

ORTSPLANUNGSREVISION WOLFHALDEN

05. MAI 2026

AUSWERTUNG 2. MITWIRKUNG NUTZUNGSPLANUNG

Aufgrund geplanter Änderungen am Baureglement und am Zonenplan Nutzung und Schutz gegenüber der 1. Auflage unterstellte der Gemeinderat die Revision des Baureglements sowie die Revision des Zonenplans Nutzung und Schutz betreffend der Grundstücke Nrn. 44, 46, 48, 195, 196, 209, 365, 411, 521, 718, 825, 925, 954, 955, 1237, 1249 und 1521 der öffentlichen Mitwirkung. Zudem hat das Departement Bau und Volkswirtschaft zwischenzeitlich die nachgeführten Gefahrenkarten in der Gemeinde Wolfhalden erlassen. Der entsprechend angepasste Zonenplan Gefahren wurde deshalb ebenfalls der Mitwirkung unterstellt.

Die Bevölkerung hatte vom 02. Februar 2026 bis 03. März 2026 Gelegenheit, sich zu oben genannten Punkten der Nutzungsplanung 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 (mitwirkung-wolfhalden.ch) abgerufen werden. Eingaben waren über die E-Mitwirkungsplattform oder mit einem Schreiben an die Gemeinde möglich.

Zur Mitwirkung lagen folgende Unterlagen auf:

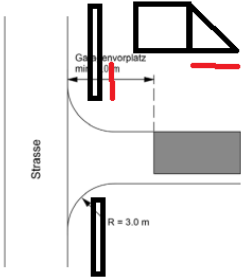
- Revision Baureglement
- Revision Zonenplan Nutzung und Schutz betreffend der Grundstücke Nrn.
 - 521, 825, 954, 1521 (teilweiser Verbleib im Baugebiet);
 - 718 (teilweiser Verbleib im Baugebiet und teilweise Umzonung in Gewerbezone GE I);
 - 955 (Verbleib im Baugebiet und Überlagerung mit Sondernutzungsplanpflicht);
 - 44, 46, 48, 925 (Verzicht auf Überlagerung mit Sondernutzungsplanpflicht);
 - 411 (Verbleib in Wohn- und Gewerbezone WG2 und Ortsbildschutzzone);
 - 365 (Änderung Schutzzumfang Kulturobjekt);
 - 195, 196, 209, 1237, 1249 (teilweise Umzonung in Verkehrsfläche im Baugebiet VFi).
- Zonenplan Gefahren
- Planungsbericht

Insgesamt gingen innerhalb der Mitwirkungsfrist 29 Anträge von 13 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.



GESAMTREVISION BAUREGLEMENT

ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
191060	Art. 3 Information und Mitwirkung der Bevölkerung	Antrag Organisation einer öffentlichen Versammlung beibehalten. Begründung Klarheit schaffen im Prozess. Der GR hat somit definierte Pflichten.	Keine Anpassung. Begründung Eine öffentliche Versammlung als fester Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung ist im Baureglement nicht vorgesehen.
191061	Art. 5 Tabelle der Regelbauvorschriften	Antrag Was ist eine offene Bauweise? Begründung .	Auskunft, keine Anpassung. Auskunft Art. 3 Bauverordnung, Bauweise: Die offene Bauweise bezeichnet die getrennte Erstellung von Bauten entlang von Strassen und Baulinien. Das seitliche Zusammenbauen ist nur unter Einhaltung der maximalen Gebäudelänge möglich. Bei geschlossener Bauweise sind die Bauten in der Regel an die Baulinie zustellen und seitlich zusammenzubauen. Die Gemeinden bestimmen die zulässigen Gebäudelängen.
191067	Art. 8 Strassenabstand / Sicherheit entlang Privatstrassen und -wegen	Antrag Die Abstände von Einfriedungen und dergleichen bei Hauseinfahrten und Abzweigungen zu den Strassen sollten grosszügig gewählt werden. Allenfalls ist bei Einfriedungen, Hecken, usw. ein Abstand und/oder ein Gefälle gegen das Ende vorzuschreiben (z.B. bei Einfahrten).  Begründung Dient der Sicherheit. Bei jetzigen Hauseinfahrten, sowie Seitenstrassen ist viel zu sehen, dass die Hecken, Sträucher, Bäume, Einfriedungen, usw. relativ nahe und hoch an die Strasse gebaut werden und damit die Sicht versperrt wird. Ob die Abstände dem Gesetz entsprechen, ist mir in diesen Fällen aber nicht bekannt.	Keine Anpassung. Begründung Es trifft zu, dass die erforderlichen Sichtfelder aus Gründen der Verkehrssicherheit zu gewährleisten sind. Gegenüber öffentlichen Strassen gilt Art. 65 Strassengesetz. Demnach dürfen Bauten und Anlagen ungeachtet der Strassenabstandsvorschriften oder Baulinien weder erstellt noch geändert werden, sofern dadurch die erforderlichen Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigt werden. Für Pflanzen gilt diese Bestimmung sinngemäss. Gegenüber Privatstrassen gilt Art. 13 Abs. 1 Baureglement: Ausfahrten und Einmündungen sowie Vorplätze an Privatstrassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben und die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt. Die Gewährleistung der Sichtfelder ist somit ausreichend berücksichtigt.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
191063	Art. 12 Naturgefahren	Antrag Naturgefahren sollen alle die gleiche Berücksichtigung finden. Satz "Dies gilt insbesondere..." löschen. Begründung Kein Herausheben einzelner willkürlicher Gefahren.	Keine Anpassung. Begründung Die Formulierung rührt daher, dass die Gefahr durch Oberflächenabfluss derzeit keinen Eingang in die kantonale Gefahrenhinweiskarte oder die kantonalen Gefahrenkarten findet. Sie wird deshalb auch nicht im Zonenplan Gefahren abgebildet. Obwohl es sich als nicht um eine «klassische» Naturgefahr handelt, soll der Oberflächenabfluss berücksichtigt werden.
191064	Art. 19 Antennenanlagen	Antrag Nachweis eines Scheiterns des Enteignungsverfahrens im BauR verlangen. Begründung Wildwuchs bei Antennen verhindern.	Keine Anpassung. Begründung Damit würden die Hürden unzumutbar hoch und die Bestimmung wäre nicht verhältnismässig.
191244	Art. 23 Spiel- und Begegnungsbereiche	Antrag Abs. 3: Der Betrag ist auf 800.- zu erhöhen. Begründung Finanzierung öff. Spielplätze, wenn Grundeigentümer das nicht wollen.	Keine Anpassung. Begründung Die Höhe der Ersatzabgabe wird auf Grundlage von Erfahrungs- und Vergleichswerten als ausreichend hoch beurteilt.



ZONENPLAN TEIL NUTZUNG UND SCHUTZ

ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
190126	Parz. Nr. 718 Zelg	Antrag [...] Die Quellen der Wasserversorgung Lutzenberg befinden sich in unmittelbarer Nähe des geplanten Entwicklungsgebiets, was eine potenzielle Beeinflussung der Wasserressourcen durch die Aktivitäten in diesem Gebiet zur Folge hat. Aus unserer Perspektive ist dieser Aspekt bei der weiteren Planung und Beurteilung zwingend zu berücksichtigen. Begründung In der Vergangenheit wurden bei Bauvorhaben in diesem Bereich bereits Wasser führende Schichten mit erheblichen Wassermengen angetroffen. Es wird angenommen, dass diese Schicht die zuvor erwähnte Quelle speist. Es besteht demnach die Möglichkeit, dass bauliche Eingriffe im Entwicklungsgebiet Auswirkungen auf die Quellschüttung bzw. Wasserqualität haben könnten. Es ist daher erforderlich, dass die Sicherstellung und der langfristige Schutz der Wasserversorgung im weiteren Verfahren umfassend geprüft und verbindlich gewährleistet werden. Sollte das Mitwirkungsverfahren keine aus unserer Sicht zufriedenstellende Lösung zur Sicherung der Wasserversorgung aufzeigen, behalten wir uns vor, im Rahmen späterer Baugesuchverfahren Einspruch einzulegen. [...]	Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassung. Begründung Die Parzelle Nr. 718 befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Bauvorhaben haben entsprechende Anforderungen zu erfüllen. Der Grundwasserschutz wird auf Stufe Nutzungsplanung ausreichend berücksichtigt.
Brief	Parz. Nr. 718 Zelg	Betrifft -Parzellen Nr. 1395 und 798 mit Assekuranz-Gebäude Nr. 542, Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude sowie -Parzelle 1442 mit Quellrecht seit 17.07.1935 zur Wasserversorgung von 798, Assekuranzgebäude Nr. 542, Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude sowie -Parzelle 798 mit Assekuranzgebäude Nr. 542, Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude, welche über eigenes privates Quellwasser aus den Parzellen 1442 und 1395 verfügt. [...] Auf den Parzellen ist kein öffentlicher Netzanschluss vorhanden! Auf der Parzelle 1395 ist ein Quellrecht von 3 Quellen der Gemeinde Lutzenberg vorhanden [...]. Diese Quellen sind aktiv, dienen der Notstandsversorgung, und der heutigen Versorgung des Schulhausbrunnens der Gemeinde Lutzenberg. [...]	Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassung. Begründung Die Parzelle Nr. 718 befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Bauvorhaben haben entsprechende Anforderungen zu erfüllen. Der Grundwasserschutz wird auf Stufe Nutzungsplanung ausreichend berücksichtigt.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Mitwirkungsgrund und bereits heute angekündigte Einsprachen gegen Bauvorhaben Die Parzellen 718 und 825 wurden im 1. Planungsentwurf aus der Bauzone genommen. Aus mir nicht nachvollziehbaren Gründen wurden sie wieder in die Bauzone aufgenommen. Das Gebiet Zelg, Hinterbühle und Vorderbühle ist hydrologisch sehr bedeutsam, aktiv, wie auch das Einzugsgebiet der nördlichen Quellen unterhalb der Zelg. [...] Wurden die gewässerschutzrechtlichen Aspekte geprüft? Wurden die Gefahren und Risiken für die Quantität und Qualität des Grundwassers geprüft? Wurden die Risiken und Folgen für die privaten und öffentlichen Quellenbesitzer geprüft? [...] Auf Parzelle 1442 ist desweiteren eine Quelle, die den Gemeinschaftsbrunnen im Vorderbühle auf Parzelle 826 speist sowie deren Überlauf das angrenzende Feuerwehrreservoir füllt. Die Feuerwehrreservoirs im Vorder- und Hinterbühle sind aktiv, von der Assekuranz aufgenommen und werden von der Gemeinde gepflegt. [...] Während der Überbauung in der Zelg zeigte sich, dass der Hang Wasser führte und wir auf den Parzellen 798 und 826 fühlbar weniger Schüttungsmengen hatten. Bei einer öffentlichen Wasserleitungsreparatur auf der Parzelle 718/826 wurde die Parzelle 826 überschwemmt, jedoch nicht durch die Leitung, sondern von den wasserführenden Schichten. Bei einer kürzlichen Begehung mit einem Wasserbautechniker - tätig für die Gemeinde Lutzenberg - sowie dem Wasserwart und dem zuständigen Gemeinderat von Lutzenberg wurde die Problematik für die Notstandversorgung für die Gemeinde Lutzenberg und meinen Quellen sofort erkannt. Offensichtlich sind die hier beschriebenen Sachverhalte dem Gemeinderat Wolfhalden nicht bekannt oder die Wasserversorgung von Privaten und der öffentlichen Hand werden WENIGER GEWICHTET. Warum bekommt man vom Landwirtschaftsamt / AFU Flyers, dass man den privaten Quellen Sorge tragen soll, um in trockenen Monaten die öffentliche Wasserversorgung nicht noch mehr zu belasten? Ich lege grössten Wert auf die Erhaltung meiner Quellen in qualitativer und quantitativer Sicht. Ein Anschluss an das öffentliche Netz würde mich an Gebühren ca. CHF 15'000 bis 20'000 kosten. Die Zuleitung würde nach Schätzungen in blauen Sandstein ohne weiteres zusätzlich auf CHF 30'000 zu stehen kommen.	



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Mit der geplanten Umzonung gefährdet der Gemeinderat Wolfhalden das Einzugsgebiet unseres Wassers. Geschätzte Damen und Herren. Wer heutzutage Immobiliengeschäfte über die Wasserversorgung stellt, ist sich immer noch nicht der Tragweite bzgl. Klima und Notstandssituationen bewusst. [...] Ich lehne deshalb die Umzonung und die daraus folgenden Bauvorhaben konsequent ab, da mein Quellwasser für meinen Hof und die Notstandsversorgung von Lutzenberg existenziell ist. Ich behalte mir rechtliche Schritte mit entsprechenden Ersatzforderungen vor, sollte diese Umzonung weiterverfolgt werden. [...]	
191312	Grundwasserschutz Vorderbühle	Antrag Hinweis Brunnenrisiko Vorderbühle Begründung [...] Wir haben erfahren, dass oberhalb von Vorderbühle neue Rohrleitungen gebaut werden sollen. Grundsätzlich begrüßen wir solche Infrastrukturverbesserungen. Allerdings sehen wir ein grundsätzliches Problem: In der Hanglage war früher alles dauernd feucht und wassergesättigt, was unten an den Häusern Schäden hätte verursachen können. Erst der Anschluss an die Leitung zum aktuellen Brunnen hat das stabilisiert. Wir haben ein Nutzungsrecht, Wasser aus diesem Brunnen zu beziehen – auch im Notfall für unseren Mieter. Die Quelle muss weiterlaufen und zugänglich bleiben. Bauarbeiten könnten das Grundwasser beeinflussen und die Versorgung gefährden – Sie sollten sich dieser Risiken bewusst sein und entsprechend prüfen. [...]	Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassung. Begründung Die öffentliche Mitwirkung betrifft die Nutzungsplanung und nicht konkrete Bauvorhaben. Bauvorhaben oberhalb des Gebiets Vorderbühle haben bestimmte Anforderungen zum Grundwasserschutz zu erfüllen (Gewässerschutzbereich Au).
Brief	Parz. Nr. 718 Zelg	[...] Bei der Prüfung der jetzt zur 2. Mitwirkung aufgelegten Pläne und Unterlagen zeigt sich folgendes: Der südlichste Parzellenteil soll zu GE umgezont werden. Dies wird positiv zur Kenntnis genommen. Ebenfalls positiv ist, dass für den nördlichsten Parzellenteil keine Auszonung mehr vorgesehen ist, sondern dass dieser in der Zone WG2 belassen wird. Nicht vorgenommen wird jedoch die Ausscheidung [...] [der zur Erschliessung nicht nur der Parz. Nr. 718, sondern auch der überbauten Drittparzelle Nr. 1564 nötige, bestehende Erschliessungsfläche in die] Verkehrsfläche [...]. In den Unterlagen zur 2. Mitwirkung ist nirgends ersichtlich, weshalb diese Verkehrsflächenausscheidung nicht vorgenommen wurde. – Es ist daran zu erinnern, dass die Verkehrsfläche nicht nur der Erschliessung der Parz. Nr. 718,	Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassung. Begründung An der Umzonung des 12m-Waldabstands wird festgehalten. Die Gemeinde hat bei Zufahrtswegen gemäss VSS-Norm 40 045 einen Ermessensspielraum bei der Zonierung. Eine Zuweisung zur Verkehrsfläche wird als nicht zweckmässig erachtet bei solch untergeordneten Wegen.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		sondern auch einer Drittparzelle dient. Eine Ausscheidung als Verkehrsfläche ist daher umso mehr angezeigt. Folglich ist auch auf die Ausscheidung von Grünzone GRiF im Bereich der Verkehrsfläche zu verzichten. [...]	
191069	Parz. Nr. 521/954 Tanne	Antrag Begründung für Anpassung hinzufügen.  Begründung Es ist nicht ersichtlich, wieso es hier eine Anpassung gibt.	Keine Anpassung. Begründung Es handelt sich um eine Arrondierung für eine zweckmässigere Zonenabgrenzung. Eine vergleichsweise grossflächige Auszonungsfläche von knapp 1'150 m² bleibt bestehen. Zusätzlich ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 56 BauG vorgesehen.
190106	Parz. Nr. 195 Mühltofel	Antrag Im Zuge der Zonenplanänderung des Grundstückes Nr. 195 Mühltofel 503, Ist an der nordwestlichen Ecke der Strasse ein Teil neu als VFi (Verkehrsfläche im Baugebiet) definiert worden. Frage: a) was ist die Begründung dieser Änderung? b) Was sind die zu erwartenden Konsequenzen (Einschränkungen) in der zukünftigen Nutzung des Grundstückes? Begründung Konsequenzen der Änderung bei zukünftiger Nutzung.	Auskunft, keine Anpassung. Auskunft Die tangierte Fläche wird bereits heute für die Erschliessung genutzt. Gemäss Art. 30 Baugesetz werden Strassen, dazugehörige Trottoirs, Plätze, öffentliche Parkierungsanlagen und Bushaltestellen als Verkehrsflächen bezeichnet. Die Gemeinde hat aber bei Zufahrten von untergeordneter Bedeutung einen Ermessensspielraum. Aufgrund der Absicht, die heutige Privatstrasse in eine öffentliche Strasse in privatem Eigentum zu überführen, soll die Strassenfläche nun als Verkehrsfläche bezeichnet werden. In den Verkehrsflächen innerhalb Baugebiet sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie der Strassenraumgestaltung oder -nutzung dienen. Das Über- oder Unterbauen von Verkehrsanlagen bedarf der Zustimmung der zuständigen Strassenbaubehörde. Betreffend mögliche Ausnützung ergeben sich keine Nachteile, da gemäss Art. 1 Abs. 4 Bauverordnung Strassen, unabhängig von der Zonierung, nicht als anrechenbare Landfläche gelten.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
Brief	Parz. Nr. 1548 Luchten	[...] [Es] wurde beantragt, die Parzelle [Nr. 1548] nicht von der bisherigen WG2 in die reine Wohnzone W2 umzuzonen und folglich auf die Anpassung des rechtskräftigen, für diese Parzelle geltenden Quartierplans Luchten West durch einen neuen Sondernutzungsplan zu verzichten. Bei der Prüfung der jetzt zur 2. Mitwirkung aufgelegten Pläne und Unterlagen zeigt sich, dass für die Parz. Nr. 1548 im Vergleich zur ersten öffentlichen Auflage keine Änderungen vorgesehen sind. Das bedeutet, dass der Gemeinderat als Planungsbehörde an der Umzonung zu W2 samt Anpassung des bestehenden Quartierplans festhält.	Wird zur Kenntnis genommen, in Würdigung der konkreten Verhältnisse im Quartier keine Anpassung. Begründung Im Rahmen der nochmaligen Gesamtschau und Beurteilung der Nutzungsplanung kam der Gemeinderat in Berücksichtigung der raumplanerischen Kriterien zur Auffassung, dass die raumplanerische Behandlung gemäss den ersten öffentlichen Auflagen sachgerecht ist.
Brief	Bruggtobel West	[...] [Es] ist nicht nachvollziehbar, weshalb ihre Grundstücke [Nrn. 1026 und 1037] bei der Reduktion der Auszonungsreserve von 3'414 m² nicht berücksichtigt wurden. Der Gemeinderat führt dazu lediglich aus, er habe die Zonenregelung nochmals einer Gesamtschau unterzogen und es handle sich um zweckmässige und berechnete Anliegen, welche die Ziele der Ortsplanungsrevision nicht infrage stellen würden. Eine differenzierte Begründung unter Berücksichtigung der vom Gemeinderat festgelegten Kriterien für die Festlegung von potenziellen Auszonungsflächen und die notwendige Interessenabwägung fehlen vollständig. Für die Grundstücke Nrn. 1026 und 1037 besteht ein Quartierplan, die Erschliessung und die Erschliessungskosten sind geregelt, es liegt ein fixfertiges Bauprojekt vor, das entsprechende Baugesuch wurde bei der Gemeinde eingereicht. Die Überbauung der Grundstücke könnte sofort umgesetzt werden. Demgegenüber bestehen für die berücksichtigten Grundstücke keine konkreten Bauprojekte, sondern höchstens Studien und Bebauungskonzepte, die allerdings erst aufgrund der beschlossenen Auszonung in die Wege geleitet wurden. Alle berücksichtigten Grundstücke befinden sich an einer Randlage, während mit der geplanten Überbauung der Grundstücke Nrn. 1026 und 1037 eine Lücke in der allseitig angrenzenden Überbauung, die aufgrund der Bestandes- und Erweiterungsgarantie auf lange Sicht weiterbestehen wird, geschlossen werden könnte. Es wurden fünf kleine Teilflächen berücksichtigt, während die Grundstücke Nrn. 1026 und 1037 eine grosse, zusammenhängende Fläche bilden und zu priorisieren sind. Die Erschliessung der berücksichtigten Flächen ist grösstenteils noch völlig ungewiss, während für die Grundstücke Nrn. 1026 und 1037 die Erschliessung sowohl in technischer als auch in finanzieller Hinsicht vollständig	Wird zur Kenntnis genommen, in Würdigung der gesamten und konkreten Verhältnisse keine Anpassung. Begründung Im Rahmen der nochmaligen Gesamtschau und Beurteilung der Nutzungsplanung kam der Gemeinderat in Berücksichtigung der raumplanerischen Kriterien zur Auffassung, dass die raumplanerische Behandlung gemäss den ersten öffentlichen Auflagen sachgerecht ist.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		geregelt ist. Bei den Grundstücken Nrn. 1026 und 1037 fallen für die Gemeinde keine Erschliessungskosten an. Mit dem Grundstück Nr. 718 wurde eine Fläche berücksichtigt, die aufgrund der äusserst steilen Hanglage schwierig bzw. faktisch unmöglich zu überbauen ist. Während für die Grundstücke Nrn. 1026 und 1037 aufgrund der beschriebenen Ausgangslage bei einer Auszonung eindeutig eine Pflicht zur Entschädigung wegen materieller Enteignung besteht, ist eine solche bei den berücksichtigten Flächen nicht ersichtlich. Die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1026 und 1037 haben bereits vor Kenntnis der beabsichtigten Auszonung erhebliche Planungskosten aufgewendet und wurden von der Gemeinde mehrfach zu einer raschen Überbauung der Grundstücke angehalten. Demgegenüber haben die Eigentümer der nun berücksichtigten Flächen soweit ersichtlich vor Bekanntwerden der Auszonung keinerlei Anstrengungen zur Überbauung ihrer Grundstücke unternommen. [...] Das Vorgehen der Gemeinde in dieser Angelegenheit [ist] sehr fragwürdig. Zuerst wurde ein Zonenplan mit einer erheblichen Auszonungsreserve öffentlich aufgelegt, anschliessend werden mit einzelnen Grundeigentümern vertiefte Verhandlungen geführt und die Gelegenheit zur Einreichung von Bauungskonzepten eingeräumt, während die nicht berücksichtigten Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1026 und 1037 über die Nichtberücksichtigung ihrer Grundstücke völlig im Dunkeln gelassen werden. Diese Vorgehensweise und der entstandene Eindruck einer sachlich nicht gerechtfertigten Bevorzugung einzelner Grundeigentümer erscheint [...] sehr problematisch. Auf die in Aussicht gestellte Reduktion der Auszonungsreserve sei zu verzichten und stattdessen seien die Grundstücke Nrn. 1026 und 1037 in der Wohnzone W1 zu belassen.	
Brief	Bruggtobel Ost	Soweit ersichtlich ist [...] [das Gebiet Bruggtobel Ost] von den aufgelegten Dokumenten nicht direkt betroffen. Der Vollständigkeit halber wird auf die Stellungnahme vom 4. Dezember 2023 im Rahmen der ersten Mitwirkung verwiesen. An dieser wird [...] festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
Brief	Mehrere Änderungen 2. Mitwirkung / Bruggtobel West	Anträge 1. Es sei auf die Auszonung des Grundstücks Nr. 1024 zu verzichten. 2. Es sei auf die Umzonung des Grundstücks Nr. 1025 in die Grünzone zu verzichten. 3. Eventualiter sei auf die Um- resp. Auszonung der Grundstücke Nr. 1024, 1025, 1026, 1037, 1205 und Nr. 250, allesamt Bestandteile des Quartierplan-perimeters Bruggtobel West, zu verzichten. 4. Auf die Aufhebung des rechtskräftigen Sondernutzungsplanes Bruggtobel West vom 22. Oktober 2014 sei zu verzichten. 5. Es sei auf die nachfolgenden Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage des Zonenplanes zu verzichten: 5.1 GS-Nr. 411, Verbleib in Wohn- und Gewerbezone WG2 5.2 GS-Nr. 955, Verbleib im Baugebiet 5.3 GS-Nr. 521 und Nr. 954, teilweiser Verbleib im Baugebiet 5.4 GS-Nr. 825 und Nr. 1521, teilweiser Verbleib im Baugebiet 5.5 GS-Nr. 718, teilweiser Verbleib im Baugebiet und teilweise Umzonung in Gewerbezone 6. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. Barauslagen und 8,1% MwSt. Formelles [...] Einzelne rechtswidrige Änderungen GS-Nr. 411 Das Grundstück Nr. 411 befindet sich heute in der Wohn-Gewerbezone 3 (WG3) und soll gemäss revidiertem Zonenplan in eine Wohn-Gewerbezone 2 (WG2) heruntergestuft werden. Ferner soll gemäss Planungsbericht vom 22. Januar 2026, S. 73 auch das Grundstück Nr. 1062 von der Wohn-Gewerbezone 3 (WG3) in die Wohn-Gewerbezone 2 (WG2) runtergestuft werden (Bestandteil der 1. Auflage). Nach den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsrechtes (Art. 1 RPG) ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Dies bedeutet u.a. das sich die Raumplanung an der Maximierung des Innenverdichtungspotentials orientiert. Eine Degradierung von einer WG3-Zone in eine WG2-Zone läuft den Zielen des revidierten Raumplanungsrechts diametral zu wider. Ferner wird im Planungsbericht vom 22. Januar 2026 erläutert, dass auf den Grundstücken Nr. 411, 412 und 415 ein Entwicklungsprojekt in Planung sei,	Wird zur Kenntnis genommen, in Würdigung der gesamten und konkreten Verhältnisse keine Anpassung. Begründung Im Rahmen der nochmaligen Gesamtschau und Beurteilung der Nutzungsplanung kam der Gemeinderat in Berücksichtigung der raumplanerischen Kriterien zur Auffassung, dass die raumplanerische Behandlung gemäss den ersten öffentlichen Auflagen sachgerecht ist.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		wobei aufgrund der herausfordernden planungsrechtlichen Voraussetzungen eine Sondernutzungsplanpflicht vorgesehen sei. Die Grundstücke Nr. 412 und 415 befinden sich in mehreren Naturgefahrenzonen, wobei das Grundstück Nr. 415 Wald darstellt und damit ohnehin der Nichtbauzone zugeteilt ist. Das Grundstück Nr. 411 befindet sich sodann in einer Ortsbildschutzzone. Ein Entwicklungsprojekt, welches das Grundstück Nr. 415 mitumfasst, ist schon aufgrund seiner Kartierung als Wald nicht möglich. Vielmehr wäre das Grundstück Nr. 1062 auszuzonen und stattdessen auf die Aus- resp. Umzonung der Grundstücke Nr. 1024 & 1025 zu verzichten. GS-Nr. 955 Das Grundstück Nr. 955 war richtigerweise zur Auszonung vorgesehen. Es grenzt unmittelbar an eine grosse zusammenhängende Fläche Landwirtschaftszone und ist unüberbaut. Die Einführung einer Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Planungsbericht vom 22. Januar 2026, S. 103) in diesem Gebiet zur Herstellung einer Überbaubarkeit während andernorts (Grundstück Nr. 1024 & Nr. 1025) heutige Bauzone mit jungem, rechtskräftigem Quartierplan und konkretem Bauprojekt ausbezont werden soll, verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 8 BV) sowie den Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Raumplanungsrecht massiv. Ferner absolut widersprüchlich ist die Einführung der Sondernutzungsplanpflicht betreffend GS-Nr. 955 unter gleichzeitiger Aufhebung derselben betreffend die Grundstücke Nr. 44, Nr. 46, Nr. 48 und Nr. 925, wenn von einem gesamthaften Entwicklungsprojekt die Rede ist. Dass ein konkretes, bewilligungsfähiges Bauvorhaben vorliegen soll, wird bezeichnenderweise nicht behauptet. Vielmehr wäre das Grundstück Nr. 955 auszuzonen und stattdessen auf die Aus- resp. Umzonung der Grundstücke Nr. 1024 & 1025 zu verzichten. GS-Nr. 521 und Nr. 954 Das Grundstück Nr. 521 umfasst 3735 m² und bildet Bestandteil des Ortsteils „Tanne“. Es liegt bereits heute zum Teil in der Landwirtschaftszone, welche sich nördlich erstreckt und unmittelbar an Wald angrenzt. Weiter grenzt das Grundstück Nr. 521 auch östlich und südlich an eine grosse Landwirtschaftszone an.	



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Gleiches gilt für das Grundstück Nr. 954, welches dreiseitig (nämlich im Norden, im Osten und im Westen) an einen grosse zusammenhängende Fläche Landwirtschaftszone angrenzt. Die Grundstücke Nr. 521 und 954 liegen vom Ortszentrum von Wolfhalden weiter entfernt, als der Quartierplanperimeter Bruggtobel West und werden von diesem noch zusätzlich durch Wald und weitere Landwirtschaftsflächen getrennt. Beide Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt, liegen peripher und sind nicht erschlossen. Ferner besteht Rutschgefahr. Fakt ist, ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan betreffend die Grundstücke Nr. 521 und 954 existiert heute nicht. Im Rahmen der Auflage vom 30. Oktober 2023 bestanden offenkundig auch noch keine konkreten Bauabsichten. Dass inzwischen mit einem Bebauungskonzept habe aufgezeigt werden können, wie die beiden Parzellen weiterentwickelt werden könnten, bestätigt, dass zumindest bis zur 1. Öffentliche Auflage am 30. Oktober 2023 kein solches bestand. Entsprechend ist sowohl der gesamte heute nicht überbaute Teil des Grundstücks Nr. 521 als auch die gesamte Fläche von GS-Nr. 954 auszuzonen, wohingegen die Grundstücke Nr. 1024 und Nr. 1025 (sowie der gesamte Quartierplanperimeter Bruggtobel West) für welche sowohl ein rechtskräftiger Quartierplan als auch ein konkretes Baugesuch bereits seit dem 18. Dezember 2021 existiert, in der Bauzone zu belassen sind. GS-Nr. 825 und 1521 Im Rahmen der Auflage vom 30. Oktober 2023 war vorgesehen das Grundstück Nr. 1521 der Grünzone im Baugebiet (Freihaltung) zuzuteilen und einen weiteren Teil des sich vormals in der Grünzone nach altem Baurecht befindlichen Grundstücks Nr. 825 auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Das Grundstück Nr. 825 grenzt nördlich unmittelbar an Wald an und wird westlich bereits heute von einer grossen zusammenhängenden Fläche von Landwirtschaftszone tangiert. Mit einem angeblichen, neuen Bebauungskonzept soll inzwischen aufgezeigt worden sein, wie das Grundstück Nr. 825 weiter überbaut werden soll. Diese Bebauungsabsichten langen offenkundig im Zeitpunkt der 1. Öffentlichen Auflage vom 30. Oktober 2023 nicht vor. Das Grundstück liegt in einer Ortsbildschutzzone und ist heute nicht erschlossen. Gemäss Planungsbericht vom 30. Oktober 2023 (S. 49) wäre eine zufriedenstellende Erschliessung nur mit erheblichen Kosten möglich. Eine Belassung dieser Grundstücksfläche in	



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		der Bauzone, während Grundstücke mit rechtskräftigem Quartierplan und bereits eingereichtem Baugesuch ausgezont werden sollen, ist willkürlich. Das Grundstück Nr. 1521 liegt im Quartierplanperimeter Zelg. Im Rahmen der 1. Öffentlichen Auflage wurde vorgesehen, eine grosse Fläche von GS-Nr. 1521 (wie auch eine Teilfläche von GS-Nr. 805 (im Westen) dem Freihaltebereich F innerhalb der Bauzone zuweisen. Beide Flächen sind auszuzonen. Im Rahmen der Genehmigung des Quartierplanes Zelg statuierte das kantonale Planungsamt klar und deutlich, dass es die neue Überbauung - lediglich so wie beantragt - gutheissen könne, wenn sie als Kontrast zum Bestand erachtet werden könne. Nachdem das Objekt Assek. 565 ein geschütztes Kulturobjekt darstellt und dem Grundstück Nr. 1521 aufgrund der derzeitigen Ausnützung lediglich eine anrechenbare Fläche von 260 m² belassen werden muss, kann und muss die restliche Grundstücksfläche von GS-Nr. 1521 sowie die gesamte Freihaltezone gemäss Quartierplan Zelg auf Grundstück Nr. 805 ausgezont werden, zumal das Grundstück Nr. 805 sowohl im Norden als auch im Süden bereits der Landwirtschaftszone zugeteilt ist. GS-Nr. 718 Das Grundstück Nr. 718 war im Rahmen der Auflage vom 30. Oktober 2023 zur teilweisen Auszonung (im Norden) vorgesehen, nachdem es an dortiger Stelle zweiseitig (im Norden und im Westen) an Landwirtschaftszone angrenzt. Das Grundstück Nr. 718 ist von Naturgefahren betroffen und aufgrund einer steilen Hanglage kaum überbaubar. Ferner liegt es am Siedlungsrand und innerhalb der (derzeit gelben) Gefahrenzone. Nachdem im Zeitpunkt der 1. Öffentlichen Auflage noch keine Bauabsichten betreffend den nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 718 vorlagen und eine zukünftige Überbauung aufgrund der steilen Hanglage als kaum realisierbar taxiert wurde, ist es geradezu willkürlich, diese Grundstücksfläche nunmehr doch in der Bauzone zu belassen, wenn andernorts Grundstücke mit rechtskräftigem Quartierplan und konkretem Bauprojekt ausgezont werden sollen. Verzicht auf Aus- resp. Umzonungen im Quartierplan Bruggtobel West Die Behauptungen im Rahmen des Planungsberichts vom 22. Januar 2026, S. 60 betreffend Quartierplangebiet Bruggtobel West sind, wie hinlänglich aktenkundig, schlicht falsch. Das Gebiet wird heute nicht landwirtschaftlich genutzt. Der junge, rechtskräftige Quartierplan Bruggtobel West ist ein projektbezogener Sondernutzungsplan mit Verfügungscharakter, indem er die Bebauung	



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		und Erschliessung des Gebietes bereits sehr detailliert regelt. Ferner wurde mit der Umsetzung sehr wohl begonnen, indem ein absolut stimmiges Bauprojekt ausgearbeitet und am 18. Dezember 20218 eingereicht wurde. Insofern ist auch die Behauptung, eine Erschliessung sei schwierig, schlicht aktenwidrig. Der Quartierplan Bruggtobel West regelt die Erschliessung bereits im Detail. Die Auszonung von Grundstücken für welche in einem äusserst zeit- und kostenintensiven Prozess unter Mitwirkung der Politischen Gemeinde, des Planungsbüros sowie des Kantons ein detaillierter Quartierplan erarbeitet wurde, welcher nunmehr unter Auszonung der betroffenen Grundstücke aufgehoben werden soll, sodass andernorts Grundstücke in der Bauzone belassen werden können, für welche im Minimum bis zur 1. Öffentlichen Auflage der revidierten Rahmennutzungsplanung keine Bauabsichten bestanden, ist geradezu willkürlich und verstösst in mehrfacher Hinsicht gegen geltendes Recht. Die enormen Kosten, welche auf die Politische Gemeinde Wolfhalden im Falle einer Auszonung dieser Grundstücke und Aufhebung des Quartierplanes zukommen würden, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit gegenüber Grundstücken für welche bislang weder konkrete Bauabsichten bestanden noch Sondernutzungspläne erlassen wurden, zwingend zu berücksichtigen.	
Brief	Parz. Nr. 365 Hinterdorf	[...] Das Grundstück [...] [Parz. Nr. 365] liegt im Siedlungsgebiet; es ist baureif und seit Langem überbaut. Auf der Parzelle befinden sich das Wohnhaus [...] sowie eine Garage. Die Baureife ergibt sich bereits aus der bestehenden Überbauung. Es wäre weder verhältnismässig noch sachlich gerechtfertigt, bereits überbaute Parzellen - auch nur teilweise - dem Nichtbaugebiet zuzuweisen, zumal auf dem Grundstück unbestrittenermassen noch Ausnutzungsreserven bestehen. Diese können ohne Weiteres innerhalb des im Raumplanungsgesetz vorgesehenen Planungshorizonts baulich realisiert werden. Vor diesem Hintergrund wäre eine (teilweise) Auszonung des Grundstücks [...] unzulässig und sachlich nicht haltbar. Sie käme einer materiellen Enteignung gleich und wäre vollumfänglich entschädigungspflichtig. Auch die vorgesehene Ausdehnung des Ortsbildschutzgebiets auf die gesamte Parzelle sowie die Erweiterung des Schutzzwecks betreffend das Wohnhaus stellten einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie der Grundeigentümer dar. Ein solcher Eingriff bedarf gemäss Art. 36 BV einer	Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassung. Begründung Im Rahmen der nochmaligen Gesamtschau und Beurteilung der Nutzungsplanung kam der Gemeinderat in Berücksichtigung der raumplanerischen Kriterien zur Auffassung, dass der Schutzzumfang des Gebäudes Assekuranz Nr. 22 auf die Hauptbaute ohne Anbau reduziert werden soll, die raumplanerische Behandlung der übrigen Aspekte aber gemäss den ersten öffentlichen Auflagen sachgerecht ist.



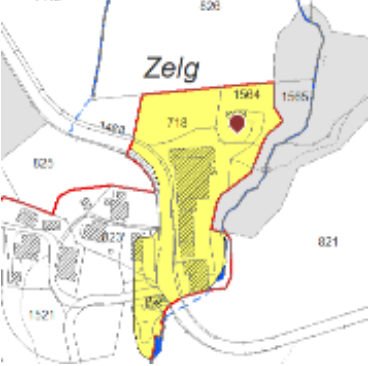
ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		gesetzlichen Grundlage, muss durch ein überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Neben der Prüfung, ob und in welchem Umfang ein Objekt schützenswert ist bzw. ein öffentliches Interesse an dessen Erhaltung besteht, ist insbesondere eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei ist zu beurteilen, ob das Schutzinteresse die privaten Interessen der Grundeigentümer an einer möglichst uneingeschränkten Nutzung ihres Eigentums oder andere raumplanerische bzw. öffentliche Interessen überwiegt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der geltende Schutzzumfang des Wohnhauses trägt dem Anliegen des Ortsbildschutzes bereits angemessen Rechnung. Die geplante Ausdehnung von Schutzzumfang und Schutzgrad würde demgegenüber einen unzulässigen und unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie [...] darstellen. [...] Aus diesen Gründen ersuche ich Sie, von der vorgesehenen Auszonung sowie von der Ausdehnung des Schutzgebiets und des Schutzzumfangs abzu- sehen. [...]	
Brief	Parz. Nrn. 112, 113, 116, 969 und 1567 Unterlindenberg	Anträge Parz. Nrn. 112, 116 und 113 von WG2 in WG3 umzuzonen, mit überlagernder Sondernutzungsplanpflicht E (Erneuerung), dies aber beschränkt auf diese Parzellen (ohne Einbezug von Grundstücken im Eigentum Dritter). Ein an Nr. 116 und 113 angrenzender Teil der Parz. Nr. 1567 (ca. 480 m²) sollte in dieselbe Zonen einzuzonen sein, ebenfalls mit derselben Überlagerung. Im Gegenzug sollte ein Teil der oberhalb der Strasse liegenden Parz. Nr. 969 von der WG2 in ÜG oder OE umgezont werden. Begründung Bei der Prüfung der jetzt zur 2. Mitwirkung aufgelegten Pläne und Unterlagen zeigt sich, dass von all diesen Anträgen gar nichts umgesetzt werden soll. Die Zonierung der Parzellen [...] im Gebiet Unterlindenberg bleibt unverändert, wie beim Stand der ersten Auflage vom November 2023. [...] Dieses vollständige Ignorieren der Anträge [...] [ist] gelinde gesagt höchst irritierend. Ich muss folgendes in Erinnerung rufen: Dem Gemeinderat Wolfhalden als Planungsbehörde ist bekannt, dass [...] [man] sich seit mehr als 10 ernsthaft bemüht, [...] [die] mit Altliegenschaften bebauten bzw. unbebauten Parzellen am Unterlindenberg einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Dazu ist aufgrund der Schmalheit der Parzellen und der Steilheit des Geländes eine Zonierungsanpassung samt Sondernutzungsplanpflicht erforderlich, um eine punkto Ausnützung sinnvolle und nicht	Wird zur Kenntnis genommen, in Würdigung der gesamten und konkreten Verhältnisse keine Anpassung. Begründung Im Rahmen der nochmaligen Gesamtschau und Beurteilung der Nutzungsplanung kam der Gemeinderat in Berücksichtigung der raumplanerischen Kriterien zur Auffassung, dass die raumplanerische Behandlung gemäss den ersten öffentlichen Auflagen sachgerecht ist.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		zuletzt unter dem Geschossigkeitsaspekt bewilligungsfähige Überbauung realisieren zu können. Mit dem Gemeinderat wurde von Anfang an das Gespräch gesucht. In zahlreichen Besprechungen wurden dem Gemeinderat mögliche Bebauungskonzepte bzw. -studien bis hin zu konkreten Projekten vorgestellt. Seitens der Gemeinde wurde immer signalisiert, dass man ebenfalls an einer baulichen Entwicklung dieser Parzellen interessiert sei. [...] Es ging darum, konkret die Überbaumungsmöglichkeit aufzuzeigen, wofür Anpassungen in der Zonierung im beantragten Rahmen nötig sind. So wurde die bereits 2017 [...] ausgearbeitete Machbarkeitsstudie (welche dem Gemeinderat sehr wohl schon bekannt war), punktuell überarbeitet, sodass bei Anpassung der Zonierung im beantragten Rahmen auf dieser Basis die Überbauung der Parzellen realisierbar wäre. - Der Tenor seitens der Gemeinde [...] war positiv. [...] Seither erfolgte keine Reaktion seitens des Gemeinderates mehr. Die Signale seitens des Gemeinderates waren in der Vergangenheit angesichts der Bemühungen meiner Mandanten nicht nur von Verständnis für das Bestreben um eine bauliche Realisierung geprägt, sondern mehr noch: Auch die Gemeinde liess ihr Interesse an einer baulichen Realisierung zum Ausdruck kommen. Daher ist es umso befremdlicher, dass der Gemeinderat nach den aktiven Bemühungen [...] passiv geblieben ist. Denn es muss nochmals betont werden: Eine bauliche Entwicklung dieser an sich attraktiven, aber anspruchsvollen Lage muss auch im Interesse der Gemeinde sein (das hat der Gemeinderat seinerzeit auch so zum Ausdruck gebracht). — Dann muss der Gemeinderat als Planungsbehörde aber auch das Seinige dazu beitragen. [...]	



ZONENPLAN TEIL GEFAHREN

ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
191090	Gefahren Zelg	Antrag Entlassung aus der Gefahrenzone, bzw. Neubeurteilung machen.  Begründung Die Hangneigungen sind so, dass sich das Oberflächenwasser nicht auf der ganzen Fläche wie dargestellt fliessen kann. Der Bach ist stark eingeeengt mit einem sehr tiefen Bachbett. Die Hauptstrasse vom Weiher gegen Rest. Ochsen hat nach Westen ein Gefälle, so dass das Wasser der Strasse entlang fliesst. Beim Ende der Garageneinfahrt bei Parz. 1564 ist das Gefälle unten gegen den Wald und nach Norden.	Keine Anpassung. Begründung Die Gemeinde Wolfhalden ist gemäss Art. 9 des Wasserbaugesetzes verpflichtet, die aktualisierte Gefahrenkarte Wasser in ihrer Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Zonenplan Teil Gefahren stützt sich auf diese kantonalen Grundlagen. Die Wassergefahr (Überschwemmung) betrifft bei einem 100-jährigen Ereignis nur die Hauptstrasse, bei einem 300-jährigen Ereignis den im Zonenplan abgebildeten Bereich.

PLANUNGSBERICHT

ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
191073	3.1 Organisation	Antrag Wann hatte die OPK die letzten fünf Sitzungen? Begründung Gemäss Mitglieder der OPK wurde sie nicht involviert in die neuste Planung, was ein eigenmächtiges Vorgehen der Gemeinde zeigen würde. Wenn das so wäre, dann wäre das nicht gut.	Auskunft, keine Anpassung. Auskunft Ab der öffentlichen Auflage beziehungsweise dem anschliessenden Einspracheverfahren lag die Ortsplanungsrevision in der Zuständigkeit des Gemeinderats.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
191074	3.2 Mitwirkung	Antrag Öffentliche Versammlung bei Richt- und Zonenplanänderungen ins BauR aufnehmen. Begründung Nützlich und nötig.	Keine Anpassung. Begründung Eine öffentliche Versammlung als fester Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung ist im Baureglement nicht vorgesehen.
191076	5.4 Strassenklassierung	Antrag Im Bereich Hasli sollte eine Zonenplanänderung gemäss dem Erneuerungsprojekt gemacht werden. Begründung Auszonungsflächen sicherstellen und die Realität abbilden.	Keine Anpassung. Begründung Das Erneuerungsprojekt im Abschnitt Hinterhasli bis Kantonsgrenze SG ist noch im Rechtsverfahren.
191077	9.3 Änderungen Baureglement	Antrag Öffentliche Veranstaltung dazu nehmen. Begründung Klarheit beim Prozess.	Keine Anpassung. Begründung Eine öffentliche Versammlung als fester Bestandteil der öffentlichen Mitwirkung ist im Baureglement nicht vorgesehen.
191080	10.1 Auszonungen	Antrag Wie werden die verwaltungsrechtlichen Verträge bei jeder einzelnen Parzelle formuliert sein? Gibt es ein Kaufrecht seitens der Gemeinde nach abgeschlossener Frist oder die entschädigungslose Auszonung? Welche Frist wird den Eigentümern gesetzt? Warum wird dieses Mittel erst jetzt angewendet, obwohl Art. 56 BauG seitens der Bevölkerung schon mehrmals und vor einigen Jahren der Gemeinde vorgeschlagen wurde? Begründung .	Auskunft, keine Anpassung. Auskunft Die verwaltungsrechtlichen Verträge werden im Rahmen der Möglichkeiten von Art. 56 Baugesetz abgeschlossen. Wir erlauben uns den Hinweis, dass es dabei nicht um eine einseitige Verfügung handelt, sondern um einen Vertrag, der den übereinstimmenden Willen der Parteien voraussetzt.
191264	10.1 Auszonungen	Antrag 1. Parzelle 335. Willkürliche Auszonung. Fläche zu gross gemäss Gefährdung. Das Auszonungspotenzial ist mit dem Gefährdungsbild im Einklang zu bringen. 2. Parzelle 335: Einstufung GRI anstatt GRIS Begründung Das potenzielle Auszonungsgebiet auf Seite 21 Planungsbericht und auf Seite 52 ist viel zu gross gewählt und hat nichts zu tun mit der effektiven Gefährdung gem. Zonenplan Gefahren. Die Differenz zeigt die Willkür bei der	Wird zur Kenntnis genommen, in Würdigung der gesamten und konkreten Verhältnisse keine Anpassung. Begründung Im Rahmen der nochmaligen Gesamtschau und Beurteilung der Nutzungsplanung kam der Gemeinderat in Berücksichtigung der raumplanerischen Kriterien zur Auffassung, dass die raumplanerische Behandlung gemäss den ersten öffentlichen Auflagen sachgerecht ist.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		geplanten Auszonung. Die Auszonungsfläche hat nichts zu tun mit einem Gewässerabstand. Die Interessenabwägung ist gesucht. ca. 2/3 der Fläche haben keine Wassergefahren. Hier ist es nicht haltbar, nicht statthaft und macht keinen Sinn, einen Teil einer bebaute Parzelle (335) auszunutzen (Enteignung). Eine Parallele Fläche entsprechen dem Gewässer wäre teilweise ggf. nachvollziehbar. Wie vorgeschlagen geht es nicht.	
191081	10.1.1 Detailbeschriebe	Antrag Weshalb wird hier nochmals eine Zonenplanänderung vorgenommen? Begründung Zweck nicht ersichtlich.	Wahrscheinlich Verweis auf Detailbeschrieb Tanne, Seite 63 Planungsbericht. Keine Anpassung. Begründung Es handelt sich um eine Arrondierung für eine zweckmässige Zonenabgrenzung. Eine vergleichsweise grossflächige Auszonungsfläche von knapp 1'150 m² bleibt bestehen. Zusätzlich ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach Art. 56 BauG vorgesehen.
191083	10.1.2 Übersicht geprüfte und verworfene Auszonungsflächen	Antrag Parz. 364: Die Gemeinde geht in der ganzen Dokumentation, sowie beim letzten Mitwirkungsbericht nur auf das Gemeindehaus ein, nicht aber auf die unbebaute Fläche westlich vom Volg, die noch zur Parz. 364 gehört. Diese wäre sehr wohl anrechenbar. Weshalb wird darauf nicht eingegangen? Antrag ist: In die Zone für öff. Bauten und Anlagen nehmen. 65017 Antrag / Bemerkung 10.1 Auszonungen Parzelle 364, Erweiterung OE. Begründung Anrechenbar und möglich. Begründung Die Fläche ist nicht bebaut, weder ausgeschrieben noch sind sonst irgendwelche Pläne zur Nutzung öffentlich. Deshalb ist eine anrechenbare Umzonung in die Zone für öff. Bauten und Anl. angemessen. Gemäss kantonomer 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.	Keine Anpassung. Begründung Die Gemeinde hat keinen Bedarf für eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an diesem Ort. Es können keine Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf Vorrat ausgeschrieben werden.
191088	10.2.5 Plätzli	Antrag Bitte erklären Sie ausführlich, weshalb diese drei Einfamilienhäuser überhaupt so im Richtplan sind, ebenfalls im Erschliessungsprogramm. Bitte erklären Sie auch, weshalb die "Punktbauten" nicht an der Hauptstrasse sein können und weshalb dafür die Grünzone aufgegeben wird. Begründung Die drei "Punktbauten" im Zusammenhang mit der teuersten und längsten Erschliessung der Gemeinde Wolfhalden in die hinterste Ecke der	Auskunft, keine Anpassung. Auskunft Diese Zonenplanänderung wird im Planungsbericht erläutert. Die mögliche Gewerbeentwicklung im Gebiet beschränkt sich nicht auf den erwähnten nördlichen Teil. Bezüglich Kostentragung des erforderlichen Strassenausbaus gelten die Perimeterbeiträge gemäss Strassenreglement.



ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
		Gewerbezone (inkl. einer Nutzungsplanänderung von einer Grünzone in die Gewerbezone) mit Steuergeldern ist nicht zu befürworten. Wenn es Gewerbe geben kann, dann sind diese mit einem Kostenbewusstsein an die Hauptstrasse oder direkt an den Weiler Plätzli zu setzen, dass die Erschliessungskosten nicht derart hoch sind.	

SONSTIGES

ID	THEMA	EINGABE	BERÜCKSICHTIGUNG / UMSETZUNG
Brief	Vorprüfungsbericht	Gemäss eigenen Angaben der Gemeinde gibt es vom Baureglement einen Vorprüfungsbericht. Über die anderen Themen gibt es keine genauen Informationen, ob es welche gibt und wie alt diese sind. Ich bitte Sie als Verfahrenspartei und Betroffener der Ortsplanungsrevision um Einsicht, bzw. Kopien der aktuellsten Vorprüfungsberichte des Kantons gemäss Informationsgesetz betreffend: •Nutzungsplanung / Zonenplanung •Baureglement •Zonenplan Gefahren [...]	Auskunft, keine Anpassung. Auskunft Der Umgang mit den Rückmeldungen der kantonalen Vorprüfungsberichte ist im Planungsbericht beschrieben.

