liegenschaften [Parzellen Nrn. 112, 116 & 113] mit einer Sondernutzungsplanpflicht im Sinne des Erneuerungsplans (so im Zonenplan Stand Mitwirkung mit «E» bezeichnet) entspricht grundsätzlich den eben aufgezeigten seinerzeitigen Besprechungen mit dem Gemeinderat. Allerdings bestehen zum Instrument des Erneuerungsplans noch keine Erfahrungen, ist doch die entsprechende Bestimmung von Art. 40 BauG erst am 01.01.2019 in Kraft getreten, und infolge der in allen Gemeinden noch laufenden Ortsplanungsrevision dürfte kantonsweit noch kein Erneuerungsplan bis zur Rechtskraft gelangt sein. Es ist daher nicht hinreichend abschätzbar, ob alleine mittels eines Erneuerungsplans das Projekt [...] realisierbar sein wird. Art. 40 Abs. 3 BauG verweist punkto Inhalt der Sonderbauvorschriften auf Art. 39 Abs. 3 BauG. Dort werden in nicht abschliessender Weise mögliche Regelungsinhalte aufgeführt. Was aber das Verhältnis von Sonderbauvorschriften zur Regelbauweise insbesondere bezüglich Mehrausnützung betrifft, so ist dies in Art. 41 BauG geregelt. Aus dem Wortlaut wird nicht restlos klar, ob mittels Erneuerungsplan überhaupt die Nutzungsintensität erhöht werden kann. Denn dies wird in Abs. 1 lit. a nur beim Überbauungsplan ausdrücklich gesagt, während in lit. b beim Erneuerungsplan nur von einer Abweichung um maximal ein Vollgeschoss die Rede ist. Beim Wortlaut von Abs. 3 ist ebenfalls unklar, ob Abweichungen punkto Geschossanzahl und Nutzungsintensität bei beiden Sondernutzungsplanarten (Überbauungsplan und Erneuerungsplan) möglich sind oder nicht.

5. Was schliesslich den Antrag 5. betrifft, so ist festzuhalten, dass ein Einbezug in die Sondernutzungsplanpflicht (Erneuerungsplan) der weiteren bebauten Parzellen westlich und östlich der Parzellen [Nrn. 112, 116 & 113] die bauliche Realisierung erheblich hemmen wird. Aus den Erfahrungen [der Grundeigentümerschaft] ist damit zu rechnen, dass ein Einbezug dieser weiteren Parzellen die Ausarbeitung eines Erneuerungsplan und letztlich die Umsetzung des Projektes [...] erschweren und unabsehbar lange hinauszögern wird. Es ist bekannt, dass [die Grundeigentümerschaft] seit vielen Jahren auf eine bauliche Realisierung hin plant und dass der Gemeinderat sich klar positiv gegenüber dem Projekt [...] geäussert und dieses als weiterzuverfolgen taxiert hat. Um sich hier nicht weiteren

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Verzögerungen auszusetzen, ist es erforderlich, dass die Überlagerung mit der Erneuerungsplanpflicht E sich auf die Grundstücke [Nrn. 112, 116 & 113] beschränkt.</p> <p>6. Insgesamt ist zusammenzufassen, dass die für die Liegenschaften [Parzellen Nr. 112, 116, 113, 969 & 1567] vorgesehene Zonierung und Überlagerung mit einer Sondernutzungsplanpflicht nicht das umsetzt, was in den vergangenen Jahren mit der Planungsbehörde besprochen wurde und worüber damals Einigkeit herrschte. Die Erneuerungsplanpflicht ist zwar sicherlich sachgerecht, stellt für sich alleine aber die Realisierbarkeit des Projektes [...] nicht hinreichend sicher, erst recht nicht, wenn sie weitere angrenzende Parzellen erfasst. [...]</p>	

2.13 Tanne

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64883	<p>Antrag / Bemerkung Anpassung Zonierung Parzellen Nrn. 521 & 954 unter Berücksichtigung Bauprojekt.</p> <p>Eine Auszonungsfläche von 1'000 m² (5% von den 20'000 m²) sind extrem viel für einen einzelnen Eigentümer und wäre dann wohl als sehr hoher «solidarischer Beitrag» einzustufen und stellt für uns ausserdem auch eine Materielle Enteignung dar.</p> <p>Begründung <u>Erschliessungsqualität</u> Die Grundstückserschliessung ist hinsichtlich Verkehr übergeordnet mit der Kantonsstrasse gegeben. Die Anbindung an die Kantonsstrasse wird über einen direkten Anschluss mittels Privatstrassen und Wege erstellt. Hierbei liegt ein Lösungsansatz vor, welcher kurze Wege zu den einzelnen Bauten erlaubt und gleichzeitig die Topographie berücksichtigen. Auch ist dabei der Zugang für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet. Was die Erschliessungsqualität der verschiedenen relevanten Gewerke betrifft, so sind Schmutzwasserleitungen, Trinkwasser, Elektrizität und Medien (swisscom und upc) in nächster Nähe alle vor Ort und könne mit normalem, üblichen Aufwand erschlossen werden. Da</p>	<p>Auf dieses Anliegen kann nicht eingegangen werden.</p> <p>Über die allfällige Entschädigung wird nach der rechtskräftigen Auszonung entschieden.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>die verkehrliche Feinerschliessung im privaten Rahmen gemacht wird, entstehen der Gemeinde auch keine ausserordentlichen Erschliessungskosten für Strassen- und Wegbauten die sie tragen müsste. Im östlichen Bereich der Parzellen Nr. 954 und Nr. 521 ist eine «Naturgefahr Rutschungen mit mittlerer Gefährdung» ausgewiesen. Das Gefahrenbild tangiert knapp «Haus 3», worauf baulich reagiert wird. Aus vorab aufgeführter Sachlage muss das Land als voll erschlossen betrachtet werden. Ebenfalls ist die Bebaubarkeit der Grundstücke nachgewiesen.</p> <p><u>ÖV-Qualität</u> Der Weiler Tanne liegt ca. 1 km, ca. 10-15 Gehminuten vom Dorfzentrum, in Richtung Lachen direkt an der Kantonsstrasse und ist gut mit dem MIV erreichbar. In ca. 3 Gehminuten sind 2 Postautohaltstellen gut zugänglich, gewähren somit eine entsprechend gute Anbindung an den ÖV. Bestrebungen im Bereich Bruggtobel ein Trottoir zu erstellen, unterstreicht den Wert dieser Fussgängerverbindung. Schulen und Kindergarten liegen im Dorfzentrum und sind auf sicheren, beleuchteten Wegverbindungen zu erreichen. Betrachtet man die Prägung von Dorf, Weiler und Streusiedlung, so finden sich die Weiler jeweils in Dorfnähe oder an den Haupterschliessungsstrassen, was einer guten Erreichbarkeit gleichkommt. Die Zentrumsnähe kann in dem Sinne auch nicht gleich wie im urbanen, städtischen Kontext beurteilt werden. Durch die «Terrassenlage» an leichter Westhanglage ist eine sehr gute Besonnung über den ganzen Tag über das ganze Jahr gegeben. Durch die gute Zugänglichkeit und der überdurchschnittlich guten klimatischen Ausrichtung, darf die Wohnlage durchaus als hervorragend betrachtet werden.</p>	

2.14 Luchten West

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64884	<p>Antrag / Bemerkung Auf eine Umzonung der Parzelle Nr. 1548 in neu W2 sei zu verzichten und die Planungszone betreffend das Grundstück Nr. 1548 sei aufzuheben.</p> <p>Begründung [...] 2. Es ist bekannt, dass Wolfhalden die einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen um 2 ha reduzieren muss (Reduktion sog. WMK-Gebiete). Im Planungsbericht wird dies etwa in Ziff. 6.3 betont, in Ziff. 10.1 wird im</p>	<p>Zu den einzelnen Begründungen:</p> <p>2. Die reine Wohnzone ist bezüglich Auszonungsfläche flächenmässig genau gleich zu bewerten wie eine Misch- oder Kernzone. Es wird in dieser Hinsicht keine Unterscheidung gemacht.</p> <p>3. Es ist richtig, dass durch die Umzonung in eine Wohnzone sich das theoretische Potenzial für das Beschäftigtenwachstum an diesem spezifischen Standort verringert. Es ist nicht wie behauptet auf Null, da weiterhin</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Einzelnen aufgezeigt, welche Gebiete ausgezont bzw. in nicht kapazitätsrelevante Zonen umgezont werden sollen. Zwar sind auch Mischzonen wie die vorliegend interessierende Zone WG2 kapazitätsrelevant. Noch viel mehr trifft dies jedoch für reine Wohnzonen wie die von der Planungsbehörde anvisierte Zone W2 zu. Schon deshalb widerspricht es dem Grundziel der jetzigen Ortsplanungsrevision, aus einer Mischzone reine Wohnzone zu machen.</p> <p>3. Punkto Beschäftigtenentwicklung wird in Ziff. 6.2.2 konstatiert, dass die Anzahl an Beschäftigten in den letzten Jahren abgenommen hat. Es wird jedoch angestrebt, dass sich die Anzahl der Beschäftigten im gleichen Masse entwickelt wie die Einwohnerzahl. Innert des 15-jährigen Planungshorizontes soll die Beschäftigtenanzahl um nicht weniger als 234 auf insgesamt 715 steigen. Unter diesem Aspekt ist es erst recht nicht nachvollziehbar, weshalb eine Mischzone wie die vorliegende Parz. Nr. 1548 (aber auch die angrenzende Nr. 1149), die auch das ihre zur Steigerung der Beschäftigtenzahl beitragen würden, zu reiner Wohnzone mit Null Beschäftigtenpotenzial werden soll.</p> <p>4. Des Weiteren dürfte dem Gemeinderat bekannt sein, dass [die Grundeigentümerschaft] für die Parzelle Nr. 1548 über ein ausgearbeitetes Projekt verfügt, wobei das Projekt aus gestalterischen Gründen 2 oder 3 Mal überarbeitet wurde. Es ist deshalb nicht nachzuvollziehen, weshalb dieses Projekt nun noch einmal angepasst werden soll. Das Baugesuch ist zur Auflage bereit. Entsprechend ist [der Grundeigentümerschaft] nicht zumutbar, noch weiteren Planungsaufwand auf sich zu nehmen, welcher mit einem neuen Sondernutzungsplan und Strassenprojekt entstehen würde. Es ist deshalb auf die Umzonung und die neue Erschliessungsordnung zu verzichten und das Grundstück Nr. 1548 aus der Planungszone zu entlassen.</p> <p>5. Insgesamt ist zusammenzufassen, dass es keine nachvollziehbaren Gründe gibt, die vorgesehene Umzonung in W2 vorzunehmen. Eine solche Umzonung widerspricht geradezu den mit der Ortsplanungsrevision verfolgten Zielen, einerseits die einwohnerkapazitätsrelevanten Zonen zu reduzieren (jedenfalls nicht zu vergrössern) und andererseits die Beschäftigtenanzahl zu erhöhen. Des Weiteren widerspricht eine solche Umzonung auch dem Umstand, dass betreffend das Grundstück Nr. 1548 ein bereits ausgearbeitetes und bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt und [der Grundeigentümerschaft] weiterer Planungsaufwand nicht zumutbar ist.</p>	<p>nichtstörende Betriebe und Ladengeschäfte zulässig sind (Art. 21 BauG). Betrachtet man die heute rechtskräftigen WG2-Zonen in der Gemeinde Wolfhalden und vergleicht sie mit den heute rechtskräftigen W2-Zonen kann festgestellt werden, dass der Anteil an Beschäftigten zu den Raumnutzern tatsächlich auf einem ähnlichen Niveau ist. Zusätzlich ist an diesem Standort das Umfeld zu berücksichtigen. Durch die umliegenden Wohnnutzungen und der Erschliessungssituation ist das Potenzial für Gewerbenutzungen ohnehin beschränkt.</p> <p>An der Umzonung wird festgehalten.</p> <p>4. Die Planungszone bleibt bis zum Inkrafttreten des neuen Zonenplans wirksam.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64886	<p>Antrag / Bemerkung Es wird beantragt, die Parzelle Nr. 1499 ebenfalls in die Landwirtschaftszone umzuzonen.</p> <p>Begründung</p> <p>1. Im Rahmen der Volksdiskussion zum kommunalen Richtplanung hatten wir namentlich beantragt [...], es seien die Parzellen Nrn. 1499 und 1500 sowie die südlich des Flurweges gelegenen Teile der Parzelle Nr. 323 aus dem Quartierplan Luchten West zu entlassen. Eventuell sei eine Neuentwicklung für die Parzellen Nrn. 1499 und 1500 sowie die südlich des Flurweges gelegenen Teile der Parzelle Nr. 323 vorzunehmen, die die strengen Vorgaben gemäss Art. 5 Abs. 1 Bst c Baugesetz (bGS 721.1) usw. erfüllt.</p> <p>2. Der Planungsbericht (Projekt Nr. 005.3.025) vom 25. April 2023 bzw. der Entwurf des neuen Zonenplans sieht nun ebenfalls vor, die Parzelle Nr. 1500 sowie die südlich des Flurweges gelegenen Teile der Parzelle Nr. 323 in die Landwirtschaftszone umzuzonen (S. 33). Sie werden damit gleichzeitig aus dem Sondernutzungsplan (Quartierplan Luchten West) entlassen. Hingegen soll die ebenfalls unüberbaute Parzelle Nr. 1499 eingezont und damit im Quartierplan Luchten West bleiben, dies weil die Parzelle erschlossen und baureif sei (Planungsbericht, S. 38). Deshalb werde von einer Auszonung «abgesehen».</p> <p>3. Die Kriterien für eine potentielle Aus- bzw. Umzonung werden im Planungsbericht (S. 32f.) ausgeführt und auf die Parzelle Nr. 1500 angewendet. Sie gelten jedoch in gleichem Masse für die Parzelle Nr. 1499:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beide Parzellen grenzen im Norden und Westen unmittelbar an die Landwirtschaftszone. • Sie liegen am äussersten (nordwestlichen bzw. nordöstlichen und -westlichen) Rand einer Zone W2. • Sie liegen zudem - als überlagerte Festlegung - in einer Zone mit Quartierplanpflicht (Quartierplan Luchten West, der am 19. September 2005 rechtskräftig geworden ist) (ebenso die südlich des Flurweges gelegenen Teile der Parzelle Nr. 323). <p>4. Im Planungsbericht wird ausgeführt: «Der rechtskräftige Quartierplan Luchten West aus dem Jahr 2005 ist überholt»(S. 66).</p>	<p>Der Gemeinderat lehnt eine Auszonung der baureifen Parzelle mit allfälliger Entschädigungsfolge ab.</p>

Diese Beurteilung trifft offenkundig zu, denn die seinerzeitigen Annahmen – u.a. dass das angrenzende westlich gelegene Gebiet (Parzelle Nr. 1286) in absehbarer Zeit erschlossen wird - sind dahin gefallen oder obsolet geworden bzw. widersprechen den Anforderungen an eine orts- und landschaftsverträgliche Einpassung (Art. 5 Abs. 1 Bst c Baugesetz): Die im jetzigen Quartierplan Luchten West enthaltenen Vorgaben für eine Überbauung der Parzelle Nr. 1499 nehmen auf die Umgebung und besonders das unmittelbar darunter gelegene, zum grössten Teil in der Landwirtschaftszone gelegene markante Ensemble Vogelherd 66/67 (Parz. Nrn. 323 und 324) in keiner Weise Rücksicht.

5. Im Planungsbericht steht weiter, es seien insbesondere die Einpassung in das Ortsbild «vertieft zu betrachten» (S. 66).

Diese Überprüfung ergibt Folgendes: Die Liegenschaft Vogelherd 66/67 ist ein Kulturobjekt von regionaler Bedeutung: Typ A4 (Wohnhaus sowie Stadel in gleicher Giebelfucht erstellt, vgl. Eugen Steinmann, Kunstdenkmäler des Kantons Appenzell Ausserrhoden, Band III, Basel 1981, S. 261f). Sie ist im kantonalen Schutzzonenplan als Einzelobjekt von regionaler Bedeutung eingetragen bzw. rechtskräftig ausgeschieden (Objektnummer 17.3, Doppelbauernhaus).

Eine Überbauung der Parzelle Nr. 1499 widerspricht in Bezug auf die Liegenschaft Vogelherd 66 klar den Anforderungen von Art. 5 Absatz 1 Bst c Baugesetz, selbst wenn der Quartierplan Luchten West aufgehoben sein sollte. Nach dieser gesetzlichen Vorgabe sollen die heimische Baukultur und -substanz geschützt und gestalterisch hochstehend gefördert werden. Eine Baute auf Parzelle Nr. 1499 würde das geschützte Ensemble Vogelherd 66/67 optisch buchstäblich «zerdrücken» und als Folge des langen, dominierenden Schattenwurfs längerfristig beschädigen.

6. Eine zweckmässige Um- oder Auszonung ist zu prüfen, wenn in einer Bauzone nur unwirtschaftlich gebaut oder das Grundstück nicht sinnvoll bebaut werden kann (Planungsbericht, S. 23).

Dies bei der Parzelle Nr. 1499 der Fall: Sie ist topografisch äusserst ungünstig gelegen: (1) Sie liegt in einer Mulde. (2) In der Mitte der Parzelle hat es eine Quelfassung. (3) Der Höhenunterschied vom obersten Teil bis zum Fussweg beträgt ca. 7,5 m, usw).

Ihre Aussenlage, dh. dass sie an die Landwirtschaftszone grenzt, spricht ebenfalls für eine Auszonung.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Die Abgrenzung insbesondere zur Landwirtschaftszone ist auch raumplanerisch durchaus sinnvoll — was gemäss Planungsbericht (S. 33) ebenfalls ein wesentliches Kriterium für eine Auszonung ist.</p> <p>7. Zusammenfassung: Es ist nicht einzusehen, weshalb die Parzellen Nrn. 1499 und 1500 unterschiedlich behandelt werden sollen. Dies wäre inkonsequent sowie unlogisch, würde übergeordnetes Recht verletzen, entbehrt eines sachlichen Grundes und ist zudem willkürlich, denn Gleiches muss gleich und Ungleiches ungleich behandelt werden: Die unterschiedliche Grösse der beiden Parzellen und die Aussenlage der einen rechtfertigen keine unterschiedliche Behandlung.</p>	
65105	<p>Antrag / Bemerkung [...] Aus den aktuellsten Unterlagen 2023 geht hervor, dass an der ursprünglich vorgesehenen Erschliessungsvariante Luchten, Parzelle 1548, festgehalten wird. Somit scheint es auch ziemlich logisch, dass die grosse dazwischenliegende Baulandreserve (Grundstück Tobler) später einmal auch derselben vorgeschlagene Erschliessungsvariante angeschlossen wird. Dieses Erschliessungskonzept ist in verschiedener Hinsicht einfach nicht zu Ende gedacht!</p> <p>Deshalb [folgender] Antrag: Es scheint mir wirklich unabdingbar, die Parzelle 1548 im Kontext mit der Parzelle 375 zu betrachten und wegen dieser Problematik in Ihrem Planungshorizont zu berücksichtigen. Was passiert mit diesem grossen Grundstück 375 (mit Baulandreserve zwischen Hauptwohnhause und Parzelle 1548) in einigen Jahren? Woher wird dieses Bauland zu gegebenem Zeitpunkt allenfalls erschlossen?</p> <p>Die vorgesehene, sehr engkurvige Erschliessung der Parzelle 1548 wirft diverse Fragen auf betreffend baurechtlichen Vorgaben; Einhaltung der Grenzabstände, Wendeplatz für Camions, Aussenparkplätze etc. (auf 1865 m²).</p> <p>Dass die bestehende Erschliessungsstrasse Luchten nicht professionell geplant wurde (von der Gemeinde anscheinend aber so bewilligt und abgenommen wurde), zeigt sich in verschiedener Hinsicht [...] immer wieder. Bei Starkregen [entsteht eine] grosse stehende Wasserlache [...] und im</p>	<p>Das Erschliessungsprogramm zeigt erst die grundsätzliche Erschliessungsrichtung. Das Bauprojekt für die noch zu erstellende Erschliessung und damit auch die Entwässerungsplanung muss erst noch erstellt werden. In diesem Zusammenhang sind auch die ausreichende Befahrbarkeit und Wendemöglichkeiten aufzuzeigen. Die Sondernutzungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 1548 bleibt bestehen. Für die Parzelle Nr. 375 bestehen zurzeit keine Entwicklungsabsichten.</p>

Extremfall schwemmt es jeweils Geschiebe von Sand und Kies [...] hinunter. Zudem ist der vorgesehene Wendeplatz eine Alibiübung.

Diese Problematik gehört eigentlich nicht in die Vernehmlassung; es gibt aber leider einen Zusammenhang bei div. Punkten mit der vorgesehenen Erschliessung im Erschliessungsprogramm 2023. Die Wassermassen bei (zunehmendem) Starkregen werden teilweise auch in [die bestehende] Strasse reinlaufen [...]! [...]

Zu Parzelle 1548: Mit der endgültigen vorgesehenen Aufhebung für eine allfällige Quartierplanpflicht umgeht man elegant eine Gesamtbetrachtung zusammen mit der grossen dazwischenliegenden Baulandreserve auf Grundstück 375. Diese Gesamtbetrachtung scheint mir an dieser exponierten Stelle [...] in keiner Weise mehr berücksichtigt.

Ich wunderte mich auch, dass betreffend Angaben zur Parzelle 1548 im Erschliessungsprogramm steht, dass diese Parzelle erschlossen ist (gemäss Raum+)? Ich hätte gerne gewusst, welche Erschliessungen dort schon gemacht sind? Ansonsten ist das eine Irreführung für Leute aus der Gemeinde die sich mit der ganzen Problematik zusammenhängend befassen.

Ich wunderte mich seinerzeit nach der Abstimmung zum RPG 2013 sehr, dass das Grundstück 1548 nach erfolgter Abstimmung noch verkauft werden konnte, resp. gekauft wurde, obwohl schon vor der Abstimmung bekannt war, dass Wolfhalden 20'000 m² auszonieren muss. Anscheinend hatte der Käufer trotz dem Wissen die totale Überzeugung, dass sein Bauland schon eingezont bleiben werde.... Da frage ich mich manchmal schon, wieviel Druck ein entsprechender Geschäftsmann machen kann. Und das in diesem Fall zu Ungunsten einiger „kleiner“, engagierter, langjähriger Einwohner von Wolfhalden.

2.15 Einzonung

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63190	<p>Antrag / Bemerkung Im Kontext der aktuellen Revision des Zonenplans sowie des Baureglements in unserer Gemeinde, möchte ich die Möglichkeit zur Diskussion der Einzonung [des] Grundstücks [im Gebiet Unterlindenberg] in die Bauzone ansprechen. [Das] Grundstück befindet sich derzeit in der als «übriges Gemeindegebiet» ausgewiesenen Zone, und ich bin der Überzeugung, dass es sich aus verschiedenen Gründen als geeignet für eine Einzonung erweist.</p> <p>Begründung Direkte Anbindung an bestehende Bauzone: Das Gebäude auf [dem] Grundstück grenzt unmittelbar an ein Gebäude, das bereits in einer bestehenden Bauzone liegt. Eine Einbeziehung [des] Grundstücks in diese Bauzone würde daher eine logische und Fortführung darstellen.</p> <p>Infrastrukturelle Anbindung: [Das] Grundstück profitiert von einer guten Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel sowie von einer unmittelbaren Nähe zu Wasser- und Stromversorgungsleitungen. Diese Nähe zu essenziellen Infrastruktureinrichtungen spricht für seine Eignung für weitere Bebauung.</p> <p>Nachhaltigkeit durch Revitalisierung bestehender Bausubstanz: [Das] Grundstück ist bereits bebaut und die Einzonung würde es ermöglichen, bestehende Gebäude zu erweitern und zu revitalisieren, anstatt neue Flächen zu versiegeln. Dies ist im Sinne der Nachhaltigkeit und der Ressourceneffizienz.</p> <p>Abwesenheit schützenswerter Gebiete: [Das] Grundstück grenzt weder an Wald noch an Gewässer, was potenzielle Umweltauswirkungen minimiert und seine Eignung für eine Einzonung unterstreicht.</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzung: Historisch und gegenwärtig hat das Grundstück weder einen landwirtschaftlichen Charakter, noch kann es aufgrund seiner Beschaffenheit landwirtschaftlich genutzt werden.</p>	<p>Die Gemeinde Wolfhalden muss gemäss kantonalem Richtplan ihre Wohn-, Misch- und Kernzonenfläche um mindestens 2.0 Hektaren reduzieren. Für Einzonungen steht grundsätzlich kein Flächenkontingent zur Verfügung.</p> <p>Neben den von Ihnen aufgeführten Argumenten für eine Einzonung spricht insbesondere der Lärmschutz gegen eine Einzonung. Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen gelten die Planungswerte (PW) gemäss Lärmschutzverordnung. Diese dürfen überall dort nicht überschritten sein, wo Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gebaut werden können. Gemäss dem kantonalen Strassenlärmkataster beträgt die Lärmbelastung beim bestehenden Gebäude am Tag 67.6 dB(A) und in der Nacht 54 dB(A). Der Belastungsgrenzwert bei Empfindlichkeitsstufe III beträgt gemäss Lärmschutzverordnung 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Die Planungswerte werden also überschritten und das Grundstück ist nur bedingt überbaubar.</p> <p>Weiter liegt knapp die Hälfte des Grundstücks im 20 m Waldabstand (Art. 113 Abs. 1 Baugesetz). Die Waldabstandsfläche soll in der Regel nicht in die ausnutzungsfähige Bauzone eingeschlossen werden (Art. 113 Abs. 5 Baugesetz). Die anrechenbare Bauzonenfläche auf dem Grundstück würde somit ca. 206.5 m² betragen. Mit einer Ausnutzungsziffer von 0.5 in der Zone WG2 (ohne Gewerbeanteil) beträgt die maximal erlaubte Bruttogeschossfläche 103.25 m². Bereits das heutige Wohnhaus schöpft die erlaubte Ausnutzung aus (gemäss Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister). Eine Erweiterung des heutigen Wohnhauses ist in der Bauzone somit ausgeschlossen.</p> <p>Aus diesen Gründen wird keine Einzonung vorgesehen.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Historischer Kontext: Historisch betrachtet, war [das] Grundstück Bestandteil eines Projekts, welches eng mit zwei angrenzenden Gebäuden assoziiert war. Sie bildeten zusammen eine Pension. Eine Einzonung [des] Grundstücks würde dieser historischen Nutzung gerecht werden und zur Kontinuität beitragen.</p> <p>Funktion «Übriges Gemeindegebiet»: Die ursprüngliche Ausweisung als «übriges Gemeindegebiet» implizierte eine potenzielle Einzonung. Ich erachte es als sinnvoll, diese Perspektive bei der aktuellen Planung zu berücksichtigen, um eine Entwicklung zu ermöglichen, die im Einklang mit den historischen Absichten und dem Charakter unserer Gemeinde gerecht wird. [...]</p>	
64895	<p>Antrag / Bemerkung [Parzelle Nr. 934 (Hasli)] ins Baugebiet aufnehmen.</p> <p>Begründung Bauten anschließend zum Baugebiet die nicht Landwirtschaftlich genutzt werden gehören in die Landwirtschaft.</p>	Vor dem Hintergrund der erforderlichen Auszonungen wird auf diese Einzonung verzichtet.
63387	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle Nr. 185 Schopf mit Remisen in der Kernzone belassen.</p> <p>Begründung Schopf mit Remisen für allfälligen Ausbau zu Wohneigentum in Langfristplanung. Genehmigungsverfahren, Ausnützungsziffer und Grenzabstände, für dieses Bauvorhaben, wären in Kernzone einfacher umzusetzen. Ebenfalls sehe ich keinen klaren Grund die Kernzone im Mühltofel zu verkleinern. Haben Sie dazu einen wichtigen Grund?</p>	<p>Die Kernzone wurde in Abstimmung mit dem kommunalen Ortsbildschutzgebiet verkleinert. Ortsbaulich ist der Schopf (bzw. Parz. Nr. 1314, 1315, 185 (Teil)) dem neueren Wohnquartier aus dem 20. Jahrhundert zuzuordnen. Die Fläche übernimmt auch keine Umgebungsschutzfunktion für die anschliessenden Bauten.</p> <p>Als Kernzonen können Ortsteile bezeichnet werden, die bestehende oder neu zu schaffende Zentrumsfunktion aufweisen oder dem Ort das Gepräge geben (Art. 20 Baugesetz). Wie ausgeführt ist es fraglich, ob die für die Umzonung vorgesehene Fläche diese Eigenschaften aufweist. Aus diesem Grund wird an der Umzonung festgehalten.</p>

2.16 ÜG

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64881	<p>Antrag / Bemerkung Auf die Zuweisung der Parz. Nr. 109 in die Landwirtschaftszone sei zu verzichten, und das Grundstück sei weiterhin der Zone übriges Gemeindegebiet ÜG zuzuweisen.</p> <p>Begründung [...]</p> <p>2. Die Gemeinde Wolfhalden gehört zu den sogenannten Auszonungsgemeinden und muss 2 ha an kapazitätsrelevanter Bauzonenfläche auszonieren (sog. WMK-Flächen). Im Planungsbericht wird denn auch im Einzelnen aufgeführt, wo welche Flächen ausgezont werden, um diese Zielvorgabe zu erreichen. Was im Planungsbericht aber auch zum Ausdruck kommt, ist der Umstand, dass die Wohnbevölkerung in Wolfhalden in den letzten Jahren (insbes. 2015 und 2016) stark zugenommen hat und dass die aktuelle Einwohnerzahl deutlich über dem Wachstumspfad gemäss kantonalem Richtplan liegt (Ziff. 6.2.1 Planungsbericht). Punkto Beschäftigtenentwicklung (Planungsbericht Ziff. 6.2.2) wird ein starkes Wachstum angestrebt, weil diesbezüglich in den Jahren 2011 — 2020 ein Rückgang von 25% zu verzeichnen war — also auch in den Jahren mit starkem Bevölkerungswachstum.</p> <p>3. Eine Forcierung der Beschäftigtenzahlen wird auch ein weiteres Bevölkerungswachstum zur Folge haben (über das ohnehin schon zu verzeichnende Wachstum hinaus). In Ziff. 6.3 des Planungsberichts wird festgehalten, dass die heutige Anzahl Einwohner in WMK-Zonen bereits die gemäss den Kapazitätsberechnungen erwartete Anzahl Raumnutzer für das Jahr 2038 (Planungshorizont) übertrifft. Man ist aber der Meinung, unter Berücksichtigung des Innenentwicklungspotenzials sei vorläufig keine Vergrösserung der bestehenden WMK notwendig. Dabei geht aber wohl die in vorstehend 2. aufgezeigte angestrebte Entwicklung bei den Beschäftigtenzahlen vergessen, die eben auch mit einem Bevölkerungswachstum verbunden sein wird. Es ist also gut möglich, dass am Ende des 15-jährigen Planungshorizontes die Notwendigkeit für Einzonungen von WMK-Flächen besteht.</p> <p>4. Dieser Möglichkeit wird durch die vorgesehene Überführung von ÜG im Gebiet Unterwolfhalden — einem relativ zentrumsnahen, gut ans übergeordnete Strassennetz angebundenen und auch mit dem ÖV</p>	<p>Die Wachstumsvorgaben werden auf übergeordneter, kantonaler Stufe festgesetzt. Wolfhalden als ländliche Gemeinde wurde ein entsprechender Wachstumspfad bis ins Jahr 2040 zugewiesen. Selbst wenn die effektive Entwicklung der Anzahl Raumnutzer vom Wachstumspfad abweicht, ist das kantonale Raumkonzept bzw. die Gemeindegliederung zu berücksichtigen. Mit den im Raumkonzept definierten vier Siedlungstypen wird die Grundlage geschaffen, die Siedlungsentwicklung aktiv im Sinne der angestrebten Kantonsentwicklung zu lenken. Mit den vorgesehenen Siedlungstypen und der entsprechend vorgesehenen Siedlungsentwicklung zeigt der Kanton die gemäss Art. 5 Raumplanungsverordnung erforderliche angestrebte räumliche Entwicklung auf. Auch auf Gemeinderichtplanstufe (genehmigt 13.06.2023) sind keine Einzonungsabsichten für Wohn-, Misch- oder Kernzonen vorhanden.</p> <p>Spezifisch zu Parz. Nr. 109 sei erwähnt: Es gilt die Lärmproblematik zu beachten. Gemäss kantonalem Strassenlärmkataster werden bei der Bestandsbaute die Planungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten (Empfindlichkeitsstufe III). Eine Einzonung dürfte nur unter Auflagen bzw. mit Sondernutzungsplanpflicht überhaupt in Frage kommen. Für eine einzelne oder zwei einzelne Parzellen dieser Grösse (heutiger Umfang ÜG auf dieser Strassenseite) ist eine Sondernutzungsplanpflicht nicht zweckmässig. Zumindest in einer Machbarkeitsstudie wäre nachzuweisen, dass im Rahmen der späteren Planung geeignete Massnahmen für den Lärmschutz möglich sind. Aufgrund der Parzellenform ist ein Zurückversetzen des Gebäudes von der Strasse weg schwierig.</p> <p>Ebenfalls aufgrund der ungünstigen Parzellenform und den einzuhaltenden Grenz- und Strassenabständen gestalten sich Bautätigkeiten, die über die Bestandesgarantie hinaus gehen, schwierig. Der Nutzen einer Einzonung muss in Frage gestellt werden. Zuletzt müssten wohl gleichzeitig mit der Einzonung der Parz. Nr. 109 auch grosse (Teil-)flächen anderer Parzellen eingezont werden, um eine Inselbauzone zu vermeiden.</p> <p>Aus diesen Gründen wird am einheitlichen Vorgehen, sämtliches Übriges Gemeindegebiet einer anderen Nutzungszone zuzuweisen, festgehalten.</p>

erschlossenen Gebiet — in Landwirtschaftszone nicht Rechnung getragen. Es ist eine Erfahrungstatsache, dass Land, ist es erst einmal Landwirtschaftszone, kaum je wieder eingezont wird. ÜG hingegen ist zwar auch eine Nichtbauzone (Art. 19 Abs. 2 lit. c BauG). Es handelt sich jedoch um Land, das für eine spätere bauliche Entwicklung vorgesehen bzw. dafür geeignet ist (Art. 33 BauG). Die Eignung des Gebietes Unterwolfhalden für eine spätere bauliche Entwicklung ist gegeben, wie eben dargelegt. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und der angestrebten Ziele punkto Beschäftigtenzahlen ist nicht nachvollziehbar, weshalb diese Reserve an potenziellem Baugebiet mit einer Überführung in die Landwirtschaftszone definitiv aus der Hand gegeben werden soll.

5. Im Planungsbericht wird die Umwandlung von ÜG in Landwirtschaftszone nur sehr kurz erwähnt, ohne auf die einzelnen Gebiete einzugehen. In Ziff. 10.2.9 wird bloss konstatiert, dieses Bauentwicklungsgebiet werde nicht mehr benötigt. — Wie oben dargelegt, kann dies so nicht zutreffen, wenn man bis ans Ende des neuen 15-jährigen Planungshorizontes und die aktuelle und angestrebte Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung denkt.

6. Weiter wird in Ziff. 10.2.9 noch argumentiert, durch die Überführung in die Landwirtschaftszone werde die heute aktuelle landwirtschaftliche Nutzung langfristig gesichert. Schaut man sich das betreffende ÜG in Unterwolfhalden jedoch an, zeigt sich, dass dieses keine rationelle landwirtschaftliche Nutzung zulässt. Das Gebiet Unterwolfhalden ist locker überbaut, zwischen den bebauten Flächen bestehen nur noch kleine landwirtschaftliche Restflächen. Betreffend das Grundstück Nr. 109 besteht überhaupt keine landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit. Gemäss kantonalem Baugesetz besteht die Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG) nach wie vor. Besteht keine Möglichkeit für eine Einzonung dieser Fläche ins Baugebiet (was zur Zeit der Fall sein dürfte) und ist auf der anderen Seite das Gebiet Unterwolfhalden nicht bzw. nur untergeordnet landwirtschaftlich nutzbar, so drängt sich die Zone ÜG auf, weil es nicht angeht, ein Gebiet einer Zone zuzuweisen, welche den tatsächlichen Gegebenheiten nicht entspricht. Auf diese Weise bleibt im Gebiet Unterwolfhalden der Status Quo bestehen und es kann im Rahmen einer nächsten Ortsplanung, d.h. voraussichtlich in 10 bis 15 Jahren eine Neubeurteilung vorgenommen werden. Sollte dazumal eine Erweiterung der Bauzone notwendig sein, so würde sich dieses Gebiet aufdrängen und ebenso könnte verhindert werden, dass andernorts in der Gemeinde gutes Kulturland bzw. Landwirtschaftsland verbaut wird.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Zieht man noch den Vergleich mit anderen ÜG-Gebieten, die gemäss Zonenplan Mitwirkung zu Landwirtschaftszone werden sollen, zeigt sich, dass Unterwolfhalden jenes Gebiet ist, welches am geeignetsten für eine allfällige zukünftige Bauzonenentwicklung wäre. Es ist bereits locker bebaut, zentrumsnah und gut erschlossen.</p> <p>7. Schliesslich wird in Ziff. 10.2.9 noch festgehalten, dass es bei bereits überbauten Grundstücken — wie es etwa bei Parz. Nr. 109 der Fall ist — keine nachteiligen Auswirkungen für die Grundeigentümer gebe, da in der Landwirtschaftszone dieselben planungsrechtlichen Voraussetzungen wie bis anhin (ÜG) bestünden. Das mag kurzfristig und nur auf eine Einzelparzelle bezogen zutreffen. Bautätigkeiten, die über das von der Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG erfasste hinausgehen, werden aber auch auf lange Sicht verunmöglicht, wenn aus ÜG Landwirtschaftszone wird, was eine spätere Einzonung illusorisch macht.</p> <p>8. Insgesamt ist zusammenzufassen, dass es mittel- bis längerfristig nicht sinnvoll ist, gut gelegenes und gut erschlossenes, aber für die landwirtschaftliche Nutzung nicht geeignetes Land in Unterwolfhalden vom ÜG in die Landwirtschaftszone zu überführen und damit langfristig und wohl definitiv jeglicher zukünftigen Einzonung zu entziehen. Die Gemeinde vergibt sich mit dem Beibehalt dieses ÜG-Gebietes nichts, im Gegenteil, sie behält sich längerfristig Einzonungsoptionen an gut geeigneter Stelle offen. [...]</p>	

2.17 Weilerzone

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64894	<p>Antrag / Bemerkung In Weilerzone Aufnehmen [Anm. Lippenrüti]</p> <p>Begründung Bebautes Gebiet soll wenn möglich auch Baugebiet sein. Der Kanton hat Möglichkeit signalisiert.</p>	Die Weilerzone ist eine Nichtbauzone. Neubauten sind ausgeschlossen. Für die Kleinsiedlung Lippenrüti gelten hohe gestalterische Anforderungen. Es werden keine Anpassungen vorgenommen.

2.18 Diverses

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63905	<p>Antrag / Bemerkung Begründung, weshalb das Baugesuch bei Parzellen 1560 bis 1562 (Bruggtobel Ost, Kirana) ohne öffentliche Auflage, bzw. ohne Publikation verlängert worden sind (vereinfachtes Bewilligungsverfahren)? Wurde diese Thematik im Gemeinderat diskutiert? Was waren die Abwägungen? Ich bitte hier um eine detaillierte rechtliche Abschätzung und Begründungen (mit Anlehnung an BGE 148 II 417).</p> <p>Begründung Die Flächen wären grundsätzlich auszonungsfähig gemäss den eigenen Kriterien der Gemeinde, wenn die Baubewilligung nicht gewesen wäre beim Erlass der Planungszone. Es spricht ein öffentliches Interesse dagegen, die Bewilligung zu verlängern, weil die Gemeinde auszonungspflichtig ist. Ein vereinfachtes Verfahren ist nur zulässig, wenn keine wesentlichen öffentlichen Interessen dagegen sprechen.</p>	<p>Das Baubewilligungsverfahren betrifft nicht die Nutzungsplanungsrevision, weshalb dazu keine Stellung genommen werden kann. Es ist die Baubewilligungskommission zuständig.</p>
63888	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle 1527 ins Erschliessungsprogramm aufnehmen. [Anm. Friedberg]</p> <p>Begründung Ist heute nicht Bestandteil davon, sollte aber.</p>	<p>Erschliessung wird im Rahmen der Sondernutzungsplanung behandelt.</p>
62768	<p>Antrag / Bemerkung Auszonung der Parzelle 1205 und Überführung in die Zone Landwirtschaft ist erwünscht - sofern angrenzende Parzellen 1026, 1037 sowie 1024 auch Ausgezont- und der Landwirtschaftzone zugeführt werden.</p> <p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none">- Umgebung (Parzellen 1429 + 524) sind bereits der Landwirtschaftszone zugeteilt- Bauland auf diesen Parzellen entspricht nicht einer «Innenentwicklungsstrategie»- ländliche Qualitäten müssen gewahrt werden- grosse zusammenhängende Fläche- aktiv genutzter Lebensraum für Tiere wie Reh, Fuchs, Dachs etc.- Kantonal eingetragener Bienenstandort (AR1190 / AR1106) in der Nähe- Gebiet ist keiner ÖV-Güteklasse zugeteilt	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Auszonung der genannten Parzellen wird weiterhin verfolgt.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none">- topographisch kein ideales Bauland (in erster Linie möchte man hier teuren Wohnraum erstellen > mit Blick auf den Bodensee). Der Standort macht ansonsten überhaupt keinen Sinn.- Ein- / Ausfahrt einer allfälligen Überbauung liegt in der GZ2. Es muss bei Starkregen mit Überschwemmungen gerechnet werden (Tiefgarage).	

3 Baureglement

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65059	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 2 Vollzug</i> Der Vollzug ist zu regionalisieren.</p> <p>Begründung Es ist stossend, dass das Reglement (das oft vage formuliert ist wie z.B. gestalterisch angepasst, ins Ortsbild passend, etc.) so unterschiedlich verstanden wird und in jeder Gemeinde wieder neu erfunden wird. Es ist auch für die Kommissionsmitglieder und den GR nicht einfach, sich nicht von persönlichen Interessen leiten zu lassen. [...]</p>	<p>Die Gemeinde Wolfhalden hat eine eigene Bauverwaltung und prüft die Baubewilligungen entsprechend selbstständig. Mit der neu erarbeiteten Innenentwicklungsstrategie wurde für jedes Quartier eine Entwicklungsabsicht formuliert. An diesen Leitlinien kann sich die Baubewilligungskommission orientieren.</p>
63897	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 2 Vollzug</i> Rechtliche Frage: Wenn die Mindestanzahl an BBK-Mitglieder nicht erreicht wird, ist die BBK dann blockiert?</p> <p>Begründung Evtl. Umformulierung bei Blockierungsmöglichkeit.</p>	<p>Indem im Baureglement vorgesehen ist, dass die BBK mindestens 5 Mitglieder umfassen muss, ist diese Vorgabe auch einzuhalten.</p> <p>Für eine einzelne Sitzung ist nicht erforderlich, dass alle BBK-Mitglieder teilnehmen (z.B. Krankheit, Auslandabwesenheit). Das Minimalquorum für eine einzelne Sitzung liegt bei 3 BBK-Mitgliedern.</p>
63898	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 2 Vollzug</i> Streichung der zwei Gemeinderatmitglieder.</p> <p>Begründung Frage: Warum werden neu zwei Gemeinderatmitglieder gebraucht für die BBK? Jeder Gemeinderat hat ein Ressort, es ist nicht nachvollziehbar, warum nun zwei Mitglieder dafür gebraucht werden. Die Fachperson ist sowieso der Bausekretär. Dass der Gemeindepräsident Mitglied der BBK wird, ist abzulehnen.</p>	<p>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.</p> <p>Sofern kantonale Stellen involviert sind, gehen Baubewilligungen quasi am Gemeinderat vorbei, weil sie direkt beim Departement Bau und Volkswirtschaft angefochten werden können.</p> <p>Vor diesem Hintergrunde ist es durchaus angezeigt, dass für die Beurteilung von Baugesuchen zwei Gemeinderäte Mitglieder der zuständigen BBK sind.</p>
64840	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 4 Rechtswirkung</i> Der Gemeinderichtplan zeigt in den Grundzügen als Planungsziel, wie sich das Gemeindegebiet längerfristig räumlich entwickeln soll.</p>	<p>Richtig, steht so im kantonalen Baugesetz. Keine Anpassung im Baureglement erforderlich.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63901	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 5 Information und Mitwirkung der Bevölkerung</i> Zumindest Mindestanforderungen schriftlich festhalten: -Revision Richtplan, Zonenplan und Baureglement --> Mindestens Volksdiskussion mit öffentlicher Versammlung -Teiländerung Richtplan, Zonenplan und Baureglement --> beschreiben -SNP --> beschreiben [...]</p> <p>Begründung Artikel ist sehr schwammig und unklar formuliert. Man hat nun keine Ahnung, was bei einer erneuten Ortsplanungsrevision oder auch anderen Verfahren passiert. Schon bei Richtplan dieser Ortsplanungsrevision wollte die Gemeinde Wolfhalden keine öffentliche Versammlung machen, obwohl das im Baureglement vorgeschrieben ist. Wenn das im Baureglement nicht klarer definiert ist, dann bietet sich die Möglichkeit für den Gemeinderat, diese beim nächsten Mal gänzlich zu streichen, um damit der Bevölkerung aus dem Weg zu gehen oder keinen Aufwand zu betreiben. Das darf nicht passieren bei einer Ortsplanungsrevision mit Enteignungen und Nutzniessern.</p>	<p>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.</p> <p>Es ist angezeigt, dass der Ermessensspielraum nach bundes- und kantonalem Recht auch im kommunalen Baureglement gewährleistet ist.</p>
64900	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 6 Ausnützungsziffer</i> Auf die Ausnützungsziffer soll ganz verzichtet werden.</p> <p>Begründung Der Auftrag ist, Schutz des Kulturlandes zur Nahrungsmittelproduktion. Wo gebaut wird soll möglichst viel, auf gleichem Grund entstehen. Mit dieser Aufhebung könnte an Orten wo jetzt eine Blockade herrscht, ausgezont werden oder weitergebaut werden. (Lehn) Liberaler Ansatz</p>	<p>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. In den meisten Quartieren besteht mit den heutigen Baumassen ein Nachverdichtungspotenzial.</p>
65034	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 7 Tabelle der Regelbauvorschriften</i> Ausnützungsziffer soll weggelassen werden.</p>	<p>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</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Begründung -dies würde zu einer verdichteten Bauweise führen. -die Sicherstellung das nicht zu grosse Bauten entstehen, wäre über die Grenzabstände, Gebäudehöhen und längen gegeben.</p>	<p>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. In den meisten Quartieren besteht mit den heutigen Baumassen ein Nachverdichtungspotenzial.</p>
65106	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 7 Tabelle der Regelbauvorschriften</i> Seite 5 Bauzonendefinitionen: Ich hätte gerne gewusst, was 6) als Anmerkung bedeute. Diese Erläuterung fehlt in der Legende!</p> <p>Generell finde ich es suboptimal, dass uns keine Version zur Verfügung stand, wo alle Änderungen gegenüber der alten Version sichtbar gemacht wurden. So ist es sehr schwierig und aufwändig, sich überhaupt vertieft damit zu befassen.</p>	<p>Es sollte auf Anmerkung Nr. 5) verwiesen werden. Dies wird korrigiert.</p> <p>Es handelt sich, wie in der E-Mitwirkung angemerkt, um ein komplett überarbeitetes Baureglement mit neuer Gliederung. Eine Änderungsversion ist deshalb nicht möglich bzw. wäre sehr unübersichtlich. Im Planungsbericht werden die Änderungen beschrieben und begründet.</p>
65056	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 17 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze</i> Absatz 3 und 4 sind zu streichen</p> <p>Begründung Der Eigentümer kann keine eigene Lösung bringen, weil es ihm ja verboten wird. Vielleicht braucht er das auch gar nicht, weil er z.B. bewusst auf ein Auto verzichtet. Ich finde es deshalb anmassend, für etwas Geld zu verlangen das 1. gar nicht geleistet werden kann (Abs.4) oder 2. gar nicht benötigt wird. Meiner Meinung nach bringt das nur unnötigen Ärger über Amtsstellen mit sich.</p>	<p>Auch für Besuchende sollen Abstellplätze erstellt werden, nicht bloss für die Bewohnenden. Bei fehlenden Abstellplätzen auf den Privatgrundstücken müssen diese im öffentlichen Raum erstellt werden. Es soll verhindert werden, dass im öffentlichen Raum «gratis» parkiert wird. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Baureglement bestehen neu mehr Möglichkeiten. So kann bei Einfamilienhäusern der Garagenvorplatz als Abstellplatz angerechnet werden und der Grundeigentümer kann sich an einer privaten oder gemischtwirtschaftlichen Gemeinschaftsanlage in angemessener Nähe beteiligen.</p>
64899	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 20 Wohnhygiene, Mindestmasse, Sicherheit</i> Auf diesen Artikel soll verzichtet werden.</p>	<p>Zum Wohnen oder Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen (Art. 116 Baugesetz). Dieser Artikel hilft der Baubewilligungskommission anhand von klar definierten Bestimmungen die entsprechenden Anforderungen (z.B. ausreichend</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Begründung Ein Liberaler Denkansatz währe von Vorteil. Unnötige Vorschriften sind wegzulassen</p>	<p>Tageslicht in Innenräumen) zu überprüfen. Dies gibt auch den Bauherrschaften eine Planungssicherheit.</p>
65057	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 21 Gestaltungsanforderungen</i> Generell bei Gestaltungsanforderungen: Diese sind in der Ausführung zu lockern.</p> <p>Begründung Es gibt hier in Wolfhalden einige Bauten, die klar vom Zeitgeist bestimmt wurden und nicht angepasst wurden an ein Gesamtbild. Beispiel: Kronenwiese, letzte Bauten Das «Lockern» scheint Ihnen hier jetzt vielleicht widersprüchlich, aber es geht hier mehr um die Architekten/Künstler die sich verwirklichen wollen und wollten. Es ist z.B. wichtig, dass auch in Bauzonen wie z.B. Ortsbildschutz etc. Möglichkeiten für neue Energien nicht verwehrt werden. Wer weiss, was in den nächsten paar Jahren noch kommt (Solartechnik, Windenergie im Kleinen etc.) Das betrifft also die Ausführungsvarianten, die je nach Kommissionsbesetzung stark variieren kann. Die angestrebte Planungssicherheit wird meines Erachtens somit nicht verbessert.</p>	<p>Der Artikel im Baureglement wird als zweckmässig erachtet. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Baureglement, wo mit Artikel 18 innerhalb der Ortsbildschutzzone ein eigentliches Abbruchverbot galt (Abbruch nur wenn Erhaltung nicht möglich oder sinnvoll), wird im neuen Baureglement mehr Spielraum gewährt. Die Abstufung zum Einzelschutz (Kulturobjekte) und zu den nicht geschützten Ortsteilen ist verständlicher.</p>
64842	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 22 Dachgestaltung</i> Meldeverfahren / Anforderungen Solar im BauR beschreiben.</p> <p>Begründung Findet jetzt keine Erwähnung.</p> <p>Aus Planungsbericht: Die Grundanforderungen richten sich nach den SIA-Normen (generell SN 564 312). Mit der revidierten Raumplanungsverordnung (RPV) vom 1. Juli 2022 ist neu auch für aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern das vereinfachte Meldeverfahren anstelle einer Baubewilligung möglich. Dies vereinfacht den Bau von kombinierten Grün- und Solardächern.</p>	<p>Eine Bestimmung im Baureglement ist nicht erforderlich, da bereits im übergeordneten Recht abschliessend die bauwilligungsfreie Erstellung von Solaranlagen geregelt wird.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64841	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 24 Umgebungs- und Terraingestaltung</i> Verbot reiner Steingärten ist gut.</p> <p>Begründung Danke.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
65058	<p>Antrag / Bemerkung <i>Art. 26 Ortsbildschutzzone der Gemeinde</i> Neuer Absatz 5: Die Gemeinde beteiligt sich in angemessenem Rahmen auch finanziell an den gestalterischen Vorgaben, die von der Baubewilligungsbehörde vorgegeben werden. Der Betrag richtet sich nach den Ansätzen der kantonalen Denkmalpflege.</p> <p>Begründung Da diese Gesuche meist via Denkmalpflege beurteilt werden und der Kanton dann meist einen Beitrag spricht, soll sich auch die Gemeinde daran beteiligen. Wenn dieser Ortsbildschutz wirklich wichtig ist, darf er auch etwas kosten. Bis jetzt war das nur der Fall bei Kulturschutz Objekten, weil die Gemeinde da ihren Drittel zahlen musste. Der Mehr-Zahlende war der Kanton. Meines Wissens wurden alle anderen Anträge abgelehnt. Die Eigentümer hatten die massiv teurere Variante selber zu berappen, obwohl der Kanton das fördern wollte. Der Kanton übernimmt aber nur 1/3 des Betrages im kommunalen Ortsbildschutzbereich. Weil die Gemeinde ihre 2/3 nicht bezahlen wollte, ging man leer aus.</p>	<p>Der Gemeindeanteil ist in der Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen vom 11. März 1991/30. September 2016 (bGS 721.12) geregelt. Eine Erweiterung auf alle Bauobjekte in der Ortsbildschutzzone der Gemeinde ist nicht finanzierbar.</p>
64969	<p>Antrag / Bemerkung <i>Allgemeine Rückmeldung</i> Vor allem technische Erläuterungen hinzufügen, da bildlich sehr sinnvoll.</p> <p>Ebenfalls Stichwort- und Inhaltsverzeichnis.</p>	Wird nachgereicht, sobald die Rückmeldung des kantonalen Rechtsdiensts vorliegt.
64611	<p>Antrag / Bemerkung <i>Neuer Artikel</i> Das Baureglement soll um zusätzliche Artikel erweitert werden. Die Artikel sollen die Handhabung von Baugesuchen bezüglich von Antennenanlagen (z.B. Mobilfunk) steuern. Antennenanlagen sollen in sämtlichen Wohnzonen,</p>	Der Gemeinderat stimmt zu, dass zur Einschränkung ideeller Immissionen weitere Bestimmungen bezüglich der Standortsteuerung von Mobilfunkanlagen im Baureglement ergänzt werden sollen. Ein entsprechender Artikel wird ergänzt.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>sowie in Zonen nahe der Schulen nicht erlaubt werden. Betreiber, welche ein Baugesuch einreichen wollen, müssen dazu alternative Standorte finden. Als Vorlage für die neu zu schaffenden Artikel kann das Baureglement der Gemeinden Münsingen und Ostermundigen herangezogen werden.</p> <p>Begründung Wie allen Beteiligten bekannt ist, sind Antennenanlagen in Wohngebieten unerwünscht. Egal ob es nun um die Gesundheit oder den Schutz des Dorfbildes geht. Da wir aber im Moment rechtlich nur das Mittel des Dorfbildschutzes haben, soll diese Möglichkeit nun im Baureglement genutzt werden, um einen Wildwuchs von Antennenanlagen zu verhindern und diese grösstmöglich ausserhalb von Wohnzonen und Zonen nahe von Schulen zu platzieren. Gerade die Schulen sind von zentraler Bedeutung, denn unsere Kinder können nicht wählen wo sie zur Schule gehen, Bewohner von Häusern, Wohnungen oder Angestellte können sich im Falle von Beschwerden neu orientieren. Diese «Steuerung» per Baureglement ist rechtlich abgesichert, wie der BGE (BGE 1C_591-2021 vom 18.10.2022) von Ostermundigen zeigt.</p>	<p>Insbesondere die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) regelt die für Mobilfunkanlagen massgebenden umweltrechtlichen Anforderungen abschliessend. Der Gemeinde verbleibt hier kein Regelungsraum, weshalb die gewünschte Einschränkung für Schulen kritisch zu bewerten ist.</p> <p>Weiter dürfen kommunale Vorschriften nicht die in der Fernmeldegesetzgebung des Bundes konkretisierten öffentlichen Interessen verletzen, d. h. sie müssen den Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbieterinnen Rechnung tragen. Es ist zu beachten, dass Standorte im Siedlungsgebiet aufgrund der Anlagegrenzwerte der NISV häufig nur von einer Betreiberin benutzt werden können.</p>

4 Erschliessungsprogramm Bericht

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63914	Antrag / Bemerkung <i>1.2 Funktion des Erschliessungsprogramms</i> Erschliessung Tanne >15 Jahre nicht sinnvoll, weil dann nicht innerhalb von 15 Jahren als Bauland erhältlich.	Wird geprüft.
64985	Antrag / Bemerkung <i>2 Machbarkeitsstudien Erschliessung</i> Erschliessungen Parzelle 244 (Teilfläche), 1471 und 1527 fehlen. Bitte hinzufügen.	Für Parzelle Nr. 1471 ist ein Überbauungsplan in Arbeit. In diesem Zusammenhang wird auch die Erschliessung für Parzelle Nr. 244 behandelt. Die Erschliessung für Parzelle Nr. 1527 ist ebenfalls mittels Sondernutzungsplanung zu behandeln.
64971	Antrag / Bemerkung <i>2.1 Luchten</i> Ist der Grundeigentümer willens, eine Garage bis zum südlichen Gebäude zu bauen? Wer bezahlt das?	Die Feinerschliessung (also auch die Garage) hat die Bauherrschaft zu bezahlen.
64970	Antrag / Bemerkung <i>2.1 Luchten</i> Ist die Erschliessung rechtlich gesichert?	Die Erschliessung ist rechtlich gesichert über den rechtskräftigen Quartierplan Luchten West, genehmigt am 19.09.2005.
65033	Antrag / Bemerkung <i>2.2 Plätzli</i> Verschiebung der Bauzone ist zu belassen, und wenn solche bevorteilungen gemacht werden diese im ganzen Gemeindegebiet bei allen Bürgern machen. Begründung -Verschiebung ist grundsätzlich eine umgeung des gesetztes das in der gewerbezone nicht gewohnt werden darf. -Erschlissung ist sehr aufwendig. -wenn man spitzfindig ist, ist das gebiet keiner öV klasse zugeteilt da das gebiet genau zwischen den Kreisradien für die Zuteilung liegt.	Siehe Antwort im Kapitel Zonenplan, Plätzli.
63917	Antrag / Bemerkung <i>2.2 Plätzli</i> Diese Bevorzugung von einzelnen Personen für drei Einfamilienhäuser sollte unterlassen werden. Vor allem, wenn die Erschliessung die teuerste ist und	Siehe Antwort im Kapitel Zonenplan, Plätzli.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>drei mal so viel kostet, wie andere Erschliessungen mit deutlich mehr Wohnbauten.</p> <p>Begründung So etwas ist sachlich nicht nachvollziehbar. Entweder ist dort richtiges Gewerbe anzusiedeln, ansonsten gibt es genügend Wohn- und Gewerbebezonen, die in dieser Zone belassen können werden (z.B. Parzelle 718, 1548, 1289, 1527, 116, 969). Die Erschliessung dieser Parzellen wäre auch min. drei mal günstiger.</p>	
64975	<p>Antrag / Bemerkung 2.2 Plätzli Hat die Gemeinde vorgängig abgeklärt, ob der Grundeigentümer das Gebiet bebauen möchte? Wie ist die Antwort ausgefallen? Was passiert, wenn er das nicht möchte? Wer gestaltet den Preis?</p>	Die Gemeinde muss unabhängig von den Absichten des Grundeigentümers die Erschliessung aufzeigen.
64972	<p>Antrag / Bemerkung 2.2 Plätzli Ist die Kostenverteilung für die Erschliessung in so einem Fall geregelt? Wer würde die Zufahrt ins Plätzli zu wie viel Prozent bezahlen?</p>	Die Kostenteilung Grundeigentümer/Gemeinde ist im Strassenreglement festgelegt.
64976	<p>Antrag / Bemerkung 2.2 Plätzli Wurde eine Erschliessung der nördlichen neuen Gebiete über Parzelle 996 geprüft? Wäre das möglich? Selbes Prinzip wie bei Gewerbezone in der Hinterergeten.</p> <p>Begründung Kommt wahrscheinlich günstiger und ist weniger steil.</p>	Wahrscheinlich Parz. Nr. 966, G. Bopp & Co. AG gemeint. Muss im Sondernutzungsplanverfahren geprüft werden, wenn Entwicklungsabsichten auf Parz. Nr. 966 konkreter sind.
64973	<p>Antrag / Bemerkung 2.3 Hinterbühle Hat die Gemeinde vorgängig abgeklärt, ob der Grundeigentümer das Gebiet bebauen möchte? Wie ist die Antwort ausgefallen? Was passiert, wenn er das nicht möchte?</p>	Das Gebiet eignet sich für eine Überbauung.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64974	<p>Antrag / Bemerkung 2.4 Mühltoibel Nord In der ortsbaulichen Studie wurde das Gebiet als Freifläche oder als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Weshalb wurde es Entwicklungsgebiet und nicht eine Freifläche? Hat die Gemeinde vorgängig abgeklärt, ob der Grundeigentümer das Gebiet bebauen möchte? Wie ist die Antwort ausgefallen? Was passiert, wenn er das nicht möchte?</p>	<p>Es handelt sich um eine Bauzonenfläche 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. Entsprechende Abklärungen haben ausserdem ergeben, dass die betroffenen Grundeigentümerschaften eine Auszonung ablehnen.</p>
65032	<p>Antrag / Bemerkung 2.6 Tanne Das Unbebaute Gebiet der Parzelle 521 auzonen da dieses keiner öV Klasse zugeteilt ist und nicht erschlossen ist.</p> <p>Begründung -Gleichbehandlung aller Bürger mit blick auf Parzelle 718. -Erschliessung wird sehr schwer da Blickwinkel etc bei der Strasseneinfahrt kaum zu erreichen sein wird. Die Eigentümer der benachbarten Parzelle über die diese die Strasse führt, diese Erschliessung gar nicht möchten, bzw nicht zulassen werden.</p>	<p>Es wird ein Teil ausgezont.</p>
64977	<p>Antrag / Bemerkung 3.1 Luchten Falls der Grundeigentümer keine Garage will und eine eigene Erschliessung für das südliche Gebäude möchte, was passiert dann? Ist die Gemeinde verpflichtet, diese so zu gestalten? Was für Kosten wären dann realistisch und wer trägt diese?</p>	<p>Es handelt sich um eine Grobkostenschätzung. Die definitive Ausgestaltung kann von den Plangrundlagen im Bericht abweichen. Für die Feinerschliessung hat die Grundeigentümerschaft aufzukommen.</p>
63918	<p>Antrag / Bemerkung 3.2 Plätzli Streichung der drei EFH, Ansiedelung Gewerbe mit Erschliessung unten direkt an Hauptstrasse, östlich (neben Bobb) über Firma Bobb.</p> <p>Begründung Teuerste Erschliessung dient drei EFH.</p>	<p>Es handelt sich nicht um Einfamilienhäuser. An dieser Stelle findet bereits eine Bautwicklung der G. Bopp & Co. AG statt.</p>


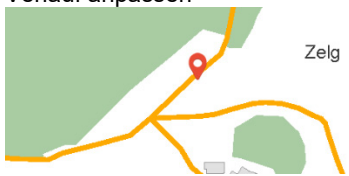
ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64978	<p>Antrag / Bemerkung 3.2 Plätzli Unterteilung der Kosten für die drei Punktbauten zu dem anderen Gebäude.</p> <p>Begründung Kosten/Nutzen von diesen drei Punktbauten in der Gewerbezone abschätzen.</p>	Nach kantonalen Anforderungen muss die Erschliessung des gesamten Gebiets aufgezeigt werden.
64979	<p>Antrag / Bemerkung 3.6 Tanne Wurde mit dem Grundeigentümer abgeklärt, ob dieser so eine Erschliessung über sein Eigentum haben möchte? Ist diese rechtlich gesichert?</p>	Es handelt sich um eine Grobkostenschätzung. Die definitive Ausgestaltung kann von den Plangrundlagen im Bericht abweichen.
63913	<p>Antrag / Bemerkung 4 Zeitprogramm Erschliessung Tanne >15 Jahre nicht sinnvoll.</p> <p>Begründung Der Planungshorizont einer Raumplanung ist 15 Jahre. Wenn innerhalb dieser 15 Jahre das Land nicht bebaut werden kann, dann sollte es auch kein Bauland sein.</p>	Wird geprüft.
64984	<p>Antrag / Bemerkung 4 Zeitprogramm Hinterbühle. Wie kommt die Gemeinde auf diese Fläche?</p> <p>Begründung Wahrheit abbilden.</p>	Es handelt sich um den Betrachtungsperimeter. Flächenangabe wird geringfügig korrigiert.
64980	<p>Antrag / Bemerkung 4 Zeitprogramm Parzelle 93 ist nicht im Plätzli.</p>	Wird angepasst, Parzelle Nr. 993.
64981	<p>Antrag / Bemerkung 4 Zeitprogramm Plätzli, Parzelle 165 grenzt nicht an die Erschliessung. Parzelle 165 inkl. Fläche löschen.</p>	Wird angepasst.


ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Begründung Wahre Gegebenheiten zeigen.</p>	
64982	<p>Antrag / Bemerkung <i>4 Zeitprogramm</i> Plätzli, wie kommen die jetzigen 12'156 m² zustande?</p>	Wird angepasst.
64987	<p>Allgemeine Rückmeldung Auf der Erschliessungskarte ist ziemlich alles «Baugebiet unüberbaut / erschlossen» (gemäss Raum+). Falls es ja so wäre, dann bräuchte es keine neue Erschliessung. Wie kommen die Daten zustande und wie aktuell sind diese?</p>	Stand 31.12.2022, genauere Überprüfung der Erschliessung wurde zwischenzeitlich durchgeführt.
64983	<p>Allgemeine Rückmeldung Die Erschliessungen aller Flächen sind eher minimalistisch ausgeführt. Ausser die eine mit den drei Punktbauten, die vor alle drei Bauten geführt wird. Ich bitte um eine Erklärung dafür, wie so etwas zustande kommt.</p>	Die Kriterien sind immer gleich. Auch bei anderen Gebieten führt die Erschliessungsstrasse zu sämtlichen Bauten gemäss den Machbarkeitsstudien.
62767	<p>Allgemeine Rückmeldung Das Gebiet Tanne entspricht nicht der «Innenentwicklung» welche vom Bund gefordert wird. Die weniger gute Anbindung an den ÖV, sowie ein zurzeit nicht existierendes Troittoir entlang der Hauptstrasse sprechen nicht für diesen Standort. Es gibt besser geeignete Zonen, welche bereits dichter bebaut sind als im Gebiet Tanne.</p>	Die entsprechende Bauzonenfläche im Gebiet Tanne ist heute rechtskräftig dem Baugebiet zugeteilt. Wie bei allen unbebauten Flächen wurde auch hier geprüft, ob eine Auszonung in Frage kommt. Dabei hat der Gemeinderat entschieden, eine Teilfläche auszuzonen. Die Gemeinde hat die Pflicht, innert nützlicher Frist das Bauland zu erschliessen (Art. 19 Raumplanungsgesetz). Aus diesem Grund wird diese Fläche im Erschliessungsprogramm berücksichtigt.

5 Erschliessungsprogramm Karte

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
63908	<p>Antrag / Bemerkung Erschliessung zu den drei «Einfamilienhäuser» soll unterlassen und der Status que beibehalten werden.</p> <p>Begründung Falls diese drei Einfamilienhäuser für neue Gewerbeansiedelung gebaut werden müssen, dann können diese auch unten an der Hauptstrasse erstellt werden.</p>	Siehe Antwort im Kapitel Zonenplan, Plätzli.
63907	<p>Antrag / Bemerkung Parzelle 1471 in Erschliessungsprogramm aufnehmen. [Anm. Vorderdorf]</p> <p>Begründung Fehlt in Erschliessungsprogramm.</p>	Ein Überbauungsplan ist in Erarbeitung.
63906/ 64986	<p>Antrag / Bemerkung Parzellen Nrn. 1527 (Friedberg) und 244 (Vihschauwiese) seien in das Erschliessungsprogramm aufzunehmen.</p> <p>Begründung Fehlt in Erschliessungsprogramm.</p>	Siehe Antwort im Kapitel Erschliessungsbericht.
65005	<p>Antrag / Bemerkung Aufheben/Löschen der Prio Nr. 2 Plätzli.</p> <p>Begründung In der Gemeinde sind vollerschlossene unbebaute Gewerbeflächen vorhanden, welche aus -/ umgezont werden sollen. Die angedachte neu Einzonung (Parz.993, 152) in diesem Bereich der Gemeinde und der daraus folgenden Erschliessung (durch die Gemeinde) führt zu Kosten für die Gemeinde die nicht notwendig sind, da es noch erschlossene, unbebaute Gewerbeflächen in der Gemeinde gibt.</p>	Die unbebauten Flächen sollen mobilisiert werden. Keine Anpassung.

6 Gemeinderichtplan Fuss- und Wanderwege

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
64859	<p>Antrag / Bemerkung Als neuen Wanderweg aufnehmen</p>  <p>Begründung Aufgrund der Aufhebung des Wanderweges über Striland macht der Wanderwegverlauf vor dem Restaurant durch nach Westen keinen Sinn mehr. Eine Begradigung hier wäre besser.</p>	Wird angepasst.
64860	<p>Antrag / Bemerkung Wanderweg aufheben</p>  <p>Begründung Aufgrund der Aufhebung des Wanderweges über Striland macht der Wanderwegverlauf vor dem Restaurant durch nach Westen keinen Sinn mehr. Eine Begradigung hier wäre besser.</p>	Wird angepasst.
64858	<p>Antrag / Bemerkung Verlauf anpassen</p> 	Anpassung gemäss Geoportal.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Begründung Wanderweg in Richtung Hueb/Scheibe mündet gemäss unseren Informationen hier</p>	
<p>64850/ 64851/ 64852/ 64853/ 64854/ 64855/ 64856/ 64857</p>	<p>Antrag / Bemerkung Wanderwege auf Kantonsstrasse ersichtlich machen</p> <p>Begründung Auf allen Kantonsstrassenabschnitten sind die Wanderwege nicht ersichtlich, im Fuss- und Wanderwegplan sollten die Wanderwege aber überall ersichtlich sein.</p>	<p>Darstellung wird angepasst.</p>
<p>64849</p>	<p>Antrag / Bemerkung Wanderwegverlauf prüfen und mit SG/Thal koordinieren</p>  <p>Begründung Kanton SG signalisiert Wanderweg über Tobelmüliweg, verläuft in SG gemäss FWR-Plan auch rechtlich dort. Absprache mit Thal notwendig für einheitliche Führung und Signalisation.</p>	<p>Der Antrag wird durch die Tiefbaukommission Wolfhalden geprüft.</p>
<p>64989</p>	<p>Antrag / Bemerkung Erschliessung durch Fuss- und Wanderwege, Prüfung eines Weges. [Anm. Lippenrüti]</p> <p>Begründung Lippenrüti ist zu Fuss nur auf der Hauptstrasse zu erreichen. Auf der Karte ist da ein riesiges Loch.</p>	<p>Der Antrag wird durch die Tiefbaukommission Wolfhalden geprüft.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65008	<p>Antrag / Bemerkung Einzeichnen einer Strassenquerung im Ortsteil Zelg.</p> <p>Begründung Die Schulkinder die im Schulhaus Zelg unterrichtet werden und im Vorderbühle oder der Zelg Ost wohnen, überqueren die Kantonsstrasse (ausserorts; 80km/h) an dieser Stelle.</p>	Der Antrag wird durch die Tiefbaukommission Wolfhalden geprüft.
62769	<p>Antrag / Bemerkung Troittoir Kantonsstrasse Oberlindenberg - Bruggtobel -Tanne.</p> <p>Begründung Realisierung eines einseitigen Troittoirs auf der Kantonsstrasse Oberlindenberg - Bruggtobel -Tanne wäre sehr begrüßenswert und würde die Sicherheit der Fussgänger erheblich verbessern.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat verfolgt die Absicht weiterhin.

7 Planungsbericht

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65003	<p>Antrag / Bemerkung <i>1.2 Handlungsbedarf</i> Frage: Wurden im Zuge der Ortsplanungsrevision von der Gemeinde bei den unbebauten Flächen bereits Verträge mit den Grundeigentümern abgeschlossen, ein Kaufs-, Vorkaufs- oder Rückkaufsrecht an Bauland eingeräumt oder die entschädigungslose Planänderung vereinbart? Wie stellt sich die Gemeinde die Baulandbeschaffung vor und wie wurde diese in dieser Ortsplanungsrevision umgesetzt, bzw. wie geht das in der Zukunft? Was passiert mit Baulücken, unüberbauten Gebieten und Flächen, die nach 15 Jahren noch nicht überbaut sind?</p>	<p>Es wurden Grundeigentümergegespräche geführt. Innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets ist der Handlungsspielraum der Gemeinde aber begrenzt.</p>
65004	<p>Antrag / Bemerkung <i>2.1 Aufgabenstellung</i> Welche Anmerkungen und Nachbesserungen wurden vom Kanton nach dem Erlass Stand 7.3.2023 (Richtplan mit den Dokumenten) gefordert?</p>	<p>Keine Anpassungen, dieser Stand entspricht dem Genehmigungsexemplar.</p>
65006	<p>Antrag / Bemerkung <i>3.1 Organisation</i> Aus welchen Gründen wurde drei Jahre lang verneint, dass eine Umzonung von WMK in eine andere Zone anrechenbar ist? Was sind die Erkenntnisse und was die möglichen Verbesserungen in der Zukunft?</p>	<p>Es wurde stets darauf hingewiesen, dass die Anrechenbarkeit keinesfalls gesichert ist. Die Vorprüfungsergebnisse zeigen, dass bebaute Flächen grundsätzlich <u>nicht</u> anrechenbar sind. Die Gemeinde hat deshalb zurecht immer genügend alternative Auszonungsflächen gesichert.</p>
65007	<p>Antrag / Bemerkung <i>3.2 Mitwirkung</i> Bei der öffentliche Versammlung zum Richtplan wurde kein einziges Wort darüber verloren, was die Vision, die Ziele und die Überlegungen der OPK und des Gemeinderates waren. Das bemängle ich sehr, da der Bevölkerung nicht ein klares Bild gegeben wurde, wohin es geht. Es wurde nur über den Prozess der Richtplanrevision und eine Übersicht über Dokumente des Richtplans und deren Zweck gegeben. Eine sachliche Meinungsbildung fand nicht statt. Die zweite öffentliche Veranstaltung war in der Form organisatorisch und inhaltlich grösstenteils in Ordnung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der COVID-19-Pandemie war bloss eine sehr eingeschränkte Versammlung möglich. Die Gesamtstrategie der Siedlungsentwicklung kann dem Bericht Siedlungsentwicklung nach innen entnommen werden.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65009	<p>Antrag / Bemerkung 3.2 Mitwirkung Diese Volksdiskussion mit öffentlicher Versammlung sollte gemäss BauR beibehalten werden.</p>	Siehe Antwort im Kapitel Baureglement.
63862	<p>Antrag / Bemerkung 3.2 Mitwirkung Die Mitwirkung finde ich eine tolle Sache, es werden dabei aber hoffentlich nicht die Interessen einzelner höher gewichtet, anstatt die Vorgaben des Soveräns umzusetzen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
65010	<p>Antrag / Bemerkung 3.3 Vorprüfung Die Vorprüfung mit der Bereinigung sollte nächstes Mal zwingend vor der öffentlichen Veranstaltung und vor der Veröffentlichung der Dokumente passieren, damit keine unstimigen und unklaren Dokumente der Bevölkerung aufgetischt werden. Das machen andere Gemeinden ebenfalls so.</p>	Aufgrund des engen Terminprogramms musste die Mitwirkung zeitgleich mit der Vorprüfung durchgeführt werden.
65011	<p>Antrag / Bemerkung 4.7 Planungszonen Seit Anfang an frage ich und auch andere Einwohner die Gemeinde wegen dem Auszonungskonzept an. Ich bitte um eine Veröffentlichung mit einer Versionierung, damit wir uns ein Bild machen können. Der Kanton hat es ebenfalls nach der Vorprüfung bemängelt. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Gemeinde daraus so ein Geheimnis macht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Kriterien sind öffentlich.
65012	<p>Antrag / Bemerkung 5.2 Gewässerraum Was sind die geeigneten Rahmenbedingungen beim Gewässerraum? Warum wurden die eigenen Kriterien nicht umgesetzt (nur bei kleinsten Flächen bei Parzelle 372, 1495, 335, 718 und 1474, aber nicht im grösseren Teil im Mühltoibel)? https://ar.ch/verwaltung/kantonskanzlei/rechtsdienst/politische-rechte/vernehmlassungen/abgeschlossene-vernehmlassungen/2023/ Gemäss Richtplanbericht: Lage im Gewässerraum: Im Gewässerraum sind keine Bauten und Anlagen erlaubt. Ausserdem können die Gewässer durch eine naturnahe Gestaltung</p>	<p>Die provisorische Festlegung durch den Kanton ist gemäss Rechtsprechung des Obergerichts ungültig. Die Festlegung des Gewässerraums kann erst nach Inkraftsetzung der laufenden kantonalen Gesetzesanpassung erfolgen.</p> <p>Im Gebiet Mühltoibel müsste die Grünzone konsequenterweise durch bestehende Gebäude verlaufen. Der definitive Gewässerraum ist aber, im Vergleich zum Waldabstand, noch nicht bekannt und wird der Zonierung, egal ob Wohnzone oder Grünzone, vorgehen. Abweichungen zwischen der Zonierung und dem Gewässerraum sind praktisch unumgänglich und würden zu Verwirrung führen. Ausserdem sind aufgrund der bestehenden Bebauung die Umzonungsflächen nur begrenzt anrechenbar.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>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.</p> <p>Flächen im Gewässerraum sind kapazitätsrelevant und können zur Auszonung angerechnet werden.</p>	<p>Im Gebiet Luchten (Parz. Nr. 1495 & 372) wird bereits im Quartierplan teilweise ein Freihaltebereich ausgeschieden, was für eine Umzonung spricht. Im Gebiet Schwendi-Tobel (Parz. Nr. 335) sprechen die Rahmenbedingungen auch ohne angrenzendes Gewässer für eine Auszonung (Randlage, keine ÖV-Erschliessung). Bei Parzelle Nr. 718 spricht auch der Waldabstand für eine Umzonung. Bei den Parzellen Nr. 1474 & 1469 handelt es sich um Restflächen entlang der Kantonsstrasse, die unter den heutigen Bedingungen nicht zweckmässig bebaut werden können. Neben dem Gewässerraum spielen also weitere Umzonungsgründe eine gewichtige Rolle beim Entscheid.</p>
65029	<p>Antrag / Bemerkung <i>5.9 Wald</i> Waldabstände im ganzen Gemeindegebiet einbeziehen, bzw. alle Parzellen gleich behandeln. Insbesondere Parzelle 1261</p>	<p>Es wurden im gesamten Gemeindegebiet die reduzierten Waldabstände (12m-Linie) berücksichtigt, ausgenommen bei Gewerbezonon. Wo diese nicht im Zonenplan eingezeichnet ist, gilt der 20m-Waldabstand.</p>
65013	<p>Antrag / Bemerkung <i>5.9 Wald</i> Bewohnte Bauten und Anlagen haben einen Abstand einzuhalten, unbewohnte nicht zwingend. Absprache mit Kanton.</p>	<p>Der Kanton gewährt unter Umständen geringere Abstände. Ein gewisser Abstand ist jedoch immer einzuhalten. Im Gesetz werden die einzuhaltenden Abstände nicht näher definiert.</p>
65014	<p>Antrag / Bemerkung <i>9.3.2 Allgemeine Bestimmungen</i> Beschreibung, warum zwei Gemeinderäte nötig sind.</p> <p>Begründung Ursache unklar.</p>	<p>Siehe Antwort im Kapitel Baureglement.</p>
65017	<p>Antrag / Bemerkung <i>10.1 Auszonungen</i> Parzelle 364, Erweiterung OE.</p> <p>Begründung Anrechenbar und möglich.</p>	<p>Gemäss kantonaler Vorprüfung sind bereits bebaute Flächen nicht an die Auszonungsfläche anrechenbar, wenn das betroffene Gebäude bereits am 1. Mai 2014 und heute vollständig für Arbeitsplätze genutzt wird. Aus diesem Grund wird an der heutigen Zonierung festgehalten.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65015	<p>Antrag / Bemerkung 10.1 Auszonungen Präzisierung: Eine Umzone zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist ebenfalls kapazitätsrelevant und anrechenbar.</p> <p>Begründung Schriftliche Mitteilung vom Kanton.</p>	Nur im Einzelfall, siehe Antwort im Kapitel Zonenplan.
65018	<p>Antrag / Bemerkung 10.1 Auszonungen Schulhaus Dorf und Kinderkanten Dorf dazu nehmen in Zone OE. Allfällige Umnutzungen mit Umzonungen gehören ins Paket Schulraumplanung. In Voraussicht wegen der Schulraumplanung muss die Gemeinde dann natürlich diese Flächen parat zur Einzonung haben.</p> <p>Begründung Es bildet den gerechten und jetzigen Stand ab. Schulraumplanung ist bei weitem noch nicht sicher.</p>	Siehe Antwort im Kapitel Zonenplan.
65016	<p>Antrag / Bemerkung 10.1 Auszonungen Veröffentlichung Auszonungskonzept.</p> <p>Begründung Aufrichtigkeit.</p>	Die relevanten Kriterien sind öffentlich.
65019	<p>Antrag / Bemerkung 10.1.1 Detailbeschriebe Bitte um Erklärung wegen Parzellenteilfläche in der Zone WG3 bei Parzelle 365. In den Richtplandokumenten wird die Fläche als wichtige Grünfläche deklariert und hier als Baulücke. Ist das denn nun eine wichtige Grünfläche oder nicht?</p> <p>Begründung Unklarheiten.</p>	Im Richtplan Teil Siedlung und Landschaft wird die Parzellenteilfläche in der Zone WG3 nicht der potenziellen Um- oder Auszonungsfläche zugeschrieben. In der Planbeilage zur Strategie Innenentwicklung ist die Fläche als Frei- und Grünraum schraffiert, was eine bauliche Entwicklung aber nicht ausschliesst. Durch die Ortsbildschutzzone ist eine ortsbaulich gute Einpassung und somit auch die angemessene Berücksichtigung des erforderlichen Freiraums gesichert.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65021	<p>Antrag / Bemerkung 10.1.1 <i>Detailbeschriebe</i> Korrektur Zelg Nord.</p> <p>Begründung Zelg Nord ist nicht gemäss Plandossier «Quartiereinteilung». Dies wurde schon bei der Mitwirkung zum Richtplan bemängelt.</p>	Anpassung zu Zelg Ost.
65020	<p>Antrag / Bemerkung 10.1.1 <i>Detailbeschriebe</i> Oberlindenberg Waldabstand weiterführen bis zum Schluss.</p> <p>Begründung Gerechte Verlängerung des Waldabstandes.</p>	Es wurden im gesamten Gemeindegebiet die reduzierten Waldabstände (12m-Linie) berücksichtigt, ausgenommen bei Gewerbezonon. Wo diese nicht im Zonenplan eingezeichnet ist, gilt der 20m-Waldabstand.
65030	<p>Antrag / Bemerkung 10.1.1 <i>Detailbeschriebe</i> -Nördlicher Teil der Parzelle 718 in der Bauzone belassen. -Südlicher Teil nur dann Umzonen in die Gewerbezone wenn nördlicher teil in der WG-zone bleibt. -Waldabstand dort Umzonen wo es sinn macht und nicht durch bestehende Gebäude Grünzone machen. insbesondere nicht im Südlichen bereich. Wenn eine Umzonung im südliche Bereich erfolgt, dann in Gewerbezone und nicht in Grünzone</p> <p>Begründung Nördlicher Teil von 718 ist erschlossen und kann überbaut werden. begründung stimmt nicht. Im Südlichen Teil das in die Gewerbezone soll, befinden sich derzeit 4 Wohnungen. Begründung stimmt deshalb nicht das dieser vorwiegend gewerblich genutz wird. Eine Behandlung des Baugesuches für eine gewerbliche Nutzung wurde uns verwehrt.</p>	Siehe Antwort im Kapitel Zonenplan.
65046	<p>Antrag / Bemerkung 10.1.1 <i>Detailbeschriebe</i> Berichtigung der Beschreibung «im Südlichen Teil der Parzelle Nr. 718».</p>	Verzicht auf Umzonung in Gewerbezone, Beschreibung wird angepasst.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>Begründung Der südliche Teil der Parzelle Nr. 718 wird im Moment nicht rein gewerblich genutzt.</p>	
65027	<p>Antrag / Bemerkung <i>10.2 Zonenplanänderungen</i> Zonenplanänderung Parzelle 718 beschreiben wie die restlichen Flächen (z.B. Fläche Plätzli).</p> <p>Begründung Unklarheiten.</p>	Wird im Kapitel Auszonungen behandelt. Keine Umzonung in Gewerbezonon mehr vorgesehen.
65031	<p>Antrag / Bemerkung <i>10.2.1 Luchten West</i> Parzelle 1548 braucht eine aufwendige erschliessung und kann deshalb genauso wie andere in die Landwirtschaftszone übergehen.</p> <p>Begründung Erschliessung ist aufwendig</p>	Parzelle Nr. 1548 ist zentral gelegen und durch den ÖV erschlossen. Die unbebaute Fläche stellt ein Innenentwicklungspotenzial dar.
65023	<p>Antrag / Bemerkung <i>10.2.3 Mühltoibel Nord</i> Abklärung Umzonung von WG zu W.</p> <p>Begründung Gemäss öffentlicher Veranstaltung ist der Eigentümer der Gewerbenutzenden Flächen nicht einverstanden.</p>	Es wird der rechtskräftige Zustand beibehalten.
65024	<p>Antrag / Bemerkung <i>10.2.4 Mühltoibel Süd</i> Parzelle 1314 sollte analog Dreieck alte Landstrasse / Hauptstrasse in die GRiF.</p> <p>Begründung Gleichbehandlung, unbebaubar, sinnvoll.</p>	Siehe Antwort im Kapitel Zonenplan.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65025	<p>Antrag / Bemerkung 10.2.5 <i>Gemsli</i> Flächse südöstlich komplett in die GRiS oder GRiF.</p> <p>Begründung Sinnvoll, unbebaubar, zweckmässig.</p>	Siehe Antwort im Kapitel Zonenplan
65026	<p>Antrag / Bemerkung 10.2.6 <i>Plätzli</i> Was für Gewerbe ist bei den drei Bauten vorgesehen? Gehören solche Punktbauten in die Gewerbezone?</p> <p>Begründung Unklarheiten.</p>	Die genaue Nutzung ist noch nicht bestimmt. Gewerbe ist nicht gleich Industrie.
65028	<p>Antrag / Bemerkung 10.2.10 <i>Sondernutzungsplanpflicht</i> Vorderdorf in Erschliessungsplan aufnehmen.</p> <p>Begründung Fehlt.</p>	Siehe Antwort im Kapitel Erschliessungsprogramm.
65060	<p>Allgemeine Rückmeldung Falls wir einen Carport teilweise oder ganz in der Grünzone planen und der Kanton an sich das genehmigen würde (weil nur bewohnte Bauten und Anlagen nicht erlaubt sind), wird die Gemeinde das dann auch bewilligen?</p>	Grünzone ist nicht gleichzusetzen mit dem Waldabstand. Letzterer gilt unabhängig von der Zonierung. Die Bestimmungen zur Grünzone sind im Baureglement bzw. übergeordneten Gesetz.
65061	<p>Allgemeine Rückmeldung Falls wir einen Gartenhäuschen teilweise oder ganz in der Grünzone planen und der Kanton an sich das genehmigen würde (weil nur bewohnte Bauten und Anlagen nicht erlaubt sind), wird die Gemeinde das dann auch bewilligen?</p>	Grünzone ist nicht gleichzusetzen mit dem Waldabstand. Letzterer gilt unabhängig von der Zonierung. Die Bestimmungen zur Grünzone sind im Baureglement bzw. übergeordneten Gesetz.
65062	<p>Allgemeine Rückmeldung Falls wir einen Sitzplatz teilweise oder ganz in der Grünzone planen und der Kanton an sich das genehmigen würde (weil nur bewohnte Bauten und Anlagen nicht erlaubt sind), wird die Gemeinde das dann auch bewilligen?</p>	Grünzone ist nicht gleichzusetzen mit dem Waldabstand. Letzterer gilt unabhängig von der Zonierung. Die Bestimmungen zur Grünzone sind im Baureglement bzw. übergeordneten Gesetz.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65110	<p>Allgemeine Rückmeldung PUNKT 1: WALDABSTAND</p> <p>Uns wurde in zwei verschiedenen Einzelgesprächen der letzten zwei Wochen von der Gemeinde versichert, dass nun im gesamten Gemeindegebiet der Waldabstand von 12m als Auszonung in Grünzone miteinbezogen wurde.</p> <p>Siehe auch Planungsbericht vom 25.4.23, der heute hier aufliegt. Punkt 5.9, Seite 17: «Flächen innerhalb des Waldabstands sind kapazitätsrelevant und können bei einer Aus- bzw. Umzonung an die 2.0 ha angerechnet werden.»</p> <p>Meiner Meinung nach kann man dies mit einem 12m breiten «Grünstift» dem Waldrand entlang machen oder alle Waldabstände ausscheiden wo es Sinn macht - wo es auch noch «grün» ist. Auf unserer Parzelle 718 in der Zeig wurde der Waldabstand bis zu 6m durch ein Gebäude als Grünzone ausgeschieden. Ebenso auf einer Parzelle an der Kindergartenstrasse.</p> <p>Gemäss vorliegendem Zonenplan vom 25.4.23 ist dies entgegen der Aussage der Gemeinde jedoch nicht überall der Fall. Der Waldabstand wurde nicht im gesamten Gemeindegebiet als Auszonung ausgeschieden. Für folgende Parzellen trifft dies nicht zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parz. 522 Tanne • Parz. 984 Lehn • Parz. 1034 Lehn • Parz.419 Tobel • diverse Parzellen entlang der Hauptstrasse vis a vis Kugler Holzbau Hinterergeten • Parz.277 Oberlindenber • Parz. 278 Oberlindenber <p>Und meiner Meinung nach die brisanteste Ausnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parzelle 1261, Oberlindenber <p>Hierbei handelt es sich um die Parzelle mit dem Mehrfamilienhaus, das zu 23.5% unserem Gemeindepräsident Gino Pauletti gehört. Diese einzelne Parzelle hätte bei der Anwendung des Waldabstandes mit dem 12m breiten «Grünstift», wie es die Gemeinde bei uns gemacht hat, auch einen Beitrag von rund 800- 1000 m² leisten können.</p>	<p>Es wurden im gesamten Gemeindegebiet die reduzierten Waldabstände (12m-Linie) berücksichtigt, ausgenommen bei Gewerbezonon. Wo diese nicht im Zonenplan eingezeichnet ist, gilt der 20m-Waldabstand.</p> <p>Es ist stets die von der bestehenden Bebauung konsumierte anrechenbare Landfläche zu berücksichtigen. Die Umzonungsflächen sind nur als Auszonung anrechenbar, wenn die Fläche nicht voll ausgenutzt wird.</p> <p>Zu Parzelle Nr. 1261 im Einzelnen ist anzumerken, dass der 20m-Waldabstand gilt. Die Umzonung würde die bereits heutige Übernutzung verstärken und wird deshalb nicht vorgenommen.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65112	<p>Allgemeine Rückmeldung PUNKT 2: KRITERIEN UND NACHVOLLZIEHBARKEIT</p> <p>Während der letzten rund 4.5 Jahren dieses Verfahrens hält sich die Gemeinde bezüglich Kriterien zur Wahl der Auszonungen sehr bedeckt. Sie betont immer wieder, dass es sich um einen laufenden Prozess handle. Wir haben schon von Anfang an das Auszonungskonzept verlangt. Eine Veröffentlichung desselben wurde nun vom Kanton vorgeschrieben. Heute veröffentlicht sie Kriterien der derzeitigen Parzellen. In unserem Fall mit zwei kurzen Sätzen. Leider ist einer davon falsch, da die Gemeinde unsere Liegenschaft nicht kennt und in den letzten 4.5 Jahren betreffs Auszonung noch nie einen Augenschein mit uns vor Ort genommen hat.</p> <p>Was mich zusätzlich interessieren würde sind die Kriterien, welche zum Ausschluss von gewissen Planungszonen, welche im November 2018 noch eingeplant waren, führten. Zu dieser Frage haben wir nie eine Antwort erhalten!</p> <p>Ich möchte zwei Beispiele nennen: Die Parzelle 7548 in der Luchten der Nägeli AG wurde 2018 mit einer Planungszone belegt und wurde für die Auszonung reserviert. Diese Parzelle hat noch keine Zufahrtsstrasse. Jetzt wird aber im Erschliessungsprogramm vom 25.4.23 auf Seite 5 von der Gemeinde bzw. vom Planungsbüro ERR eine Machbarkeitsstudie zur Erschliessung erstellt. Ebenso wird eine Grobkostenschätzung der NRP Ingenieure in Auftrag gegeben. Diese schätzt die Erschliessungskosten auf Fr.285'000.</p> <p>Parzelle 521, Tanne: Siehe Planungsbericht vom 25.4.23 auf Seite 16: «Gemäss kantonalem Richtplan sind Entwicklungen und Einzonungen nur noch in Gebieten mit einer minimalen ÖV-Güteklasse D möglich.»</p> <p>Für mich ist das Wort «Entwicklung» entscheidend. Im Gebiet Tanne wurde die Parzelle 521 im Jahre 2018 der Planungszone zugewiesen. Diese Parzelle ist keiner ÖV-Güteklasse zugewiesen. Nun wird aber im Erschliessungsprogramm aus Seite 10 eine Erschliessung und Bebauungsvariante für einen grossen Teil der Parzelle aufgezeigt. Ebenso wurde eine Kostenschätzung für die Erschliessung in Auftrag gegeben. Diese kommt auf einen Betrag von Fr 210'000 gemäss Erschliessungsprogramm auf Seite 17. Für mich stellt das</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die jeweiligen Interessenabwägungen sind im Planungsbericht.</p>

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>doch ganz klar eine Entwicklung dar, wenn solche Aufgaben von der Gemeinde gemacht werden, welche aber nach kantonalem Richtplan ausserhalb einer ÖV-Güteklasse nicht zulässig ist.</p> <p>Ich möchte darauf hinweisen, dass unser Teil der Parzelle in der Zelg, der ausgezont werden soll, keine Erschliessungsstrasse benötigt und gemäss Geoportal auch als baureif klassiert ist. Ebenso haben wir eine ÖV-Haltestelle direkt vor dem Haus jedoch auch ohne ÖV-Güteklasse wie in der Tanne). Zusätzlich befinden sich Kindergarten und Primarschule nur wenige Minuten von unserer Parzelle entfernt.</p> <p>Auch möchte ich betonen, dass ich diese beiden Entwicklungen nicht als schlecht bezeichnen möchte. Ich würde nur gerne wissen, weshalb Sie es an einem Ort so und an einem anderen Ort so handhaben. Ich möchte Antworten auf meine Fragen keine Vertröstungen. Bis anhin habe ich lediglich folgende Antworten erhalten: es «handle sich um einen Prozess» oder «2013 hat die Bevölkerung an einer Volksabstimmung abgestimmt und wir sind die Leidtragenden und müssen dies jetzt leider umsetzen».</p> <p>Wenn ich das Vorgehen nachvollziehen könnte, würde ich es eventuell verstehen und könnte es akzeptieren -sofern es rechtens und seriös gemacht wurde!</p>	
65113	<p>Allgemeine Rückmeldung PUNKT 3:</p> <p>Im Gebiet Plätzli von Hubert Bischoff, das in der Gewerbezone ist, wurde in einem Zwischenbericht vor zwei Jahren Platz für spätere Einfamilienhäuser eingeräumt. Diese wurde von uns und anderen kritisiert. Grund war, weshalb es dort geht und ob man nicht die Parzellen, die ausgezont werden, für spätere Einzonungen berücksichtigen könne. Desweiteren schreibt der Kanton AR im Vorprüfungsbericht vom 17.11.22 auf Seite 11 unter Punkt S.5.1.3:</p> <p>«Aufgrund der Topografie ist ein Festhalten an der Fläche im Plätzli nicht realistisch, wenn keine entsprechende Nachfrage nachgewiesen werden kann.»</p> <p>Gemäss Erschliessungsprogramm, das heute hier vorliegt, wurde jetzt oberhalb der bestehenden zwei roten Häuser von Herr Bischoff die Gewerbezone sogar</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
	<p>noch erweitert und das Landwirtschaftsland ungefähr flächengleich nach unten verlegt als Grünzone. Im Erschliessungsprogramm heisst es auf Seite 6 unter Punkt 2.2:</p> <p>«Für die Fläche am nördlichen Bauzonenrand besteht eine Projektidee. Die bestehende Erschliessung muss jedoch ausgebaut werden.» (Kostenschätzung Erschliessung gemäss Seite 13 Fr. 630'000)</p> <p>Schauen Sie sich bitte die Idee selbst an im: Erschliessungsprogramm, Seite 6, unteres Bild.</p> <p>Für mich sehen die drei Vierecke von etwa 8 x 72m nach drei Wohngebäuden mit Seesicht aus, die ein Gewerbe beinhalten müssen. Gebäude mit einer Wohneinheit können gemäss Gesetz in Gewerbezonon gebaut werden, wenn der Besitzer im Gebäude ein Gewerbe hat und dies selbst bewohnt und besitzt. Ob das Gewerbe ein «Hundecoiffeursalon», ein «Architekturbüro» oder eine «XV Handels GmbH» in der Garage ist, spielt dabei keine Rolle. Dies ist nämlich gesetzlich nicht definiert!</p> <p>Ich bin auch Unternehmer und lote manchmal das gesetzlich Mögliche aus. Aber bitte, liebe Gemeinde: Wenn ihr dies machen wollt, macht ihr dies bei allen Bürgern im positiven Sinn so wie im Plätzli?</p>	
65108	<p>Allgemeine Rückmeldung Die Teilhabe aller an der politischen Willensbildung nennt sich Demokratie. Wenn die Willensbildung in einem auserwählten Kreis (der womöglich noch eigene Interessen berücksichtigt) stattfindet und die Bevölkerung danach nur zum Schein miteinbezogen wird, hat das mit demokratischen Prozessen nichts, aber auch gar nichts zu tun und erzeugt nur Unmut und Unzufriedenheit. Zudem führt es zu Streitereien in der Bevölkerung. Dafür steht der Gemeinderat in der Verantwortung.</p> <p>In Wolfhalden werden Informationsanlässe durchgezogen, bei denen kein öffentlicher Dialog gewünscht wird und keine unangenehmen Fragen gestellt werden dürfen. Dabei müssten wir doch in Bürgerversammlungen konstruktive Debatten führen. Stattdessen liegen farbige Hochglanzflyer auf, die suggerieren, dass auf die Mitwirkung der Bevölkerung Wert gelegt wird. Es scheint, dass der Gemeinderat Wolfhalden die Bürger, aus welchen Gründen</p>	<p>Die Gemeinde Wolfhalden hat das erforderliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Es wird keine zweite Informationsveranstaltung zu diesem Thema geben.</p> <p>Bezüglich des Schreibens wird auf die entsprechende Antwort ID 65110, 65112, 65113 verwiesen.</p> <p>Die Darstellung entspricht nicht den Tatsachen. Markus Baumgartner war an der Informationsveranstaltung anwesend und hat die Planungsinstrumente vorgestellt. Auch wurden im Nachgang Fragen beantwortet.</p>

auch immer, bei der Willensbildung gar nicht beteiligen will. Wie wird ab dem 11. August mit den Anregungen der Bürger verfahren? Lassen sie mich raten; der an der Willensbildung interessierte Bürger wird einzeln und im Viertelstundentakt abgefertigt. Solche Bürgeranhörungen sind eine Farce, da die Willensbildung, wie vorgängig erwähnt, bereits im Vorfeld vollzogen wurde.

Ich appelliere an ihre Verantwortung für das Gemeindewohl. Und widerstehen sie der Versuchung, zu wissen, was zum Wohl der Gemeinde ist, bevor sie sich mit den Bürgern der Gemeinde ausserhalb ihres Gemeindehauses ins Benehmen gesetzt und ihnen zugehört haben.

Ich fordere eine neue Bürgerversammlung. Der Gemeinderat hat auf die Fragen der Bürger zu antworten. Auch wenn die Fragen unangenehm sind.

Ich möchte sie ermuntern, zu den noch offenen Fragen, die verdankenswerter Weise vor allem von [ID 65110, 65112, 65113] aufgeworfen wurden, öffentlich Stellung zu nehmen. Falls sie sich noch nicht mit dem dreiseitigen Schreiben von [ID 65110, 65112, 65113] auseinandergesetzt haben, sollten sie das nachholen. Darf ich in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass sie Sachlagen immer kritisch zu beurteilen haben. Loyalität untereinander ist wichtig, blindes Vertrauen aber völlig fehl am Platz.

Wie kann es zu einer so unglücklichen Personenwahl in der Kommission (Gemeinderichtplan) kommen? Besteht die Kommission doch aus mehreren Personen, die man wegen Befangenheit hätte ablehnen müssen. Hier geht es schliesslich um sehr viel Geld!

Wie kann es sein, dass Herr Markus Baumgartner (ERR Raumplaner AG) nicht an der Gemeindeversammlung anwesend war! So ein Anlass ist doch wohl Chefsache. Er muss Rede und Antwort stehen für seine Arbeit.

Der anwesende Gemeinderat mitsamt Gemeindeschreiberin hat nach der Veranstaltung den Saal blitzartig verlassen. Die verdutzte Bevölkerung hat man einfach mit ihren Fragen stehen lassen. So ein Verhalten sagt eigentlich schon alles.

Bitte stehen sie zu ihrem Slogan, Wolfhalden gemeinsam weiterbringen...

ID	Antrag / Bemerkung / Begründung	Beantwortung durch den Gemeinderat
65107	<p>Allgemeine Rückmeldung Ich bin mir sehr wohl bewusst, dass die Gemeindeverantwortlichen eine unendlich schwierige Aufgabe haben, für alle Probleme im Zusammenhang mit dem RPG sinnvolle Lösungen zu finden und allem einigermaßen gerecht zu werden.</p> <p>Die Tatsache, dass Wolfhalden eine sehr stark zersiedelte Gemeinde ist, macht es noch schwieriger. Wolfhalden wird das aber auch immer bleiben, egal welche Entscheidungen bezüglich Ortsplanung künftig gefällt werden. Dieser Tatsache ist meiner Meinung nach auch bei der künftigen Ortsplanung gebührend Rechnung zu tragen.</p> <p>Die bewilligten grösseren Überbauungen der letzten drei vier Jahre zeigen diese Denkweise auch deutlich auf.</p> <p>Und so offen ist auch eine Ihrer Rückmeldung auf meine Anträge 2021 sehr offen ausgelegt!</p> <p>(S 3 Wohnen) Für die Gemeinde Wolfhalden ist es wichtig, dass sie sich in bestimmten Gebieten (?) kurz-, mittel oder langfristig entwickeln kann.</p> <p>Ebenfalls noch eine Anmerkung zu Ihrer Antwort 2021 betreffend meinem Antrag Planungshorizont.</p> <p>(S 1.3.3.) Nein, der Gemeinderichtplan weist einen Planungshorizont von etwa 25 Jahren auf.</p> <p>Im RPG ist meines Wissen festgelegt, dass der Bedarf der Bauzonen nur für die ca. nächsten 15 Jahre abgedeckt werden darf!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderichtplan hat einen Planungshorizont von 25 Jahren, die Nutzungsplanung von 15 Jahren.</p>