



Beilage zur Botschaft der Politischen Gemeinde Lengwil

zur Gemeindeversammlung vom

Mittwoch, 12. Juni 2024, 20.00 Uhr
Mehrzweckhalle Oberhofen

Traktandum 4: Teilrevision Ortsplanung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, Zonenplan und Baureglement in der vorliegenden Form zu genehmigen.

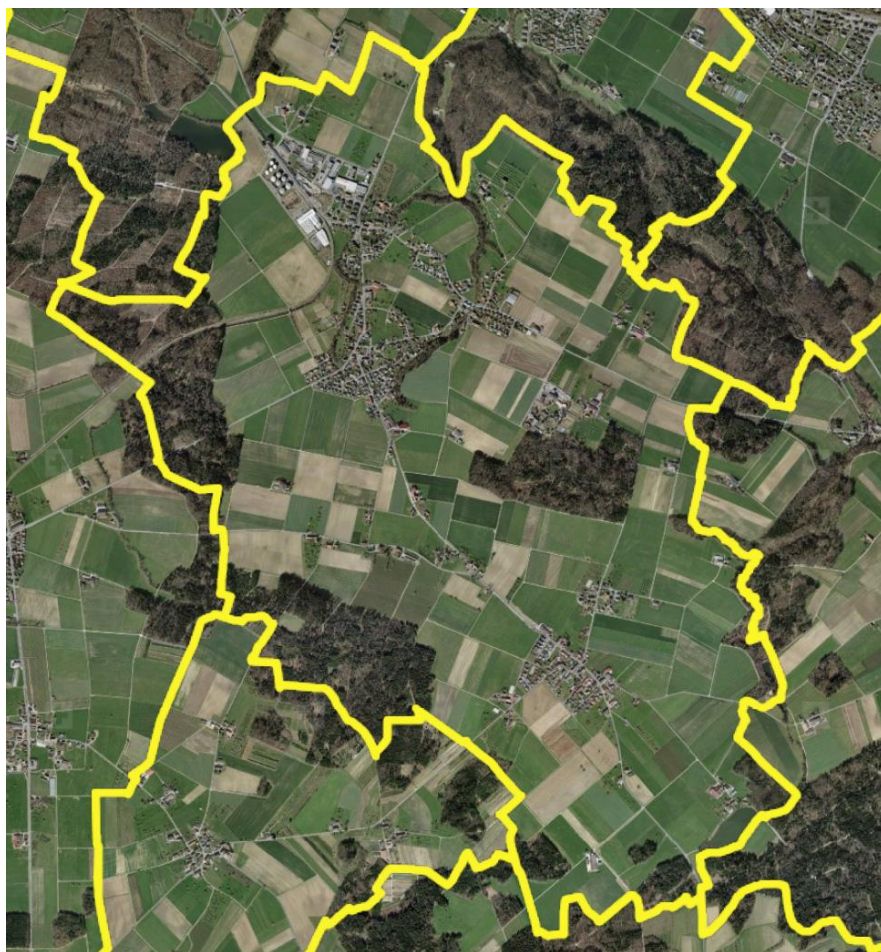
Inhaltsverzeichnis	Seite
Teilrevision Ortsplanung, Planungsbericht	3 - 34
Zonenplan, Gesamtübersicht, Ausschnitte	35 - 42
Baureglement, Änderungen 2023	43 - 60

Hinweis: Sämtliche Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung sind auf der Homepage der Gemeinde Lengwil www.lengwil.ch einsehbar.



Teilrevision Ortsplanung

Planungsbericht



Projekt Nr. 1398.30

Datei: Planungsbericht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	ske / pme			11.08.2022
pde / pme				03.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Planungsablauf	1
1.2 Projektorganisation	1
2. Grundlagen	1
2.1 Übergeordnete Planung	1
2.2 Bestehende Ortsplanung	3
2.3 Planungsinstrumente der vorliegenden Revision	3
3. Kantonale Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
3.1 Richtplankarte	4
3.2 Raumkonzept	5
3.3 Siedlung	5
3.4 Landschaft	9
3.5 Verkehr	10
3.6 Ver- und Entsorgung	10
3.7 Fakten und Handlungsbedarf	11
4. Leitsätze	12
5. Richtplan	12
5.1 Darstellung	12
5.2 Nicht übernommene bisherige Richtplaninhalte	13
5.3 Inhalte des neuen kommunalen Richtplans	13
6. Zonenplan	15
6.1 Änderungen	15
6.2 Mehrwertabgabe	19
7. Baureglement	19
8. Zielerreichung und Interessenabwägung	19
8.1 Umsetzung kantonale Vorgaben	19
8.2 Verfügbarkeit Bauzonen	19
8.3 Erreichen der Mindestdichten	19
8.4 Fruchtfolgeflächen	19
8.5 Abstimmung auf Nachbargemeinden	20
8.6 Nachweis Lärmschutz	20
8.7 Berücksichtigung Naturgefahren	20
8.8 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)	24
8.9 Berücksichtigung Grundwasser und Wasserversorgung	24
8.10 Berücksichtigung belastete Standorte	24
8.11 Berücksichtigung Natur- und Heimatschutz (NHG)	24
9. Verfahren	24
9.1 Information und Mitwirkung	24
9.2 Vorprüfung und Bereinigung	25
9.3 öffentliche Auflage und Bekanntmachung	30
9.4 Gemeindeversammlung	30
9.5 Genehmigung und Inkraftsetzung	30

Anhang

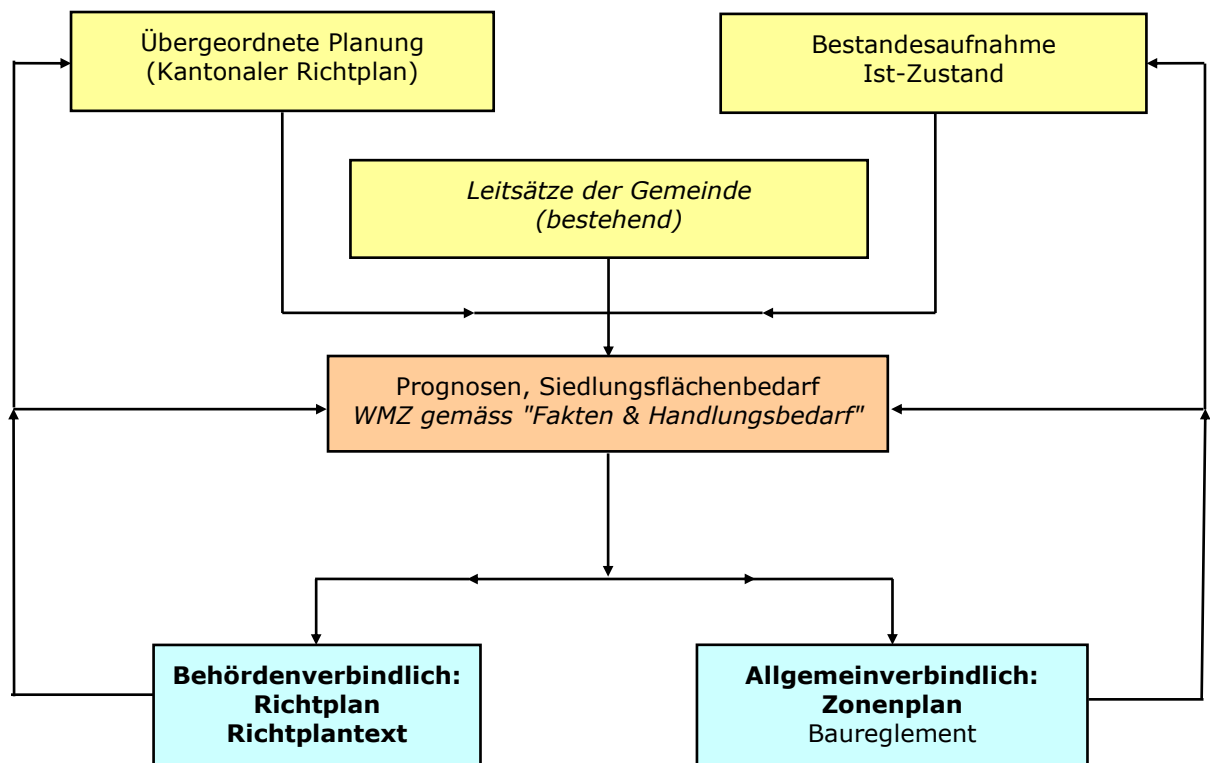
1. Ausgangslage

Im Jahr 2017 wurde das neue Baureglement der Gemeinde Lengwil erarbeitet. Genehmigt wurde es durch das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 19 am 19.03.2018, in Kraft gesetzt durch den Gemeinderat auf den 01.05.2018.

Nach der Genehmigung des neuen Kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat im Jahr 2022 ist eine gesamthafte Überarbeitung der Ortsplanung verlangt. Infolgedessen werden nun auch noch die aus dem Jahr 2008 stammenden Zonenplanung und kommunaler Richtplanung überarbeitet. Am Baureglement erfolgen keine grundsätzlichen Überarbeitungen. Lediglich die überlagernden Zonen Naturschutzzonen im Wald und Naturschutzzonen im Gewässer werden infolge Änderungen im Zonenplan ergänzt.

1.1 Planungsablauf

Der Ablauf der Teilrevision der Ortsplanung kann schematisch wie folgt dargestellt werden:



1.2 Projektorganisation

Seitens Gemeinde erfolgt die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision durch den Gesamtgemeinderat.

2. Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planung

Kantonaler Richtplan

Infolge der am 01.05.2014 in Kraft getretenen Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes musste der Kanton eine Teilrevision des Kantonalen Richtplans (KRP) durchführen, welche am 4. Juli 2018 durch den Bundesrat genehmigt wurde. Neuer Bestandteil des Kapitels Siedlung im KRP ist das Raumkonzept Thurgau. Darin werden die Siedlungsgebiete, eingeteilt in Bauzonen und Siedlungserweiterungsgebiete, für jede Gemeinde festgesetzt. Geachtet werden

muss auch auf eine regionale Abstimmung der Siedlungsgebiete mit den Nachbargemeinden innerhalb eines funktionalen Raumes. Im Weiteren ist die Siedlungsplanung auf die Verkehrsplanung abzustimmen.

Überführung der Naturgefahrenkarte in die Kommunalplanung

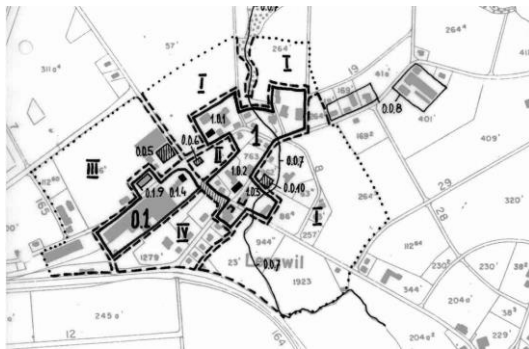
Die Überführung der Naturgefahrenkarte in die Kommunalplanung hat gemäss § 56 Abs. 2 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG) bis Ende 2018 zu erfolgen. Vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) wurde für die Gemeinde Lengwil eine Fristverlängerung genehmigt.

Berücksichtigt wird dies im neuen Zonenplan mit der neuen überlagernden Zone «Gefahrenzone», mit welcher die Gefahrenkarte in den Zonenplan übernommen wird.

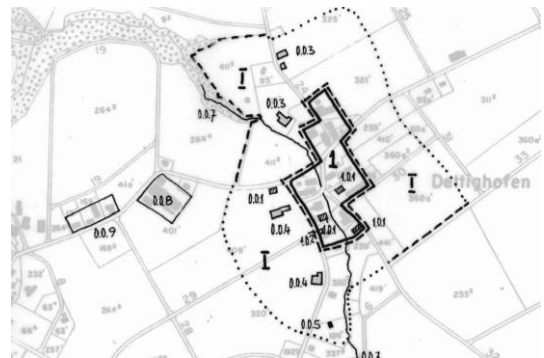
Bundesinventare

Die Bundesinventare ISOS, IVS, BLN und weitere werden in die Teilrevision der Ortsplanung miteinbezogen.

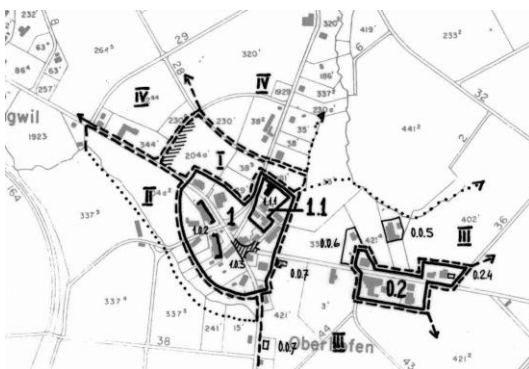
In der Gemeinde Lengwil ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) keine Siedlung als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen. Zu Ortsbildern von regionaler oder kommunaler Bedeutung bestehen folgende (veraltete) Situationspläne:



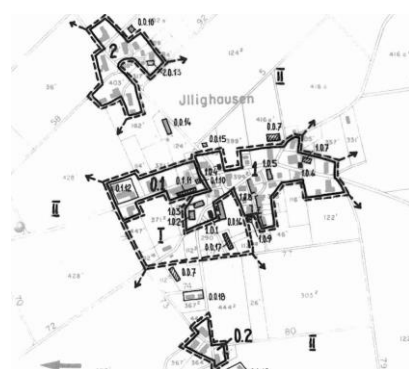
Lengwil



Dettighofen



Oberhofen



Illighausen

Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz

Die politische Gemeinde Lengwil ist Teil des Agglomerationsprogrammes Kreuzlingen-Konstanz. Eine Massnahme darin ist der Radweg Tägerwilen-Lengwil (Massnahme-Nr. LV-1.3), welche der Bahnlinie entlang Tägerwilen und Lengwil verbinden soll. Diese Massnahme wurde bereits umgesetzt.

Eine weitere Massnahme beinhaltet die Erstellung eines Fuss- und Radweges zwischen Bottighofen und Lengwil (Massnahmen-Nr. LV-1.15, als B-Massnahme vermerkt), linienfolgend der

Haupt- und Lengwilerstrasse in Richtung Bottighofen. Diese wird in den neuen kommunalen Richtplan der Gemeinde Lengwil übernommen.

Regio-Siedlungskonzept Kreuzlingen

Das Regio-Siedlungskonzept Kreuzlingen, bei welchem auch die Gemeinde Lengwil integriert gewesen wäre, wurde von den kantonalen Amtsstellen abgelehnt. Es kam deshalb nicht zur Anwendung.

2.2 Bestehende Ortsplanung

Die bestehende Ortsplanung der Gemeinde Lengwil setzt sich folgendermassen zusammen:

Zonenplan

- DBU-Entscheid Nr. 44 vom 18.05.2009
 - o Änderung Stärnegarte: DBU-Entscheid Nr. 47 vom 08.07.2011
 - o Entlassung Gestaltungsplanpflicht Oberwies: DBU-Entscheid Nr. 63 vom 06.10.2011
 - o Änderung Bachhof: DBU-Entscheid Nr. 21 vom 01.03.2012
 - o Änderung Ekkharthof: DBU-Entscheid Nr. 34 vom 15.07.2016

Baureglement

- - DBU-Entscheid Nr. 19 vom 19.03.2018

Kommunaler Richtplan

- - DBU-Entscheid Nr. 44 vom 18.05.2009

2.3 Planungsinstrumente der vorliegenden Revision

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden folgende Planungsinstrumente ersetzt:

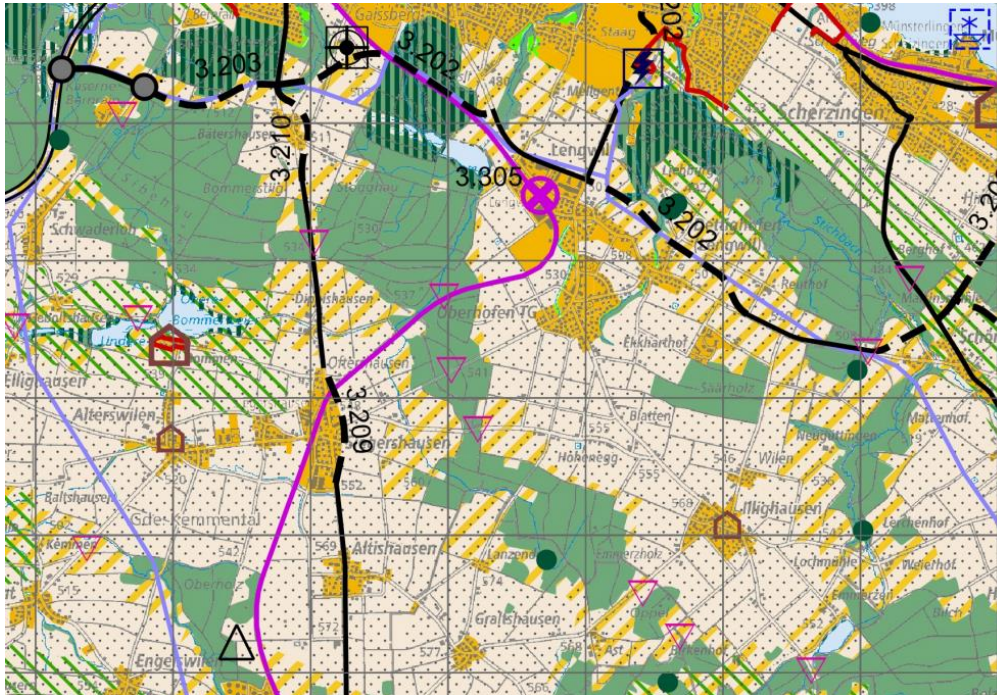
- Zonenplan: allgemeinverbindlich
- Kommunaler Richtplan: lediglich behördenverbindlich

Am Baureglement (allgemeinverbindlich) erfolgen lediglich Ergänzungen der überlagernden Zonen Naturschutzzone im Wald sowie Naturschutzzone im Gewässer infolge Änderungen im Zonenplan.

3. Kantonale Vorgaben und deren Berücksichtigung

Zu den kantonalen Vorgaben gehört der kantonale Richtplan. Folgend wird auf den aktuellen kantonalen Richtplan im Stand der Genehmigung durch den Bundesrat 2022 Bezug genommen.

3.1 Richtplankarte

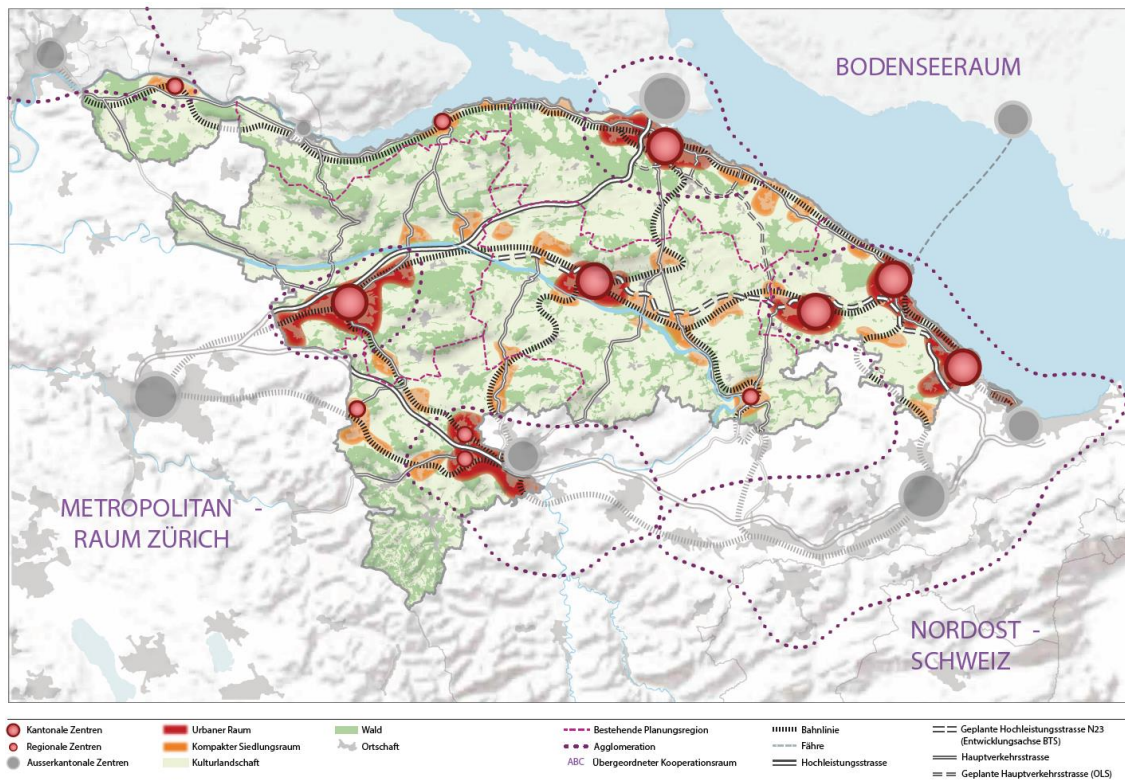


Ausschnitt kantonalen Richtplan Thurgau, Stand Juni 2017

Legende:

<p>1. Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> Siedlungsgebiet: Bauzonen und künftige Baugebiete (1.1) Siedlungsgebiet: Freihaltezonen (1.1) u. Intensiverholungsgebiete (5.1) Siedlungsgebiet: Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und strategische Arbeitszonen (1.6, Festsetzungen) Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten und strategische Arbeitszonen (1.6, Zwischenergebnisse) Abgrenzungen des Siedlungsgebietes (1.1) Ortsbildschutzgebiete (1.8) besonders wertvoll / wertvoll <p>2. Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftsgebiete (2.2) Fruchtfolgeflächen (2.2) Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3) Naturschutzgebiete und Waldreservate (2.4) grosse (Flächensymbol) / kleine (Punktsymbol) Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5) Ausbreitungshindernisse (2.6) Fischauftiegshindernisse / andere Hindernisse Wald (2.7) Gewässer (2.9) 	<p>3. Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> Hochleistungsstrassen richtungstrennt (3.2) Hochleistungsstrassen mit Gegenverkehr (3.2) Anschlussbauwerke (3.2) Übergeordnete Hauptverkehrsstrassen (3.2) Bahnlinien, doppelspurige Normalspur (3.3) Bahnlinien, einspurige Normalspur (3.3) Ausbau Doppelspurabschnitte und Kreuzungsstationen Bahnlinien, Schmalspur (3.3) Kreuzungsstationen und -stellen / Bahnstationen (3.3) Bahnhofgebiete (3.7) Personenschiffahrt (3.8) Schiffsanlegestellen (3.8) Flugplatzperimeter und Gebiete mit Hindernisbegrenzung nach Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (3.9) <p>4. Versorgung und Entsorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> Hochspannungs-Freileitungen (4.2) Hochspannungskabel (4.2) Unterwerke (4.2) Abbau- und Ablagerungsgebiete (4.3) Deponien des Typs B / Deponien der Typen C, D und E (4.4) Deponien der Typen C, D und E (Festsetzung / Zwischenergebnis oder Vororientierung) <p>5. Weitere Raumnutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Golfplätze (5.1) Bootsstationierungen (5.2) Kombinierte Schiessanlagen (5.4) <p>3.201 Die in der Karte eingetragenen Nummern verweisen auf die entsprechenden Vorhaben im Richtplantext. (3.2) Die Zahl in Klammern entspricht der Nummer des Unterkapitels im Richtplantext.</p>
--	---

3.2 Raumkonzept Zukunftsbild Thurgau (Kantonaler Richtplan Kapitel 0.3)



Karte Raumkonzept Thurgau (Quelle: ARE Thurgau, Teilrevision KRP 2017)

Die politische Gemeinde Lengwil ist dem Raumtyp Kulturlandschaft zugeteilt.

Funktionale Handlungsräume (Kantonaler Richtplan Kapitel 0.5)

"Der Kanton prüft bei Planungen der Gemeinden, ob sie mit den Festsetzungen im Agglomerationsprogramm vereinbar sind."

Berücksichtigung: Das Agglomerationsprogramm wird berücksichtigt und die Massnahme Fuss- und Radweg nach Bottighofen in den kommunalen Richtplan übernommen.

3.3 Siedlung Siedlungsgebiet (Planungsauftrag 1.1 A)

"Die Gemeinden sorgen dafür, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Vorgaben des KRP (vgl. Anhang A1) und passen diese gegebenenfalls an (§ 8 Abs. 4 PBG)."

Anhang A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet:		
Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) Bauzonen	Anpassungsbedarf WMZ (ha) Richtplangebiet
Lengwil	0	0

Berücksichtigung: Entsprechend dieser Vorgabe erfolgt vorliegend keine Einzonung zur Vergrößerung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Richtplangebiet der WMZ ist im bisherigen kommunalen Richtplan der Gemeinde Lengwil keines ausgeschieden und wird entsprechend der Vorgabe aus dem KRP auch nicht im neuen Richtplan ausgeschieden.

Mindestdichten (Festsetzung 1.2 A)

„In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) werden für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 folgende Mindestdichten (Raumnutzer/Hektare) in den Dichtetypen gemäss Übersichtskarte «Dichtetypen und ÖV-Erschliessung» angestrebt:

- Kulturlandschaft: 32 RN/ha"

Berücksichtigung: In der Gemeinde Lengwil ist die Mindestdichte bereits erreicht.

Mindestdichten (Festsetzung 1.2 C)

«Im Rahmen der Kapazitätsberechnung gemäss Festsetzung 1.2 B verdichten alle Gemeinden ihre überbauten WMZ bis 2030 um zusätzlich 2 Prozent beziehungsweise bis 2040 um zusätzlich 3 Prozent, gemessen an der Raumnutzerzahl von 2012/2013.

Berücksichtigung: Siehe Richtplan Koordinationsblatt S 1 Entwicklungsgebiete.

Siedlungsentwicklung nach innen (Planungsauftrag 1.3 B)

"Die Gemeinden weisen die Gebiete mit inneren Entwicklungspotenzialen und deren spezifische Eigenschaften in ihren kommunalen Richtplänen aus. Sie fördern die Mobilisierung dieser Gebiete, indem sie geeignete Massnahmen zur besseren Nutzung prüfen."

Berücksichtigung: Siehe Richtplan Koordinationsblatt S 1 Entwicklungsgebiete.

Ein- und Auszonungen (Festsetzung 1.4 A)

„Ein- und Umzonungen in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) setzen voraus, dass

- die Raumnutzerentwicklung gemäss Festsetzungen 0.3 C und D die Kapazität der bestehenden Bauzonen unter Berücksichtigung der Mindestdichten gemäss Festsetzungen 1.2 A, B und C übersteigt (gemeindespezifische Auslastung über 100%),"
- die ÖV-Erschliessungsqualität des Areals mindestens der ÖV-Güteklasse D (Urbaner Raum) beziehungsweise der ÖV-Güteklasse E (Kompakter Siedlungsraum, Kulturlandschaft) entspricht; bei Arealen im Urbanen Raum, die nur durch den Bus erschlossen sind, ist ein Halbstundentakt zu den Hauptverkehrszeiten erforderlich,
- die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind, ..."

Berücksichtigung: Da die Auslastung von über 100% noch nicht erreicht ist, werden der Vor- gabe entsprechend keine Einzonungen in die WMZ vorgenommen.

Ortsbildschutzgebiete (Kap. 1.10 Ausgangslage)

„Die Ausgangslage bilden jene Ortsbilder, deren Schutz durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften bereits grundeigentümerverbindlich gesichert ist (vgl. Anhang A3)."

Anhang A3:	
Objekt	Bedeutung
Illighausen Dorfkern	wertvoll

(Planungsauftrag 1.10 A)

"Die Ortsbildschutzgebiete, deren Schutz noch nicht durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften grundeigentümerverbindlich gesichert ist, sind im Rahmen der Ortsplanungen zu schützen (vgl. Anhang A3)."

Keine Objekte vorhanden

Berücksichtigung: Der Dorfkern von Illighausen ist auch im neuen Zonenplan der Dorfzone zu- gewiesen. Die Dorfzone dient als Ortsbildschutzzone. In dieser Zone gelten gemäss dem Bau- reglement umfassende Gestaltungsvorschriften.

Archäologische Fundstellen (Planungsauftrag 1.10 B)

„Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der im Anhang A4 KRP aufgeführten und in der Übersichtskarte «Archäologische Fundstellen» dargestellten Stätten und Fundstellen sicher, in der Regel durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung.

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: Kanton (AA)

Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision"

Anhang A4 KRP	
Objekt	Bedeutung
Bahndamm, Parz. 300 / Festungsgürtel Kreuzlingen: Bunker A 5683	national
Station Lengwil, Parz.183 / Festungsgürtel Kreuzlingen: Bunker A 5684	national

Berücksichtigung: Wurde mit dem DBU-Entscheid Nr. 56 vom 11.12.2017 bereits erledigt. Die Bunkeranlage A 5683 von nationaler Bedeutung wurde hierbei in den Schutzplan aufgenommen. Die Bunkeranlage A 5684 wurde aufgrund des Rückbaus beim Ausbau des Bahnhofs nicht unter Schutz gestellt.

Historische Verkehrswege (Planungsauftrag 1.10 C)

„Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der im Bundesinventar aufgeführten historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung sicher.

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: Kanton (AA)

Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision"

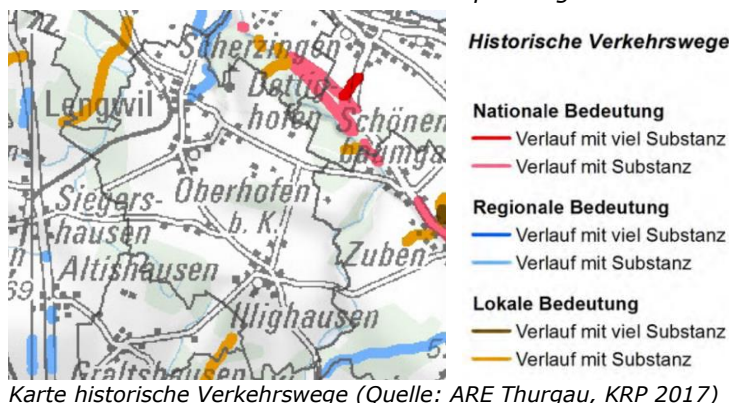
Historische Verkehrswege (Planungsauftrag 1.10 D)

„Die Gemeinden prüfen die Unterschutzstellung der historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung (Objekte mit viel Substanz und Objekte mit Substanz) gemäss Übersichtskarte «Historische Verkehrswege».

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: Kanton (AA)

Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision"



Berücksichtigung: Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung sind in der Gemeinde Lengwil nicht vorhanden. Auf die Unterschutzstellung von historischen Verkehrswegen von regionaler oder lokaler Bedeutung wird verzichtet. Im neuen kommunalen Richtplan werden die historischen Verkehrswege als Ausgangslage dargestellt. Zudem wird die Thematik in das Koordinationsblatt «V 10 Fuss- und Radwegverbindung nach Bottighofen» aufgenommen.

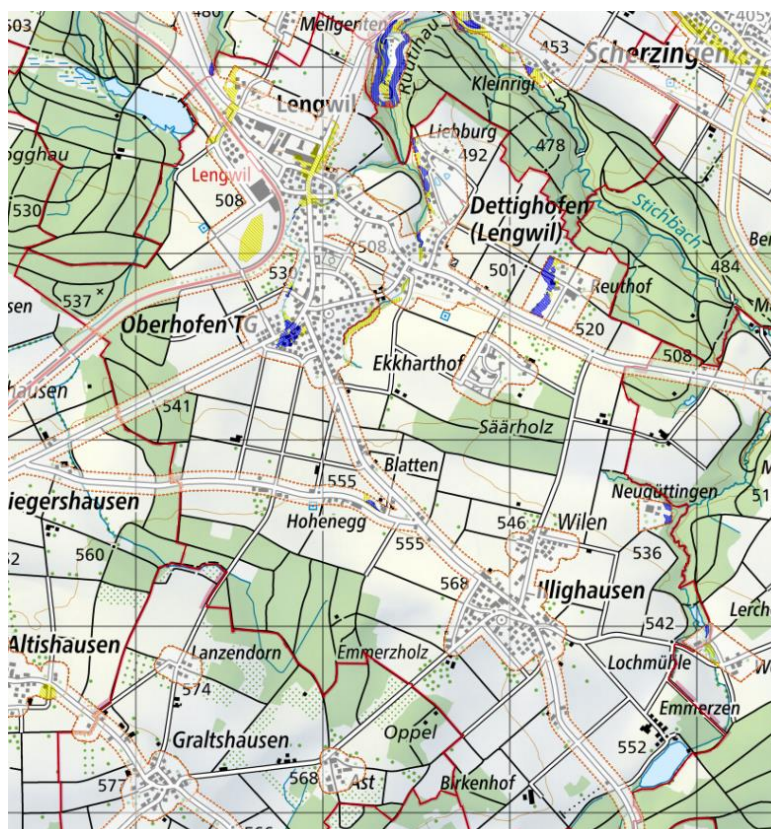
Naturgefahrenen (Planungsauftrag 1.11 B)

"Die Gemeinden setzen die Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung um."

Die Gefahrenkarten zeigen detailliert auf, welche Gebiete durch Hochwasser und Rutschungen in welchem Mass bedroht sind. Sie dienen der Raumplanung zur Vermeidung neuer Konflikte sowie den Baubehörden zur Definition von Auflagen bei Bauvorhaben (Objektschutzmassnahmen). Ebenso dienen die Gefahrenkarten und ihre Nebenprodukte als Grundlage zur Projektierung von Schutzmassnahmen und für die Vorsorge bei entsprechenden Ereignissen.

Die Gefahrenkarten sind das Produkt einer wissenschaftlichen Einschätzung und stellen ein behördenverbindliches Planungsinstrument dar. Die Gefahrenkarten sind bei raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und werden erst im Rahmen des Zonenplans eigentümerverbindlich. Für die Gefahreneinschätzung von Gebieten ausserhalb des bearbeiteten Perimeters gelten die Angaben der Gefahrenhinweiskarten.

Bei den Naturgefahrenkarten handelt es sich um Grundlagen i.S.v. § 2 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG; RB 721.1). Nach § 2 Abs. 1bis WBSNV ist für die Nachführung der Gefahrenkarten das Amt für Umwelt zuständig. Sie werden mit der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt behördenverbindlich.



Ausschnitt Gefahrenkartierung (Quelle: Map.geo.tg.ch)

Einige Bauzonen liegen in der geringen sowie der mittleren Gefahrenstufe, nicht jedoch in der erheblichen. In der mittleren Gefahrenstufe sind die Zonenzuordnung oder eine Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht zu prüfen. Einzonungen bei Gefahrenstufe blau sind nur in Ausnahmefällen möglich. Sämtliche Bauzonen in den Gefahrengebieten sind im Zonenplan mit einer Gefahrenzone zu überlagern.

Berücksichtigung siehe Kapitel 8.7.

3.4 Landschaft

Naturschutzgebiete (Ausgangslage Kapitel 2.4)

„Zur Ausgangslage gehören die in der Richtplankarte und im Anhang A5 aufgeführten Flächen, die ausreichend durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften gesichert sind.“

Anhang A5	
Objekt	Typ
Emmerzen	Weiher

Naturschutzgebiete (Planungsauftrag 2.4 A)

„Die im Anhang A5 aufgeführten, noch nicht ausreichend geschützten Gebiete, sind durch die Gemeinden respektive den Kanton zu sichern.“

Anhang A5	
Objekt	Typ
Untere Lochmüli	Weiher
Schloss Liebburg	Feuerwehrweiher

Berücksichtigung:

Die Parzelle Nr. 241 des Feuerwehrweiher Schloss Liebburg wird im Zonenplan der Naturschutzzone zugeteilt, entsprechend der Vorprüfung der kantonalen Amtsstellen.

Der Untere Lochmüliweiher wurde gemäss Abklärung mit dem ARE auf dessen ökologischen Wert überprüft und wird ebenfalls im Zonenplan mit einer Naturschutzzone überlagert.

Ausbreitungshindernisse (Festsetzung 2.6 A)

"Kanton und Gemeinden nutzen im Rahmen ihrer Tätigkeiten konsequent die Möglichkeiten, die Durchlässigkeit im Bereich von Ausbreitungshindernissen (vgl. Anhang A6) zu verbessern."

Anhang A6	
Objekt	Typ
Strasse Siegershausen – Oberhofen	Wildwechsel
Bahnlinie Siegershausen – Lengwil	Wildwechsel
Strasse Klarsreuti – Illighausen	Amphibien

Berücksichtigung: Die Ausbreitungshindernisse sind von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nicht betroffen.

Geotope (Ausgangslage Kapitel 2.10)

"Zur Ausgangslage gehören die im Anhang A7 aufgeführten Geotope."

Anhang A7	
Objekt	
Nr. 26: Liebburgtobel Bottighofen / Lengwil / Dettighofen Tobelsystem in der Oberen Süsswassermolasse des Bodenseegebietes mit Kohlefundstellen und Süsswasserkalk	
Nr. 76: Seitenmoräne Zuben – Langrickenbach – Kreuzlingen – Konstanz mit Stichbachtobel als eingetieft Schmelzwasserrinne, Langrickenbach, Oberhofen-Lengwil, Münsterlingen, Bottighofen, Kreuzlingen Der am besten erhaltene Eisrandwall des Konstanz-Stadiums, Typlokalität, zugehörige Schmelzwasserrinne.	

Berücksichtigung: Die Geotope sind von der vorliegenden Überarbeitung des Zonenplans und des Richtplans nicht betroffen.

3.5 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV) (Festsetzung 3.2 A)

"Folgende Strassenbauvorhaben sind zu realisieren:

- *«Bodensee–Thurtalstrasse» (BTS) von Arbon bis Bonau*
- *«Oberlandstrasse» (OLS) von Bättershausen bis zum Anschluss Amriswil West der «Bodensee–Thurtalstrasse»*
- *usw."*

Berücksichtigung: Der allfällige Bau der OLS mit dessen Auswirkungen auf die Gemeinde wird im neuen Richtplan der Gemeinde Lengwil in mehreren Koordinationsblättern berücksichtigt.

Öffentlicher Verkehr (ÖV) (Festsetzung 3.3 B)

"Die Bahninfrastruktur ist auf den Fahrplan 2019 wie folgt auszubauen:

- *3.305; Gemeinde Lengwil: Ausbau der Haltestelle zur Kreuzungsstation*

Berücksichtigung: Wurde bereits umgesetzt.

Langsamverkehr (Planungsauftrag 3.4 B)

Fusswege

"Das Fusswegnetz ist in den Richtplänen der Gemeinden auszuweisen."

Berücksichtigung: Die Wanderwege sind im Situationsplan des Richtplans aufgeführt.

Langsamverkehr (Planungsauftrag 3.4 D)

Velorouten für den Alltags- und Freizeitverkehr

"Der Kanton trifft in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die nötigen Massnahmen zur Realisierung des «Radwegnetzes Alltagsverkehr»"

Berücksichtigung: Die Velowege sind im Situationsplan des Richtplans aufgeführt.

3.6 Ver- und Entsorgung

Wasser (Zwischenergebnis 4.1 A)

„Folgende Anlagen und Leitungen der übergeordneten Wasserversorgung sind bei Bedarf durch die zuständigen Körperschaften (Gemeinden, Zweckverbände usw.) zu erstellen:

- *Bodensee (Region Kreuzlingen)–Thurtal (Region Weinfelden): Verbindung der Wasserversorgungsnetze mit der Möglichkeit, gegenseitig Trink- und Brauchwasser auszutauschen und Bau eines gemeinsamen Reservoirs auf dem Gemeindegebiet Berg sowie wirtschaftlich und geografisch zweckmässige Verteilung des Grund- und Seewassers"*

Berücksichtigung: Von der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nicht betroffen.

3.7 Fakten und Handlungsbedarf

Gemäss der Berechnung des Amtes für Raumentwicklung Thurgau hat die Gemeinde Lengwil in den WMZ-Zonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) folgende Auslastung, aktualisiert mit der Auswertung Raum+ im Jahr 2022:

Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2022)

Lengwil

Grundlagedaten Gesamtgemeinde		
Einwohner ¹		1'466
Beschäftigte (VZÄ ²)		113
Raumnutzer ³ (RN)		1'579
unbebaute WMZ ⁴ (ha)		7.0
überbaute WMZ (ha)		41.2
WMZ total (ha)		48.2

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2022		
	effektive Dichte Gemeinde	Minstdichte gemäss KRP
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	-	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	-	47
Kulturlandschaft	38	32
Gesamtgemeinde	38	-

¹ Stand 2021 gemäss STATPOP.

² VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2020 gemäss STATENT.

³ Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.

⁴ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand September 2022).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund raum+ 2022	
Szenario für WMZ Ein-/Umzonungen 2037 (gemäss KRP)	1'470
Kapazität WMZ 2037	1'646
Auslastung WMZ 2037 (%)	89

Die Berechnung der Szenarien des kantonalen Richtplans basieren auf dem Stand des Jahres 2013. Da die WMZ-Auslastung nicht mehr als 100% beträgt, ist es der Gemeinde Lengwil nicht erlaubt, zusätzliche WMZ einzuzonen.

4. Leitsätze

Als Leitsätze der Teilrevision der Ortsplanung dient das Legislaturprogramm 2020 – 2023, insbesondere folgende Auszüge davon:

- Wachstum:
 - Einsatz für eine nachhaltige Entwicklung von Lengwil durch ein massvolles Wachstum
 - Stärken des Image als attraktiver Wohn- und Arbeitsort
- Gewerbe und Landwirtschaft:
 - Unterstützen von Innovationen des einheimischen Gewerbes sowie der Landwirtschaft
 - Fördern der Biodiversität im öffentlichen und privaten Raum
- Energie und Verkehr:
 - Erhalt des Angebots im öffentlichen Verkehr und Motivation zu dessen Nutzung
 - Unterstützen der internen und externen digitalen Transformation
 - Vorbild im Energiehaushalt und im Einsatz von erneuerbaren Energien; Fördern von E-Mobilität
- Finanzen:
 - Sicherstellen eines attraktiven Steuerfusses durch verantwortungsvolle Investitionen
- Gesellschaft:
 - Erhalt und Unterstützen der ambulanten Versorgung im Gesundheitswesen
 - Fördern der Solidarität, Toleranz und Gemeinschaft
 - Pflege von familienergänzenden Betreuungsangeboten
 - Unterstützen der Vereine sowie der kulturellen Aktivitäten

Ebenfalls als Grundlage dient das Konzept aus dem Jahr 2015, auf welcher Basis die Änderung des Baureglements erfolgte.

5. Richtplan

5.1 Darstellung

Der nur für die Behörden verbindliche Richtplan besteht einerseits aus einem Situationsplan 1:5'000, andererseits aus dem Richtplantext mit den Koordinationsblättern pro Element mit Aussagen u.a. zur Ausgangslage, zur Zielsetzung sowie zu den Massnahmen. Zur besseren Übersichtlichkeit der Richtplangebiete sind im Plan auch die Bauzonen, der Wald und die Gewässer dargestellt.

Weil der Richtplan lediglich behördenverbindlich ist, leiten sich daraus keine Pflichten oder Rechte an die Grundeigentümer ab.

5.2 Nicht übernommene bisherige Richtplaninhalte

Als Basis zur Erstellung des neuen kommunalen Richtplans diente der bisherige Richtplan. Folgende erwähnenswerte Inhalte werden nicht in den neuen Richtplan übernommen:

- Erhaltenswerte Kulturobjekte:
Im bisherigen kommunalen Richtplan waren erhaltenswürdige Kulturobjekte aufgeführt, welche nicht im Schutzplan unter Schutz stand, jedoch im Richtplan als nach Möglichkeit zu erhalten eingetragen waren. Im neuen Richtplan wird im Sinne der Rechtssicherheit darauf verzichtet, da inzwischen alle schützenswerten Gebäude im Schutzplan unter Schutz stehen.
- Erhaltung des Siedlungstrenngürtels:
Da die Gemeinde Lengwil gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans weder die Möglichkeit nach zusätzlichem Bauland noch nach Richtplangebiet hat, erübrigt sich diese Festlegung aus dem bisherigen Richtplan zum Erhalt des Siedlungstrenngürtels. Ohnehin wäre bei einer allfälligen Baulanderweiterung aus heutiger Sicht fraglich, ob diese zwischen den Siedlungsteilen gelegene Lage als Siedlungsentwicklung nach Innen zeitgemässer wäre, als diese am Siedlungsrand nach aussen zu erweitern.
- Verkehrsmassnahmen:
Bereits realisierte Massnahmen des bisherigen kommunalen Richtplans werden nicht in den neuen Richtplan übernommen.

5.3 Inhalte des neuen kommunalen Richtplans

S 1 Entwicklungsgebiete

Im Richtplan zeigt die Gemeinde im Sinne der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen die aus ihrer Sicht möglichen Entwicklungsgebiete innerhalb der Bauzone auf. Die nach Einschätzung der Gemeinde grundsätzlich geeigneten Gebiete sind im Situationsplan dargestellt. Realisiert werden können diese Entwicklungen nur, falls dies von den Grundeigentümern umgesetzt wird.

Im zugehörigen Koordinationsblatt (Richtplantext) S 1 des Richtplans sind die einzelnen Gebiete in deren Gebietscharakteristik und dem Handlungsbedarf beschrieben.

L 1 Vernetzungskorridore

Wie im bisherigen kommunalen Richtplan wird auch im neuen kommunalen Richtplan die Thematik der Vernetzungskorridore gemäss dem «Vernetzungsprojekt Thurgau» aufgenommen. Im Gemeindegebiet liegen die folgenden Vernetzungskorridore:

Nr.	Name	Korridorart	Korridortyp
440	Bommerweiher – Gross-/Neuweiher	E	Feucht, übrige, Fisch
443	Stockhau – Stockholz	E	Wild, feucht
445	Tägerwilerwald – Langholz / Groosshau	D	übrige, Wild
446	Langholz – Stockholz	E	Wild, übrige

Grossen Einfluss auf die Vernetzungskorridore wird die Erstellung der OLS haben, weshalb diese in dem Zusammenhang im Richtplantext ebenfalls erwähnt wird.

L 2 Erhaltenswerte Naturobjekte

Sowohl die im Schutzplan als auch die im Richtplan eingetragenen Naturobjekte wurden anhand von Luftbildern überprüft. Die im Schutzplan unter Schutz gestellten Naturobjekte sind alle vorhanden, weshalb am Schutzplan keine Änderung erfolgt. Hierbei wurde festgestellt, dass in den Vorschriften zum Schutzplan drei Hochstammobstgärten erwähnt sind (Nr. 22, 37 und 61), welche jedoch gemäss dem Situationsplan des Schutzplans nicht unter Schutz stehen, sondern lediglich im Richtplan aufgeführt sind.

Die vorhandenen Naturobjekte wurden grundsätzlich aus dem bisherigen kommunalen Richtplan in den neuen kommunalen Richtplan übernommen. Nicht übernommen wurden in der Bauzone gelegene Naturobjekte (Hochstammobstgarten), da sich dessen Erhalt mit der zonengemässen Bebauung widerspricht. Ebenfalls nicht in den neuen Richtplan übernommen wurden Ufervegetationen und Feuchtstandorte, da deren Erhalt durch die Gesetzgebungen zum Wald und zum Gewässerschutz genügend gesichert ist. Die Pioniervegetation Bahndamm wird im Richtplan nicht mehr erwähnt, da diese im Schutzplan unter Schutz steht.

L 3 Freiflächen der öffentlichen Hand

Mit dem Projekt «Vorteil naturnah» wurde der Leitsatz «Fördern der Biodiversität» aus dem Legislaturprogramm umgesetzt. Die Fortführung dessen wird mit dem Koordinationsblatt gesichert.

L 4 Siedlungsränder

Die planerischen Möglichkeiten der Gemeinde zur Einflussnahme auf die Gestaltung der Siedlungsränder ist innerhalb der Bauzone grösser als im Landwirtschaftsgebiet. Aus diesem Grund soll bei Bauvorhaben am Siedlungsrand mit den Baubewilligungsunterlagen auch ein Umgebungsplan verlangt werden, der die Gestaltungsabsichten am Siedlungsrand aufzeigt und somit auch die Gestaltungsvorschriften gemäss dem Baureglement zu den Siedlungsränder prüfbar macht.

Massnahmen Verkehr

Der Richtplanabschnitt Verkehr beinhaltet:

- Strassenklassierung
- Anbindung an und Abstimmung Verkehr auf OLS
- Massnahmen zur Verkehrssicherheit und zum Verkehrsfluss
- Erschliessungsprogramm
- Massnahmen zum öffentlichen Verkehr
- Massnahmen im Langsamverkehrsnetz
- Massnahmen zur Erhöhung der Schulwegsicherheit

Die einzelnen Elemente sind in den entsprechenden Koordinationsblättern beschrieben.

Erschliessungsprogramm:

Das bisherige Erschliessungsprogramm wurde überarbeitet und aktualisiert. Da sich der Gemeinderat gemäss dem Legislaturprogramm 2020 – 2023 für ein massvolles Wachstum einsetzt, werden im neuen Erschliessungsprogramm die erforderlichen neuen Erschliessungen des zurzeit noch nicht erschlossenen Baugebietes zeitlich gestaffelt. Insbesondere die grossflächigsten Entwicklungsgebiete sollen zeitlich gestaffelt überbaut werden, um ein stetiges massvolles Wachstum beizubehalten. Die zeitlich ersten drei Gebiete sind bereits laufende Planungen. Anschliessend vorgesehen ist die Erschliessung an der Bachstrasse in Oberhofen zur Schliessung der Siedlungslücke, danach die Erschliessung Wisetal in Illighausen als örtlicher Versatz zu den restlichen Gebieten und darauffolgend das grossflächige Entwicklungsgebiet Oberwies in Lengwil. Die beiden Landflächen im Eigentum der Gemeinde werden zeitlich als Letzte angedacht, da diese als Entwicklungssteuerung dienen und bei der zurzeit starken Bautätigkeit momentan nicht den privaten Entwicklungen vorgezogen werden sollen.

Massnahmen Infrastruktur

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, eine ausreichende Deckung an Schutzräumen zu haben, weshalb diese Thematik in das Richtplan Koordinationsblatt I 1 aufgenommen wird.

Der GEP und das GWP der Gemeinde Lengwil sind aktuell. Die Änderung des Zonenplans führt zu keinen relevanten Änderungen am GEP und GWP, weshalb im Richtplan keine Aktualisierung dieser Planungsinstrumente aufgeführt wird.

6. Zonenplan

6.1 Änderungen

Die Änderungen der Grundnutzungszonen sind in der Zonenplanänderungstabelle und im Plan "Änderungen Zonenplan" im Anhang des Planungsberichts dargestellt, mit Änderungsnummern gekennzeichnet und in der Tabelle mit Kurzbegründungen erläutert.

Folgende Änderungen am Zonenplan erfordern eine ausführlichere Begründung und Erläuterung als die Kurzbegründung in der Zonenplanänderungstabelle:

- Überprüfung überlagernde Zone mit Gestaltungsplanpflicht:
Bisherige überlagernde Zonen mit Gestaltungsplanpflichten wurden in denjenigen Gebieten aufgehoben, in welchen inzwischen bereits rechtskräftige Gestaltungspläne bestehen.
- Neue überlagernde Gefahrenzone:
Gemäss dem Planungsauftrag aus dem kantonalen Richtplan ist die Gefahrenzone ausgedehnt worden. Diese überlagernde Zone umfasst Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte durch Rutschungen, Überschwemmungen oder durch andere Naturereignisse bedroht sind. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
- Reduktion Ausdehnung der Dorfzone:
Die Ausdehnung der Dorfzone ist in Gebieten ohne schützenswertes Ortsbild reduziert worden. Die Dorfzone dient als Ortsbildschutzzone und beinhaltet im Baureglement gegenüber den restlichen Zonen weiterführende gestalterische Vorgaben. Diese sollen in Gebieten ohne schützenswerte Ortsbilder nicht zur Anwendung kommen, da bei diesen Gebieten die überall geltenden allgemeinen Gestaltungsvorschriften ausreichend sind. Dies umfasst die Zonenplanänderung Nr. 2 bei der Parzelle Nr. 167, da dessen Gebäude Bestandteil der relativ neuen Wohnüberbauung der nördlich angrenzenden Gebäude ist und aufgrund der gesamtheitlichen Gestaltung der Wohnüberbauung besser zu der Wohnzone passt, welcher auch die anderen Teile dieser Wohnüberbauung zugeteilt sind. Entsprechend der Geschossigkeit erfolgt die Zuweisung zur W2.
Ebenfalls umfasst dies die Zonenplanänderung Nr. 3 in Oberhofen, wo die Dorfzone auf den bebauten Kern angepasst wurde. Die hinterste Bautiefe entlang des Stichbachs enthält keine historischen Bauten, ist grossenteils unbebaut und wenig einsehbar, weshalb eine Dorfzone als Ortsbildschutzzone aus Sicht der Gemeinde nicht zweckmässig ist. Zudem werden auch die Neubauten an der Strasse Obstgarten wie angrenzend der Wohnzone zugewiesen, um eine für das Quartier einheitliche Zonierung zu erhalten.
Weiter umfasst dies ebenfalls die Zonenplanänderung Nr. 4, welche gemäss der ISOS-Karte nicht Bestandteil des Ortskerns von Oberhofen ist. Das Gebiet umfasst zudem keine denkmalpflegerisch schützenswerten Gebäude und gemäss dem kantonalen Hinweisinventar keine nicht mal aufgenommenen Gebäude.
Die Zonenplanänderung von der Dorfzone zur Wohnzone W2 führt für die betroffenen Grundeigentümer betreffend zulässiger Nutzungsziffer gegenüber der früheren Ortsplanung zu keiner Verschlechterung. Im BauR aus dem Jahr 2009 war für die Dorfzone eine maximale AZ von 0.50 festgelegt, was gemäss der Umrechnungstabelle im Anhang der PBV einer GFZ von 0.80 entspricht. In der W2 ist ebenso eine maximale GFZ von 0.80 festgelegt.

- Einzonungen in die Freihaltezone:

Im Zonenplan aus dem Jahr 2009 sind Freiflächen entlang der Gewässer der «Freihaltezone Landschaft» als Nichtbauzone zugewiesen. Da es sich bei der Freihaltezone gemäss §10 der aktuellen PBV um eine Bauzone handelt, mussten diese Flächen neu zugeteilt werden. Dies wurde auch bereits in der Erarbeitung des neuen Baureglements (DBU Entscheid Nr. 19 vom 19.03.2018) beachtet.

Die Freihaltezone Landschaft war im damaligen Baureglement des Jahres 2009 folgendermassen definiert: *«Die Freihaltezone Landschaft sichert die nötigen Freiflächen um Bachläufe, Naturobjekte und weitere wichtige Landschaftselemente. Sie dient gleichzeitig dem Erhalt und der Schaffung von extensiv genutzten Grünräumen zur Förderung der Artenvielfalt und des ökologischen Ausgleichs.»*

Wo die betroffenen Flächen einseitig an das Nichtbaugebiet angrenzen, werden sie der Landschaftsschutzzone zugewiesen, um das Siedlungsgebiet nicht zu vergrössern.

Wo die betroffenen Flächen jedoch beidseitig von Bauzone umgeben und somit Teil des Siedlungsgebietes sind, müssen sie einer Bauzone zugewiesen werden, da keine Nichtbauzone innerhalb des Siedlungsgebiets ausgeschieden werden darf (RPG Art. 1; Ziel der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet). Gemäss den Seiten 11 und 12 der „Empfehlungen für die Behandlung von Sonderfällen“ vom „GIS Verbund Thurgau, Technische Kommission Nutzungsplanung“ (Stand 30.10.2015 / Version 05.2) werden die entsprechenden Flächen angrenzend an die Bauzone in die Freihaltezone eingezont. Geprüft wurde gemäss der Anregung der kantonalen Vorprüfung dennoch, diese Flächen innerhalb des Siedlungsgebiets der Landschaftsschutzzone und somit einer Nichtbauzone zuzuweisen. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist der Zonenzweck der Freihaltezone jedoch sehr passend für diese Flächen, bezweckt die Freihaltezone ja die Gliederung der Bauzonen und die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung. Zu beachten ist hierbei auch, dass wenn diese Flächen nicht der Freihaltezone zugewiesen werden, in der Gemeinde Lengwil gar keine Freihaltezonen vorkommen würden. Was dazu führen würde, dass im Baureglement eine Zone enthalten wäre, die im Zonenplan nicht vorkommt. Dabei wurde die Freihaltezone im Baureglement mit DBU-Entscheid Nr. 19 vom 19.03.2018 ja genau deshalb in das Baureglement aufgenommen und genehmigt, um diese Flächen entlang der Gewässer innerhalb des Siedlungsgebiets der Freihaltezone zuweisen zu können.

- Umzonungen aus der öffentlichen Zone in eine Dorfzone resp. Wohnzone:

Mit den Zonenplanänderungen Nrn. 11, 12 und 13 werden drei Flächen aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont in die Dorfzone oder in die Wohnzone.

Bei der Zonenplanänderung Nr. 11 handelt es sich um einen kleineren Teil der Parzelle Nr. 296. Das Grundstück ist in Privateigentum und befindet sich südlich des Friedhofes in Oberhofen. Bei der Zonenplanänderung Nr. 12 handelt es sich um die Parzelle Nr. 70, welche ebenfalls in Privateigentum ist. Diese befindet sich westlich der Kirche in Oberhofen. Die Zonenplanänderung Nr. 13 umfasst die Parzelle Nr. 732, welche östlich des Friedhofes in Oberhofen gelegen ist und sich im Eigentum der Evangelischen Kirchgemeinde Lengwil befindet. Die Zonenplanänderung ist mit der Evangelischen Kirchgemeinde abgesprochen. Die Zonenplanänderungen erfolgen, da kein Bedarf für eine Erweiterung des Friedhofes oder der Kirche in Oberhofen bekannt oder zu erwarten ist.

- Im Bereich des Stichbachs in Lengwil östlich der Hauptstrasse wird mit den Zonenplanänderungen Nrn. 14 bis 19 die Zonierung entsprechend dem umgesetzten Bachprojekt an die amtliche Vermessung angepasst. Gemäss den «Empfehlungen für die Behandlung von

Sonderfällen» vom GIS Verbund Thurgau werden die offenen Gewässer grundsätzlich aus der AV übernommen. Bei geringfügigen Abweichungen könne deren Verlauf ohne öffentliche Auflage an die AV angepasst werden (Kanzleimutationen).

Da das Amt für Raumentwicklung in der Vorprüfung gewünscht hat, diese Änderungen detailliert aufgezeigt zu erhalten, werden die einzelnen Anpassungen im Änderungsplan dennoch dargestellt und in der Änderungstabelle aufgeführt.

Die Zonengrenze wird grundsätzlich lediglich an den neuen Bachverlauf angepasst. Mit den Zonenplanänderungen Nrn. 15 und 16 wird jedoch eine kleine Fläche der Freihaltezone zugewiesen, da diese Fläche für sich nicht überbaubar ist und die Zonengrenze der Dorfzone zum Stichbach hin damit der Parzellengrenze entspricht.

- Überlagernder Naturschutz:


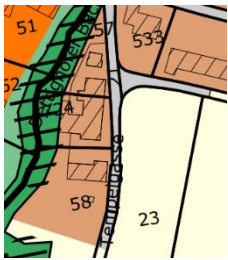

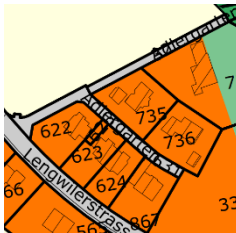
Der Feuerweiher Schloss Liebburg wird gemäss der Vorgabe des kantonalen Richtplans sowie der kantonalen Vorprüfung mit einer überlagernden Zone Naturschutzzone im Gewässer versehen (siehe Änderungsplan des Zonenplans, Änderung Nr. 1 mit grüner Schrift).

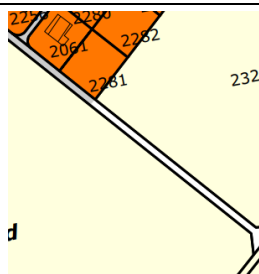
Zudem wird der Lochmüliweiher gemäss der Vorgabe des kantonalen Richtplans sowie der kantonalen Vorprüfung im Bereich des Gewässers und des angrenzenden Waldes mit einer Naturschutzzone im Gewässer resp. im Wald überlagert (siehe Änderungsplan des Zonenplans, Änderung Nrn. 3 und 4 mit grüner Schrift). Der Lochmüliweiher ist gemäss dem kantonalen Inventar schützenswerter Objekte im Wald (ISOWA) ein Waldweiher von besonders schützenswerter Bedeutung. Die überlagernde Naturschutzzone beim Lochmüliweiher beschränkt sich auf den Bereich der Parzelle Nr. 2126 innerhalb des Waldes und des Gewässers, da dies als zweckmässige Abgrenzung der Zonierung erachtet wird.

Der Emerzerweiher ist bereits mit einer Naturschutzzone umgeben. Da nach neuer Systematik des Zonenplans die Gewässer in den Naturschutzgebieten als überlagernde Zone Naturschutzzone im Gewässer dargestellt werden, wird auch die Gewässerfläche des Emerzerweiher als Naturschutzzone im Gewässer ausgeschieden (siehe Änderungsplan des Zonenplans, Änderung Nr. 2 mit grüner Schrift).

Abgrenzung Strassenfläche innerhalb und ausserhalb der Bauzone

Die Erfassung der Unterteilung der Verkehrsfläche in „Strassen innerhalb“ und „Strassen ausserhalb“ der Bauzone wurde entsprechend der Erfassungsrichtlinien des GIS-Verbundes korrigiert. Gemäss der Vorgabe des ARE vom Planerstamm im Frühling 2021 werden die erfolgten Korrekturen folgend aufgelistet:

Bisherige Erfassung	Ausschnitt Zonenplan neu
 <p>Tempelgasse Dettighofen entlang der Bauzone trotz Erschliessungsfunktion nicht als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst</p>	 <p>Als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst, soweit Erschliessungsfunktion der Bauzone vorhanden ist</p>
 <p>Parzelle Nr. 631 und 32 Strasse Adlergarten Dettighofen nicht die ganze Parzelle als Verkehrsfläche ausgewiesen</p>	 <p>Parzelle Nr. 631 und 32 Strasse Adlergarten vollständig als Strasse innerhalb der Bauzone ausgewiesen</p>

Bisherige Erfassung	Ausschnitt Zonenplan neu
 <p>Parzelle Nr. 40 entlang der Schule als Strasse in Nichtbauzone erfasst</p>	 <p>Parzelle Nr. 40 entlang der Bauzone als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst</p>
 <p>Parzelle Nr. 801 nicht durchgehend als Verkehrsfläche erfasst</p>	 <p>Parzelle Nr. 801 als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst</p>
 <p>Die Bachhofstrasse in Oberhofen ist etwas weiter als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst, als die Bauzone reicht</p>	 <p>Die Bachhofstrasse ist nur so weit als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst, wie die Bauzone reicht</p>
 <p>Beim Brunehof in Oberhofen führt die Verkehrsfläche nicht entlang der Strasse</p>	 <p>Verkehrsfläche an die Strassenführung der Parzelle Nr. 391 angepasst</p>
 <p>Wilenstrasse (Parzelle Nr. 2012) von Illighausen nach Wilen durchgehend als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst</p>	 <p>Wilenstrasse nur so weit als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst, wie die Bauzone reicht</p>
 <p>Strasse Säntisblick Illighausen durchgehend als Strasse innerhalb Bauzone erfasst</p>	 <p>Erfassung angepasst an die Bauzonengrenze</p>
 <p>Kirchstrasse von Oberhofen nach Dettighofen durchgehend als Strasse innerhalb der Bauzone erfasst</p>	 <p>Kirchstrasse angepasst an Verlauf der Bauzonengrenze</p>

6.2 Mehrwertabgabe

Die Grundeigentümer werden darauf hingewiesen, dass bei Einzonungen sowie bei Umzonungen von öffentlichen Zonen in übrige Bauzonen gemäss § 63 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Mehrwertabgabepflicht von 20% des Bodenmehrwertes besteht. Der Bodenmehrwert bemisst sich aus der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Rechtskraft der Einzonung und wird durch die Steuerverwaltung veranlagt. Die Abgabe wird jedoch erst bei Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder mit Rechtskraft der Baubewilligung fällig.

Die Tabelle der mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen ist im Anhang ersichtlich.

7. Baureglement

Das aktuelle Baureglement der Gemeinde Lengwil wurde mit DBU-Entscheid Nr. 19 am 19.03.2018 genehmigt und anschliessend vom Gemeinderat Lengwil per 01.05.2018 in Kraft gesetzt. Es handelt sich hierbei somit um ein verhältnismässig neues Baureglement, das infolge der Rechtsbeständigkeit nicht bereits wieder inhaltlich überarbeitet werden darf.

Die Vorprüfung der kantonalen Amtsstellen hat ergeben, dass der Feuerwehrweiher beim Schloss Liebburg im Zonenplan mit einer Naturschutzzone im Gewässer zu überlagern sei. Zudem sei bei dem Lochmüliweiher sowohl eine Naturschutzzone im Wald als auch eine Naturschutzzone im Gewässer als überlagernde Zone zu ergänzen (siehe Kapitel 9.2).

Die überlagernden Zonen Naturschutzzone im Gewässer sowie Naturschutzzone im Wald sind im Baureglement Lengwil bisher noch nicht enthalten, weshalb diese ergänzt werden. Hierbei handelt es sich um eine punktuell erforderliche Ergänzung des Baureglements, keine inhaltliche Gesamtüberarbeitung des Baureglements.

8. Zielerreichung und Interessenabwägung

8.1 Umsetzung kantonale Vorgaben

Sämtliche in Kapitel 3 aufgeführten kantonalen Vorgaben werden eingehalten, siehe Abhandlungen der folgenden Abschnitte sowie in Kapitel 3.

8.2 Verfügbarkeit Bauzonen

Mit der Überarbeitung des Zonenplans erfolgen keine grossflächigen Verlagerungen von bisher nicht überbauten Bauzonen.

Damit die noch nicht überbauten Bauzonen nicht alle zur gleichen Zeit überbaut werden, hat der Gemeinderat das Erschliessungsprogramm überarbeitet (siehe Kapitel 5). Seitens dieser Eigentümerschaften wurden Interessen an möglichst baldiger Erschliessung und Überbauung kundgetan. Dass nicht alle Flächen demnächst sofort erschlossen und überbaut werden ist somit kein Problem der Baulandhortung, sondern ein bewusster Entscheid des Gemeinderates zu einem stetigen Wachstum.

8.3 Erreichen der Mindestdichten

Die Gemeinde Lengwil hat die gemäss KRP geforderte Mindestdichte deutlich überschritten (siehe Kapitel 3.7).

Zur Erreichung der gemäss KRP geforderten Nachverdichtung werden im kommunalen Richtplan innerhalb der Bauzone die Entwicklungsgebiete ausgewiesen.

8.4 Fruchtfolgeflächen

Die Fruchtfolgeflächen sind gemäss dessen Erfassung im ThurGIS von der vorliegenden Überarbeitung des Zonenplans nicht betroffen.

8.5 Abstimmung auf Nachbargemeinden

Eine Abstimmung auf die Ortsplanungen der Nachbargemeinden ist, soweit erforderlich, erfolgt.

8.6 Nachweis Lärmschutz

Die Umzonung bei der Parzelle Nr. 165 von der Arbeitszone Gewerbe in die Wohn- und Arbeitszone WA3 erfolgt, um an zentraler Lage in Bahnhofsnähe zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, Wohnnutzung zu ermöglichen.

Betreffend Bahnlärm besteht gemäss map.geo.admin folgende Vorgabe: «*Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen - Eisenbahnlärm, festgelegte Emissionen Nacht (Bundesamt für Verkehr): Schwellenwert Lärmsanierung (Tag:65dB, Nacht:55dB)*». In der WA3 besteht ein Planungswert von 60dB am Tag und 50dB in der Nacht. Der Lärm reduziert sich innerhalb von 3m um 5dB. Da die Umzonung deutlich mehr als 3m von der Achse der Bahn entfernt ist, ist die Umzonung infolge des Bahnlärms möglich.

Folgende Umzonungen führen gemäss dem Lärmsanierungsprojekt entlang von Kantonsstrassen zu Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten:

- Zonenplanänderung Nr. 2:
 - o Bestand: 63dB Tag / 53 dB Nacht
 - o Zulässiger IGW in ES2: 60dB / 50 dB
- Zonenplanänderung Nr. 3 an der Hauptstrasse (Parzelle Nr. 840, Obstgarten 9)
 - o Bestand: 66 dB Tag / 54 dB Nacht
 - o Zulässiger IGW in ES2: 60dB / 50 dB
- Zonenplanänderung Nr. 9 entlang der Dettighoferstrasse
 - o Bestand: 62 dB Tag / 47 resp. 48 dB Nacht
 - o Zulässiger IGW in ES2: 60dB / 50 dB

Bei allen aufgeführten drei Umzonungen sind direkt anstossende Nachbarschaftsgrundstücke ebenfalls der ES2 zugeteilt. Aus Gründen der Gleichbehandlung mit den Nachbarschaften wird bei der Umzonung keine «Aufstufung gemäss LSV» vorgesehen.

8.7 Berücksichtigung Naturgefahren

Allgemein

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Beurteilungsperimeters detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) durch Hochwasser und Rutschungen in welchem Masse bedroht sind.

Gemäss § 20 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte in den Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, Auszonungen oder Gestaltungsplanpflicht) Risiken minimiert werden können.

Für das Verständnis der Gefahrenkarte und Einstufungen sind folgende Begriffe erläutert:

erhebliche Gefährdung (Rot):

- Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

mittlere Gefährdung (Blau):

- Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden sind möglich, plötzliche Gebäudezerstörungen sind aber nicht zu

erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das Schadensausmass kann je nach Naturgefahr sehr unterschiedlich sein.

geringe Gefährdung (Gelb):

- Personen sind kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen zu rechnen. In Gebäuden können erhebliche Schäden auftreten.

Restgefährdung (Gelbweiss): Kommt in der Gemeinde Lengwil nicht vor.

- Die gelb-weisse Gefahrenstufe zeigt Gefährdungen mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit.

keine Gefährdung (Weiss):

- Nach aktuellem Wissensstand besteht innerhalb der beurteilten Fläche keine Gefährdung. Ausserhalb des Beurteilungsperimeters wurde die Gefährdung nicht beurteilt. Es ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Rutschungen:

- Rutschungen sind hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Hangbereichen aus Lockergestein und/oder Fels. Es wird unterschieden zwischen flachgründigen (Gleitfläche bis 2 m unter Terrainoberfläche), mittelgründigen (2-10 m u. T.) und tiefgründigen Rutschungen (mehr als 10 m u. T.). Permanente Rutschungen sind kontinuierliche und gleichmässige Rutschungen über lange Zeiträume. Von spontanen Rutschungen spricht man bei Lockergesteinsmassen, die plötzlich und schnell abgleiten.

Hochwasser:

- Überschwemmung oder Überflutung, d.h. vorübergehende Bedeckung einer Landfläche ausserhalb des Gewässerbettes mit Wasser, oft auch begleitet von Feststoffablagerungen.

Analyse Konfliktgebiete

Es werden die Gefahren charakterisiert und auf die betroffenen Zonen / Nutzungen analysiert. Infolge von Oberflächenwasserzufluss sind durch direktbetroffene Grundeigentümer in Absprache mit der Gemeinde Lengwil bereits Projekte erfolgt.

Festlegung Konfliktgebiete

Nachfolgend werden die Gefahrengebiete aufgeführt, welche innerhalb der Bauzonenflächen liegen und eine GefahrenEinstufung „erheblich“ oder „mittel“ aufweisen. Bei einer Gefahrenstufe „gering“ ergab die Analyse keine Verhältnismässigkeit für raumplanerische Massnahmen, weshalb diese hier nicht detailliert aufgeführt werden.

Raumplanerische Massnahmen



Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerischen Massnahmen eine zweckmässige Risikoreduktion möglich ist, resp. keine neuen Risiken geschaffen werden und die Anwendung verhältnismässig ist. Folgende Fragen sind bei der Erörterung der raumplanerischen Massnahmen zu beachten:

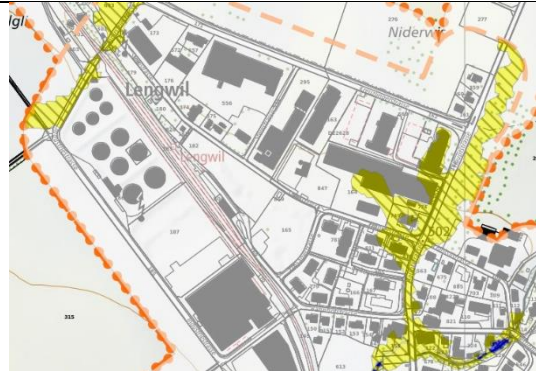
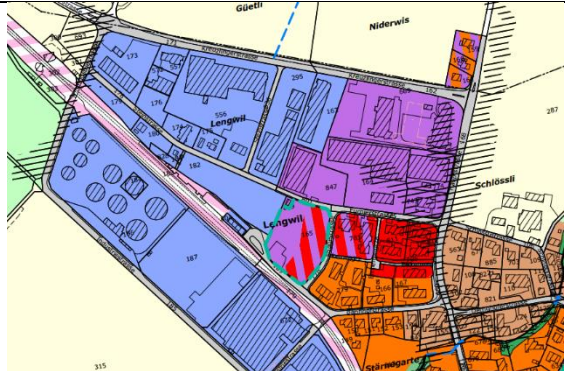
- Ist eine Auszonung resp. Einzonung notwendig / sinnvoll?
- Sind Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet?
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

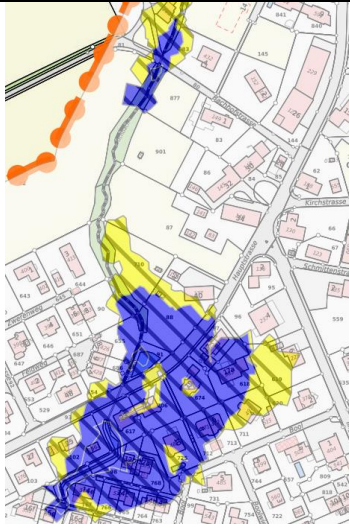
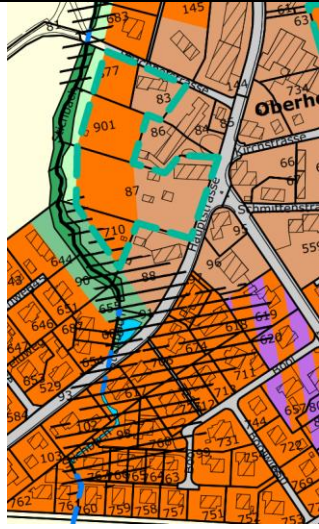

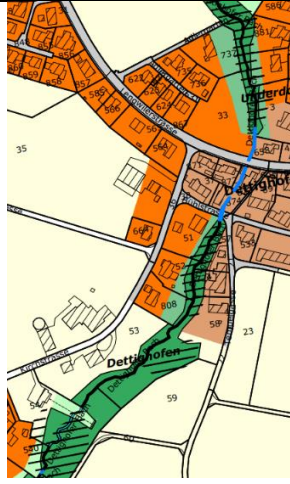
Konfliktgebiete Richtplanung:

Die Gemeinde Lengwil darf gemäss der Vorgabe des KRP keine WMZ-Richtplangebiete aufweisen. Es bestehen somit keine Konflikte mit der Richtplanung.

Konfliktgebiete Zonenplan:

Langfeld Lengwil	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
	
Hauptprozessart: Wasser Gefahrenstufe: gering	Arbeitszone Industrie
<u>Beurteilung raumplanerischer Massnahmen:</u> In diesem Gebiet besteht der Gestaltungsplan Langfeld. Dessen Änderung wurde mit DBU-Entscheidung Nr. 34 am 08.08.2022 genehmigt. Die geplante Erschliessung der Arbeitszone wird die geringe Gefährdung zu berücksichtigen haben. Die Übernahme der Gefahrenkartierung erfolgt 1:1 in den Zonenplan. Bei einem Baugesuch ist ein entsprechender Objektschutznachweis einzureichen, falls die geringe Gefährdung nach der Erstellung der Erschliessungsstrasse weiterhin besteht.	

Lengwil Industriestrasse, Hauptstrasse und Stichbach	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
	
Hauptprozessart: Wasser Gefahrenstufe: gering, mittel	Teilweise innerhalb der Bauzone
<u>Beurteilung raumplanerischer Massnahmen:</u> Die betroffenen Grundstücke in der Bauzone sind bereits überbaut. Eine punktuelle Auszonung oder auch eine GP-Pflicht über ein bereits bebautes und kleinflächiges Areal ist nicht zweckmässig. Die Übernahme der Gefahrenkartierung erfolgt 1:1 in den Zonenplan. Bei einem Baugesuch ist ein entsprechender Objektschutznachweis einzureichen.	

Oberhofen Stichbach	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
 A map showing a residential area with a river (Stichbach) flowing through it. The river is highlighted in orange, indicating a hazard zone. The surrounding area is colored in yellow and blue, representing different risk levels.	 A zoning plan map showing the same residential area. The river is highlighted in green, indicating it is within a building zone (Bauzone). The surrounding area is colored in orange and purple, representing different zoning categories.
Hauptprozessart: Wasser Gefahrenstufe: gering, mittel	Teilweise innerhalb der Bauzone
Beurteilung raumplanerischer Massnahmen: Die betroffenen Grundstücke in der Bauzone sind bereits überbaut. Eine punktuelle Auszonung oder auch eine GP-Pflicht über ein bereits bebautes und kleinflächiges Areal ist nicht zweckmässig. Entlang dem Stichbach besteht bereits rechtskräftig der Gestaltungsplan Bool. Die Übernahme der Gefahrenkartierung erfolgt 1:1 in den Zonenplan. Bei einem Baugesuch ist ein entsprechender Objektschutznachweis einzureichen.	
Dettighoferbach in Dettighofen und Oberhofen	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
 A map showing a residential area with a river (Dettighoferbach) flowing through it. The river is highlighted in orange, indicating a hazard zone. The surrounding area is colored in yellow and green, representing different risk levels.	 A zoning plan map showing the same residential area. The river is highlighted in green, indicating it is within a building zone (Bauzone). The surrounding area is colored in orange and green, representing different zoning categories.
Hauptprozessart: Rutschung Gefahrenstufe: gering, mittel	Hauptsächlich ausserhalb der Bauzone
Beurteilung raumplanerischer Massnahmen: Die Gefährdung befindet sich hauptsächlich entlang dem Dettighoferbach in der Nichtbauzone oder der Freihaltezone. Die Dorfzone und die Wohnzone sind nur geringfügig betroffen. Diese sind bereits überbaut. Eine punktuelle Auszonung oder auch eine GP-Pflicht über ein bereits bebautes und kleinflächiges Areal ist nicht zweckmässig. Die Übernahme der Gefahrenkartierung erfolgt 1:1 in den Zonenplan. Bei einem Baugesuch ist ein entsprechender Objektschutznachweis einzureichen.	

8.8 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Starkstromleitungen.

8.9 Berücksichtigung Grundwasser und Wasserversorgung

Gemäss der Erfassung im ThurGIS (Stand 11.08.2022) besteht auf dem Gemeindegebiet von Lengwil keine ausgeschiedene Grundwasserschutzzone. Bei den im ThurGIS erfassten «Grundwasseraustritte, -fassungen und -anreicherungsanlagen» bestehen keine Einzonungen.

8.10 Berücksichtigung belastete Standorte

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von bekannten belasteten Standorten,

8.11 Berücksichtigung Natur- und Heimatschutz (NHG)

Es bestanden keine Differenzen zwischen dem Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege und den unter Schutz gestellten Kulturobjekten im Schutzplan der Gemeinde, bis kürzlich das Amt für Denkmalpflege das Gebäude Assek-Nr. 37/2-0091 in ihrem Hinweisinventar auf wertvoll aufgestuft hat. Zu diesem Objekt ist daher momentan ein Entscheid über eine Unterschutzstellung resp. über eine Nichtunterschutzstellung pendent. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Die unter Schutz gestellten Naturobjekte wurden mit Luftbildern auf deren Aktualität überprüft und kein Anpassungsbedarf festgestellt.

Gemäss dem Vorprüfungsbericht der kantonalen Amtsstellen besteht die Möglichkeit auf Parzelle Nr. 305 ein Stück einer Panzersperre aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs unter Schutz zu stellen. Dies wurde zur Kenntnis genommen, der Schutzplan ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Überarbeitung.

9. Verfahren

9.1 Information und Mitwirkung

Am 18. Mai 2022 hat der Gemeinderat in den Kreuzlinger Nachrichten öffentlich mitgeteilt, dass die Überarbeitung des Zonenplans und des Richtplans gestartet wurde und bis am 13. Juni 2022 die Möglichkeit besteht, Anregungen einzureichen. Eine Mitteilung aus der Bevölkerung ist eingegangen und wurde durch den Gemeinderat behandelt und beantwortet.

Am 30. August 2022 um 20 Uhr fand eine öffentliche Orientierungsversammlung zur Teilrevision der Ortsplanung in der Mehrzweckhalle in Oberhofen statt. Planer und Gemeinderat stellten hierbei die aktuelle Ortsplanung, die Revisionsinhalte sowie die Terminplanung vor und standen für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Die Bevölkerung war eingeladen, sich aus erster Hand informieren zu lassen und bei der Planung mitzuwirken. Die Mitwirkungsphase dauerte vom 30.08.2022 bis zum 03.10.2022. Während dieser Frist konnten Anträge schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden, welche durch diesen behandelt und beantwortet wurden.

9.2 Vorprüfung und Bereinigung

Mit Schreiben vom 1. September 2022 wurden die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung (Kommunaler Richtplan und Zonenplan) dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Am 13. September 2022 wurde die Teilrevision dem Amt für Raumentwicklung im Rahmen des Übergangsgesprächs erläutert.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2023 erhielt die Gemeinde Lengwil den Vorprüfungsbericht.

Anbei folgen, entsprechend der Reihenfolge im Vorprüfungsbericht, summarisch die Bemerkungen bezüglich Berücksichtigung der Vorbehalte des Kantons (*Kursiv: sinngemäss Anregung Vorprüfung*, Normalschrift: Berücksichtigung Gemeinde):

2 Kommunaler Richtplan

2.1 Allgemeine Bemerkungen

Im Planungsbericht wird ein Kapitel zum räumlichen Konzept vermisst, welches als konzeptionelle Grundlage für die Ortsplanungsrevision dient. So sei nicht ersichtlich, was die Erkenntnisse aus der Bestandesaufnahme sind oder ob Siedlungsanalysen erstellt wurden.

Es wurde kein räumliches Konzept als eigener Plan erstellt, was im Planungsbericht Kapitel 1.1 angepasst dargestellt wurde.

2.3 Beurteilung kommunaler Richtplan

2.3.1 Siedlung

Im Koordinationsblatt S1 werden Entwicklungsgebiete bezeichnet und beschrieben. Die Beschreibungen der Gebietscharakteristik und der Handlungsbedarf zu den einzelnen Gebieten seien zu knapp gehalten. Die gebietsspezifischen Zielsetzungen seien deshalb, wie im Vorprüfungsbericht beschrieben, zu ergänzen.

Die gebietsspezifischen Zielsetzungen wurden zum Teil entsprechend der Anregung der Vorprüfung übernommen (siehe Richtplantext Koordinationsblatt S 1). Beim Gebiet S 1.3 (Parzelle Nr. 165 neben dem Bahnhof Lengwil) ist darauf hinzuweisen, dass entgegen dem Stand der Vorprüfung auf eine Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone WA3 verzichtet wird. Beim Gebiet S 1.7 (Parzellen Nrn. 2007 und 2009 in Illighausen) wird auf die in der Vorprüfung angelegte Auszonung verzichtet, da die Fläche teilweise überbaut ist. Das Bauernhaus wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, weshalb ein Verbleib der Fläche innerhalb der Bauzone passender ist als eine Auszonung in die Landwirtschaftszone. Zudem ist mit der Zuweisung zur Dorfzone sowie der überlagernden Gestaltungsplanpflicht eine Einpassung genügend gewährleistet.

2.3.2 Natur und Landschaft

Im Richtplantext zu Koordinationsblatt L1 werden alle Vernetzungskorridore aufgeführt. Der Vorprüfungsbericht moniert, der Vernetzungskorridor 440 Bommerweiher – Gross-/Neuweiher fehle und sei zu ergänzen.

Der Vernetzungskorridor 440 wurde ergänzt.

Im Planungsbericht werden in Kap. 5.3. unter L1 die Vernetzungskorridore summarisch erwähnt. Gemäss Vorprüfungsbericht sei an dieser Stelle eine Aufzählung zu begrüssen.

Die gewünschte Aufzählung wurde ergänzt.

Im vorliegenden Richtplan seien die Entwicklung und ökologische Aufwertung der Fliessgewässer und insbesondere das Thema Bachausdahlungen zu ergänzen.

Das Thema hat in der Gemeinde zurzeit keine ausserordentliche Relevanz, da keine Bachausdahlungen geplant sind. Dies wurde bereits mit der grundeigentümerverbindlichen Gewässer-raumausscheidung geprüft.

Im Vorprüfungsbericht wird empfohlen, im Richtplan auch die Siedlungsränder zu thematisieren. Es seien Massnahmen zu prüfen, um die bestehenden Qualitäten der Siedlungsränder zu bewahren und Übergangsbereiche qualitativ zu gestalten bzw. aufzuwerten.

Das Thema wurde im neuen Koordinationsblatt L4 ergänzt. Ohnehin besteht zur Gestaltung der Siedlungsränder eine Vorgabe gemäss den allgemeinen Gestaltungsvorschriften des Baureglements.

2.3.3 Verkehr

Der kantonale Wanderweg im Gebiet Liebburg – Mellgenten wurde verlegt. Im Richtplan sei noch die bisherige Wegführung eingetragen. Neu liege der Wanderweg auf den Parzellen Nrn. 272, 293 und 291 - der Richtplan sei entsprechend anzupassen.

Die Richtplankarte wurde entsprechend bereinigt.

Im Richtplantext sei zu ergänzen, dass die Linienführung der neuen Fuss- und Radwegverbindung nach Bottighofen (Richtplanmassnahme V10) mit der Planung der Oberlandstrasse (OLS) zu koordinieren ist.

Koordinationsblatt V10 wurde entsprechend ergänzt. Da diese Fuss- und Radwegverbindung im Agglomerationsprogramm der 5. Generation als A-Massnahme vorgesehen ist, wird sie voraussichtlich zeitlich einiges vor der OLS zu Stande kommen.

Der Anschluss Kreuzlingen Ost der geplanten Oberlandstrasse (OLS) sei in der Richtplankarte zu ergänzen.

Der Anschluss wurde in der Richtplankarte ergänzt.

Die erhaltenswerten Hochstammobstgärten Nrn. 4 und 37 sowie die erhaltenswerte, extensive Wiese Nr. 31 tangieren die Linienführung der OLS. Die Gemeindebehörde wird im Vorprüfungsbericht dazu eingeladen, diesen Nutzungskonflikt zu bereinigen.

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch Aufgabe des Projekts der OLS bei Tangierung von erhaltenswerten Naturobjekten für einen angemessenen Ersatz zu Sorgen.

In der Richtplankarte und im Richtplantext sei die Klassifizierung der Kantonsstrassen zu überprüfen und teilweise anzupassen.

Die Klassifizierung wurde überprüft und bereinigt.

Im Koordinationsblatt V2 steht unter Massnahme: «Eine direkte Zufahrt von der OLS zum Industriegebiet ist sicherzustellen.» Gemäss Vorprüfungsbericht sei der Kreisel am nördlichen Ortseingang als Anschluss an die OLS vorgesehen und ein weiterer Anschluss nicht zweckmässig. Daher seien Massnahmen zu treffen, um den Erschliessungsverkehr des Industriegebiets möglichst direkt zu führen, z.B. über der Hauptstrasse zur Kreuzlingerstrasse oder die Furnierstrasse. Der Richtplantext sei dahingehend anzupassen.

Das Anliegen wurde überprüft und verworfen, da die Furnierstrasse nicht durchgehend befahrbar ist.

Richtplankarte und Richtplantext sind bezüglich Ortseingänge aufeinander abzustimmen und zu bereinigen. Des Weiteren sei die Gemeinde als Kostenträger zu ergänzen und der Umsetzungszeitpunkt auf unbestimmt zu setzen.

Richtplantext und -karte wurden aufeinander abgestimmt.

3 **Zonenplan**

3.1 Allgemeine Bemerkungen

Mit dem Genehmigungsgesuch sind im Änderungsplan auch Änderungen darzustellen, die Überlagernde Zonen betreffen.

Die Änderungen werden dargestellt.

Der Änderungsplan zum Zonenplan und die Zonenplanänderungstabelle enthalten kleinere Unstimmigkeiten und sind zu bereinigen.

Die Unterlagen wurden bereinigt.

Es wird gewünscht, die Zonenplanänderungen im Planungsbericht ausführlicher zu beschreiben und zu begründen.

Wurde erledigt, siehe Kapitel 6.1.

3.3 Verfügbarkeit von Bauland

Auf einen Teil der Parzelle Nr. 165 plant die Gemeinde eine Umzonung. Im Prüfbericht wird empfohlen, mit dem Grundeigentümer einen Kaufrechtsvertrag abzuschliessen.

Das Anliegen ist obsolet, da auf diese Umzonung infolge der rein gewerblichen Bauabsichten der neuen Grundeigentümerschaft verzichtet wird.

3.4 Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird eingeladen, mit dem Genehmigungsgesuch eine Tabelle mit sämtlichen mehrwertabgabepflichtigen Änderungen einzureichen.

Die gewünschte Tabelle mit den mehrwertabgabepflichtigen Zonenplanänderungen ist im Anhang ersichtlich.

3.5 Beurteilung der Zonenplanänderungen

3.5.1 Wohn- Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)

Änderung Nr. 3: Im Koordinationsblatt S1.8 des kommunalen Richtplans ist festzuhalten, dass in einem allfälligen Gestaltungsplan südlich des bestehenden Gestaltungsplangebiets Bachhof, ebenfalls Bestimmungen für die Weiterführung der dörflichen Struktur und eine gute Einpassung der Bauten aufzunehmen ist.

Das Koordinationsblatt S1.8 wurde wie gewünscht ergänzt.

Änderungen Nrn. 11, 12 und 13: Es sind drei Umzonungen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA in eine andere Nutzungszone vor. Der Nachweis, dass kein Bedarf an eine öffentliche Nutzung dieser Flächen besteht, ist zwingend zu ergänzen.

Abhandlung wurde ergänzt, siehe Planungsbericht Kapitel 6.1.

Änderung Nr. 14: Im Planungsbericht sind der Nachweis und das Bekenntnis von der Gemeinde zu erbringen, dass in absehbarer Zukunft kein weiterer Bedarf an Arbeitszonen geltend gemacht wird. Auf der Nachbarparzelle werde mitunter Kies aufbereitet. Im Planungsbericht sei deshalb ausführlicher zu der vorherrschenden Lärmsituation Stellung zu nehmen.

Das Anliegen ist obsolet, da auf diese Umzonung verzichtet wird.

3.5.2 Schutzzonen

Damit das Gewässer des Feuerwehrweihers Schloss Liebburg hinreichend geschützt ist, sei die Wasserfläche mit einer Naturschutzzone im Gewässer zu überlagern.

Die gewünschte Überlagerung und die erforderliche Baureglementsänderung wurden ergänzt.

Rund um den Lochmüliweiher soll eine «Naturschutzzone im Wald» eingeführt werden. Aus kantonaler Sicht müssen diesbezüglich der Zonenplan angepasst und das Baureglement entsprechend ergänzt werden. Der Prüfbericht enthält einen Formulierungsvorschlag für das Baureglement. Darüber hinaus wird empfohlen, die Wasserfläche des Weihers im Schutzplan aufzunehmen oder ebenfalls mit einer Naturschutzzone im Gewässer zu überlagern.

Die gewünschte Überlagerung im Zonenplan und die erforderliche Baureglementsänderung wurden ergänzt.

Es wird empfohlen, die Landschaftsschutz zonen grundlegend zu überprüfen.

Auf eine generelle Überprüfung wird verzichtet, da aus Sicht der Gemeinde kein genereller Überarbeitungsbedarf an der Abgrenzung der Landschaftsschutzzone besteht und daher dieser Überarbeitungsaufwand unverhältnismässig wäre.

3.5.3 Weitere Zonen

Änderungen Nrn. 6, 7 und 8: Aus kantonaler Sicht sind die vorgesehenen Einzonungen in die Freihaltezone nicht zwingend notwendig, da sie das kantonale Kontingent für Spezialbauzonen beanspruchen. Ohne weitere Begründung könne für die geplanten Änderungen daher keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Eine Abwägung der Zonenzuweisung wurde erstellt und unter Planungsbericht Kapitel 6.1 aufgeführt. Die Einzonung in die Freihaltezone wird somit beibehalten.

3.5.4 Weitere Bemerkungen zum Zonenplan

Dorfzone Illighausen: Um den Strukturerhalt des wertvollen Ortsbildes von Illighausen zu gewährleisten, soll die partielle Umzonung in die Freihaltezone bzw. die Auszonung von wertvollen Freiflächen geprüft werden.

Das Anliegen wurde zur Kenntnis genommen und geprüft. Auf eine Umzonung wird jedoch verzichtet. Eine Korrektur des Einlenkers der Kirchstrasse ist ohnehin bereits bewilligt. Die Einpassung ist über BauR Art. 32 ff. genügend sichergestellt. (siehe hierzu auch Punkt 6.1 dieses Kapitels der Berücksichtigung der Vorprüfung)

Arbeitszonen: Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung ist zu klären, ob der Bedarf für eine Arbeitszone AI auf Parzelle Nr. 321 noch ausgewiesen und die Zonierung mit den Vorgaben des KRP vereinbar ist.

In der Gemeinde ist ein Bedarf für eine Arbeitszone AI vorhanden. Das Baugesuch für die Erschliessung ist Stand Sommer 2023 bereits in Erarbeitung. Interessenten sind der Gemeinde bekannt.

Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Bereich des GP Bachhof ist aus kantonaler Sicht nicht nachvollziehbar: Ohne zwingende Ersatzplanung könne es bei einer Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans zu einer Fehlentwicklung kommen. Die Gemeinde wird daher aufgefordert, die Gestaltungsplanpflicht zumindest im Bereich des GP Bachhof beizubehalten.

Zur Kenntnis genommen. In dem Gebiet besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan Bachhof. Die Gemeinde hat kein Interesse, diesen bestehenden Gestaltungsplan aufzuheben, insbesondere auch wegen den beinhalteten gestalterischen Vorgaben zum Lärmschutz. Da an dem bestehenden Gestaltungsplan festgehalten wird, ist eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan nicht erforderlich. Ohnehin müsste eine allfällige Aufhebung eines Sondernutzungsplans durch das DBU genehmigt werden. Auf die Gestaltungsplanpflicht wird daher verzichtet.

4 **Baureglement**

Mit der Einführung der neuen Zone «Naturschutz im Wald» ist die entsprechende Zonenvorschrift im Baureglement zu ergänzen.

Die Zonenvorschrift wird im Baureglement ergänzt.

5 **Schutzplan**

Im Prüfbericht wird darauf hingewiesen, dass in der geschützten Hecke auf Parzelle Nr. 305 (Objekt Nr. 6, Schutzplan), ein Stück einer Panzersperre aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs integral erhalten ist.

Zur Kenntnis genommen, auf eine Schutzplanänderung wird jedoch momentan verzichtet.

6 **Planungsbericht**

Im Planungsbericht wird der kantonale Richtplan (KRP) mit Stand 2017 als kantonale Vorgabe aufgeführt. Der Prüfbericht weist darauf hin, dass der KRP seither überarbeitet wurde.

Die Angabe wurde aktualisiert.

6.1 Interessenabwägung

Es wird eine Inreressenabwägung im Bereich des Ortsbildschutzes verlangt. Dies betrifft die Umzonung der Flächen rund um den historischen Dorfkern sowie der Umgang mit den Freiflächen in Illighausen.

In Illighausen erfolgen entgegen dem Vorprüfungsschreiben keine Umzonungen rund um den historischen Dorfkern.

In Oberhofen erfolgen rund um den Dorfkern Zonenplanänderungen der Dorfzone, welche unter Planungsbericht Kapitel 6.1 ausführlicher und ergänzender erläutert wurden. Oberhofen ist jedoch weder ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS noch ein Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KRP.

Illighausen ist ebenfalls kein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS, hingegen jedoch im KRP als wertvolles Ortsbild aufgeführt. Hierbei zu beachten ist, dass Illighausen im aktuell gültigen KRP eingetragen ist als ein Ortsbild, deren Schutz durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften bereits grundeigentümerverbindlich geschützt ist und somit kein Planungsauftrag zur Überarbeitung des Ortsbildschutzes besteht.

Die Anregung zu Umzonungen aus der Dorfzone in die Freihaltezone in Illighausen ist eine Wiederholung (siehe Punkt 3.5.4. dieses Planungsberichtskapitels der Berücksichtigung der Vorprüfung). Auf die angeregten Umzonungen in die Freihaltezone wird gemäss Abwägung der Gemeinde verzichtet. Diese würden zu massiven Wertverlust des Bodens führen, was aus Sicht der Gemeinde in einem Ortsbild ohne nationale Bedeutung gemäss ISOS nicht verhältnismässig ist. Zu beachten ist, dass die bestehende Zonierung der Dorfzone mit DBU-Entscheid Nr. 44 am 18.05.2009 so genehmigt wurde. Aus Sicht der Gemeinde besteht kein Anpassungsbedarf der Zonierung in Illighausen.

Die Bestimmungen im Baureglement zu der Dorfzone werden nicht angepasst, da das Baureglement mit DBU-Entscheid Nr. 19 vom 19.03.2018 der Planbeständigkeit untersteht.

6.3 Mitwirkung

Der Kapitel zur Information und Mitwirkung ist mit der weiteren Planung nachzuführen und zu ergänzen.

Kapitel wurde nachgeführt.

9.3 öffentliche Auflage und Bekanntmachung

Nach dem Beschluss des Gemeinderates vom 02. Oktober 2023 wird die Teilrevision der Ortsplanung während 20 Tagen vom 03. bis 22. November 2023 öffentlich aufgelegt resp. bekanntgemacht. Öffentlich aufgelegt wird der neue Zonenplan und die Änderung des Baureglements. Der neue Richtplan inkl. Erschliessungsprogramm wird öffentlich bekanntgemacht, da dieser lediglich behördenverbindlich und nicht eigentümergebunden ist. Die Unterlagen sind während der Auflagefrist auf der Gemeinde-Webseite sowie während den Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Am Donnerstag, den 16. November 2023 von 18.00 bis 20.00 Uhr stehen Mitglieder des Gemeinderats und Vertreter des Ortsplaners im Mehrzwecksaal in Illighausen zur Auskunftserteilung zur Verfügung.

9.4 Gemeindeversammlung

Anschliessend an die Behandlung von allfälligen Einsprachen durch den Gemeinderat erfordert der neue Zonenplan und die Änderung des Baureglements eine Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

9.5 Genehmigung und Inkraftsetzung

Die Teilrevision der Ortsplanung erfordert nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung eine Genehmigung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt (DBU). Anschliessend an die Genehmigung ist die Ortsplanungsrevision durch den Gemeinderat in Kraft zu setzen.

NRP Ingenieure AG



Andreas Niklaus
Projektbegleitung



Pascal Meile
Projektleiter Raumplanung

Anhang

- 1: Plan Änderungen Zonenplan
- 2: Zonenplanänderungstabelle
- 3: Zuweisung kantonaler Zonenkatalog
- 4: Tabelle mehrwertabgabepflichtiger Zonenplanänderungen

Kanton Thurgau

Politische Gemeinde Lengwil



Zonenplan

1:5'000

Öffentliche Auflage vom 03.11.2023 bis 22.11.2023

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Ciril Schmidiger

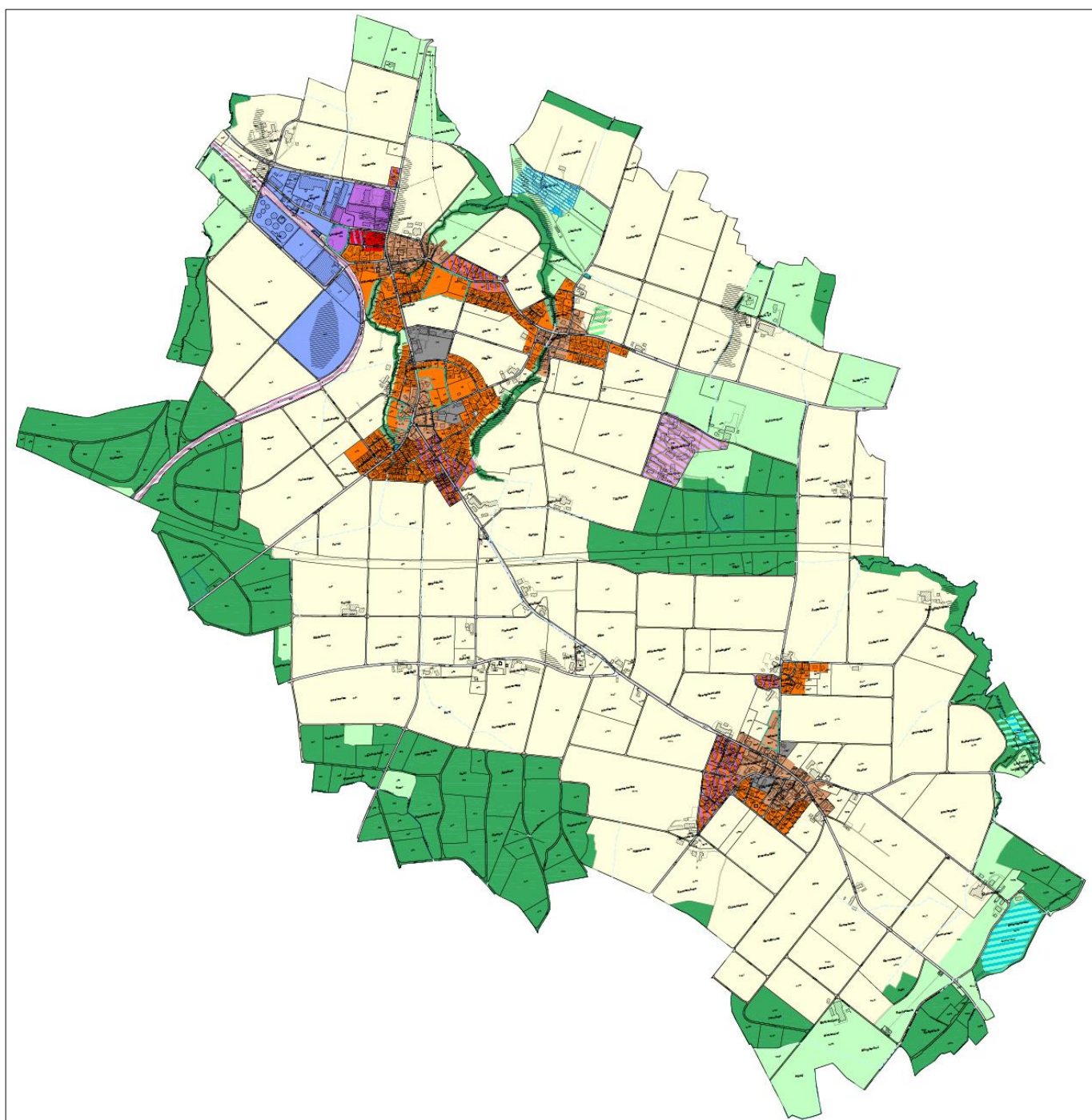
Marcel Tobler

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit

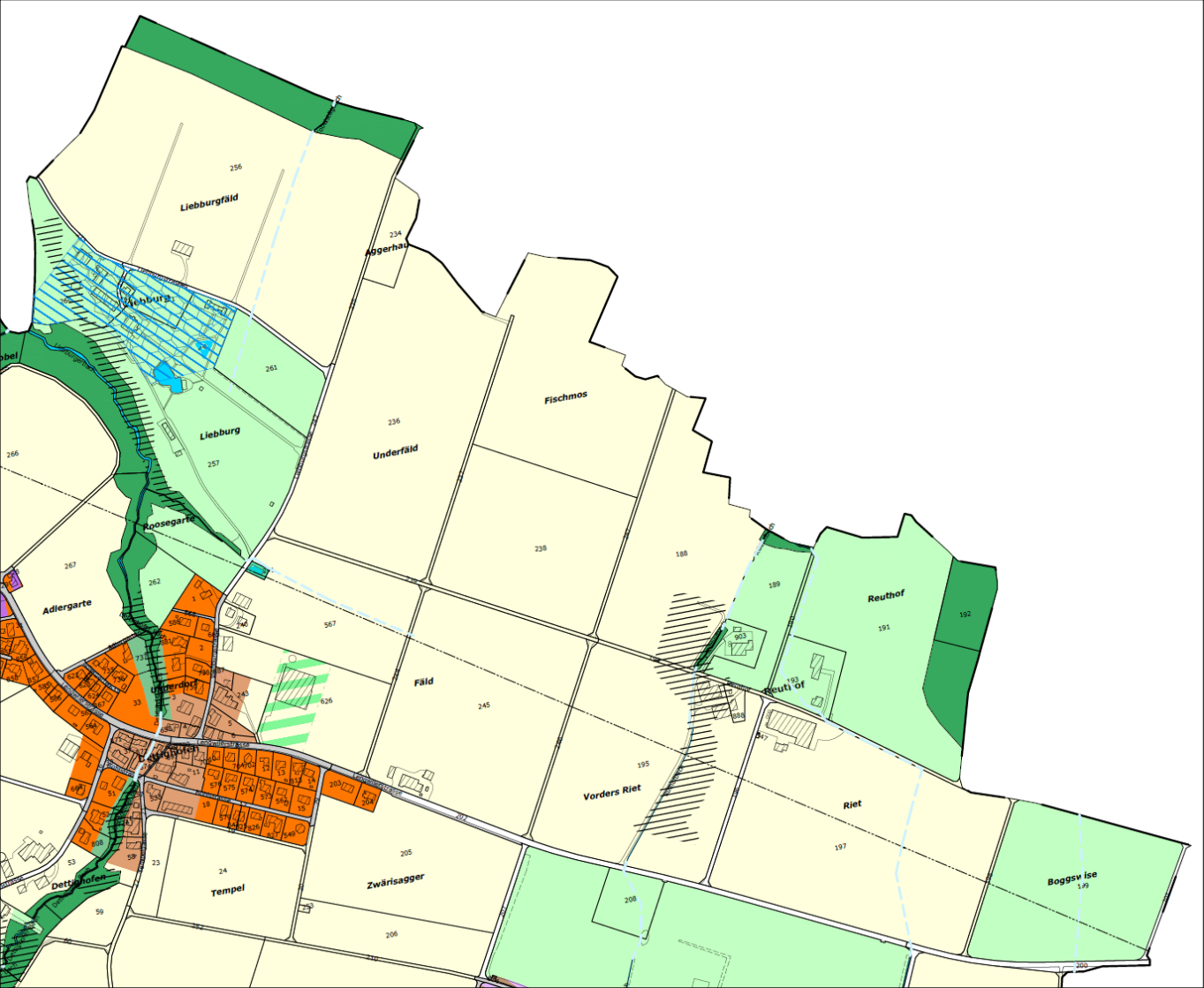
Entscheid Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per

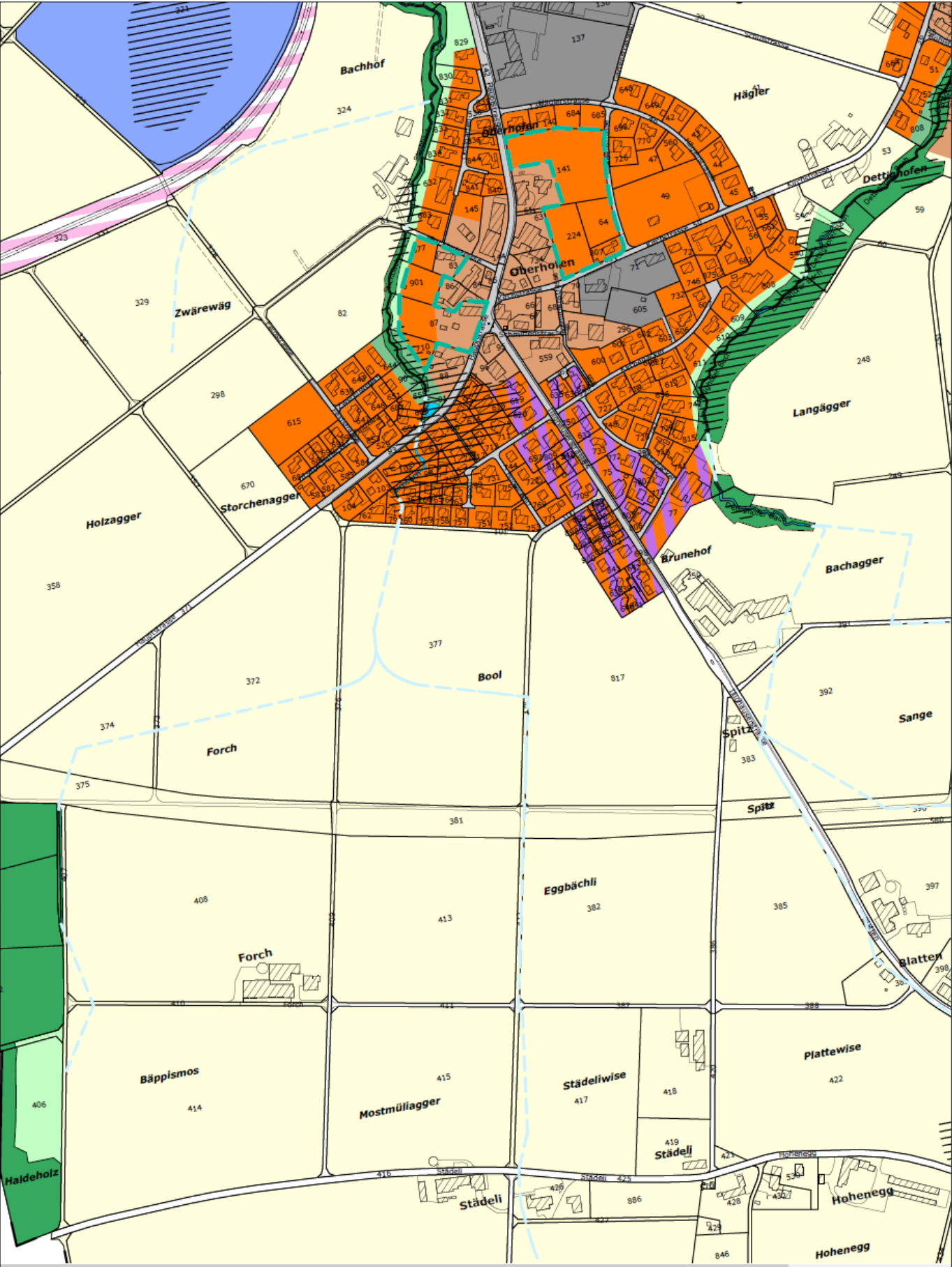
Zonenplan Gesamtübersicht



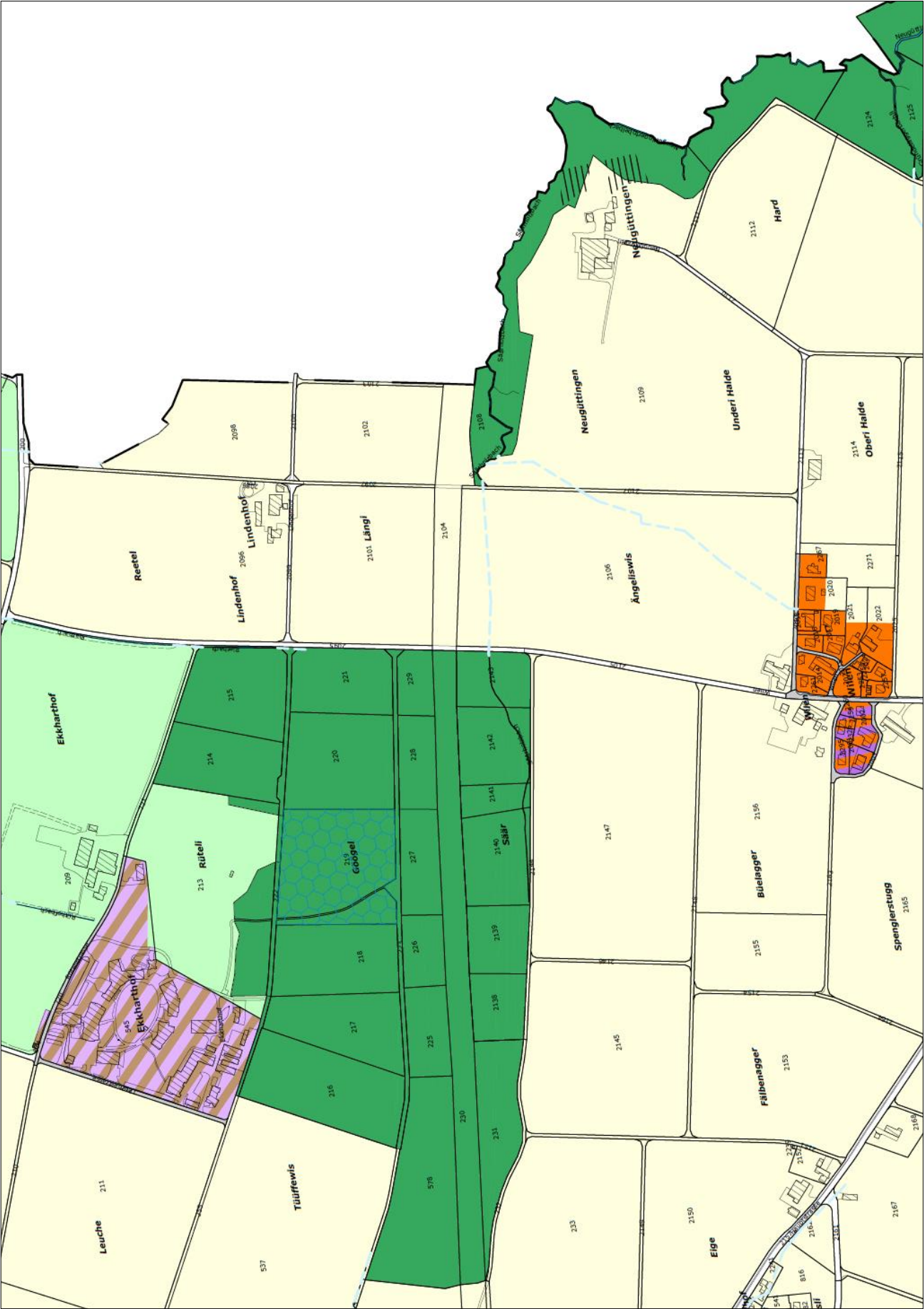
Ausschnitt Zonenplan Dettighofen



Ausschnitt Zonenplan Oberhofen



Ausschnitt Zonenplan Ekkharthof – Wilen

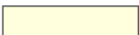



ALLGEMEINVERBINDLICHER INHALT

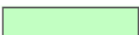

BAUZONEN

	W 2	Wohnzone
	W 3	Wohnzone
	D 2	Dorfzone
	WA 2	Wohn- und Arbeitszone
	WA 3	Wohn- und Arbeitszone
	AG	Arbeitszone Gewerbe
	AI	Arbeitszone Industrie
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	SE	Spezialbauzone Ekkharthof
	Fh	Freihaltezone







LANDWIRTSCHAFTSZONEN

	Lw	Landwirtschaftszone
	LwbN Pf	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau








SCHUTZZONEN

	Ls	Landschaftsschutzzone
	Ns	Naturschutzzone

ÜBERLAGERENDE ZONEN

	AF	Zone für archäologische Funde
	OS	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
	GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht
	GF	Gefahrenzone
	NsW	Naturschutzzone im Wald
	NsGw	Naturschutzzone im Gewässer

INFORMATIONSGEHALT

	Wald
	Offene Gewässer
	Eingedolte Gewässer
	Strassenfläche innerhalb Bauzonen
	Strassenfläche ausserhalb Bauzonen
	Bahnareal innerhalb von Bauzonen
	Bahnareal ausserhalb von Bauzonen



POLITISCHE GEMEINDE LENGWIL

Baureglement

(DBU-Entscheid Nr. 19 vom 19.03.2018)

Änderungen 2023: Überlagernde Zonen Naturschutz

Öffentliche Auflage vom bis

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Ciril Schmidiger

Marcel Tobler

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt

Ammit Entscheid DBU Nr.

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt

per



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Zweck und Geltungsbereich	4
Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung	4
Art. 3 Zuständigkeiten	4
2. Zonenvorschriften	5
A. Allgemeines	5
Art. 4 Zoneneinteilung	5
Art. 5 Masstabelle	6
B. Bauzonen	7
Art. 6 Wohnzonen W2, W3	7
Art. 7 Dorfzone D2	7
Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3	7
Art. 9 Arbeitszonen AG, AI	8
Art. 10 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	8
Art. 11 Spezialbauzone Ekkharthof	8
Art. 12 Freihaltezone Fh	8
C. Landwirtschaftszonen	9
Art. 13 Landwirtschaftszone Lw	9
Art. 14 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbNPf	9
D. Schutzzonen	9
Art. 15 Landschaftsschutzzonen Ls	9
Art. 16 Naturschutzzone Ns	9
E. Überlagernde Zonen	10
Art. 17 Zone für archäologische Funde AF	10
Art. 18 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS	10
Art. 19 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	10
Art. 20 Gefahrenzone GF	10
Art. 21 Naturschutzzone im Wald NsW	11
Art. 22 Naturschutzzone im Gewässer NsGw	11
3. Bauvorschriften	11
A. Massvorschriften	11
Art. 23 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen	11
B. Ausstattung	12
Art. 24 Parkierung für Fahrzeuge	12
Art. 25 Anforderungen Grundstückzufahrten	12
Art. 26 Parkierung für Zweiräder	12
Art. 27 Spielplätze und Freizeitflächen	13
Art. 28 Kehrrichtsammelstellen	13



Art. 29	Schneefänge	13
C.	Weitere Bauvorschriften	13
Art. 30	Haushälterische Bodennutzung	13
Art. 31	Nebennutzflächen	13
4.	Gestaltungsvorschriften	13
A.	Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	13
Art. 32	Gesamtwirkung	13
Art. 33	Dachgestaltung	14
B.	Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzone.....	14
Art. 34	Einpassung in Bestand.....	14
Art. 35	Dachgestaltung	14
Art. 36	Fassadengestaltung	14
Art. 37	Fenstergestaltung	14
Art. 38	Abbruchbewilligung	14
C.	Umgebungsgestaltung	15
Art. 39	Terrainveränderungen.....	15
Art. 40	Bepflanzungen	15
Art. 41	Künstliche Beleuchtung.....	15
Art. 42	Sicht- und Schallschutzwände.....	15
D.	Weitere Gestaltungsvorschriften.....	15
Art. 43	Silobauten	15
5.	Weitere Bestimmungen.....	16
Art. 44	Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	16
6.	Übergangs- und Schlussbestimmungen	17
Art. 45	Inkrafttreten.....	17
Art. 46	Übergangsbestimmungen	17
7.	Verzeichnis der Abkürzungen	18



Die Politische Gemeinde Lengwil erlässt gestützt auf § 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 21.12.2011 und § 10 des Gesetzes zum Natur- und Heimatschutz (TG NHG) das nachfolgende Baureglement.

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Das Baureglement ordnet in Verbindung mit dem Zonenplan und unter Beachtung der Vorschriften des Bundes und des Kantons das Planungs- und Bauwesen der Gemeinde.

² Das Baureglement gilt für das ganze Gebiet der Politischen Gemeinde Lengwil.

Art. 2 Bestandteile der Kommunalplanung

Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan (Baureglement, Zonenplan) und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).

Art. 3 Zuständigkeiten

Die Gemeindebehörde führt das Baubewilligungsverfahren durch und handhabt die Baupolizei.



2. Zonenvorschriften

A. Allgemeines

Art. 4 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist im Zonenplan in folgende Nutzungs- und überlagernde Zonen eingeteilt:

Bauzonen

Wohnzonen W2, W3

Dorfzone D2

Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3

Arbeitszonen AG, AI

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Spezialbauzone Ekkharthof SE

Freihaltezone Fh

Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftszone Lw

Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbNPf

Schutzzonen

Landschaftsschutzzone Ls

Naturschutzzone Ns

Überlagernde Zonen

Zone für archäologische Funde AF

Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS

Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

Gefahrenzone GF

Naturschutzzone im Wald

Naturschutzzone im Gewässer



Art. 5 Masstabelle

Zone		Geschoss- flächenziffer GFZ [1] max.	Grenzabstand ^{a)}		Gebäude- länge [m] max.	Fassaden- höhe ^{b)} [m] max.	Gesamt- höhe [m] max.	ES ^{c)}	Bauweise
			GA klein [m] min.	GA gross [m] min.					
Wohnzonen	W2	0.80	4.0	6.0	30.0	7.5	11.0	II	offen, halboffen
	W3	1.05	5.0	8.0	40.0	11.0	14.5	II	offen, halboffen
Dorfzone	D2	--	4.0	4.0	40.0	8.5	13.0	III	offen, halboffen
Wohn- und Arbeitszonen	WA2	0.80 ¹⁾	4.0	6.0	30.0	7.5	11.0	III	offen, halboffen
	WA3	1.05 ¹⁾	5.0	8.0	40.0	11.0	14.5	III	offen, halboffen
Arbeitszone Gewerbe	AG	--	5.0 ²⁾	5.0 ²⁾	60.0	12.0	14.0	III	offen, halboffen
Arbeitszone Industrie	AI	--	5.0 ²⁾	5.0 ²⁾	150.0	16.0	18.0	IV	offen, halboffen
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	--	5.0	5.0	40.0	12.0	14.0	III	offen, halboffen
Spezialbauzone Ekkharthof	SE	--	5.0	5.0	75.0	18.0	20.5	III	offen, halboffen
Landwirtschafts-, Landschaftsschutzzone	Lw, Ls	--	5.0	5.0	--	12.0	14.0	III	offen, halboffen
LwbN Pflanzenbau	LwbN Pf	--	5.0	5.0	--	6.5	8.0	III	offen, halboffen

a) Grenzabstand gilt für Hauptbauten, übrige Grenzabstände vg. Art. 21 BauR

b) Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern auf der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen, wobei Brüstungen die um das Mass ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückspringen, nicht mitgemessen werden.
Bei Schrägdächern darf die Differenz zwischen der projektierten Fassadenhöhe an der Traufseite und der projektierten Gesamthöhe die Differenz der gemäss Masstabelle festgelegten Fassaden- und Gesamthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern darf die Höhe von Attikageschossen 3.20 m nicht überschreiten.

c) ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

1) Bei minimalem Gewerbeanteil höhere Nutzungsdichte gemäss Art. 8 BauR

2) Zuschlag gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gemäss Art. 9 BauR



B. Bauzonen

Art. 6 Wohnzonen W2, W3

- ¹ Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse.
- ² Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind.
- ³ Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit Ein-, Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern bis maximal vier Wohneinheiten.
- ⁴ Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Vollgeschossen.

Art. 7 Dorfzone D2

- ¹ Dorfzonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen und bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Pflege der vorhandenen Bausubstanz und der Freiräume.
- ² Neu-, An- und Umbauten sind sorgfältig in das Ortsbild einzuordnen.
- ³ Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Mischbauten und landwirtschaftliche Betriebe.
- ⁴ Sofern keine öffentlichen Interessen verletzt werden, kann die Gemeindebehörde zum Schutze des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung nach Abwägung der beteiligten privaten Interessen Ausnahmen von kommunalen Vorschriften oder Plänen bewilligen. Sie holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.
- ⁵ Hauptbauten müssen zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Dachgeschoss aufweisen.

Art. 8 Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3

- ¹ Wohn- und Arbeitszonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.
- ² Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.
- ³ Bei einer Mischnutzung mit einem dauernden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil bei der Hauptnutzfläche von mind. 30 % gilt eine Nutzungsdichte von 15 % höher als ohne entsprechenden Gewerbe- oder Dienstleistungsanteil.
- ⁴ In der Wohn- und Arbeitszone WA3 haben Hauptbauten mindestens drei Vollgeschosse aufzuweisen.



Art. 9 Arbeitszonen AG, AI

- ¹ Arbeitszonen Gewerbe AG umfassen Gebiete, in denen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe zulässig sind.
- ² Arbeitszonen Industrie AI umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.
- ³ Wohnnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet.
- ⁴ Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.
- ⁵ Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500.00 m² publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder andere Betriebe mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.
- ⁶ Gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gilt ein Zuschlag zum Grenzabstand von 5.0 m.

Art. 10 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

- ¹ Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA erfassen Gebiete, die für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt sind.
- ² Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

Art. 11 Spezialbauzone Ekkharthof

- ¹ Die Spezialzone Ekkharthof SE ist für den Betrieb der Heil- und Bildungsstätte Ekkharthof bestimmt. Zulässig sind Bauten und Anlagen, die diesem Zweck dienen. Dazu gehören insbesondere Wohngebäude, Ausbildungseinrichtungen, landwirtschaftliche Bauten und höchstens mässig störende Handwerksbetriebe.
- ² 50 % der Zonenfläche sind als Grünfläche dauernd zu erhalten und so zu bepflanzen, dass sich Bauten und Anlagen bestmöglich in die Landschaft einfügen.

Art. 12 Freihaltezone Fh

- ¹ Freihaltezonen umfassen Gebiete, die aus Gründen der Kommunalplanung oder des Natur- und Heimatschutzes sowie zum Schutz von Aussichtspunkten nicht überbaut werden dürfen.
- ² Sie bezwecken insbesondere:
 - a) die Gliederung der Bauzonen;
 - b) die Schaffung von Grünflächen samt Anlagen zur Erholung.
- ³ Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie dem Zonenzweck dienen oder standortgebunden sind.



C. Landwirtschaftszonen

Art. 13 Landwirtschaftszone Lw

- ¹ Landwirtschaftszonen umfassen Land, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet.
- ² Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

Art. 14 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbNPf

- ¹ Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbNPf umfassen Land, das der überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse im Bereich des Pflanzenbaus dient.
- ² Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie Artikel 16a Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung entsprechen.
- ³ Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Dies gilt insbesondere bezüglich Stellung, Dimensionierung, Materialisierung und Gestaltung sowie Bepflanzung.

D. Schutzzonen

Art. 15 Landschaftsschutzzonen Ls

- ¹ Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.
- ² Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Für diese gelten die Massvorschriften der Landwirtschaftszone.
- ³ Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.

Art. 16 Naturschutzzone Ns

- ¹ Naturschutzzone umfassen Gebiete, die dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzenarten und Tieren dienen.
- ² Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.
- ³ Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.



E. Überlagernde Zonen

Art. 17 Zone für archäologische Funde AF

- ¹ Die Zonen für archäologische Funde bezwecken, bekannte sowie vermutete Fundstellen vor ihrer Zerstörung oder Veränderung zu bewahren und der wissenschaftlichen Untersuchung zugänglich zu machen. Den Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist dabei Rechnung zu tragen.
- ² Aushubarbeiten für Neu-, An- und Umbauten sowie Terrainveränderungen aller Art sind dem Amt für Archäologie frühzeitig anzuzeigen.

Art. 18 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS

- ¹ Ortsbild- und Umgebungsschutzzone bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.
- ² Bei Baugesuchen holt die Gemeindebehörde eine Fachbeurteilung ein.

Art. 19 Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP

- ¹ Zonen mit Gestaltungsplanpflicht erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.
- ² Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt.
- ³ Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

Art. 20 Gefahrenzone GF

- ¹ Gefahrenzonen sind überlagernde Zonen und umfassen Gebiete, in denen Menschen, Tiere oder erhebliche Sachwerte durch Rutschungen, Überschwemmungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse bedroht sind. Sie werden auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt und enthalten die zur Gefahrenprävention und -abwehr notwendigen Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen.
- ² In der Gefahrenzone dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz gemäss dem Leitfaden des Kantons Thurgau «Objektschutz nachweis gravitative Naturgefahren Kanton Thurgau» sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Die Massnahmen richten sich nach der Gefahrenart und deren Intensität.
- ³ Die Baubewilligungsbehörde stellt eine Ausfertigung der Baubewilligung der Gebäudeversicherung Thurgau zu und teilt dieser die Fertigstellung des Bauvorhabens mit.



Art. 21 Naturschutzzone im Wald NsW

- 1 Die Naturschutzzonen im Wald dienen dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere.
- 2 In den Naturschutzzonen im Wald sind:
 - a) ökologisch wertvolle Strukturen und Totholz zu belassen;
 - b) ausschliesslich einheimische und standortgerechte Baumarten zu fördern;
 - c) invasive Neophyten zu bekämpfen und insbesondere deren Ausbreitung zu verhindern;
 - d) die Bewirtschaftung und die Holznutzung erlaubt, sofern sie dem Zonenzweck dienen;
 - e) Naturverjüngungen gegenüber Pflanzungen vorzuziehen;
 - f) Zwischenlagerung von Holz sowie Ablagerungen, Deponierungen oder Entwässerungen nicht gestattet.
- 3 Holzschläge sind durch den Revierförster vorgängig anzuzeichnen. Eingriffe sind generell in Absprache zwischen der kantonalen Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz sowie dem Revierförster festzulegen.
- 4 Weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege aufgrund der Bundesgesetzgebung zum Wald sowie von übergeordneten Bestimmungen sind vorbehalten.

Art. 22 Naturschutzzone im Gewässer NsGw

- 1 Naturschutzzonen im Gewässer NsGw dienen dem integralen Schutz, der Pflege und dem Unterhalt seltener und gefährdeter Pflanzen und Tieren.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für Unterhalt und Pflege der Naturschutzzone nötig sind.
- 3 Eingriffe wie Düngungen, Ablagerungen sowie Deponierungen oder Entwässerungen mit dem Zweck der Trockenlegung eines Gebietes sind nicht gestattet.
- 4 Weitergehende Vorschriften, namentlich betreffend Eingriffe, Unterhalt und Pflege aufgrund von übergeordneten Bestimmungen sind vorbehalten.

3. Bauvorschriften

A. Massvorschriften

Art. 23 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen

- 1 Der grosse Grenzabstand ist auf der Hauptwohnseite einzuhalten. In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite. Für eingeschossige Gewerbebauten mit höchstens einer Wohnung und angebaute, eingeschossige Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, gedeckte Sitzplätze usw.) gilt allseitig der kleine Grenzabstand.



- ² Für An- und Kleinbauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 3.00 m. Davon ausgenommen sind Gerätehäuschen mit einer Grundfläche von weniger als 9.00 m² und einer Gesamthöhe von maximal 2.20 m. Diese dürfen bis 1.00 m an die Grenze gebaut werden.
- ³ Für Unterniveaubauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m.
- ⁴ Tiefgaragenzufahrten, ebenerdige Anlagen wie Zufahrten, Abstellplätze, Hauszüge und Spielplätze, Entsorgungsplätze, Unterflurcontainer sowie unterirdische Bauten dürfen direkt an die Grenze gestellt werden.
- ⁵ Für Anlagen wie Schwimmbäder, Schwimmteiche, Biotope und wärmetechnische Anlagen beträgt der Grenzabstand mindestens 3.00 m.
- ⁶ Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke, Mauern und Wände haben einen Grenzabstand von der Hälfte der Höhe, im Minimum 0.50 m, einzuhalten. Bei Höhen über 1.50 m beträgt der Grenzabstand 3.00 m.

B. Ausstattung

Art. 24 Parkierung für Fahrzeuge

- ¹ Bei Wohnbauten sind Parkfelder oder Einstellräume für Fahrzeuge wie folgt zu erstellen:
 - a) Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser mindestens 2 Parkfelder je Wohneinheit.
 - b) Für Mehrfamilienhäuser mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung. Zusätzlich sind 0.5 Parkfelder pro Wohnung als oberirdische Besucherparkfelder zu erstellen und zu bezeichnen.
- ² Den Parkierungsbedarf anderer Bauten und Anlagen ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.
- ³ Die Parkierung ist ab einem Bedarf von 8 Parkfeldern unterirdisch zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkfelder.
- ⁴ Garagenvorplätze werden nicht als Parkfelder angerechnet.
- ⁵ Oberirdische Parkfelder sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Art. 25 Anforderungen Grundstückzufahrten

Grundstückzufahrten sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm auszubilden.

Art. 26 Parkierung für Zweiräder

Bei Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sind gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder zu erstellen. Der Bedarf ist unter Berücksichtigung der jeweils gültigen VSS-Norm zu bestimmen.



Art. 27 Spielplätze und Freizeitflächen

Die Erstellung und der dauernde Unterhalt von Spielplätzen oder Freizeitflächen richtet sich nach § 86 PBG. Die Grösse des Spielplatzes oder der Freizeitfläche hat mindestens 15 % der Hauptnutzfläche zu betragen.

Art. 28 Kehrichtsammelstellen

¹ Die Errichtung und dauernde Freihaltung von Kehrichtsammelstellen richtet sich nach § 91 PBG. Soweit öffentliche Sammelstellen in angemessener Distanz vorhanden sind, kann ganz oder teilweise auf die Errichtung solcher Sammelstellen verzichtet werden.

² Kehrichtsammelstellen müssen optisch gut in die Umgebung eingepasst werden.

Art. 29 Schneefänge

Bei Dächern ab 25° Neigung, die auf Strassen, Wege, Trottoirs oder Vorplätze ausladen, sind Schneefänge anzubringen.

C. Weitere Bauvorschriften

Art. 30 Haushälterische Bodennutzung

Sofern ein Bauvorhaben die erlaubte Nutzungsziffer um mehr als min. 35 % unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.

Art. 31 Nebennutzflächen

Bei Wohnungen sind mindestens 10 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen in Form von Estrich-, Keller-, Abstell- und Kehrichträumen zu realisieren.

4. Gestaltungsvorschriften

A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Art. 32 Gesamtwirkung

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:

- a) die bestehende Bebauung,
- b) Stellung, Form und Proportionen,
- c) die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen,
- d) die topografische Einbettung,
- e) der Siedlungsrand.



Art. 33 Dachgestaltung

- ¹ Nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung mit über 40 m² Fläche sind gesamthaft, bei energetischer Nutzung soweit möglich, extensiv zu begrünen.
- ² Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben sich gut in die Dachfläche einzuordnen und dürfen die Gesamterscheinung des Daches nicht dominieren. Sie dürfen bis höchstens 0.50 m (senkrecht gemessen) unter die Firstlinie reichen. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf höchstens die Hälfte der jeweiligen Dachlänge betragen.

B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Art. 34 Einpassung in Bestand

Gebäude haben sich an der ortstypischen Bauweise, insbesondere bezüglich Gebäudeproportionen, Volumetrie, Positionierung, Fassadengestaltung, Dachformen, Dachaufbauten, Materialisierung und Farbgebung, zu orientieren.

Art. 35 Dachgestaltung

- ¹ Bei Hauptbauten sind in der Regel nur symmetrische Giebeldächer mit Neigungen zwischen 30° und 45° und Dachvorsprüngen mit einer Tiefe von mindestens 0.60 m zulässig. Dachaufbauten sind in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben auszubilden.
- ² Dächer inkl. Dachaufbauten sind vorzugsweise mit Tonziegeln in traditionellen Farben einzudecken. Ausnahmsweise, insbesondere bei Klein- und Anbauten können auch andere dunkle Materialien zugelassen werden.
- ³ Die Länge von einzelnen Dachaufbauten darf mit Ausnahme von Quergiebeln höchstens 1/5 der jeweiligen Dachlänge betragen.
- ⁴ Offene Dacheinschnitte sind nicht zugelassen
- ⁵ Vereinzelte, hochstehende Dachflächenfenster sind zulässig. Das einzelne Fenster darf das Lichtmass von 1.00 m² nicht übersteigen.

Art. 36 Fassadengestaltung

- ¹ Grelle Fassadenfarben sind nicht zulässig.
- ² Es sind in der Regel traditionelle Beschattungssysteme in Form von Schlag- oder Schiebeläden zu verwenden.

Art. 37 Fenstergestaltung

Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks und eine Sprosseneinteilung aufzuweisen.

Art. 38 Abbruchbewilligung

Der Abbruch von Bauten bedingt, dass keine Beeinträchtigung des Strassen- und Ortsbildes eintritt oder ein bewilligtes Ersatzvorhaben vorliegt.



C. Umgebungsgestaltung

Art. 39 Terrainveränderungen

- ¹ Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- ² Künstliche Böschungen mit einer Neigung steiler als 1:1 und Stützbauwerke sind ab 1.00 m Höhe mit Zwischenbermen von mindestens 1.00 m Rücksprung zu versehen.
- ³ Stützbauwerke und Hangsicherungen sind zu begrünen.
- ⁴ Abgrabungen sind vereinzelt bis zu 1.50 m Tiefe und der Hälfte der Fassadenlänge zugelassen. Nicht davon betroffen sind Haus- und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

Art. 40 Bepflanzungen

Bei Neubauten ist die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.

Art. 41 Künstliche Beleuchtung

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalt einrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird. Die jeweils gültige SIA-Norm 491 ist richtungsweisend.

Art. 42 Sicht- und Schallschutzwände

Sicht- und Schallschutzwände entlang öffentlicher Strassen und Wege haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

D. Weitere Gestaltungsvorschriften

Art. 43 Silobauten

- ¹ Silobauten sind in der Regel auf der Giebelseite von Ökonomiebauten anzuordnen.
- ² Auf geeignete Farbgebung ist besonders zu achten.



5. Weitere Bestimmungen

Art. 44 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

- ¹ Die Benützung des öffentlichen Grundes zur Ausführung von Bauarbeiten ist gemäss § 34 des Gesetzes über Strassen und Wege bewilligungspflichtig. Zur Sicherung des Verkehrs können zweckmässige Abschränkungen und Sicherungen verlangt werden. Die Ablagerung und Bearbeitung von Baumaterial ausserhalb der Abschränkungen ist nicht erlaubt. Öffentliche Verkehrswege im Bereich der Baustelle sind in gutem und sauberem Zustand zu halten.
- ² Öffentliche Einrichtungen wie Werkleitungen, Vermessungsfixpunkte etc. dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig verlegt werden. Hydranten, Schieber und Verteilkabinen müssen stets zugänglich sein.
- ³ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf von unterirdischen Werkleitungen anhand der entsprechenden Werkleitungspläne festzustellen und die Leitungsbetreiber zu benachrichtigen.
- ⁴ Allfällige Schäden an öffentlichen Einrichtungen sind unter Anleitung und Aufsicht des jeweiligen Werkeigentümers auf Kosten des Bauherrn wieder instand zustellen.



6. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 45 Inkrafttreten

¹ Das vorliegende Baureglement tritt nach der Genehmigung durch das Departement Bau und Umwelt zu einem durch die Gemeindebehörde zu bestimmenden Zeitpunkt in Kraft.

² Mit Inkrafttreten dieses Reglements wird das Baureglement, genehmigt am 18.05.2009 mit Entscheid DBU Nr. 44 und alle nachfolgend erlassenen Änderungen aufgehoben.

Art. 46 Übergangsbestimmungen

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben, über die die Gemeindebehörde bei Inkrafttreten dieses Reglements noch nicht entschieden hat, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

POLITISCHE GEMEINDE LENGWIL

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Ciril Schmidiger

Manuela Senn

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am: 07. Dezember 2017

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt am: 19. März 2018
mit Entscheid DBU Nr. 19

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt am: 01. Mai 2018



7. Verzeichnis der Abkürzungen

BauR	Baureglement
ENG	Gesetz über die Energienutzung vom 10.03.2004
ENV	Verordnung zum Gesetz über die Energienutzung vom 15.02.2005
FIGG	Gesetz über Flur und Garten vom 07.02.1996
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22.09.2005
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985
NHG (TG)	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 08.04.1992
NHV (TG)	Verordnung zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat vom 29.03.1994
PBG (TG)	Planungs- und Baugesetz vom 21.12.2011
PBV (TG)	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18.09.2012
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SN-Norm	Eingetragene Norm der Schweizerischen Normen-Vereinigung
StrWG	Gesetz über Strassen und Wege vom 14.09.1992
StrWV	Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 15.12.1992
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 07.10.1983
RRV USG	Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung vom 20.12.1988
WaldG	Waldgesetz vom 14.09.1994
WaldV	Verordnung zum Waldgesetz vom 26.03.1996
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907