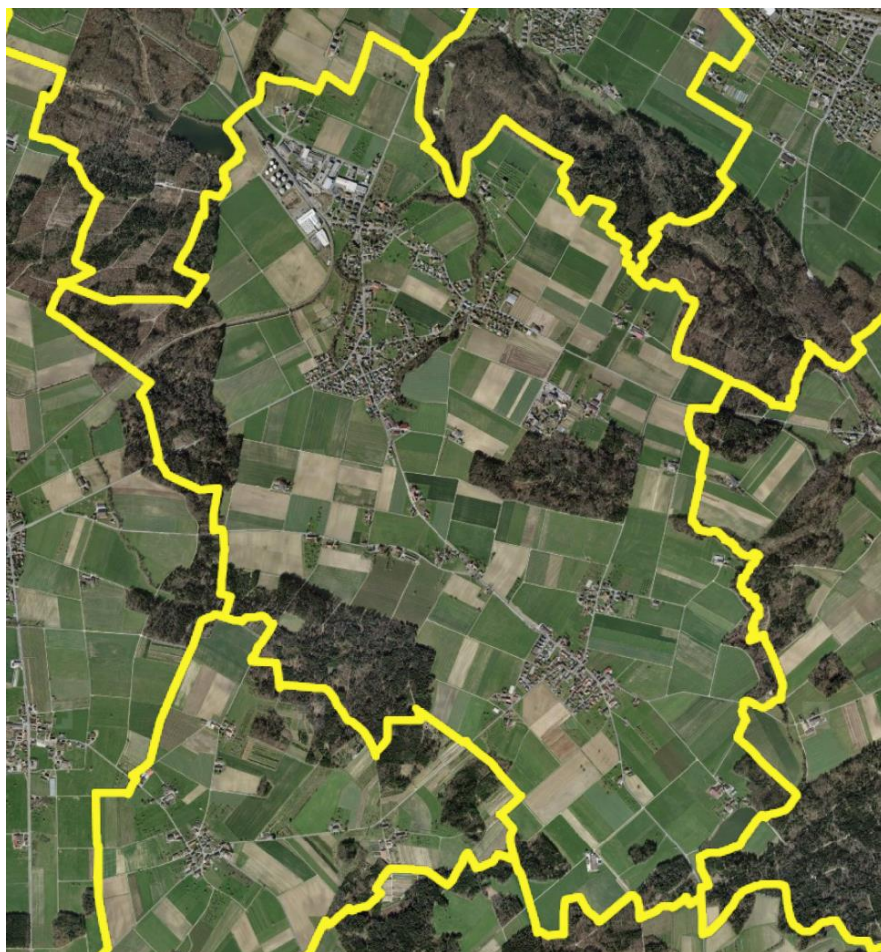




Teilrevision Ortsplanung

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

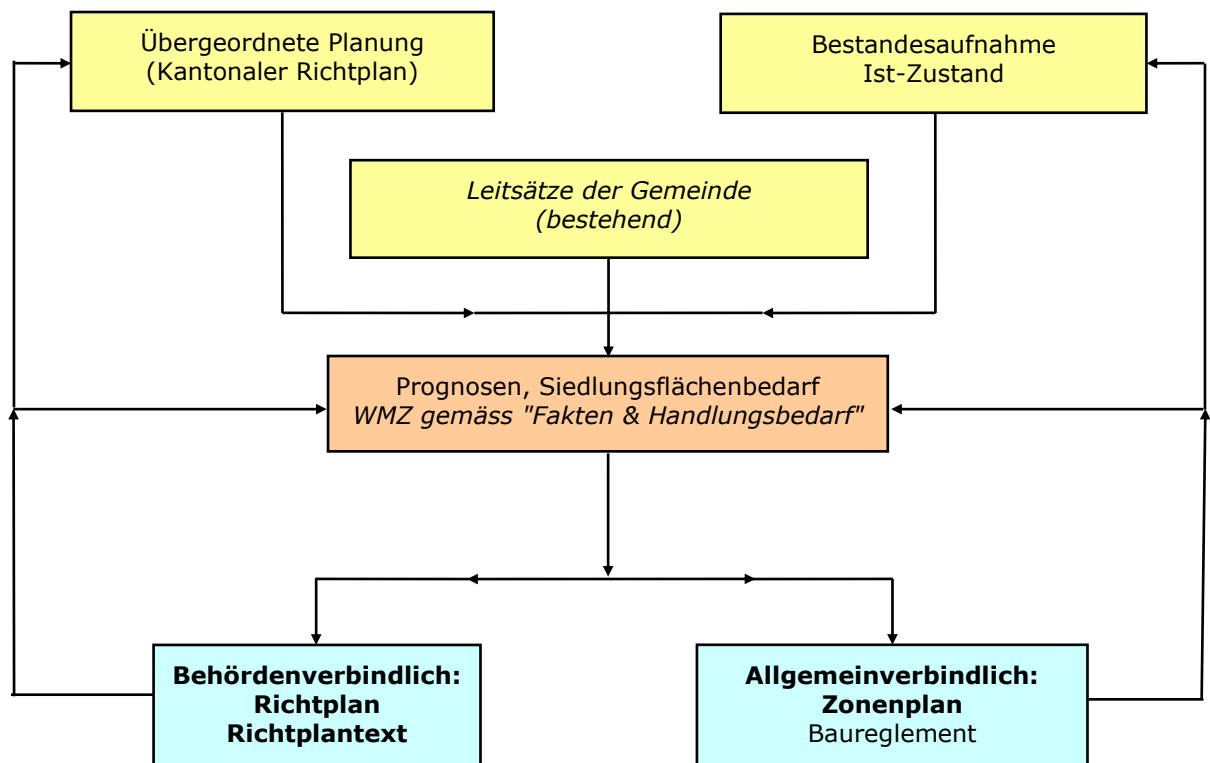
1. Ausgangslage

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

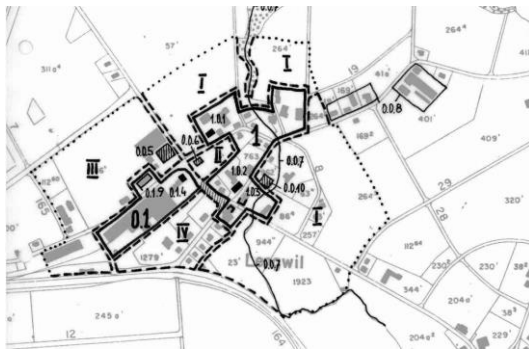
Die Überführung der Naturgefahrenkarte in die Kommunalplanung hat gemäss § 56 Abs. 2 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG) bis Ende 2018 zu erfolgen. Vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) wurde für die Gemeinde Lengwil eine Fristverlängerung genehmigt.

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

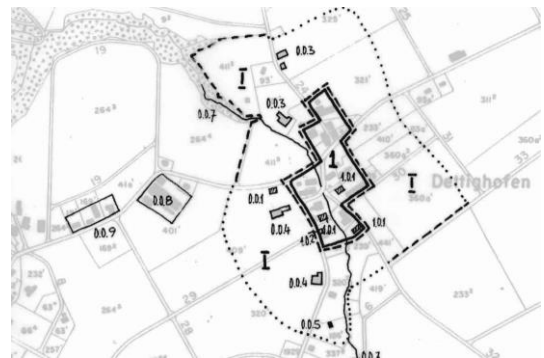
Bundesinventare

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

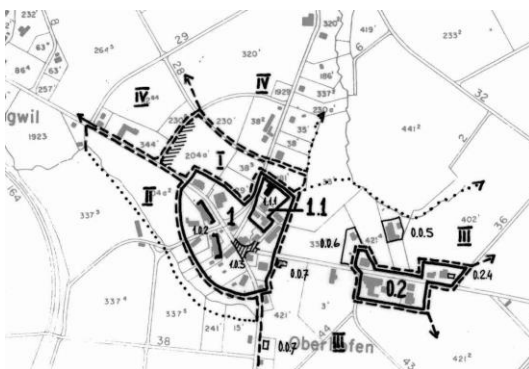
In der Gemeinde Lengwil ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) keine Siedlung als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgenommen. Zu Ortsbildern von regionaler oder kommunaler Bedeutung bestehen folgende (veraltete) Situationspläne:



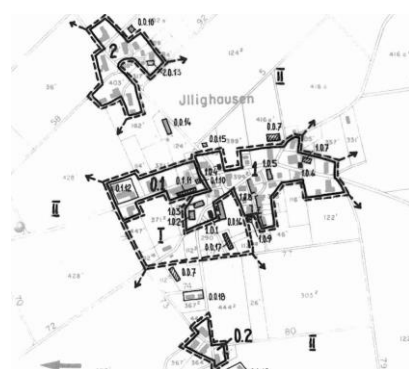
Lengwil



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:

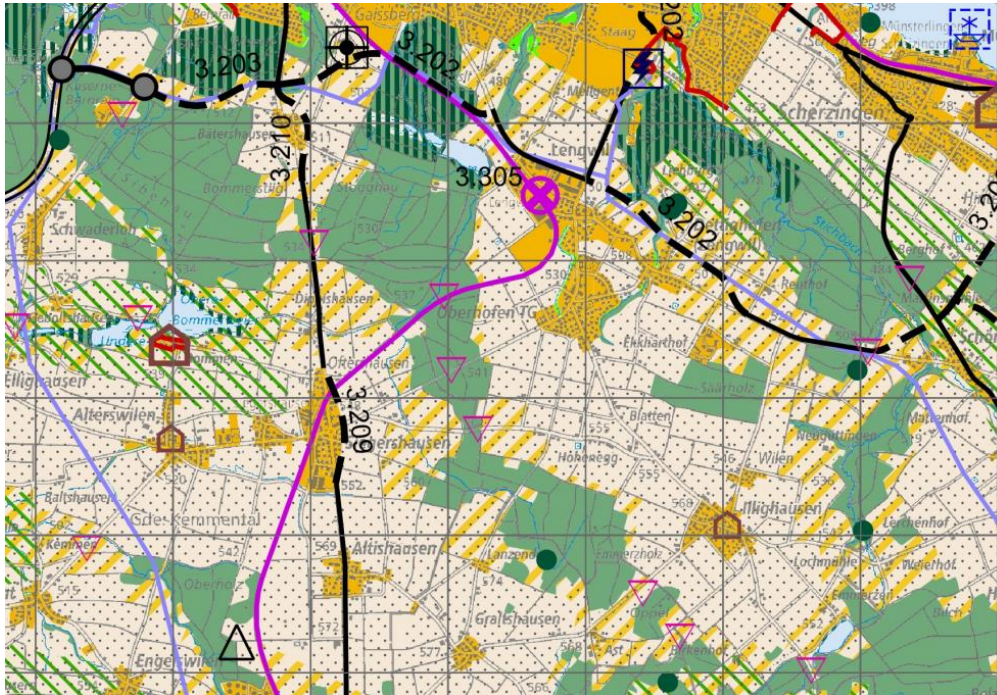
- Zonenplan: allgemeinverbindlich
- Kommunaler Richtplan: lediglich behördenverbindlich

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

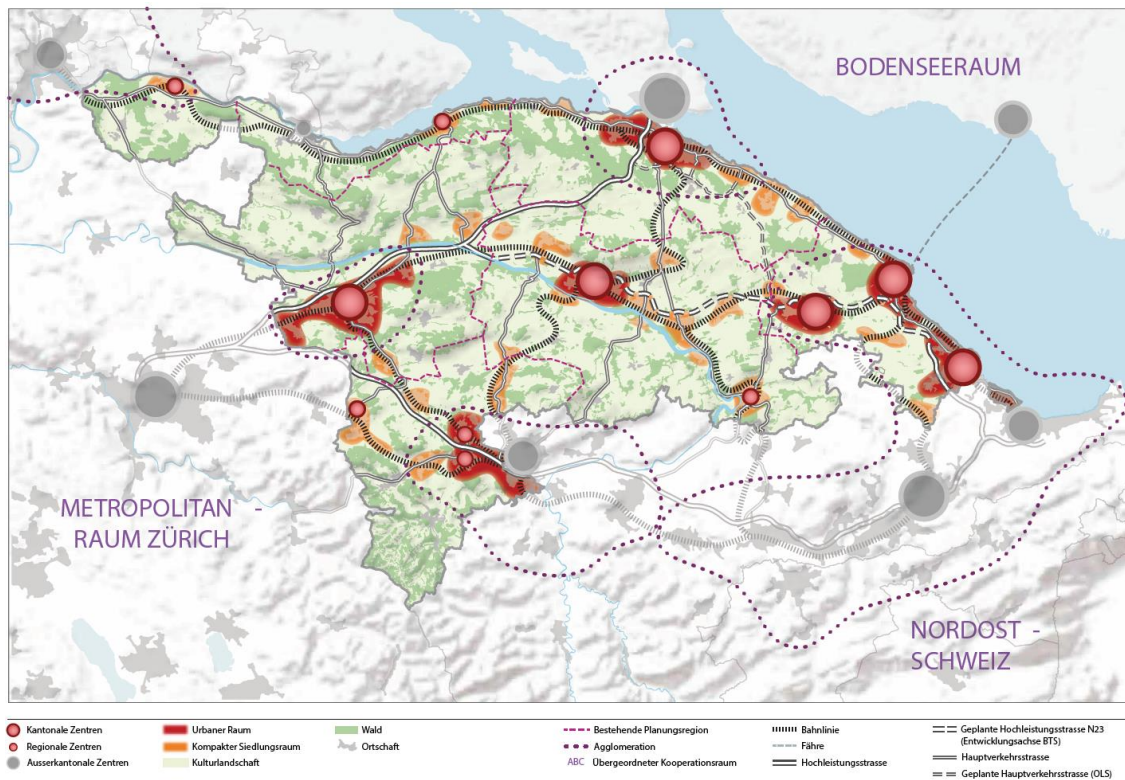


Ausschnitt kantonalen Richtplan Thurgau, Stand Juni 2017

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.

Minstdichten (Festsetzung 1.2 A)

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

- Kulturlandschaft: 32 RN/ha"

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

Minstdichten (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 Minstdichten 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“

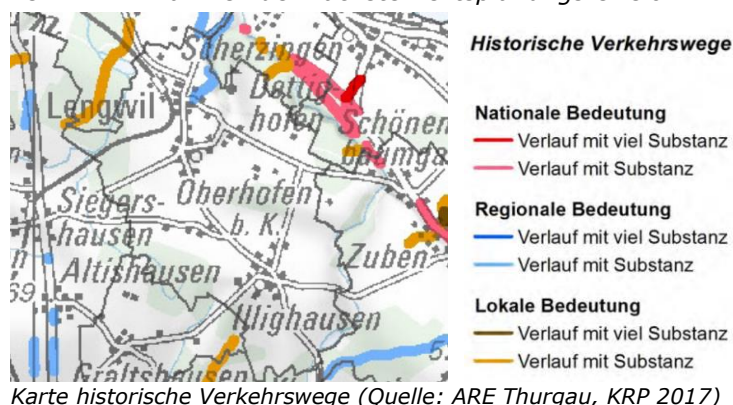
Historische Verkehrswege (Planungsauftrag 1.10 D)

„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.

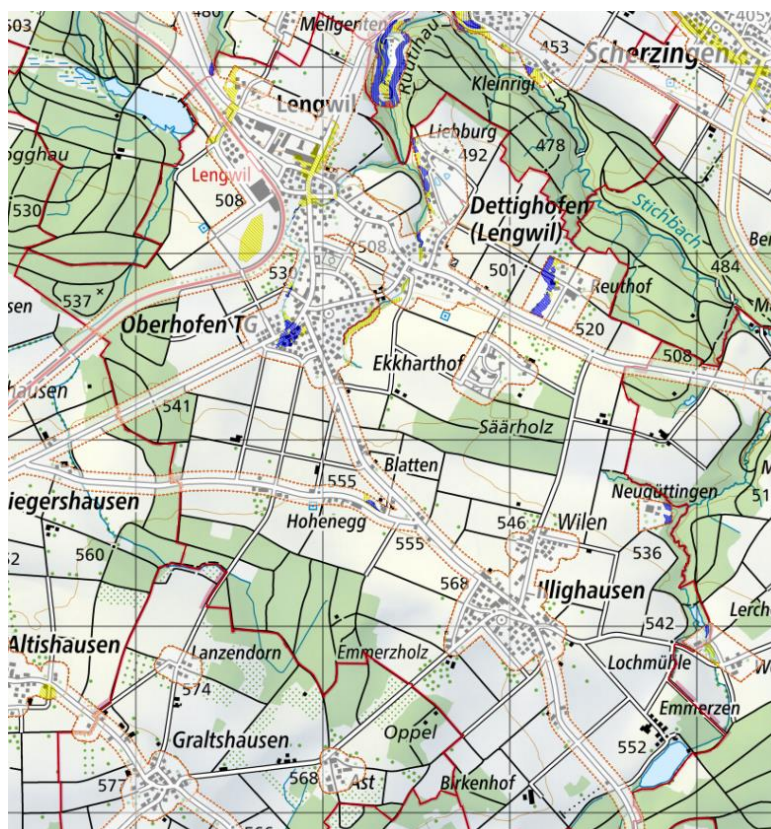
Naturgefahrenen (Planungsauftrag 1.11 B)

"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 Amts 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:

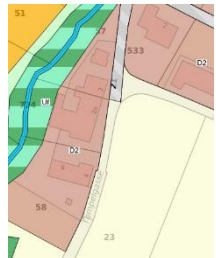
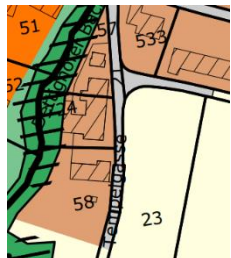

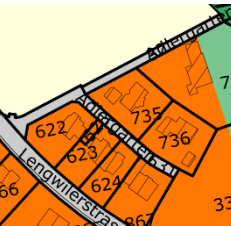
Der Feuerweiher Schloss Liebburg wird gemäss der Vorgabe des kantonalen Richtplans sowie der kantonalen Vorprüfung mit einer überlagernden Zone Naturschutzzone im Gewässer versehen (siehe Änderungsplan des Zonenplans, Änderung Nr. 1 mit grüner Schrift).


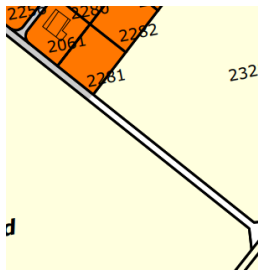
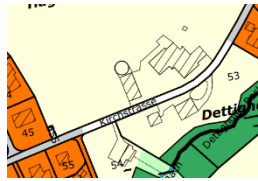
Zudem wird der Lochmüliweiher gemäss der Vorgabe des kantonalen Richtplans sowie der kantonalen Vorprüfung im Bereich des Gewässers und des angrenzenden Waldes mit einer Naturschutzzone im Gewässer resp. im Wald überlagert (siehe Änderungsplan des Zonenplans, Änderung Nrn. 3 und 4 mit grüner Schrift). 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:

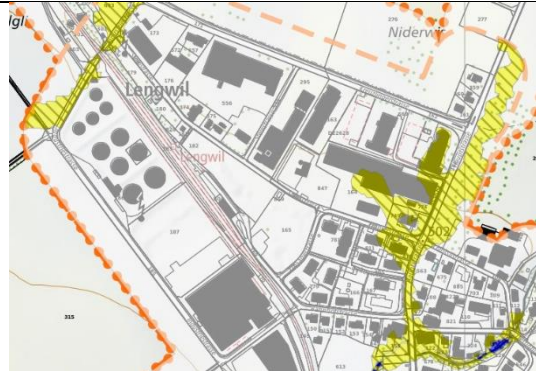
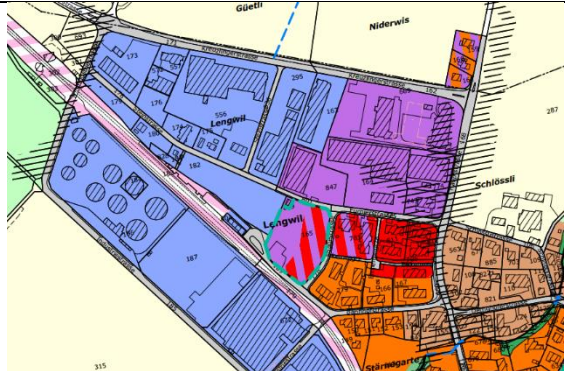
- Ist eine Auszonung resp. Einzonung notwendig / sinnvoll?
- Sind Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet?
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

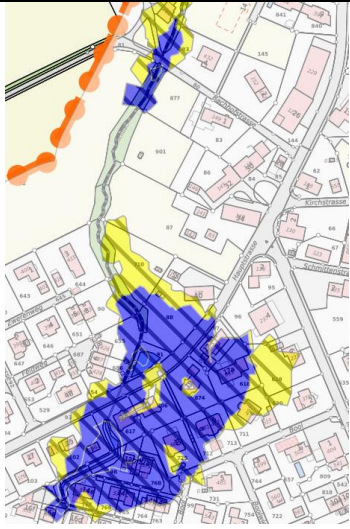
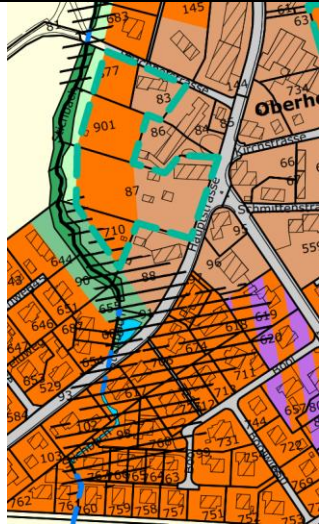

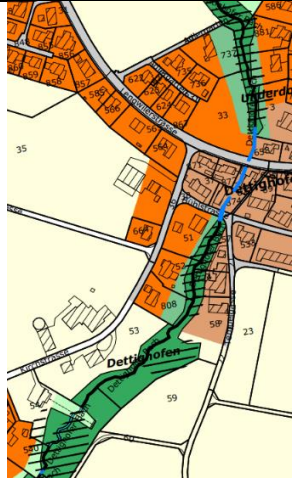
Konfliktgebiete Richtplanung:

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 planning zones.	 A zoning plan map of the same area, showing the river and surrounding buildings. The river is highlighted in orange, and the surrounding area is colored in orange and purple, representing different planning zones.
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 planning zones.	 A zoning plan map of the same area, showing the river and surrounding buildings. The river is highlighted in orange, and the surrounding area is colored in orange and green, representing different planning zones.
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 Landschaftsschutzonen 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