Kanton Thurgau
Politische Gemeinde Weinfelden

Ortsplanungsrevision 2014 - 2018

Planungsbericht

Genehmigung

Projekt Nr.: 5434.20 | Datum: 14.06.2018

Frauenfeld I Sirnach I Winterthur
bhateam ingenieure ag I Breitenstrasse 16 I 8501 Frauenfeld
Tel. +41 52 724 03 00 I info@bhateam.ch I www.bhateam.ch

Verfassung

Bearbeitung	Ch. Brugger, Projektleitung S. Frenzel, T. Tschopp
Erstellungsdatum	14.06.2018 | 3.0
Version | Datum	1.0 | Vorprüfung
Version | Datum	2.0 | Auflage/Gemeindeparlament
Version | Datum	3.0 | Genehmigung
Projektnummer	5434.20
Dateiname	PB_Gen-3.0_2018.06.14.docx

Auftraggeber	Gemeinde Weinfelden Gemeindepräsident Max Vögeli Frauenfelderstrasse 8 8570 Weinfelden Tel: 071 626 83 22

© 2018 bhateam ingenieure ag

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 5
1.1 Ausgangslage und Revisionsgründe 5
1.2 Kommission Revision Ortsplanung 5
1.3 Planungsablauf 6
1.4 Zuständigkeit und Umfang einer Ortsplanung 6
1.5 Grundlagen 7

2 Analyse und Planungsziele 8
2.1 Analyse 8
2.2 Raumplanerisches Leitbild/Grundsätze 8
2.3 Bevölkerungsentwicklung 9

3 Kantonale Vorgaben für Weinfelden 10
3.1 Raum⁺ - Methode 11
3.2 Kantonale Methodik der Kapazitätsberechnung 11
3.3 Auslastungs-, Dichte und Kapazitätsberechnung 12
3.4 Handlungsbedarf 13
3.5 Konsequenzen für Rahmennutzungsplanung 13

4 Kommunaler Richtplan 15
4.1 Allgemein 15
4.2 Reduktion Richtplangebiete 15
4.3 Nachweis Flächenbilanz Richtplangebiete 18
4.4 Potentialgebiete höhere Häuser / Hochhäuser 19
4.5 Koordinationsblatt 'Gebiete für Erneuerungs- und Verdichtungspotential' 20
4.6 Begrenzung des Siedlungsgebietes (KRP 1.5) 20
4.7 Ortsbildschutzgebiete (KRP 1.8) 20
4.8 Gebiet Ortszentrum 21
4.9 Teilbereich Natur und Landschaft 22

5 Zonenplan 23
5.1 Bilanz der Zonenplanrevision 23
5.2 Zonenkatalog 24
5.3 Umzonung bestehender Bauzonen 25
5.4 Einzonung 32
5.5 Rückzonung 33
5.6 Umzonung Nichtbauzonen 34
5.7 Anpassung AWB-Linie 34
5.8 Umzonung Landwirtschaftszone für besondere Nutzung 35
5.9 Überlagernde Zonen 38
5.10 Bilanz Fruchtfolgeflächen 38
5.11 Koordination mit Generellem Wasserversorgungsplan (GWP) 38
5.12 Erschliessungsprogramm 39

6 Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan 40
6.1 Allgemein 40

6.2 Methodik Umsetzung Gefahrenkarte 41
6.3 Evaluation und Beurteilung Konfliktgebiete 42

7 Baureglement 50
7.1 Allgemeine Bestimmung 51
7.2 Zonenvorschriften 51
7.3 Bauvorschriften 53
7.4 Ausstattung 53
7.5 Weitere Bauvorschriften 54

8 Überprüfung der Planung 56
8.1 Vorgaben des kantonalen Richtplans 56
8.2 Sachpläne und Konzepte Bund 56
8.3 Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG 57
8.4 Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung 57

9 Interessenabwägung 58

10 Mitwirkung und Rechtsverfahren 59
10.1 Mitwirkung der Bevölkerung 59
10.2 Mitwirkung Nachbargemeinden und öffentliche Körperschaften 59
10.3 Ergebnisse der Vorprüfung 59
10.4 Einsprachen und Einwände 60
10.5 Beschluss Gemeinderat 60
10.6 Erlass durch Gemeindeparlament 60

Anhang I
A Grundlagen I
B Analyse Arbeitszonen II
C Analyse Zentrumszonen – EG Nutzung IV
D Auswertung der Vorprüfung und Vernehmlassung V

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Revisionsgründe

Die letzte Revision der Ortsplanung fand im Jahre 2001 statt. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat nur marginale Änderungen an Zonenplan und Baureglement vorgenommen, so dass eine ordentliche Ortsplanungsrevision im Rahmen des üblichen Rhythmus von 10-15 Jahren sinnvoll ist. Die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG haben sich in verschiedener Hinsicht verändert.

- Hohes Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren durch Zuwanderung
- Knappe Baulandreserven
- Revision des Kantonalen Richtplans 2009
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG mit Verordnung PBV, 1.1.2013
- Revision Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV, 1.5.2014
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion

Der Gemeinderat GR von Weinfelden hat deshalb entschieden, die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde zu revidieren.

1.1.1 Auftragsvergabe

Mit der Auftragserteilung vom 03.09.2014 an das Planungsbüro bhateam ingenieure ag, 8501 Frauenfeld, hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung gestartet.

1.2 Kommission Revision Ortsplanung

Die Kommission Revision Ortsplanung setzt sich aus den Mitgliedern des Gemeinderats, Vertretern der Ortsparteien und dem lokalen Gewerbe zusammen:

- Max Vögeli, Gemeindepräsident, Vorsitzender
- Hans Eschenmoser, Gemeinderat
- Walter Strupler, Gemeinderat
- Thomas Bornhauser, Gemeinderat
- Peter Büchel, CVP
- Reto Frei, GP
- Simon Graf, SP
- Markus Rizzolli, SVP
- Martin Ulmann, Gewerbeverein
- Simon Wolfer, JA
- Roger Stieger, EVP

Weiter nehmen beratend Einsitz:

- Martin Belz, Bauamt
- Roger Weber, Bauamt
- Christoph Brugger, bhateam ingenieure ag, Frauenfeld
- Sebastian Frenzel, bhateam ingenieure ag, Frauenfeld
- Thomas Tschopp, bhateam ingenieure ag, Frauenfeld

1.3 Planungsablauf

Der nachfolgende Arbeitsumfang wurde definiert:

- Grundlagenanalyse
- Einführung der Planungskommission PK, Erwartungen aus der PK, Zielfindung
- Richtplan Siedlung und Landschaft
- Zonenplan, Umsetzung aus dem Richtplan
- Baureglement, revidierte gesetzliche Grundlagen PBG, PBV, IVHB
- NHG-Instrumente:
  - Überprüfung und Aktualisierung Naturobjekteplan
  - Überprüfung und Aktualisierung Kulturobjekteverzeichnis

Aufgrund der sehr zeitintensiven und noch immer nicht abschliessend erfolgten Vorprüfung der Kultur- und Naturobjekte durch die kantonale Denkmalpflege, hat sich die Gemeinde entschieden, den Naturobjekteplan und das Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen in einem separaten Verfahren durchzuführen. So kann gewährleistet werden, dass die Ortsplanungsrevision nicht unnötig verzögert wird.

1.4 Zuständigkeit und Umfang einer Ortsplanung

1.4.1 Planungsbehörde

Die Ortsplanung obliegt der Gemeinde gestützt auf § 4 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG. Sie wird von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt.

1.4.2 Genehmigungsinstanz, Berichterstattung

Damit die Ortsplanung genehmigt werden kann, muss gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde und unter Berücksichtigung von Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz RPV über die Planung Bericht erstattet werden:

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

1.5 Grundlagen

Die Auflistung beinhaltet die wichtigsten Grundlagen (nicht abschliessend).

1.5.1 Übergeordnete Grundlagen

- Raumplanungsgesetz RPG und Verordnung RPV 2014
- Sachpläne Bund
- Kantonaler Richtplan 2009
- Planungs- und Baugesetz PBG 2013
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV 2014
- Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege
- Raumkonzept Thurgau 2014
- Raum+ Thurgau 2015

1.5.2 Kommunale Grundlagen

- Richtplanung Siedlung 2001
- Richtplan Landschaft 2004
- Richtplan Energie 2006
- Richtplan Verkehr 2012
- Zonenplan und Baureglement 2001
- Waldfeststellungspläne 2001
- Naturobjekteplan (Plan der Hecken + Bäume) 2004
- Verzeichnis Kulturobjekte ('bedeutsame Bauten + Anlagen) 2004
- Erschliessungsprogramm 2010
- Parkplatzreglement 1984

1.5.3 Teilrevision kantonaler Richtplan Thurgau (KRP)

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014) war der Auslöser für die Teilrevision. Ein neuer rechtskräftiger KRP ist Voraussetzung für Neueinzonungen von Richtplangebieten ohne ausgeglichene Flächenbilanz (Bauzonenerweiterung).

Das Departement für Bau und Umwelt hat mit dem Raumkonzept, Richtplanentwurf und den Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung neue planerische Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Der Regierungsrat hat (RRB-Nr. 385, 21.04.2015) den Richtplanentwurf, insbesondere die Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung als Basis für die weitere Ausarbeitung des KRP`s beschlossen.

Somit sind die kantonalen Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Weinfelden zu berücksichtigen.

Im Juni 2016 erfolgte eine Vernehmlassung des kantonalen Richtplans. Die Gemeinde Weinfelden hat zu folgende Themen, welche die Siedlungsentwicklung in Weinfelden betrifft Stellung genommen:

- Die Planung zur BTS ist zu verstärken, um eine sachgemässe Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr zu erreichen.
- Für die Grundlage der Raumnutzerdaten ist das neue Szenario mittel (BfS 2015) zu verwenden.
- Antrag auf Wiederaufnahme der geplanten S-Bahn Haltestellen im KRP.
- Die Festsetzung 1.2 B und C sind zu streichen oder so anzupassen, dass Um- und Einzonungen an guten Lagen nicht verhindert werden.
- Die Planungsaufträge 1.3 B, C und D sind zu überarbeiten und der Wirklichkeit anzupassen.
- Die Voraussetzungen für Ein- und Umzonungen in WMZ-Zonen sind so zu formulieren, dass das angestrebte Wachstum im urbanen Raum tatsächlich möglich ist.
- Die Festsetzung 1.4 B,lit d) ist anzupassen, so dass die ÖV-Güteklasse C nicht für kleinflächige Ein- und Umzonungen vorausgesetzt wird.

2 Analyse und Planungsziele

2.1 Analyse

Zu Beginn der Revision wurde eine vertiefte Grundlagenanalyse vorgenommen. Dabei konnte die bisherige Entwicklung überprüft und daraus Schlüsse für die künftige Entwicklung abgeleitet werden.

2.2 Raumplanerisches Leitbild/Grundsätze

Das nachfolgend aufgeführte raumplanerische Leitbild/Grundsätze, wurde anhand von Workshops mit der Bevölkerung und der Planungskommission entwickelt:

- Das moderate Wachstum (ca. 1 %) wird durch eine gezielte Innenentwicklung und haushälterische Bodennutzung im bestehenden Siedlungsgebiet gewährleistet.

  Mögliche Massnahmen sind:
  - Überprüfung Auf- und Umzonung
  - Überprüfung/Auszonung von nicht verfügbarem Bauland, Kaufrechtsverträge
  - Überprüfung/Einführung neuer Bauzonen
  - Überprüfung/Erhöhung Massvorschriften (Dichte-, Höhenmass, Grenzabstand, etc.)
  - Überprüfung/Einführung Mindestmasse (Dichte- und/oder Höhenmass)
  - Überprüfung/Einführung Nutzungseinschränkung (Verkaufsflächen in Arbeitszonen)
  - Überprüfung Potentialgebiete für Höhere Häuser/Hochhäuser

- Für die Umsetzung der Innenentwicklung und einer Zentrumsaufwertung wird die Gemeinde eine aktive Rolle einnehmen.

  Mögliche Massnahmen sind:
  - Massnahmen zur Zentrumsaufwertung behördenverbindlich festlegen
  - Durch Planungs- und Erschliessungsarbeiten Druck auf freies und unternutztes Bauland erhöhen
  - Unterstützung von Genossenschaftswohnbauten
  - Aktive Landpolitik weiterführen

- Das Wachstum ist prioritär in Gebieten, die eine gute ÖV-Erschliessung mit LV-Anbindung aufweisen, umzusetzen.

- Dorf zur ländlichen Kleinstadt entwickeln, damit die Funktion des kantonalen Zentrums gestärkt wird.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

2.3.1 Bisherige Entwicklung

Die Bevölkerung der Politischen Gemeinde Weinfelden ist von 1850 bis 2015 von 2'572 auf 11'147 Einwohner gestiegen. Ein Wachstumsschub begann 1941 und wurde durch die Ölkrise (1970) beendet. 2001 und 2005 war ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Seit 2005 herrscht ein konstanter Bevölkerungszuwachs.

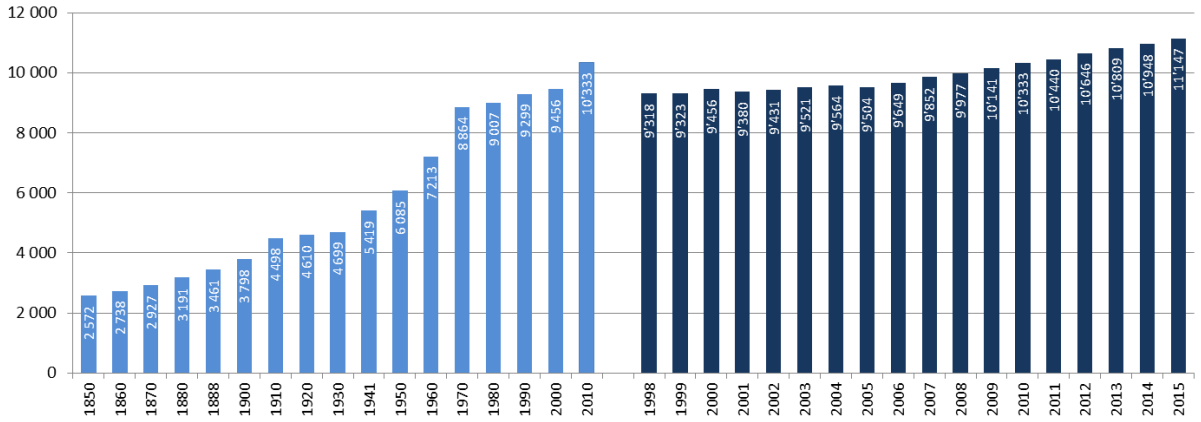
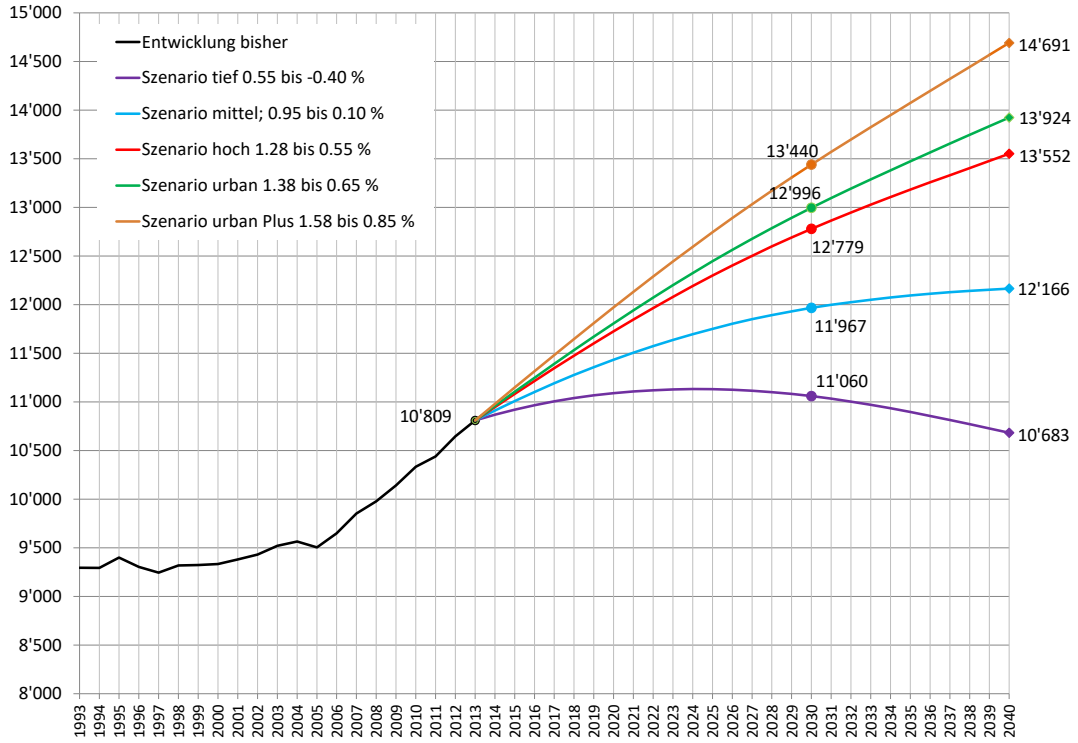


Abb.: Bevölkerungswachstum 1850-2010 und 1998-2015, Fachstelle für Statistik TG, BfS

2.3.2 Szenarien



Bevölkerungswachstum 1990 - 2013 und Prognose bis 2040, bhateam

Die Szenarien bis ins Jahr 2040 basieren auf den Wachstumsprognosen des BfS für den Kanton Thurgau (Szenario tief, mittel und hoch).

Grün dargestellt (Szenario urban) ist die angestrebte Bevölkerungsprognose.

Das Bundesamt für Statistik rechnet im Jahre 2010 für den Kanton Thurgau bei einem Szenario Mittel mit einem jährlichen Wachstum von 0.6 % und bei einem Szenario Hoch von 0.8 % (Bevölkerungsentwicklung 2010-2035, BfS 2011).

Das Bundesamt für Statistik hat im Jahr 2015 für den Kanton Thurgau das Szenario von hoch auf mittel angepasst. Der Kanton Thurgau hat sich entschieden, für den kantonalen Richtplan weiterhin das Szenario hoch anzuwenden (siehe Kapitel 3). Daher hat die Prognoseänderung vom BfS 2015 keine Auswirkungen auf die Ortsplanungsrevision.

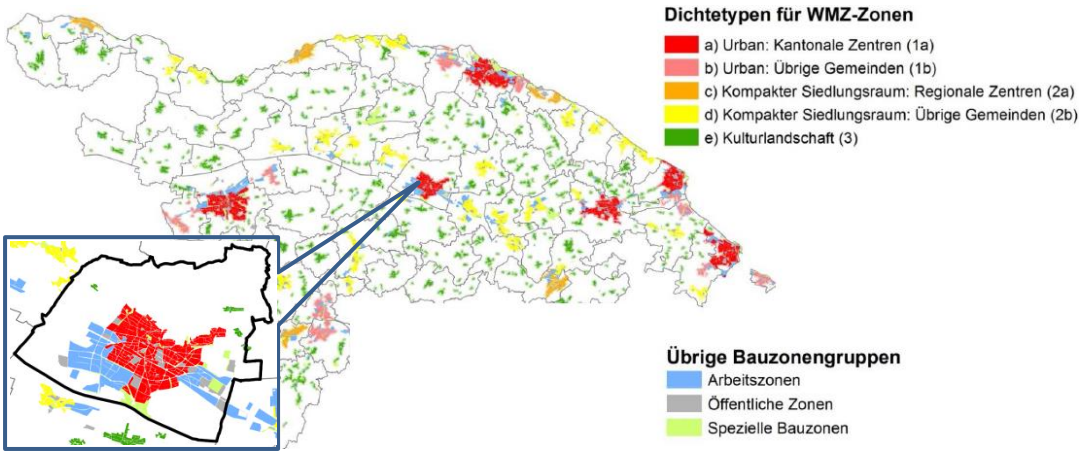
Weinfelden besitzt sehr gute Standortfaktoren. Der Druck für eine weiterhin überdurchschnittliche Entwicklung wird bleiben.

Die Planungskommission definiert für die nächsten 15 Jahre ein durchschnittlich jährliches Wachstum von 1 %. Die aktuellen Bauvorhaben und geplanten Bauprojekte bestätigen, dass in naher Zukunft mit einem erhöhten Wachstum zu rechnen ist. Mittelfristig sollte das Wachstum ein wenig nachlassen, so dass die Bevölkerung 2040 maximal 13'600 Einwohner zählt. Das moderate Wachstum (ca. 1 %) soll durch eine gezielte Innenentwicklung und haushälterische Bodennutzung im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht werden.

3 Kantonale Vorgaben für Weinfelden

Für die Erarbeitung des Kantonalen Richtplans wird als Grundlage das kantonale Bevölkerungsentwicklungsszenario „hohe Zuwanderung“ verwendet. Das Szenario (2030) beinhaltet eine jährliche Zunahme von ca. 1.0 %. Das kantonale Bevölkerungswachstum von 46`000 Einwohner soll räumlich differenziert, mit Schwerpunkt auf die Urbanen Räume ausgerichtet werden. 65 % des kantonalen Wachstums (ca. 30`000 Einwohner) soll in den Urbanen Räumen erfolgen.

Mit der Neueinteilung aller Thurgauer Gemeinden in die 3 Dichtetypen (Urbaner Raum, kompakter Siedlungsraum und Kulturlandschaft) sind auch entsprechenden unterschiedliche Wachstumsprognosen verbunden.



Darstellung Dichtetypen im Kanton Thurgau und dem Gemeindegebiet Weinfelden (Quelle ARE)

Die Ortschaften innerhalb einer politischen Gemeinde können verschiedenen Dichtetypen zugeordnet werden.

Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Gemeinde Weinfelden zu 96 % zum Dichtetyp *„Urbaner Raum: Kantonale Zentren“ (Weinfelden)* und zu 4 % zum Dichtetyp *„Kulturlandschaft“ (Weerswilen, Hard und Bachtobel)*.

Aufgrund des Dichtetypen *„Urbaner Raum: Kantonale Zentren“* rechnet der Kanton im Zeithorizont Zonenplan (2030) in Weinfelden mit einer jährlichen Zunahme von ca. 1.1 %. Das sind im Jahr 2030 rund 15`900 Raumnutzer.

Im Grundsatz sind die Prognosen von Kanton und Gemeinde nahe beieinander, sodass weiterhin ein überdurchschnittlich hohes Wachstum (über 1.0 %) erwartet wird.

3.1 Raum$^+$ - Methode

Die Professur für Raumentwicklung der ETH Zürich hat im Rahmen ihrer Forschungs- und Kooperationsarbeiten den methodischen Ansatz Raum$^+$ zur Erhebung von Siedlungsflächenreserven entwickelt. Raum+ ist eine praxiserprobte und ausgereifte Methode zur Erstellung von Übersichten über vorhandene Siedlungsflächenreserven, die es ermöglicht, darauf aufbauend gezielt Strategien für eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung zu erarbeiten.

Im Jahr 2013/2014 wurde vom Amt für Raumentwicklung Thurgau entschieden, die Methode Raum+ gesamtkantonal durchzuführen und als Grundlage für die Erarbeitung des kantonalen Richtplans zu verwenden.

3.2 Kantonale Methodik der Kapazitätsberechnung

Wie im Kapitel 1.5.3 bereits erwähnt, wird auf die Darstellung der eigenen Auslastungs- und Kapazitätsberechnung verzichtet, da die kantonalen Vorgaben als Grundlage zu nutzen sind. Eine Überprüfung und ein Vergleich wurden vorgenommen.

Für die Bauzonen- und Richtplangebietsdimensionierung werden die Einwohner und Beschäftigen (Raumnutzer) in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) analysiert und bewertet. Da 97% der kantonalen Bevölkerung in den WMZ-Zonen wohnt, können die Arbeits-, öffentliche und weitere Zonen für die Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsberechnung vernachlässigt werden.

Auf der Grundlage der Durchschnittsdichten und der Verdichtungsvorgaben wurden für jeden Dichtetyp Mindest- oder Solldichten (Raumnutzer/ha) festgelegt. Bei politischen Gemeinden mit verschiedenen Dichtetypen wird in Abhängigkeit der Flächengrössen eine gemeindespezifische Mindestdichte ermittelt.

Dichtetypen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)

		Flächenanteile pro Dichtetyp	Dichtevorgabe [RN/ha]
1a	Urban: Kantonale Zentren	96%	86
1b	Urban: Übrige Gemeinden		63
2a	Kompakter S.: Regionale Zentren		60
2b	Kompakter S.: Übrige Gemeinden		47
3	Kulturlandschaft	4%	32

Festlegung von Dichtevorgaben Kanton (Quelle ARE)

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Mindestdichte, muss die Gemeinde bis 2030 1/3 der Dichtedifferenz in den bebauten Bauzonen nachverdichten.

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Mindestdichte, wird die Mindestdichte für die Kapazitätsberechnung verwendet. Liegt die effektive Dichte der Gemeinde über der jeweiligen Mindestdichte, wird die effektive Dichte verwendet.

Unabhängig vom effektiven Dichtewert erhalten alle Gemeinden in den Dichtetypen *„Urbaner Raum“* und *„kompakter Siedlungsraum“* eine generelle Nachverdichtungsrate von 2% (2030).

Diese Festlegung und Wertung der Dichte ist die Grundlage für die Kapazitätsberechnung der Gemeinde.

3.3 Auslastungs-, Dichte und Kapazitätsberechnung

Die gesamte Bauzone beträgt ca. 402 ha. Von den relevanten WMZ-Zonen (200.7 ha) sind 26 ha nicht überbaut. Der Überbauungsgrad liegt in Weinfelden mit 87 % leicht unter dem kantonalen Durchschnitt von 88 %.

Die effektive Dichte mit 77 Raumnutzern pro ha (RN/ha) im urbanen Raum liegt deutlich unter der geforderten Mindestdichte von 86 RN/ha. Für die Kapazitätsberechnung werden daher die freien Baulandzonen (26 ha) mit einer Mindestdichte von 86 RN/ha bilanziert, was total knapp 2`200 RN entspricht.

grün: Vergleichszahlen Kanton

Berechnung der Raumnutzerdichte in den WMZ-Zonen über alle Dichtetypen

Raumnutzer (RN)				
Einwohner [Anzahl], Stand 2013	10'267		78%	84 %
Beschäftigte [VZÄ], Stand 2012 provisorisch	2'904		22%	16 %
Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte)	**13'171**		100%	100 %
WMZ-Zonenflächen und Richtplanflächen				
WMZ-Zonenflächen bebaut [ha]	174.7	Überbauungsgrad	**87%**	88 %
WMZ-Zonenflächen unbebaut [ha]	26.0		13%	12 %
WMZ-Zonenflächen total [ha]	200.7		100%	100 %
Richtplangebiete genehmigt [ha]	38.7			
Raumnutzerdichte Effektiv [RN/ha]	**75**	Raumnutzer / WMZ bebaut		51

Berechnung der Auslastung in den WMZ-Zonen über alle Dichtetypen

Auslastung = 100 * Erwartete Raumnutzer / Kapazität

Zonenplanhorizont 2030 (15 Jahre)				
Erwartete Raumnutzer	15'893	**Auslastung**	**98**	97
Kapazität in den WMZ-Zonenflächen	16'161			
Richtplanhorizont 2040 (25 Jahre)				
Erwartete Raumnutzer	16'902	**Auslastung**	**101**	99
Kapazität in den WMZ-Zonenflächen	16'782			
Zusatz-Kapazität in Richtplan-Gebieten	3'326			
Kapazität in WMZ-Zonen + RP-Gebiete	20'109	**Auslastung**	**84**	92

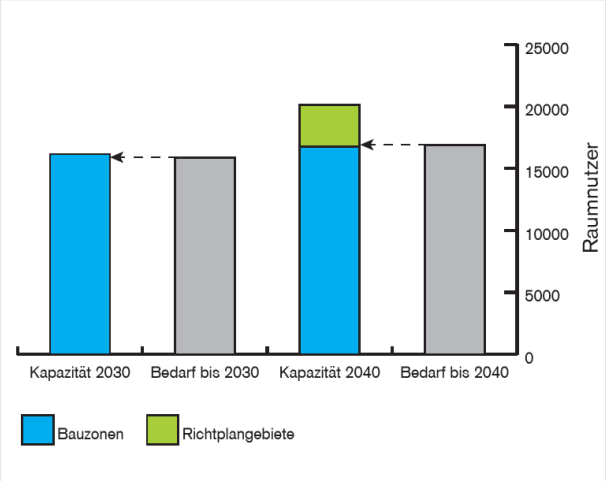
Darstellung der Prognoseberechnung und Auslastung (Quelle ARE)

3.4 Handlungsbedarf

Die Gemeinde Weinfelden weist rund 402 ha Bauzonen und knapp 39 ha kommunale Richtplangebiete auf. Die kantonale Betrachtung der Bauzonen beschränkt sich jedoch auf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Ein Grossteil der WMZ-Zonen konzentriert sich in der Gemeinde auf den Dichtetyp Urban: Kantonale Zentren (96 %). Die übrigen WMZ-Flächen liegen in der Kulturlandschaft (4 %).

Bis zum Planungshorizont des Zonenplans (2030) wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl Raumnutzer in Weinfelden um 21 % erhöht. Dies würde dazu führen, dass die Gesamtkapazitäten in den bestehenden WMZ-Bauzonen zu 98 % ausgelastet wären, womit in den WMZ-Bauzonen kein Handlungsbedarf / Auszonungsbedarf besteht.

Grafik 3: Heutige Richtplangebiete überdimensioniert für Bedarf 2040
Bestehende Kapazität und künftiger Bedarf gemäss Richtplanentwurf 2015 in den WMZ-Zonen



Grafik und Quelle: ARE TG

Bis zum Planungshorizont des Richtplans (2040) wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl Raumnutzer um 28 % erhöht, was zu einer Gesamtauslastung in den bestehenden WMZ-Bauzonen von 101 % führte. Werden hingegen die WMZ-Richtplangebiete miteinbezogen, betrüge die Kapazitätsauslastung nur 84 %. Ein grosser Teil der Flächen in den ausgeschiedenen WMZ-Richtplangebieten ist zudem nur marginal mit dem ÖV erschlossen. Dies zeigt, dass die WMZ-Bauzonen für den Zuwachs die zukünftigen Raumnutzer bedarfsgerecht dimensioniert sind, jedoch die Richtplangebiete überdimensioniert sind und entsprechend reduziert werden müssen.

Die erwarteten Raumnutzer im Jahr 2040 (Richtplanhorizont) würden in den Bauzonen und Richtplangebieten insgesamt zu einer Auslastung von lediglich 84 % führen. Vorgabe des Kantons sind jedoch mindestens 90 %. Um dies zu erreichen, müssen die WMZ-Richtplangebiete von heute 38.7 ha auf ca. 24.5 ha reduziert werden. Die bestehenden Richtplangebiete für weitere Zonen (Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialzonen) werden aufgehoben und neu über ein kantonales Kontingentierungssystem bei Bedarf vergeben.

3.5 Konsequenzen für Rahmennutzungsplanung

Bis ins Jahr 2030 wird gemäss Kanton ein Zuwachs von rund 2`700 Raumnutzern prognostiziert. Aufgrund der vorgegebenen Mindestdichte von 86 RN/ha lag im Jahr 2014 die Kapazität im bestehenden Siedlungsgebiet bei rund 3`000 Raumnutzern und setzt sich wie folgt zusammen:

- Unbebaute Bauzone 2014 (26 ha): 2`200 RN (86 RN/ha)
- Nachverdichtung Bestand 2014 (200 ha): 800 RN (4 RN/ha)

Über 50% der unbebauten Bauzonen liegen in 2-geschossigen WMZ-Zonen, deren Bebauungsdichte in der Realität mit ca. 50 RN/ha deutlich unter der Mindestdichte von 86 RN/ha liegt. Damit die durchschnittliche Mindestdichte von 86 RN/ha trotzdem erreicht wird, sind in den 3-geschossigen WMZ-Zonen Bebauungsdichten von 120 bis 125 RN/ha nötig. Zusätzlich ist die Einführung und Aufzonung von 4- und 5-geschossigen Bauzonen zwingend notwendig, damit die vom Kanton geforderten Mindestdichten erreicht werden können. Nur durch grossflächige Aufzonungen können die Vorgabe der Nachverdichtung von total 800 RN im gesamten Siedlungsgebiet erreicht werden.

Werden die unbebauten Bauzonen mit zu geringen Dichten bebaut, besteht kein Anspruch auf Neueinzonung. Nur unter Einhaltung der Dichte- resp. Kapazitätsvorgaben besteht die Möglichkeit Neueinzonungen vorzunehmen zu können. Daher sind Aufzonungen von unbebauten und bebauten Bauzonen sowie Festlegungen im Baureglement zur höheren Bodennutzung zu prüfen.

Bauzonen	theoretische RN-Dichte	freie Bauzonen 2014	theoretische Kapazität 2014	freie Bauzonen 2017	theoretische Kapazität 2017
Wohnzone 2a	50	9.92	496	10.12	506
Wohnzone 2b	70	2.69	188	2.62	183
Wohnzone 3	120	3.55	426	3.25	390
Wohnzone 4	140	*seit 2017*	0	0.11	15
Wohnzone 5	160	*seit 2017*	0	0.79	126
Dorfzone 2	70	1.40	98	1.08	76
Dorfzone 3	120	0.17	20	0.17	20
Wohn- und Arbeitszone 3	120	7.52	902	5.81	697
Wohn- und Arbeitszone 4	140	*seit 2017*	0	1.70	238
Wohn- und Arbeitszone 5	160	*seit 2017*	0	5.30	848
Total		**25.25**	**2'131**	**30.95**	**3'100**

Bilanz der WMZ-relevanten Bauzonen und deren RN-Kapazität

Die Zunahme der WMZ-relevanten freien Bauzonen von 25.25 ha auf 30.95 ha ist hauptsächlich auf die grossen Umzonungen Nr. 76 „Bahnhofareal“ (BA in WA5) und Nr. 23 „Sangenfeld West“ (OeBA in WA5/W5) zurückzuführen.
Innert der letzten 3 Jahre wurden nur kleinere freie Bauzonen bebaut. Die grösseren Bauprojekte innerhalb der freien Bauzonen waren zum Zeitpunkt der Erfassung noch nicht mit Raumnutzern belegt respektive bewohnt und dürfen daher noch nicht aus der Buchhaltung gelöscht werden.
Mit der Zunahme der freien Bauzone steigt auch die kantonale Vorgabe für die Kapazitäten im bestehenden Siedlungsgebiet:

- Unbebaute Bauzone 2017 (31 ha): 2`700 RN (86 RN/ha)
- Nachverdichtung Bestand 2017 (200 ha): 800 RN (4 RN/ha)

Die intensiven Bestrebungen einer besseren Baulandnutzung wurde durch diverse Auf- und Umzonungen Rechnung getragen. Daher konnte die Raumnutzerkapazität innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes um ca. 50 % auf 3`100 deutlich erhöht werden.
Theoretisch scheint es sogar möglich zu sein, dass die Hälfte der geforderten Nachverdichtung innerhalb der unbebauten Bauzonen erfolgen kann. Somit müsste im bebauten Siedlungsgebiet noch eine Nachverdichtung von ca. 400 RN erfolgen.

Art der Umzonnung	Fläche	Verdichtung	Kapazität	Bemerkung
Aufzonung in W4/WA4	16 ha	10-15 RN/ha	200 RN	Langfristiges und unsicheres Potential
Aufzonung in W5/WA5	5 ha	30 RN/ha	150 RN	Mittelfristiges und realistisches Potential
Weitere Aufzonungen	4 ha	10-15 RN/ha	50 RN	Langfristiges und unsicheres Potential
Nutzungsänderungen	2 ha	120 RN/ha	200 RN	Entspricht einer Neubebauung

Zusammenfassung der theoretischen Verdichtungspotentiale

Mit den geplanten Umzonungen (siehe Kapitel 5.3) scheint es möglich zu sein eine Nachverdichtung von ca. 600 RN zu erreichen und damit die kantonalen Voraussetzungen zu erreichen, dass wieder Richtplangebiet im Zeithorizont von ca. 2040 eingezont werden könnte.

4 Kommunaler Richtplan

4.1 Allgemein

Der kommunale Richtplan behandelt die Themen:

- Siedlung
- Verkehr
- Natur und Landschaft
- Energie

Der Richtplan zeigt eine denkbare bauliche Entwicklung der Gemeinde innert der nächsten 20 bis 25 Jahre auf.

Die bisher 4 separaten Richtpläne wurden zu unterschiedlichen Zeitpunkten bereits überarbeitet. So wurden der Richtplan-Energie bereits 2006 und der Richtplan-Verkehr 2012 überarbeitet.

Nach Abschluss der Ortsplanungsrevision respektive Genehmigung ist die Überarbeitung des Richtplans Energie geplant. Die Revision wird voraussichtlich im Jahr 2019/2020 beginnen.

In der aktuellen Ortsplanungsrevision 2014 - 2018 werden daher nur der Richtplan Siedlung und der Richtplan Natur und Landschaft überprüft. Die beiden separaten Richtpläne werden zu einem Richtplan zusammengeführt. Die Richtplanblätter werden ergänzt und thematisch zusammengefasst, ohne dass wesentliche Inhalte verloren gehen.

Der Richtplan besteht aus dem Richtplan im Massstab 1: 5'000 und dem Richtplantext zur Kommunalen Richtplanung, welche mit Koordinationsblättern die einzelnen Massnahmen aufzeigt und als Handlungsanweisung für die Behörden zu verstehen ist.

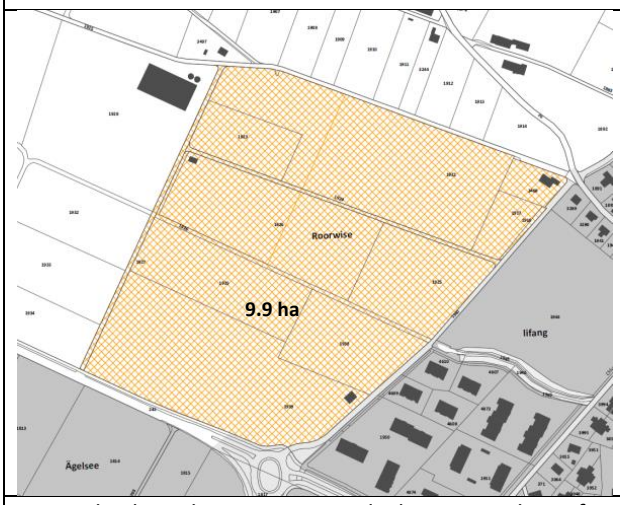
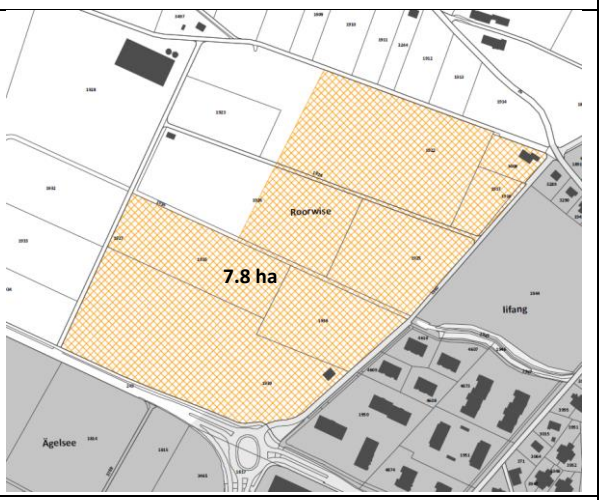
4.2 Reduktion Richtplangebiete

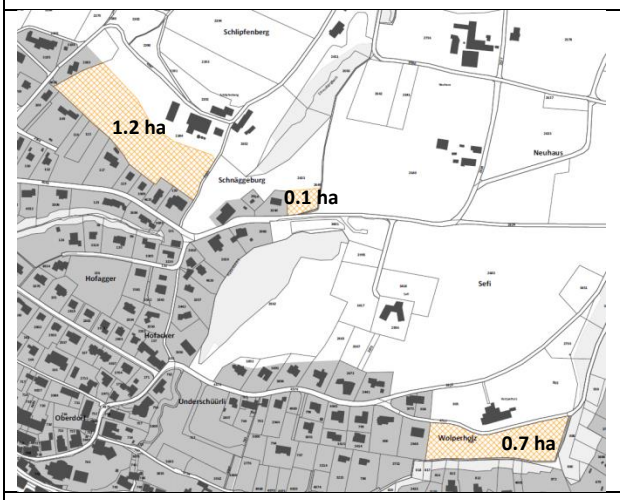
Die Politische Gemeinde Weinfelden ist gemäss kantonaler Raumordnungspolitik als kantonales Zentrum bezeichnet. Dementsprechend ist die Politische Gemeinde Weinfelden als eigenständiger Wohn- und Arbeitsstandort zu betrachten und als Gewerbe- und Dienstleistungsstützpunkt zu fördern.

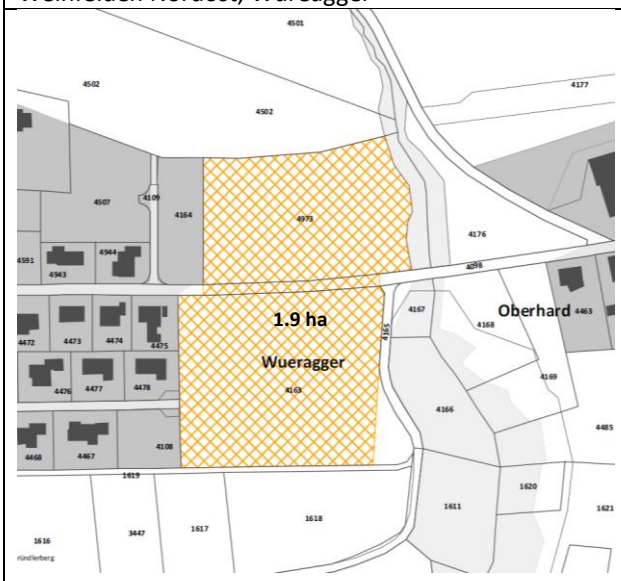
Aufgrund der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde Weinfelden aus übergeordneter Sicht wünschenswert.

Die kantonalen Vorgaben, eine Reduktion des Richtplangebietes von bestehend 38.7 ha auf 24.5 ha, wurden in Gesprächen mit Vertretern des Kantons und der Gemeinde erörtert und für verhältnismässig beurteilt.

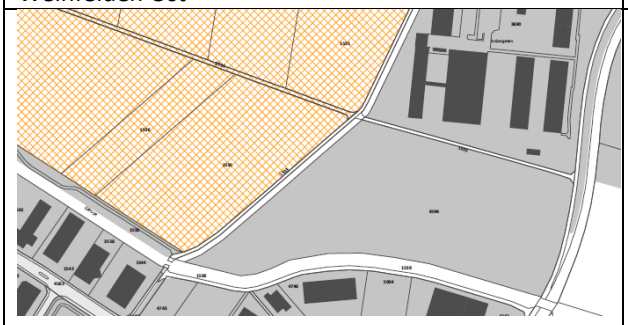
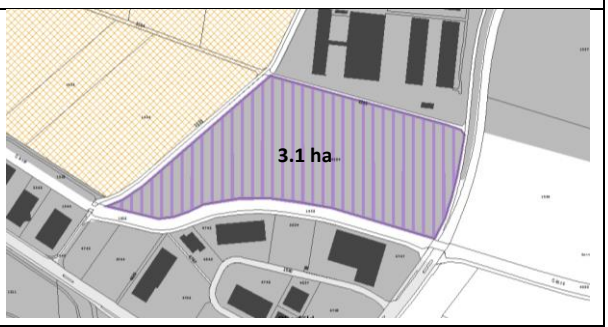
Die einzelnen Anpassungen der Richtplangebiete sind nachfolgend dargestellt.

Richtplangebiete Bestand	**Richtplangebiete Neu**
Weinfelden West, Roorwise	
	
Das Richtplangebiet weist eine Fläche von 9.9 ha auf. Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe der projektierten BTS-Anbindung. Zudem macht eine Siedlungsentwicklung im Westen von Weinfelden Sinn, da viele Pendler Richtung Frauenfeld/Zürich müssen.	Da eine Reduktion der bestehenden Richtplangebiete notwendig ist, wird das Richtplangebiet auf 7.8 ha reduziert. Möglicherweise muss zu einem späteren Zeitpunkt nochmals eine Anpassung der äusseren Form vorgenommen werden, wenn der genaue Verlauf der BTS bekannt ist.

Richtplangebiete Bestand	**Richtplangebiete Neu**
Weinfelden, Schlipfenberg, Schnäggeburg, Wolperholz	
	
Die drei kleineren Richtplangebiete im Norden von Weinfelden weisen eine Fläche von 2.0 ha auf und liegen am Südhang des Ottenberges.	Die Gebiete werden aufgehoben. Sie eignen sich nur bedingt für eine Bebauung, da die Grundstücke wegen der Hanglage schwierig zu erschliessen und bebauen sind.

Richtplangebiete Bestand	Richtplangebiete Neu
Weinfelden Nordost, Würeagger	
	
Das Richtplangebiet im Würeagger (Oberhard) weist eine Fläche von 1.9 ha auf.	Aufgrund der schlechten ÖV-Erschliessung und der grossen Distanz zum übergeordneten Strassennetz sollen die beiden Flächen aufgehoben werden.

Richtplangebiete Bestand	Richtplangebiete Neu
Weinfelden Ost, Äuli	
Im Osten von Weinfelden besteht das grösste Richtplangebiet mit einer Fläche von 24.9 ha.	Da Weinfelden eine Reduktion des Richtplangebietes von rund 14.2 ha vornehmen muss, wird das bestehende Gebiet soweit reduziert um die kantonalen Vorgaben einhalten zu können. Das Gebiet wird von bestehend 24.9 ha auf 16.7 ha verkleinert.

Richtplangebiete Bestand	Richtplangebiet Arbeit Neu
Weinfelden Ost	
	
	Das Richtplangebiet Arbeit umfasst eine Fläche von 3.1 ha. Das Gebiet dient der Förderung und Entwicklung des lokalen Gewerbes und der Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben. Die Entwicklung der Arbeitsplätze soll mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten. Das Richtplangebiet wird mit der Revision Zonenplan bereits in eine Arbeitszone und entlang des Gewässers in eine Freihaltezone umgezont.

4.3 Nachweis Flächenbilanz Richtplangebiete

Kantonaler Richtplan:

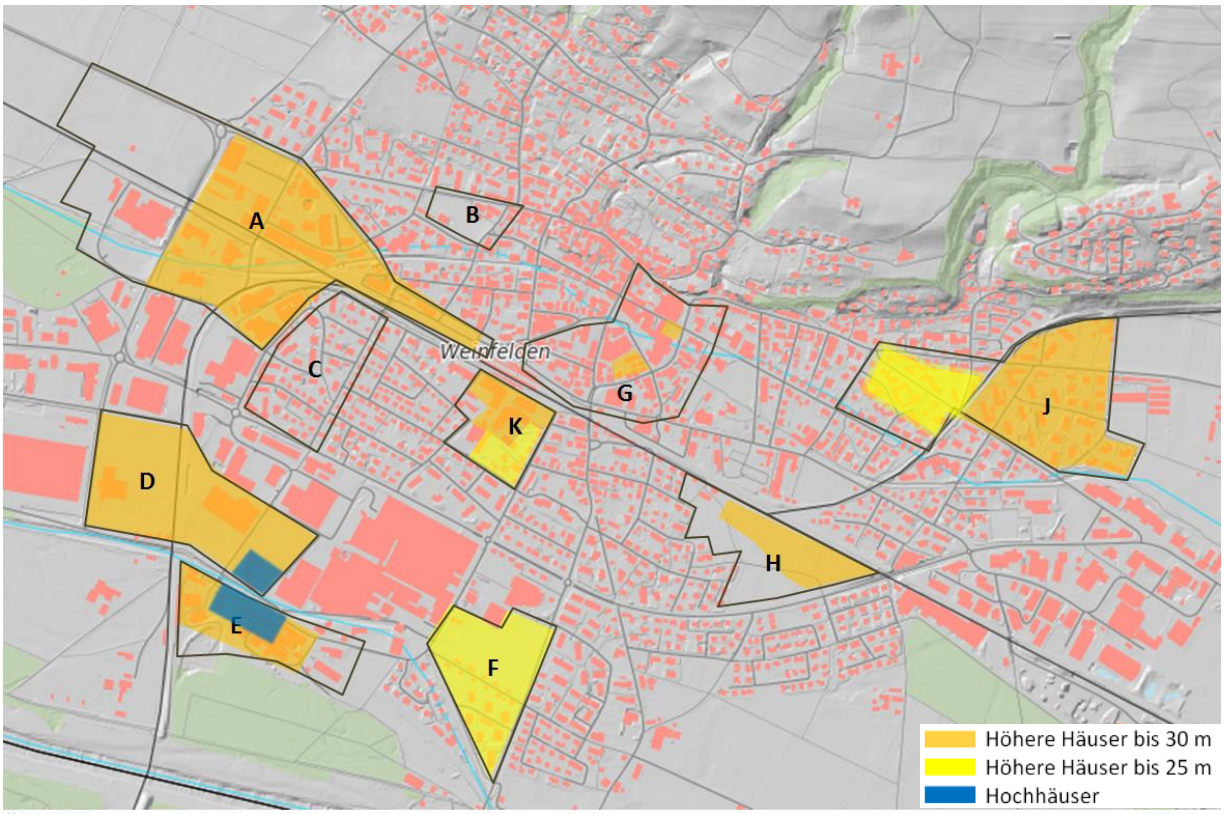
Genehmigte Richtplan Gebiete	38.7 ha
Notwendige Richtplan Reduktion	14.2 ha
Neu zulässige Richtplan Flächen	**24.5 ha**

Kommunaler Richtplan:

Richtplan Gebiete WMZ	**Bestehende Flächen**	**Neue Flächen**	**Dichte**	**Raumnutzer**
Roorwise (West)	9.9 ha	7.8 ha	90	700
Schlipfenberg (Nord)	1.2 ha	0 ha		
Schnäggeburg (Nord)	0.1 ha	0 ha		
Wolperholz (Nord)	0.7 ha	0 ha		
Wuereagger (Hard)	1.9 ha	0 ha		
Äuli (Ost)	24.9 ha	16.7 ha	120	2000
Total	**38.7 ha**	**24.5 ha**		**2700**

Richtplan Gebiete Arbeit	**Bestehende Flächen**	**Neue Flächen**
Weinfelden (Ost)	0 ha	3.1 ha
Total	**0 ha**	**3.1 ha**

4.4 Potentialgebiete höhere Häuser / Hochhäuser



Übersicht Potentialgebiete Gemeinde Weinfelden

In einem separaten Konzept 'Höhere Häuser / Hochhäuser' wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision Potentialgebiete für höhere Häuser / Hochhäuser ausgeschieden.

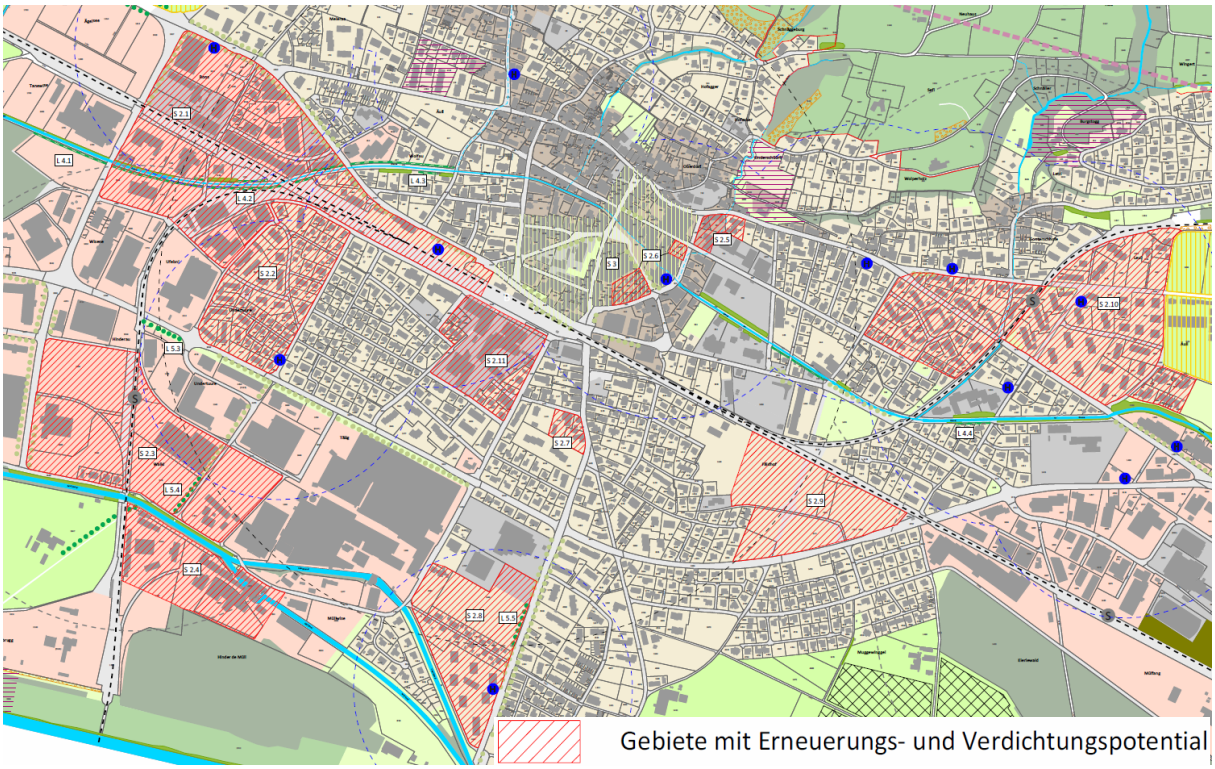
Das Konzept kommt zum Schluss, dass Hochhäuser maximal in der direkten Nachbarschaft des bestehenden Silogebäudes ortsbaulich verträglich sind. Da sich dieses Gebiet in der Industriezone befindet, sind an diesem Standort nur Hochhäuser für gewerbliche Nutzungen zulässig.

Geeignete Standorte für höhere Häuser sind in gewerblich genutzten Zonen und in Wohnzonen vorhanden. Die grössten Potentiale für eine Umsetzung besitzen die unbebauten Gebiete Feldhof (H), Sangenfeld West (F) und „Walki, Gewerbe West“ (D).

Höhere Häuser im bebauten Gebiet Gontershofen (J) und Gebiet BBZ (K)sind eine langfristige Option um an zentraler gut erschlossener Lage zu erneuern und verdichten. Für eine optimale ÖV-Erschliessung im Gebiet Gontershofen (J) müsste die geplante S-Bahn Haltestelle 'Gontershofen' umgesetzt werden. Im Gebiet Roos (A) kann durch die Möglichkeit höhere Häuser zu bauen eine punktuelle Erneuerung ausgelöst werden. Im Gebiet Bannau (B) wurde ersichtlich, dass anhand der Bebauungshöhen der Umgebung und der Bebauungstypologie sich höhere Häuser/Hochhäuser nicht eignen. Das Gebiet "Undertuure" (C) eignet sich nicht für höhere Häuser/Hochhäuser. Handlungsbedarf besteht aber darin, dass eine Aufzonung W3 in W4 resp. W2 in W3 eine städtebaulich verträgliche Verdichtung ermöglicht.

Das Konzept dient als Grundlage für das neue Massnahmenblatt *„Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential“* im kommunalen Richtplan.

4.5 Koordinationsblatt 'Gebiete für Erneuerungs- und Verdichtungspotential'



Übersicht kommunaler Richtplan Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential

Im kommunalen Richtplan wurden die Potentialgebiete in das Koordinationsblatt S2 'Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential' übernommen. Die Gebiete werden in Form einer Positivplanung in den kommunalen Richtplan übernommen. Im Richtplantext werden zu den einzelnen Potentialgebieten weitere Merkmale oder Rahmenbedingungen formuliert, unter denen die Erstellung der höheren Häuser oder Hochhäuser zulässig ist.

Trotz der Positivplanung ist für die Realisierung von höheren Häusern oder Hochhäusern mindestens ein Gestaltungsplan notwendig. Je nach Auswirkung auf das Ortsbild kann der Gemeinderat gemäss Baureglement Art. 32 und 33 zusätzlich ein qualifiziertes Verfahren (Wettbewerb) verlangen.

Mit den Gebieten soll unter anderem die kantonale Vorgabe zur inneren Nachverdichtung erreicht werden. In den Erneuerungsgebieten liegt der Fokus besonders auch auf der Verbesserung der ortsbaulichen Situation.

Der Bau von höheren Häusern/Hochhäusern ausserhalb der im Richtplan festgelegten Gebiete ist nur mit einer Änderung des Richtplans und deren Genehmigung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt möglich.

4.6 Begrenzung des Siedlungsgebietes (KRP 1.5)

Die bestehenden Abgrenzungslinien gemäss Karte KRP 1.5 werden mit der neuen Planung eingehalten.

4.7 Ortsbildschutzgebiete (KRP 1.8)

Gemäss KRP sind die Ortsteile Bachtobel, Ortskern Weinfelden und Unterhard als besonders wertvolle Ortsbilder eingetragen.

Wertvolle Ortsbilder sind in ihrer Erscheinung, Substanz und Struktur zu erhalten, zu pflegen und zu gestalten. Diese Ortsbildschutzgebiete sind im Rahmen der Ortsplanung zu sichern. So sind bei Eingriffen und Veränderungen strengere Beurteilungen anzuwenden. Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen.

4.8 Gebiet Ortszentrum

Im Richtplan wurde neu das Gebiet Ortszentrum bezeichnet. Grundlage bilden die „Stadtanalyse“ und die „Nutzungsstrategie“, welche in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Altstadt erarbeitet und vom Gemeinderat genehmigt wurden. Mit folgenden Massnahmen soll der Ortskern von Weinfelden gestärkt werden:

- Förderung und Ausbau der attraktiven Wohnlage und des Detailhandels,
- Förderung und Ausbau der strassenseitigen, publikumsorientieren Nutzungen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität verbessern,
- Umgestaltung des Marktplatzes, so dass er als Begegnungsort wahrgenommen wird,
- eine Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer erreichen.

4.9 Teilbereich Natur und Landschaft

Die Inhalte des Richtplans Natur und Landschaft wurden auf ihre Aktualität hin überprüft.

Bei den Themenbereichen: Obstgärten, Hecken und Feldgehölze, Baumalleen, Ackerterrassen und Bachoffenlegungen wurden lediglich Anpassungen an die heutige Situation vorgenommen.

Die Themenbereiche Landschaftsverbund mit dichtem Lebensverbund, Abbaugebiet, Vernetzungskorridor und Grundwasserschutz wurden aus dem kommunalen Richtplan gestrichen. Dies weil die Gebiete übergeordnet geregelt sind, die Angaben nicht mehr dem heutigen Bedarf entsprechen oder aus Sicht der Gemeinde keine zusätzliche Erwähnung im kommunalen Richtplan notwendig ist.

Die Inhalte der Massnahmenblätter sind grossmehrheitlich in Ordnung und konnten teilweise direkt in den neuen Richtplan übernommen werden. Die Überarbeitungsvorschläge wurden mit der Planungskommission diskutiert und folgende Änderungen vorgenommen:

- Massnahmenblatt 'Hecken und Feldgehölze' wird entsprechend der heute bestehenden und zukünftig geplanten Hecken und Feldgehölze aktualisiert.
- Massnahmenblatt 'Baumalleen' wird entsprechend der heute bestehenden und zukünftig geplanten Baumalleen aktualisiert.
- Massnahmenblatt 'Bachumlegungen' wird entsprechend der heute bestehenden und zukünftig geplanten Bachumlegungen aktualisiert.
- Massnahmenblatt 'Obstgärten' wird angepasst. Neu werden mit einem Symbol die zwei Standorte für Hochstammobstgärten (Weerswilen und Boltshausen) im Plan angegeben, aber ohne genaue Flächendeklarierung.
- Massnahmenblatt 'Landschaft mit dichtem Lebensraumverbund' wird gestrichen, da die Gebiete bereits grösstenteils im Zonenplan als Landschaftsschutzzone ausgeschieden sind.
- Massnahmenblatt 'Grundwasserschutz' wird gelöscht, da eine übergeordnete Regelung besteht
- Massnahmenblatt 'Vernetzungskorridor' wird gelöscht, da eine übergeordnete Regelung besteht
- Massnahmenblatt Ackerterrassen' wurde entsprechend der kantonalen Vorgabe für Ackerterrassen angepasst.

5 Zonenplan

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Der Planungskommission war es bei der Überarbeitung des Zonenplans ein Anliegen, die Bauzonen möglichst im bisherigen Umfang beizubehalten. Umzonungen wurden nach den folgenden Grundsätzen diskutiert:

- Bevölkerungswachstum
- Verdichtungsmöglichkeiten
- Anreize für Veränderungen, Umnutzungen usw.
- Anpassung an bestehende Situation, Arrondierungen
- Bedingungen für Neueinzonungen

5.1 Bilanz der Zonenplanrevision

Gemäss der kantonalen Prognose (Kapitel 3.3+3.4) hat die Gemeinde Weinfelden bis ins Jahr 2030 genügend Kapazitäten in den bestehenden WMZ-Zonenflächen. Daher sind WMZ-relevante Ein- und Umzonungen grundsätzlich nur zulässig, wenn die Flächenbilanz gleichbleibt.

Die WMZ-relevante Bauzone vergrössert sich um 1%, total von 198.73 ha auf 200.76 ha. Die Vergrösserung resultiert hauptsächlich durch die Umzonung der ehemaligen Spezialzone Bahnareal in Wohn- und Arbeitszone WA5 und des alten Feuerstandorts. Die Konsequenzen respektive die Erhöhung der Kapazitätsvorgaben wurden im Kapitel 3.5 erläutert.

Gesamthaft wird die Bauzonenfläche um ca. 0.5 ha verkleinert und entspricht damit bestehenden Moratorium und den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes.

Bauzone	Fläche 2014 (ha)	Fläche 2017 (ha)	Saldo (ha)
Wohnzone 2a (ehemalig W2EH+W2ERH)	49.53	48.98	-0.55
Wohnzone 2b (ehemalig W2ER + W2)	46.71	44.44	-2.27
Wohnzone 3	41.77	28.61	-13.16
Wohnzone 4	0.00	10.07	10.07
Wohnzone 5	0.00	5.91	5.91
Dorfzone 2	14.44	15.12	0.68
Dorfzone 3	7.49	7.61	0.12
Wohn- und Arbeitszone 3	30.05	18.23	-11.81
Wohn- und Arbeitszone 4	0.00	7.50	7.50
Wohn- und Arbeitszone 5	0.00	5.90	5.90
Zentrumszone 4	8.75	5.81	-2.93
Zentrumszone 5	0.00	2.56	2.56
Total WMZ-Bauzonen	**198.73**	**200.76**	**2.02**
Arbeitszone Industrie	71.48	68.93	-2.55
Arbeitszone Gewerbe	54.08	48.44	-5.64
Arbeitszone Gewerbe und Dienstleistung	0.00	11.01	11.01
Zone fuer oeffentliche Bauten und Anlagen	38.31	41.42	3.10
Freihaltezone	10.42	10.18	-0.24
Touristik- und Freizeitzone	19.40	14.23	-5.18
Kantonale Abfallzone	5.34	5.34	-0.00
Gärtnerei und Glashauszone	2.03	0.00	-2.03
Verkehrsfläche in Bauzone	51.10	52.13	1.03
Bahnareal in Bauzone	13.95	11.87	-2.08
Total Nicht-WMZ-Bauzonen	**266.12**	**263.54**	**-2.57**
Total gesamte Bauzone	**464.85**	**464.30**	**-0.55**

Übersicht Zonenplanänderungen innerhalb der Bauzonen

5.2 Zonenkatalog

Die Zonenbezeichnungen basieren auf den Vorgaben des PBG und der PBV. Die Ordnung entspricht den Vorgaben des ÖREB-Katasters.

Bezeichnung neu		*Bezeichnung bisher*		Zuweisung Kantonaler Zonenkatalog
Bauzonen		***Zonen des Baugebietes***		**1 Bauzonen**
Wohnzonen	W2a W2b W3 W4 W5	*Wohnzonen*	*W2EH/W2ERH/ W2ER/W2/W3*	1102 Wohnzone 2 tiefere Dichte 1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte 1104 Wohnzone 3 1105 Wohnzone 4 1106 Wohnzone 5
Dorfzonen	D2 D3	*Dorfzone*	*D*	1406 Dorfzone 2 1407 Dorfzone 3
Wohn- und Arbeitszonen	WA3 WA4 WA5	*Kernerweiterungszone*	*KE3*	1303 Wohn- und Arbeitszone 3 1304 Wohn- und Arbeitszone 4 1305 Wohn- und Arbeitszone 5
Wohn- und Arbeitszone Zentrum	WAZ4 WAZ5	*Kernzone*	*K4*	1403 Zentrumszone 4 1404 Zentrumszone 5
Arbeitszonen	AG AGD AI	*Gewerbezone/ Industriezone*	*G/I*	1202 Arbeitszone Gewerbe 1203 Spezielle Arbeitszone 1201 Arbeitszone Industrie
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	*Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*	*Oe*	1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Freizeitzone	Fz	*Erholungszone*	*E*	1701 Touristik- und Freizeitzone
Freihaltezone	Fh	*Freihaltezone*	*Fh*	1601 Freihaltezone
		Gärtnerei-/Glashauszone	*GG*	
Landwirtschaftszonen		***Zonen des Nichtbaugebietes***		**2 Landwirtschaftszonen**
Landwirtschaftszone	Lw	*Landwirtschaftszone*	*L*	2101 Landwirtschaftszone
Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung	LwbN T			2201 Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung
Schutzzonen				**3 Schutzzonen**
Landschaftsschutzzone	Ls	*Landschaftsschutzzone*	*LS*	3101 Landschaftsschutzzone
Naturschutzzone	Ns	*Naturschutzzone/der Forstzone überlagert*	*NS*	3102 Naturschutzzone
Weitere Nichtbauzonen				***Weitere Zonen***
Abbauzone	Ab	*Abbauzone*	*AB*	*4901 Abbauzone*
Überlagernde Zonen		***Überlagernde Zonen***		**Überlagernde Zonen**
Zone archäologischer Funde	AF	*Archäologische Schutzzone,*	*AS*	5901 Zone für archäologische Funde
Gefahrenzone (gering, mittel erheblich) Gefahrenzone (Restgefährdung)	Gf Gf			5301 Gefahrenzone 5301 Gefahrenzone
Zone mit Gestaltungsplanpflicht	Gp			6201 Gestaltungsplanpflicht
Höhenbeschränkung	Hb	*Höhenbeschränkung*		5911 Weitere Überlagerung
Informationsinhalt				
Wald		*Forstzone*	*Fo*	4401 Wald
Gewässer				3201 Gewässer
Strassen innerhalb Bauzone	StriB			1801 Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen
Strasse ausserhalb Bauzone, Bahnareal	StraB			4204 Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen
Kant. Nutzungszone		*kant. Nutzungszone*		*1503 Kantonale Abfallzone*

5.3 Umzonung bestehender Bauzonen

Knapp 90 ha der heutigen Bau- und Nichtbauzonen werden ausfolgenden Gründen einer neuen Nutzungszone zugewiesen:

- Umzonung in neue Bauzone (Arbeitszone AGD)
- Umzonung mit Verdichtungspotential (Aufzonung)
- Umzonung durch Nutzungsänderung
- Umzonung für Erschliessungsfunktionen (Strassenausbau und -verbreiterung etc.)
- geringfügige Umzonungen (z.B. Parzellenstruktur, Bestandsanpassung)

5.3.1 Umzonung in neue Arbeitszone Dienstleistung und Gewerbe (AGD)

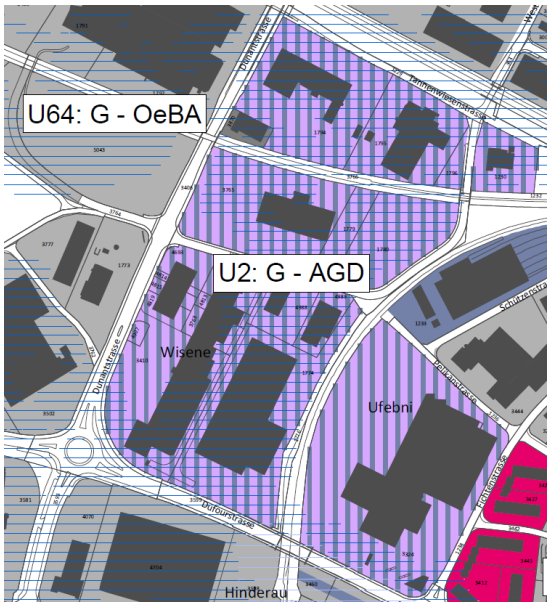
11 ha der bestehenden Industrie- und Gewerbezone werden in die neue Arbeitszone Dienstleistung und Gewerbe (AGD) umgezont. Das Gebiet ist hauptsächlich mit ein- und zweigeschossige Bauten für Verkaufseinrichtungen bebaut. Obwohl in der Gewerbezone eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig und in der Industriezone keine Einschränkung der Gebäudehöhe vorhanden ist, erfolgte eine grossflächige Nutzung, welche nicht den heutigen Vorstellungen einer haushälterischen Bodennutzung entspricht.

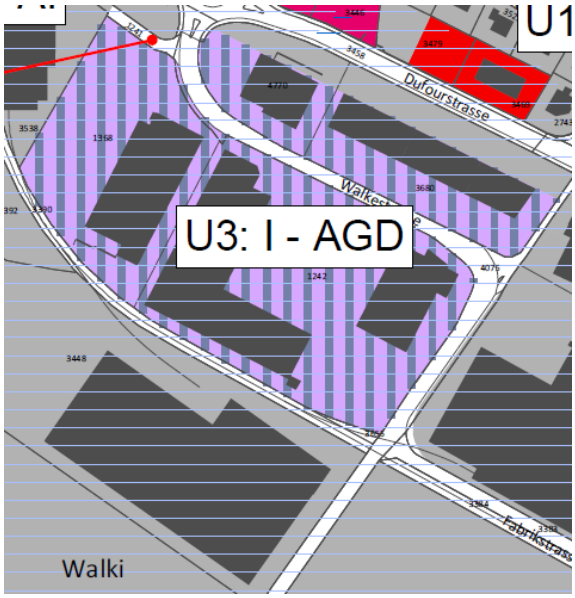
Neu- und Ersatzneubauten müssen künftig eine Mindesthöhe von 12.0 m Fassadenhöhe erreichen. Diese Fassadenhöhe ist auf 2/3 der Gebäudegrundfläche einzuhalten. Damit können aus betrieblichen Gründen (Lager etc.) einzelne Gebäudeteile die Mindesthöhe unterschreiten.

Damit die gewünschten Ziele zur haushälterischen Bodennutzung der neuen Arbeitszone gewährleistet sind, hat die Gemeinde Weinfelden im Juni 2017 über die geplante künftige Arbeitszone Gewerbe Dienstleistung eine Planungszone erlassen. Mit der Planungszone wird verhindert, dass bis zur rechtskräftigen Genehmigung weitere eingeschossige Bauten und unerwünschte Nutzungen realisiert werden.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
2	G	AGD	neue Arbeitszone, langfristiges Verdichtungspotential gross	82`351	nein
3	I	AGD	neue Arbeitszone, langfristiges Verdichtungspotential gross	27`879	nein

Übersicht Umzonungen „Arbeitszone AGD“





Ausschnitt Differenzplan Umzonungen in neue Arbeitszone AGD

5.3.2 Umzonung neue Wohnzone W4 sowie Wohn- und Arbeitszone WA4

Aufgrund der kantonalen Forderung nach einer Erhöhung der Mindestdichte und besseren Ausnutzung der Bauzonen wurden die neuen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen eingeführt. Im Zonenplan „Stand Vorprüfung“ war vorerst nur die Einführung der 4-geschossigen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszone geplant. Die neuen Bauzonen wurden beim Kanton aber auch im Rahmen der Vernehmlassung gewürdigt.

Bis auf die Umzonung Nr. 38 sind alle Gebiete bereits bebaut. Das Verdichtungspotential innerhalb der bebauten Bauzonen liegt bei ca. 10-15 RN/ha. Die Aufzonungen von ca. 16 ha bebauter Bauzonen besitzen ein langfristiges Verdichtungspotential von ca. 200 RN.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
12	W3, KE3	W4	4 geschossige Bauten im Bestand, Verdichtungspotential gering	13'290	nein
13	KE3	WA4	4 geschossige Bauten im Bestand, Verdichtungspotential gering	12'105	nein
16	KE3	WA4	ISOS-Eintrag nimmt Einfluss, Verdichtungspotential mittel	37`803	nein
17	KE3	WA4	Aufstockung möglich, Verdichtungspotential mittel bis gross	8`178	nein
18	W3	W4	Aufstockung möglich, Verdichtungspotential mittel bis gross	21'742	Nein
38	KE3	WA4	Unbebaut, Verdichtungspotential sehr hoch	16`753	Nein
43	W3	W4	Baulücke und Aufstockung, Verdichtungspotential mittel bis gross	11'227	Nein
69	W3	W4	Baulücke und Aufstockung, Verdichtungspotential mittel bis gross	57`770	Nein

Übersicht Umzonungen „W4/WA4“

Ausschnitt Differenzplan Umzonungen in W4/WA4

5.3.3 Umzonung neue Wohnzone W5 sowie Wohn- und Arbeitszone WA5

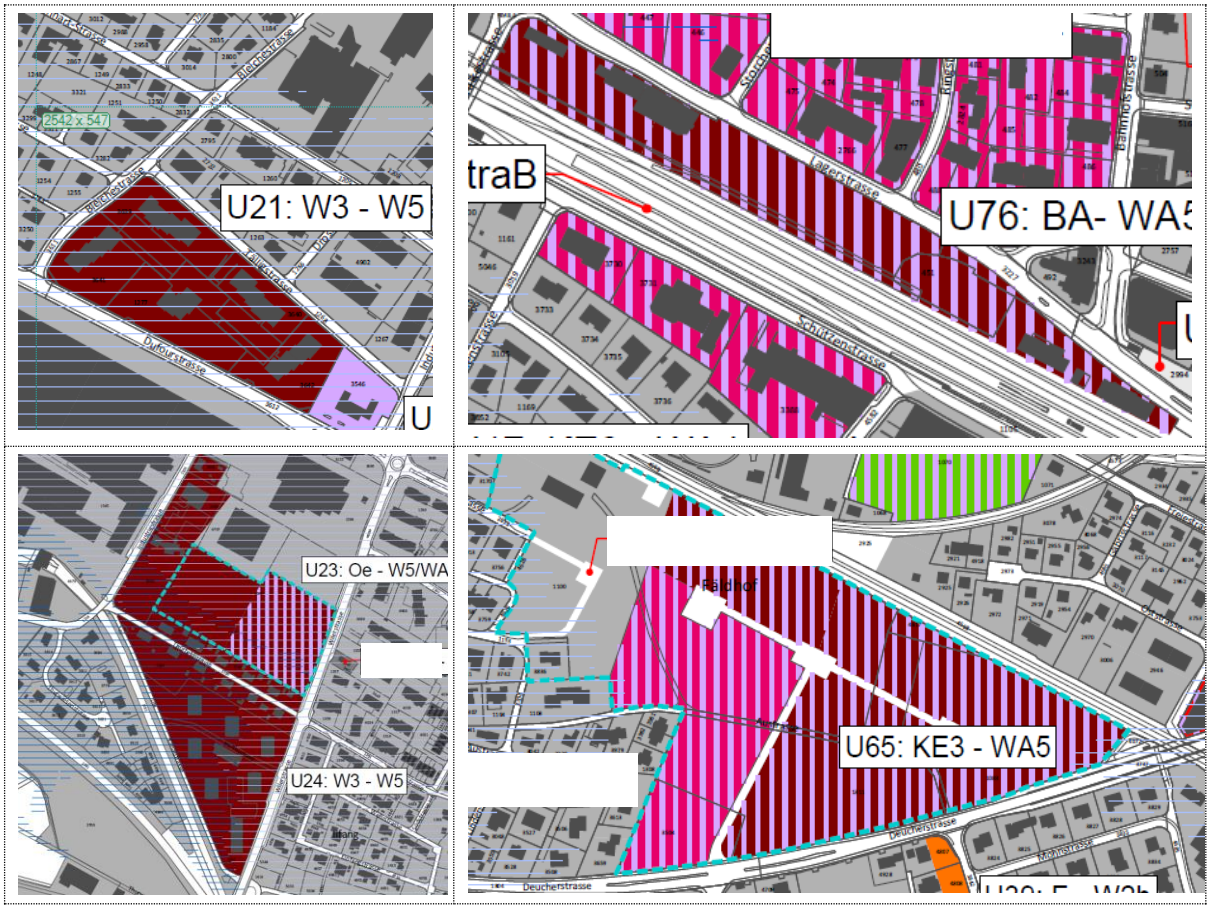
Von Seiten der Weinfelder Bevölkerung und verschiedenen Ortsparteien wurden weitere Aufzonungen gewünscht. Aufgrund der Rückmeldung aus der Vernehmlassung und dem Handlungszwang betreffend der Referendumsabstimmung über die Zonenplanänderung im Gebiet „Sangenfeld West“ (21. Mai 2017) wurde die Einführung einer 5-geschossigen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszone geprüft und vorgenommen.

Insbesondere das Umzonungsgebiet Nr. 24 besitzt innerhalb der Gemeinde Weinfelden das höchste Potential für einer innere Nachverdichtung und ist damit ein Schlüsselgebiet, um die kantonalen Vorgaben der Nachverdichtung zu erreichen. Es kann mit einem Verdichtungspotential von ca. 30 bis 40 RN/ha (120 RN) gerechnet werden, welche auch mittelfristig umgesetzt werden kann.

Bei der Umzonungen Nr. 21 ist handelt es sich um bebaute Bauzonen, deren langfristiges Verdichtungspotential bei maximal 15-20 RN/ha liegt. Gesamthaft weissen die zwei Umzonungen (Nr. 21+24) ein Verdichtungspotential von ca. 150 RN auf.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
21	W3	W5	Verdichtungspotential gering bis mittel	13`336	Nein
23	Oe	W5/ WA5	Unbebaut, kein Bedarf für öffentliche Nutzung (Schule)	18'177	18'177
24	W3	W5	Verdichtungspotential gross	37`726	Nein
76	BA	WA5	SBB-Parkplatz, hauptsächlich unbebaut Verdichtungspotential gross	12`464	12`464
65	KE3	WA5	Verdichtungspotential gross, Potentialgebiet für höhere Häuser	36`306	Nein

Übersicht Umzonungen „W5/WA5“



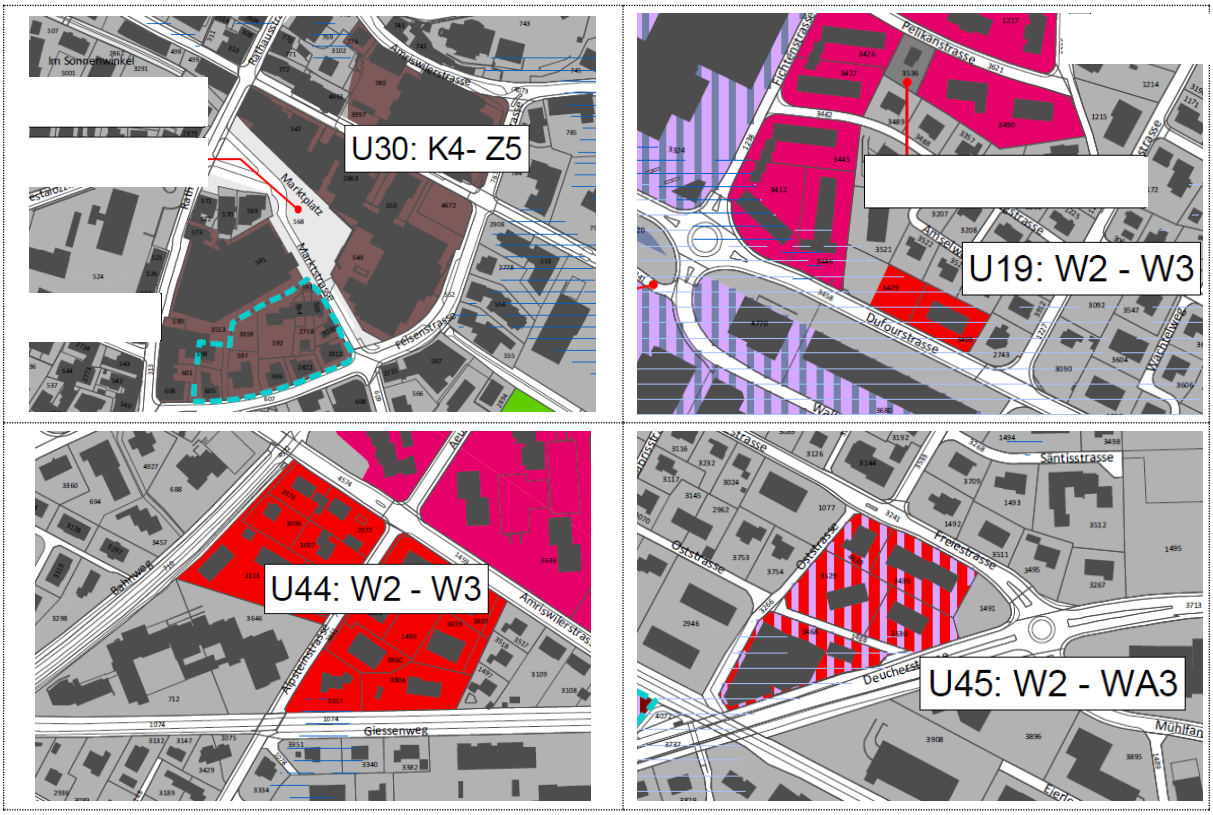
Ausschnitt Differenzplan Umzonungen in W5/WA5

5.3.4 Umzonungen mit Verdichtungspotential

Mit den 4 Umzonungen werden ca. 4 ha Bauland in die nächst höhere Bauzone aufgezont. Das zusätzliche Verdichtungspotential liegt bei 10-15 RN/ha mit einem Gesamtpotential von ca. 50 RN.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
19	W2	W3	Bebaut, langfristiges Verdichtungspotential ist mittel	1'653	Nein
30	K4	Z5	Baulücke vorhanden, langfristiges Verdichtungspotential ist mittel	15`470	nein
44	W2	W3	Aufstockung möglich, Verdichtungspotential ist gering bis mittel	15'424	Nein
45	W2	WA3	Aufstockung möglich, Verdichtungspotential ist gering bis mittel	7'968	Nein

Übersicht Umzonungen „Verdichtungspotential“



Ausschnitt Differenzplan Umzonung „Verdichtungspotential“

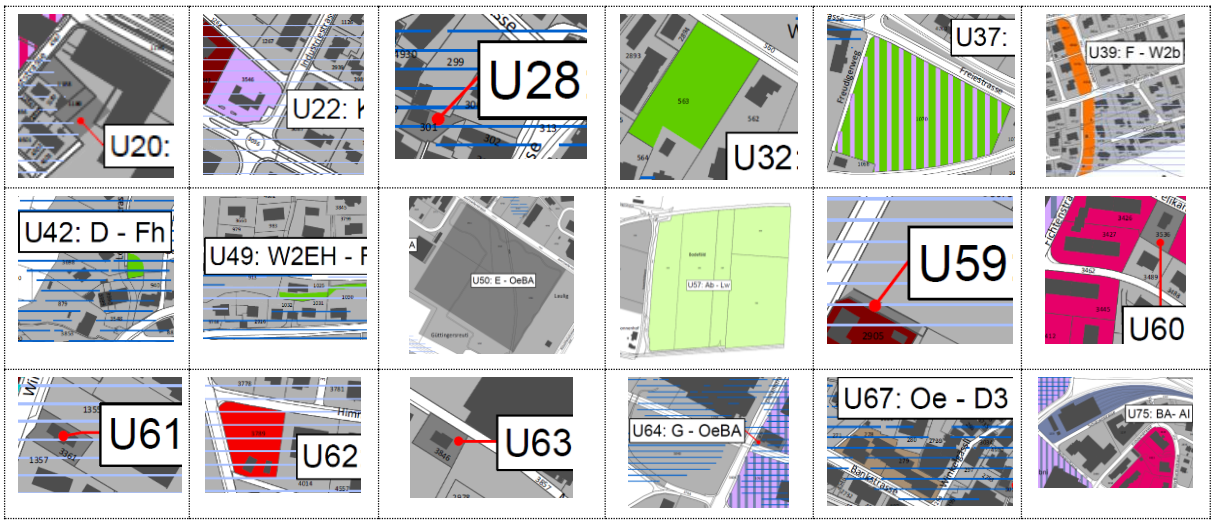
5.3.5 Umzonungen durch Nutzungsänderungen

13 der 19 Umzonungen berührt Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen), welche gemäss dem neuen kantonalen Richtplan bilanzrelevant sind. Bei 10 Umzonungen wird die WMZ-Fläche reduziert (total -1.77 ha) und bei 3 Umzonungen wird die WMZ-Fläche vergrössert (total +0.59 ha).

Ein sinnvolles Verdichtungspotential besitzt nur die Umzonungen Nr. 67. Bei einer Neubebauung des alten Standortes der Feuerwehr sollte der RN-Dichtewert für unbebaute Bauzone in der Dorfzone D3 (120 RN/ha) angestrebt werden. Daher liegt das Verdichtungspotential bei ca. 200 RN.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
20	KE3	OeBA	Anpassung an öffentliche Nutzung (BBZ-Areal)	1'276	-1'276
22	KE3	AG	Anpassung an bestehende gewerbliche Nutzung	1'998	-1'998
28	D	OeBA	Anpassung an öffentliche Nutzung (Mädchen-Pfadiheim)	202	-202
32	Oe	Fh	Anpassung an Nutzung (Parkanlage)	3`181	nein
33	KE3	OeBA	Anpassung an bestehende öffentliche Nutzung	3'286	-3'286
37	KE3	Fz	Anpassung an Nutzung (Freifläche für Anlässe genutzt)	9`265	-9'265
39	F	W2b	Anpassung an Nutzung (Gartennutzung)	2'371	2'371
42	D	Fh	Als Bauland nicht nutzbar	186	-186
49	W2EH	Fh	Weiterführung der bestehenden Freihaltezone	369	-369
50	E	OeBA	Anpassung an Nutzung	58'294	nein
57	Ab	Lw	Anpassung an Nutzung (Renaturierung Kiesgrube)	148`725	nein
59	W3	OeBA	Anpassung an Nutzung (Trafostation)	138	-138
60	W3	OeBA	Anpassung an Nutzung (Trafostation)	577	-577
61	W3	OeBA	Anpassung an Nutzung (Trafostation)	446	-446
62	OeBA	W3	Anpassung an Nutzung (Aufhebung Trafostation)	1`707	1`707
63	G	OeBA	Anpassung an Nutzung (Trafostation)		
64	G	OeBA	Anpassung an Nutzung (Trafostation)	724	nein
67	Oe	D3	altes Feuerwehrdepot, kein Bedarf für öffentliche Nutzung	1`858	1`858
71	F	AI	Betriebserweiterung	724	nein
75	BA	AI	Anpassung an Nutzung	11`258	nein

Übersicht Umzonungen „Nutzungsänderung“



Ausschnitt Differenzplan Umzonung „Nutzungsänderung“

5.3.6 Künftige Erweiterung Kiesabbau

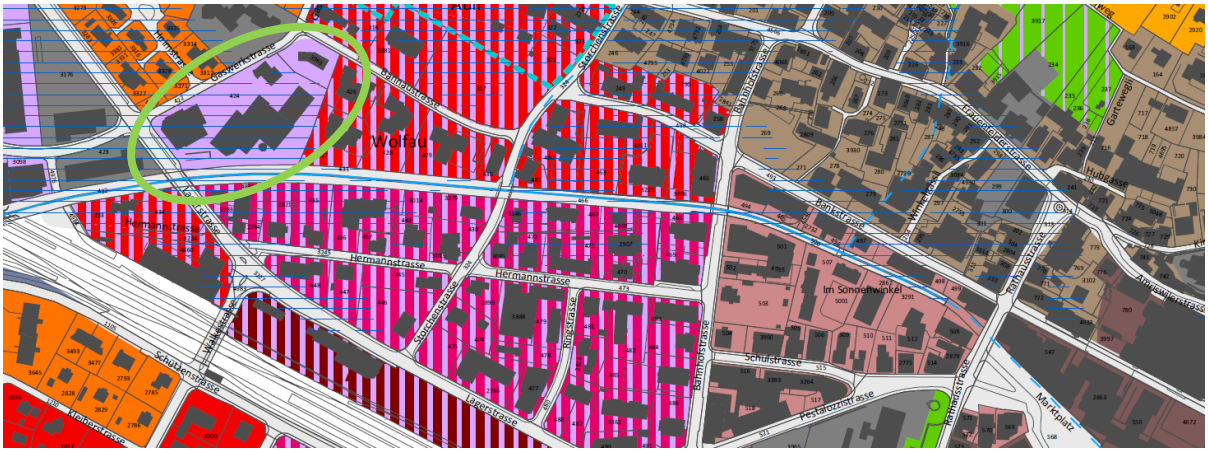
Die neue Abbauzone (U57) entspricht den Vorgaben des Gemeinsamen Richtplans «Kiesabbau». Gegenwärtig laufen Abklärungen respektive Untersuchungen, ob der südlich angrenzende Teil gemeinsam mit der neuen Abbauzone abgebaut werden soll. Die Planungsarbeiten konnten nicht vor der öffentlichen Auflage des Zonenplans abgeschlossen werden, weshalb die Fläche zum jetzigen Zeitpunkt nicht umgezont wird.

Wenn die Planungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen sind, benötigt es als erstes eine Anpassung des Gemeinsamen Richtplans «Kiesabbau», damit die Voraussetzung für eine spätere Zonenplanänderung geschaffen wird. Der gemeinsame Abbau wird in einem Gestaltungsplan definiert. Der Gestaltungsplan kann gleichzeitig mit der Zonenplanänderung zur Genehmigung eingereicht werden. Daher ist es möglich, dass kurze Zeit nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision eine Zonenplanänderung «Kiesabbau» erfolgt. Die in die Abklärung einbezogenen kantonalen Stellen befürworten einen gemeinsamen Abbau, mit den im oberen Text beschriebenen planerischen Auswirkungen.

Ausschnitt Zonenplan Umzonung Kiesabbau (U57)

5.3.7 Mögliche Umzonung aufgrund von Nutzungsänderung

Die Firma Bornhauser Holzbau AG plant, ihren Betrieb an einen anderen Standort in der Gemeinde zu verlagern. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage respektive zur Einreichung zur Genehmigung war die Standortevaluierung und der Zeitpunkt noch pendent. Daher wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision von einer mögliche Umzonung abgesehen. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung, der guten ÖV-Güteklasse und der Zentrumsnähe ist zum Zeitpunkt des Standortwechsels eine Umzonung in eine Mischzone unbedingt durchzuführen.



Ausschnitt Zonenplan Betriebsgelände Bornhauser Holzbau AG

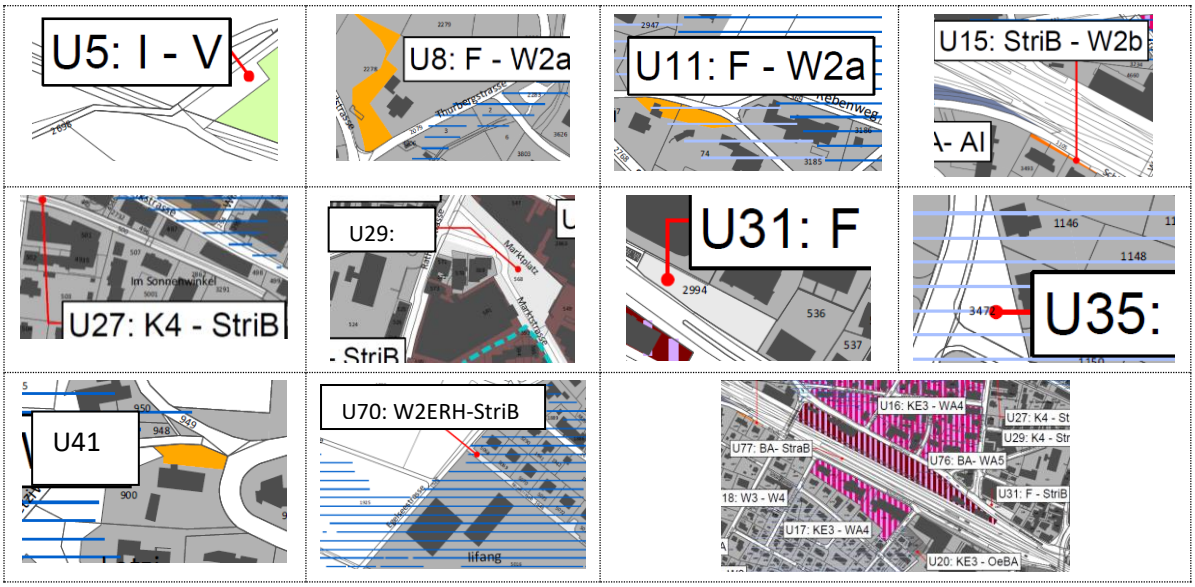
5.3.8 Umzonungen für Erschliessungsfunktionen

Bei diesen 12 Umzonungen wird der Zonenplan an bestehende öffentliche Strassen und Erschliessungsanlagen nachgeführt. Je nach Bauzone sind diese Umzonungen auch WMZ-relevant und in der Bilanz mit aufgeführt.

Ein zusätzliches Verdichtungspotential wird mit den Umzonungen nicht ausgelöst.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
5	I	StriB	Anpassung an Nutzung (Parkplatz)	677	Nein
8	F	W2a	Erschliessungsfunktion, Freihaltezone beinhaltet die geschützten Bäume	1`177	1`177
11	F	W2a	Erschliessung inkl. Garage über Freihaltezone ist nicht zonenkonform	395	395
15	StriB	W2b	Strasse wird gemäss Projektplan reduziert	115	115
27	K4	StriB	Anpassung an Nutzung (Gewässer/Giessen)	1`015	-1`015
29	K4	StriB	Anpassung an Nutzung (Parkplatz und Strassenfläche)	2`903	-2`903
31	F	StriB	Anpassung an Nutzung (Fussweg mit Platz)	642	Nein
35	F	StriB	Anpassung an Nutzung (Parkplatz)	696	Nein
41	F	W2a	Erschliessung über Freihaltezone ist nicht zonenkonform	223	-223
47	W2EH	StriB	Anpassung an Nutzung	15	-15
70	W2ERH	StriB	neue Erschliessungsstrasse	1`1448	-1`148
77	BA	StraB	Umzonung Gleiskörper	16`957	nein

Übersicht Umzonungen „Erschliessungsfunktion“



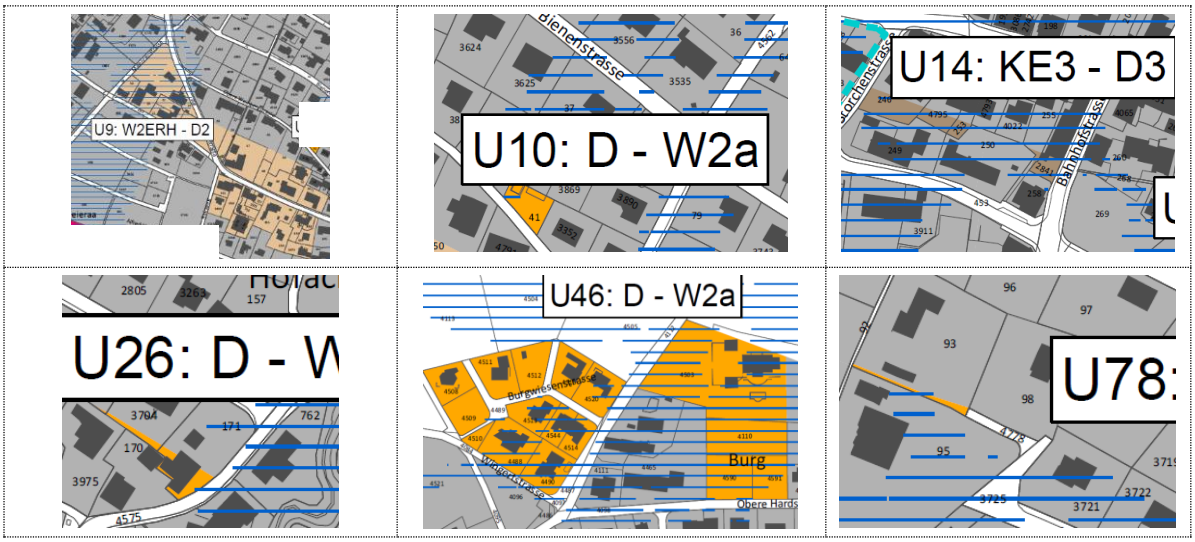
Ausschnitt Differenzplan Umzonung „Erschliessungsfunktion“

5.3.9 Geringfügige Umzonungen

Bei diesen 6 Umzonungen wurden die Bauzonen an die veränderten Parzellengrenzen oder die bestehende Bebauungsstruktur angepasst. Bis auf eine Umzonung haben sie keinen Einfluss auf die WMZ-Bilanz und auch keinen Einfluss auf eine höhere Verdichtung.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
9	W2ERH	D2	Umzonung aufgrund des dörflichen Charakters der bestehenden Bebauung.	23`546	nein
10	D	W2a	Anpassung an Nutzung und Eigentümerstruktur	264	nein
14	K3	D3	Anpassung an Parzellengrenze (Korrektur)	12.532	nein
26	D	W2a	Anpassung an Parzellengrenzen	1`858	nein
46	D	W2a	Bebauung entspricht einer W2-Bauzone und ist kein alter Dorfkern	14`464	Nein
78	Oe	W2a	Anpassung an Parzellengrenze	66	-66

Übersicht „geringfügige Umzonungen“



Ausschnitt Differenzplan „geringfügige Umzonung“

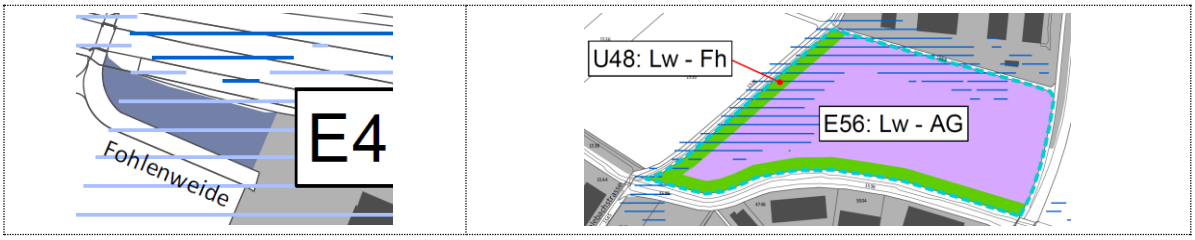
5.4 Einzonung

Grossteil der bestehenden ungenutzten Arbeitszonen sind nicht verfügbar. Mit der Einzonung (E56) im Osten von Weinfelden (Konstanzerstrasse, Bolzergeten) soll für das lokale Gewerbe ein Entwicklungsangebot geschaffen werden. Die Fläche (2.5 ha) wird im kommunalen Richtplan als Arbeitsgebiet ausgeschieden. Mit der Gestaltungsplanpflicht und einem Bau- oder Kaufrecht für neu eingezontes Bauland kann die Gemeinde die Verfügbarkeit beeinflussen. Mit der Einzonung (E48) wird entlang der neuen Arbeitszone (E56) der Gewässerraum gesichert.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
4	L	AI	zonenkonforme Erschliessung	873	nein
48	Lw	AG	Sicherung Gewässerraum im Zusammenhang mit E56	5`704	nein
56	Lw	Fh	Entwicklungsmöglichkeit für lokales Gewerbe	25`374	nein

Übersicht „Einzonung“

Die Einzonung (E4) trifft eine Fläche von 873 m², welche für eine zonenkonforme Erschliessung der östlich angrenzenden Arbeitszone benötigt wird.



Ausschnitt Differenzplan „Einzonungen“

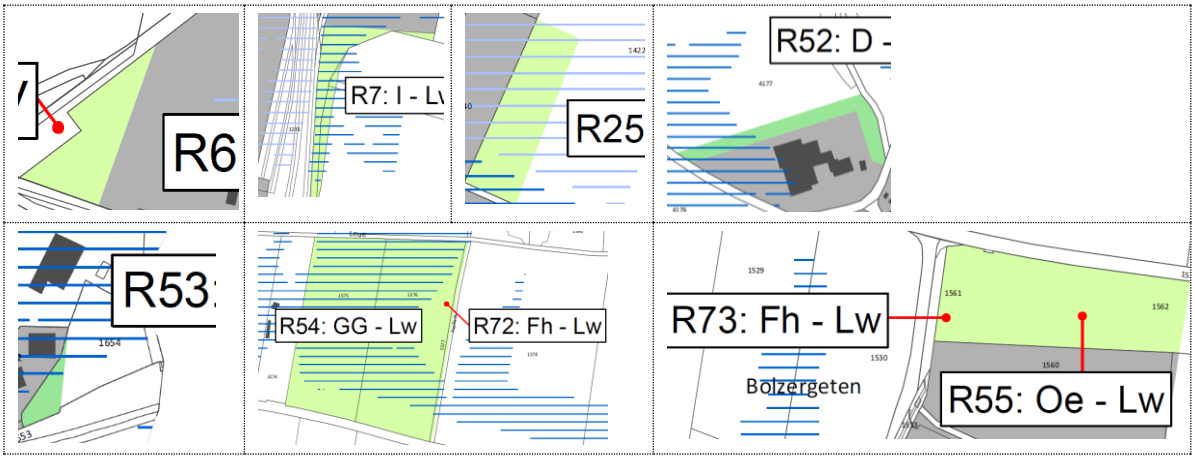
Die Einzonungen betreffen nicht die WMZ-Bilanz. Innerhalb des Moratoriums darf die gesamte Bauzone trotzdem nicht vergrössert werden. Diese Vorgabe wird eingehalten (siehe Kapitel 3.5). Die neu eingezonte Arbeitszonen von 25`374 m² wird durch die Rückzonung von 32`107 m² Bauzone der Arbeitszonen (R6, R7), der Gärtnerei-/Glashauszone (R54, 53), der öffentlicher Zone (R55) und der Erholungszone (R25) kompensiert. Die Bauzone Gärtnerei-/Glashauszone wurde ursprünglich für die gewerbliche Aufzucht von Pflanzen eingeführt. Daher entspricht diese Zone eher einer gewerblichen Pflanzenbauzone und nicht einer Intensivlandwirtschaftszone.

5.5 Rückzonung

Insgesamt wird eine Fläche von 38`656 m² des Siedlungsgebietes der Nichtbauzone zugewiesen. Die betroffenen Gebiete werden landwirtschaftlich genutzt und sind für eine Bebauung nicht nutzbar.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
6	I	Lw	nicht nutzbares Bauland	1`188	nein
7	I	Lw	nicht nutzbares Bauland	2`533	nein
25	E	Lw	nicht benötigte Reservefläche	2`624	nein
52	D	Ls	Auszonung landwirtschaftlich genutztem Bauland	1`535	-1`535
53	D	Lw	Auszonung landwirtschaftlich genutztem Bauland	276	-276
54	GG	Lw	nicht benötigte Gärtnerei/Glashauszone	20`330	nein
55	Oe	Lw	nicht benötigte Baulandreserve vom bestehenden Pflegeheim	5`949	nein
72	F	Lw	Auszonung in Folge der Rückzonung R53/54	3`213	nein
73	F	Lw	Auszonung in Folge der Rückzonung R55	801	nein

Übersicht „Rückzonung“



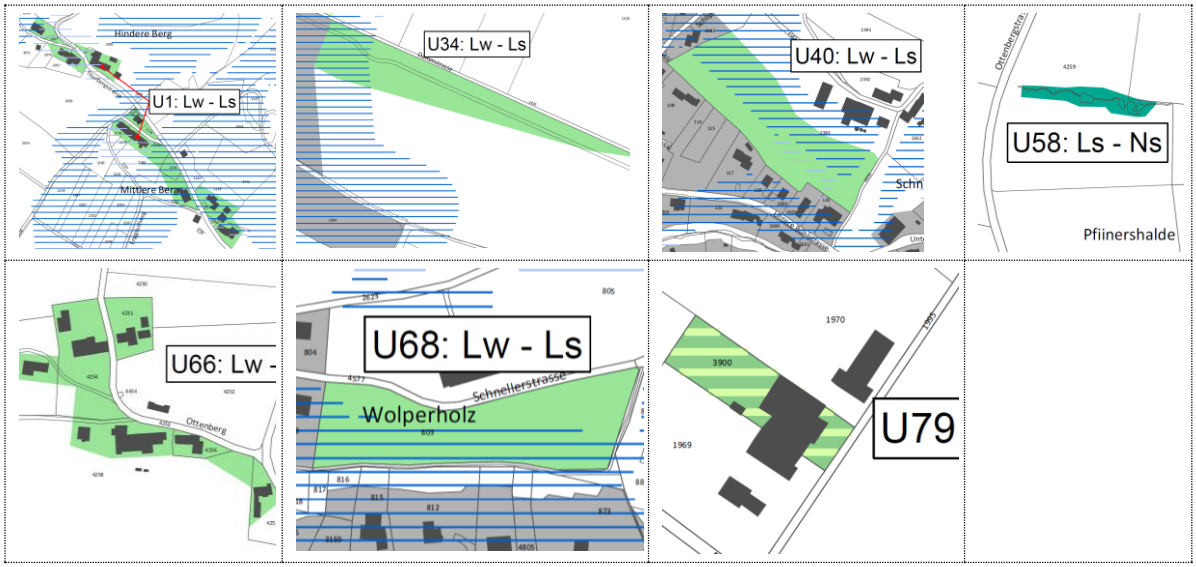
Ausschnitt Differenzplan „Rückzonungen“

5.6 Umzonung Nichtbauzonen

Bei diesen 7 Umzonungen wird der Zonenplan auf die bestehende Situation angepasst. Insbesondere am Ottoberg wurde eine Harmoiniserung vorgenommen. Es gab vereinzelte Landwirtschaftszonen für die es g keine sachliche Begründung mehr gibt. Daher wurden die Flächen alle in die Landschaftsschutzzone überführt. Zusätzlich wurde ein neues Naturschutzgebiet (U58) ausgeschieden.
Die Einführung einer LwbN-Zone (Nr. 79) wird im Kapitel 5.8 behandelt.

Plan-Nr.	Bauzone		Bemerkung/ Begründung	Fläche	WMZ
	Ist	Neu		m²	m²
1	Lw	Ls	Weiler Mittlere und Hindere Berg, Anpassung an Situation: gesamter Ottoberg (inkl. Weiler) Ls-Zone	8`258	nein
34	Lw	Ls	Anpassung an Nutzung/Situation	14`100	nein
40	Lw	Ls	gelöschtes Richtplangebiet Schlipfenberg, Anpassung an Situation: gesamter Ottoberg (inkl. Weiler) Ls-Zone	11`825	nein
58	Ls	Ns	Anpassung an Nutzung/Situation (ökologische Aufwertung)	1`277	nein
66	Lw	Ls	Weiler Ottenberg, Anpassung an Situation: gesamter Ottoberg (inkl. Weiler) Ls-Zone	10`566	nein
68	Lw	Ls	gelöschtes Richtplangebiet Wolperholz, Anpassung an Situation: gesamter Ottoberg (inkl. Weiler) Ls-Zone	6`706	nein
79	Lw	LwbN	Antrag Eigentümer (siehe Kap. 4.2)		nein

Übersicht „Umzonungen Nichtbauzonen“



Ausschnitt Differenzplan „Umzonungen Nichtbauzonen“

5.7 Anpassung AWB-Linie

Aufgrund der Rück- und Einzonungen muss die bestehende Baulinie „Abstand Wald-Bauzone (AWB-Linie) an die neue Situation angepasst werden. Die dafür notwendige Waldfeststellung wird parallel zum Zonenplan aufgelegt. Der Zonenplan beinhaltet bereits die neue AWB-Linie.

5.8 Umzonung Landwirtschaftszone für besondere Nutzung

5.8.1 Ausgangslage

Der Landwirtschaftsbetrieb der Familie Jöhr-Manser plant die Erstellung eines Schweinemaststalles. Zum Betrieb gehören die Betriebszweige Schweinemast, Obstbau, Ackerbau, Christbäume und Schafhaltung. Der Landwirtschaftsbetrieb hat eine Nutzfläche von 25.76 ha. Der heutige Produktionsstandort Schweine befindet sich auf der Parzelle 3900, welche im Eigentum der Familie Jöhr-Manser ist.

Die Jager werden im Rahmen einer geteilten Schweineproduktion verkauft, wodurch dem Betrieb jetzt schon ein Teil der Wertschöpfung verloren geht. Ab September 2018, mit dem Verbot der Vollspaltenböden (Art. 47 TSchV) entfallen die heutigen Mastscheinplätze und die Existenz des Betriebs ist gefährdet. Aufgrund mangelnder Auslastung durch die Landwirtschaft, geht der Betriebsleiter zudem einem Nebenerwerb als Zimmermann nach.

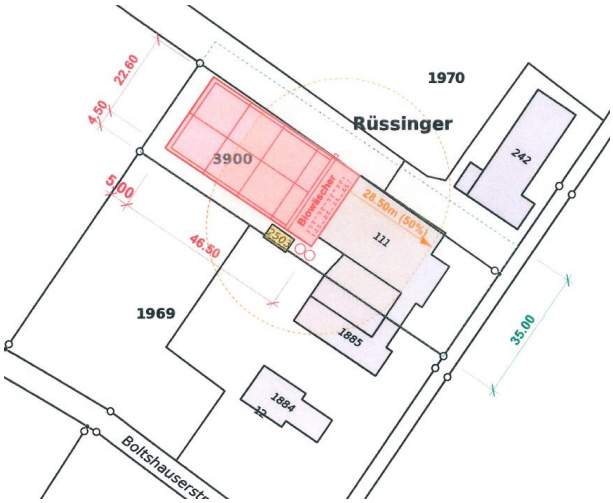
5.8.2 Entwicklungsprojekt

Ziel ist es, die Existenz des Betriebes langfristig zu sichern und dem Betriebsleiter einen Vollerwerb zu sichern, so dass er auf den Nebenerwerb weitestgehend verzichten kann.

Eine Erweiterung des Pachtlandes (Nutzfläche) ist nicht möglich, weshalb der Betriebszweig Schweinmast als wichtiges Standbein erweitert werden soll. Nordwestlich des bestehenden Zuchtschweinestalles, soll ein Anbau mit 650 Mastschweineplätzen erstellt werden. Damit entsteht ein geschlossenes Haltungssystem, das diverse Vorteile bietet (Bekämpfung Tierkrankheiten etc.). Um dieses Vorhaben zu realisieren, ist eine Umzonung der Parzelle 3900 in die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung notwendig. Mit dem Projekt sind folgenden Änderungen des Betriebes verbunden:

- Erweiterung Schweinemast um 650 Plätze
- Erhöhung der Wertschöpfung durch Ausmast der eigenen Ferkel
- Düngerabgabe an Nachbarn mit Ackerbau
- Sicherung Arbeitsplatz (Vollerwerb) durch zusätzlich 2000 Arbeitsstunden pro Jahr

Die heutige Erschliessung des Betriebes ist auch für eine Erweiterung der Schweinmast ausreichend und die Geruchsbelastungen werden gemäss FAT-Richtlinien eingehalten.



Anbau Entwicklungsprojekt Schweinstall und bestehende Situation

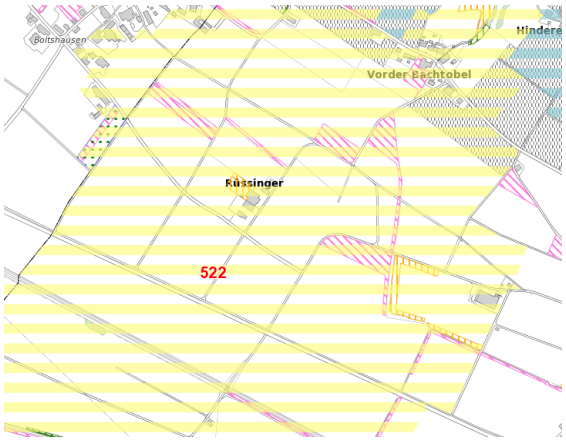
5.8.3 Übergeordnete Vorgaben

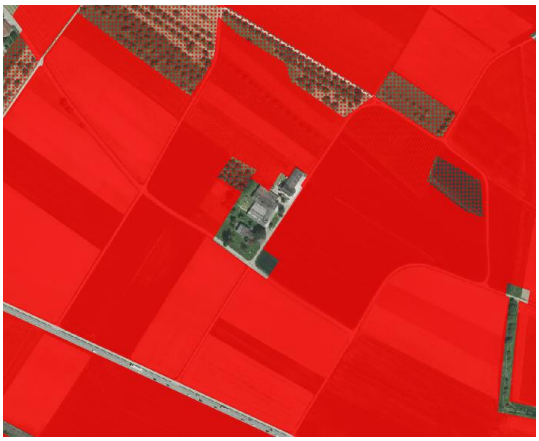
Gebiete mit Vernetzungsfunktion

Das Grundstück liegt ebenfalls in einem Gebiet mit Vernetzungsfunktion. Diese Gebiete sollen die Wanderung von Tieren und die Ausbreitung von Pflanzen ermöglichen sowie zur Arterhaltung und Steigerung der Vielfalt beitragen. Bauliche Eingriffe sind nur gestattet, wenn diese die Vernetzungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigen. Landwirtschaftszonen mit besonderen Nutzungen (Art. 16a Abs. 3 RPG) sind nur in Ausnahmefällen zugelassen. Mit der engen Anordnung der Bauten wird die Vernetzungsfunktion kaum merklich beeinträchtigt. In der Standortevaluation des Betriebskonzeptes wird zudem aufgezeigt, weshalb alternative Standorte ausser Betracht fallen und der gewählte Standort optimal ist.

Fruchtfolgeflächen

Der geplante Zuchtschweinestall tangiert die Fruchtfolgeflächen (geeignet, anrechenbar, B). Das ackerfähige Land, insbesondere die Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan, sind grundsätzlich zu erhalten. Gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV dürfen Fruchtfolgeflächen aber eingezont werden, wenn ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden. Die geplante Zonenänderung ist zwar keine Einzonung, die Vorgaben von Art. 30 Abs. 1bis RPV sollten aber trotzdem eingehalten werden.
In der öffentlichen Bekanntmachung 2016 des kantonalen Richtplans ist folgender Planungsgrundsatz genannt: Der Kanton Thurgau wird als attraktiver Lebens, Wohn- und Wirtschaftsstandort positioniert. Dazu gehört auch, dass sich seit längerer Zeit ortsansässige Betriebe nach Bedarf weiterentwickeln können. Unter dem Kapitel Zukunftsbild Thurgau heisst es im Entwurf des kantonalen Richtplans unter anderem weiter: Das lokale Gewerbe findet Möglichkeiten, sich angemessen weiterzuentwickeln. Die Weiterentwicklung des Standorts des Betriebs Jöhr kann somit als wichtiges Ziel aus Sicht des Kantons erachtet werden. Ferner wird die Fruchtfolgefläche nur minimal von den Neubauten tangiert und gleichzeitig werden mit den neuen Gebäuden und deren engen Anbindung an die bestehenden Ställe die betroffene Fläche optimal ausgenutzt.

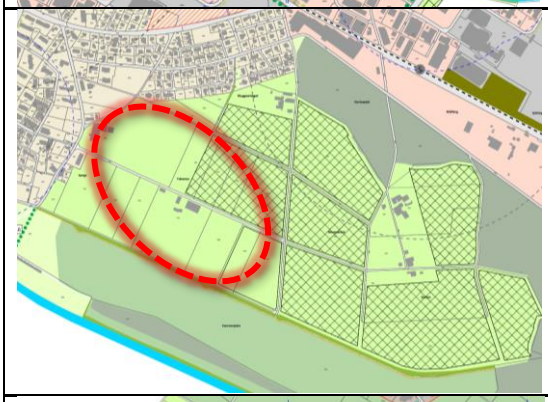
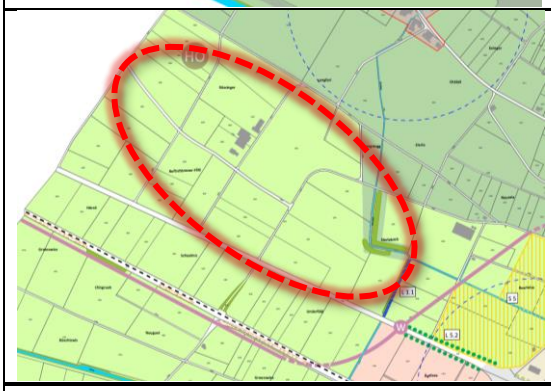




Ausschnitt Thurgis Vernetzung Landschaft und Sachplan Fruchtfolgeflächen

5.8.4 Standortevaluation

Für die Evaluierung eines geeigneten Standorts werden grundsätzlich alle Gebiete in der Landschaftsschutzzone (Bereich) Ottoberg ausgeschlossen. Daher kommen für die Überprüfung 4 grossräumige Standortgebiete in Frage.

	Gebiet 1: Weinfelden Nordost **Bewertung:** + – Gute Erschliessung über Kreuzlingerstrasse -/+ – Entfernung Bauzone - – Entfernung Richtplangebiet - – Kein Bedarf der Grundeigentümer, daher ist Verfügbarkeit für andere Landwirte schwer umsetzbar -/+ – Grösse der potentialen Fläche relativ klein - – Fläche Teilweise überlagert mit Gefahrenzone **Fazit:** **Kein Eignungsgebiet für LwbN**
	**Gebiet 2: Weinfelden Südost** **Bewertung:** -/+ – Grobreschliessung über Wilerstrasse -/+ – Relativ nah an der Bauzone (EFH) - – Kein Bedarf der Grundeigentümer, daher ist Verfügbarkeit für andere Landwirte schwer umsetzbar - – Grösse der potentialen Fläche begrenzt durch die westlichen Kiesabbaugebiete - – Fläche teilweise überlagert mit Gefahrenzone - – Möglicher Nutzungskonflikt mit Badi **Fazit** **Kein Eignungsgebiet für LwbN**
	**Gebiet 3: Weinfelden Nordwest** **Bewertung:** + – Gute Erschliessung über Frauenfelderstrasse /Kreisel Langgasse (Boltshausen) + – Grosse Entfernung zur Bauzone (Wohnzone) + – künftige BTS bildet Grenze zum Siedlungsgebiet + – Bedarf der Grundeigentümer vorhanden + – Potential der Fläche ist gross + – keine Überlagerung mit der Gefahrenzone **Fazit** **Eignungsgebiet 1. Priorität für LwbN**
	Gebiet 4: Weinfelden Südwest **Bewertung:** - – keine direkte Erschliessung einfach realisierbar über Frauenfelderstrasse /Kreisel Langgasse (Boltshausen) + – Entfernung Bauzone (Arbeitszone) - – Kein Bedarf der Grundeigentümer, daher ist Verfügbarkeit für andere Landwirte schwer umsetzbar + – Potential der Fläche ist gross -/+ – wenig Überlagerung mit der Gefahrenzone **Fazit** **Eignungsgebiet 2. Priorität für LwbN**

Die Standortevaluierung zeigt, dass das Gebiet 3 «Weinfelden Nordwest» für eine LwbN am besten geeignet ist.

5.9 Überlagernde Zonen

Im bisherigen Zonenplan gab es keine überlagernde Zone mit Gestaltungsplanpflicht, obwohl die meisten Gebiete in Weinfelden mit einem Gestaltungsplan erschlossen und bebaut wurden. Die Gemeinde möchte sich absichern, dass die unbebauten Gebiete künftig auch mit einem Gestaltungsplan überbaut werden und hat für folgende Gebiete die überlagernde Zone mit Gestaltungsplanpflicht eingeführt:

Gebiet	Überlagernde Zone bisher	Begründung
Ägelsee	GP	Arbeitszone, Korridor für BTS, Regelung der Erschliessung
Äuli	GP	Zentrales Gebiet mit Potential zur gemässigten Verdichtung
Zentrum	GP	Zentrales Gebiet mit Potential zur hohen Verdichtung (höhere Häuser)
Feldhof	GP	Grösste Baulandreserve im Gemeindegebiet mit grossem Verdichtungspotential
Sangenfeld	GP	Teilweise unbebautes Bauland mit grossem Verdichtungspotential
Bolzergeten	GP	Arbeitszone, Regelung der Erschliessung

Übersicht Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

5.10 Bilanz Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen sind der agronomisch besonders wertvolle Teil des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlandes. Gemäss ThurGis handelt es sich beim geplanten Einzonungsgebiet 'E 56 Lw in AG' um geeignet, anrechenbar A Fruchtfolgefläche.

Aufgrund dieser Einzonung in die Arbeitszone Gewerbe wird eine Fläche von 2.5 ha Fruchtfolgefläche eingezont.

Als ausgleichende Massnahme werden mit den beiden Rückzonungen von Bauzone in Nichtbauzone insgesamt 2.3 ha (R25 E – LW 0.3, R54 GG-LW 2.0 ha) gut geeignetes zurzeit Landwirtschaftlich genutztes 'Bauland' wieder der Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) zugewiesen. Diese beiden Flächen sind bereits als Fruchtfolgefläche, anrechenbar A eingestuft, hätten jedoch bis anhin überbaut werden können. Durch die Rückzonung werden diese Fruchtfolgeflächen langfristig gesichert.

Gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV dürfen Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann.

In der öffentlichen Bekanntmachung 2016 des kantonalen Richtplans ist folgender Planungsgrundsatz genannt: Der Kanton Thurgau wird als attraktiver Lebens, Wohn- und Wirtschaftsstandort positioniert. Dazu gehört auch, dass sich Betriebe an geeigneter Lage nach Bedarf weiterentwickeln oder auch neu ansiedeln können.

Die Weiterentwicklung des Gewerbeangebots kann somit als wichtiges Ziel aus Sicht des Kantons erachtet werden.

5.11 Koordination mit Generellem Wasserversorgungsplan (GWP)

Um die Auswirkungen der Ortsplanungsrevision auf den GWP abzuklären, fand am 12. Juni 2017 eine Koordinationssitzung mit Ivo Zillig, Verantwortlicher für den GWP bei den technischen Betrieben Weinfelden, statt. Der GWP der Gemeinde Weinfelden wird am 21.03.2018 genehmigt.

In Weinfelden ist die Wasserversorgung ausreichend abgedeckt. Grundsätzlich ist sogar eher zu viel Wasser vorhanden, da die Leitungen vor 40 Jahren sehr grosszügig dimensioniert wurden. Auch für das geplante Richtplangebiet West ist bereits bestehend genügend Kapazität vorhanden. Für das Richtplangebiet Ost ist von Seiten der TBW eine Erweiterung des Versorgungsnetzes geplant womit auch dieses Gebiet mit dem GWP abgestimmt ist.

Die Ortsplanungsrevision mit dem Zonenplanänderungen und den geplanten Richtplangebieten ist somit ausreichend auf den GWP abgestimmt und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den GWP.

5.12 Erschliessungsprogramm

Gemäss Art. 19, Abs. 2 RPG sind Bauzonen durch das Gemeinwesen innerhalb der durch die Erschliessungsvorgaben vorgesehenen Frist zu erschliessen. Das Erschliessungsprogramm (EP) wurde auf Grundlage des neuen Zonenplans angepasst und überarbeitet. Es stellt ein internes Planungsinstrument dar, welches von verschiedenen äusseren Faktoren beeinflusst wird. Es vermittelt deshalb keinen Anspruch darauf, dass die darin aufgeführten Erschliessungsprojekte innert dem genannten Zeithorizont auch tatsächlich zur Ausführung gelangen.

Die bezeichneten Bauzonenflächen (Plandarstellung siehe Anhang F) sollen voraussichtlich nachfolgendem Zeitplan erschlossen werden:

			kurzfristig					mittelfristig					langfristig				
Nr.	**Gebietsname**	**Zone**	**2018-2022**					**2023-2027**					**2028-2032**				
1	Mainrain	W2a							■	■	■						
2	Schlosshalde	W2a						■	■	■							
3	Burgwiesen Süd	D2				■	■	■									
4	Mühlebach	OeBA													■	■	■
5	Kibag Areal Ost	AI		■	■	■											
6	Kibag Areal Mitte	AG								■	■	■					
7	Kibag Areal West	AG					■	■	■								
8	Feldhof West	W2b				■	■	■									
9	Feldhof Süd	WA4/5	■	■	■												
10	Feldhof Nord	WA4/5							■	■	■						
11	Sangenfeld Ost	W3	■	■	■												
12	Sangenfeld	W5/WA5		■	■	■											
13	Industriegebiet Walki	AI				■	■	■									
14	Industriegebiet Schlechtmühle West	AI											■	■	■		
15	Industrie-/Gewerbegebiet Untere Au	AG							■	■	■						
16	Gewerbegebiet Egelsee	AG										■	■	■			
17	Gewerbegebiet Tannenwiese West	AG				■	■	■									
18	Gewerbegebiet Bolzergeten	AG							■	■	■						

Übersicht Erschliessungsprogramm

6 Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan

6.1 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 im Zonenplan hat das Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümerverbindlich festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, und Auszonung) Risiken minimiert werden können.

Die Gefahrenkarte für die Politische Gemeinde Weinfelden wurde vom DBU am 17. August 2012 genehmigt.

Wichtige Begriffe

<u>erhebliche Gefährdung (Rot):</u>
Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit plötzlicher Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen.

<u>mittlere Gefährdung (Blau):</u>
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.

<u>geringe Gefährdung (Gelb):</u>
Personen sind kaum gefährdet. Es ist mit geringen Schäden an Gebäuden bzw. mit Behinderungen zu rechnen. In Gebäuden können erhebliche Schäden auftreten.

<u>Restgefährdung (Gelbweiss):</u>
Die gelb-weisse Gefahrenstufe zeigt Gefährdungen mit einer sehr geringen Eintretenswahrscheinlichkeit.

<u>keine Gefährdung (Weiss):</u>

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

<u>Rutschungen:</u>
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.

<u>Hochwasser:</u>
Überschwemmung oder Überflutung, d.h. vorübergehende Bedeckung einer Landfläche ausserhalb des Gewässerbettes mit Wasser, oft auch begleitet von Feststoffablagerungen.

<u>Häufigkeit / Eintretenswahrscheinlichkeit:</u>
Die Häufigkeit gibt an, in welchem Zeitraum mit einem Naturereignis von bestimmtem Ausmass gerechnet werden muss. Die Eintretenswahrscheinlichkeit zeigt, dass auch bei einer relativ seltenen Häufigkeit (300 Jahre) die Gefährdung nicht vernachlässigbar ist.

Häufigkeit		Eintretenswahrscheinlichkeit	
in Worten	in Jahren	in Worten	in 50 Jahren
häufig (T30 / HQ30)	1 bis 30	hoch	100 bis 82%
mittel (T100 / HQ100)	30 bis 100	mittel	82 bis 40%
selten (T300 / HQ300)	100 bis 300	gering	40 bis 15%
sehr selten	mehr als 300	sehr gering	15 bis 0%

Intensität:
Ausmass, mit der eine Naturgefahr an einem bestimmten Ort einwirkt.

Intensität am Beispiel Hochwasser	Wassertiefe	Fliessgeschwindigkeit (Meter pro Sekunde; m/s)
Schwach	weniger als 0,5 m	langsam (weniger als 0,5 m/s)
Mittel	zwischen 0,5 und 2 m	mittel (zwischen 0,5 m/s und 2 m/s)
Stark	mehr als 2 m	schnell (mehr als 2 m/s)

6.2 Methodik Umsetzung Gefahrenkarte

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgt in mehreren Schritten. Als erstes werden die Konfliktgebiete (Gefahrengebiete im bestehenden resp. neuen Baugebiet) definiert. Diese Konfliktgebiete werden nach Gefahrenart und möglichen Auswirkungen analysiert. Dadurch wird ersichtlich, für welche Konfliktgebiete eine detaillierte Analyse der Gefahr und der betroffenen Nutzung notwendig ist. Das betrifft insbesondere Gebiete mit grossen Baulandreserven, etc.

Konfliktgebiete erkennen
Es sind Gebiete, in denen eine Verminderung oder Vermeidung von Risiken durch raumplanerische Massnahmen geprüft werden sollen. Nachfolgenden Kriterien wurden die Konfliktgebiete bestimmt:

- unbebautes Bauland mit Gefahreneinstufungen
- bebaute Fläche mit einer Gefahreneinstufung „hoch“ (rot) oder „mittel“ (blau)
- Einzelfallentscheid bei bebauten Fläche mit einer Gefahreneinstufung „gering“ (gelb)

Analyse Konfliktgebiete
Es werden die Gefahren charakterisiert und die betroffenen Objekte/Nutzungen beschrieben.

Raumplanerische Massnahmen
Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerische 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?
- Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

Weitere Massnahmen
Kann das Risiko nicht mit raumplanerischen Massnahmen reduziert und können neue Risiken nicht vermieden werden, sind andere Massnahmen im Bereich Objektschutz, Notfallkonzept, Wasserbau, Rutschungsverbau, etc. in Betracht zu ziehen. Im Rahmen der Ortsplanung werden nur mögliche weitere Massnahmen aufgezählt, welche für eine Gefahren- und/oder Risikoreduktion in Betracht kommen. Die Machbarkeit und Umsetzung der Massnahmen erfolgt ausserhalb der Raumplanung. Aufgrund der Erkenntnisse zu bestehenden Gefährdungen, werden die Gemeinde oder Dritte durch entsprechende Fachspezialisten die Planung von Hochwasserschutzprojekten oder Rutschungsverbauungen in Auftrag geben können. Ebenfalls ist die Erstellung einer Notfallplanung zu bedenken.

6.3 Evaluation und Beurteilung Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet sind nachfolgende 12 Konfliktgebiete erfasst und genauer untersucht und umschrieben worden. Die Konfliktgebiete beschränken sich auf geringe bis mittlere Gefährdungen durch Wasser, mit Ausnahme der Gebiete K4 / K5 welche geringe bis mittlere Gefährdungen durch Rutschungen aufweisen.

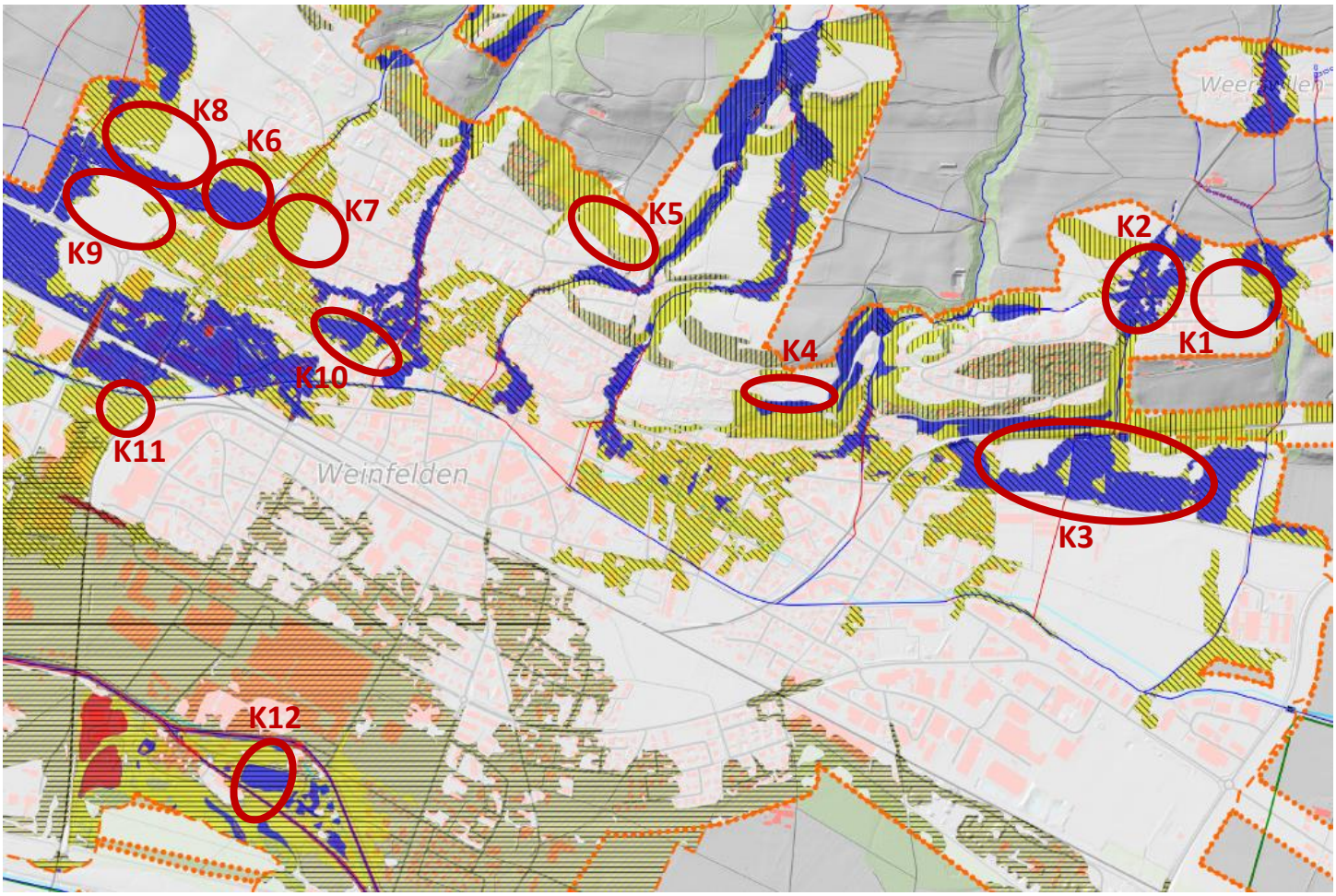


Abb.: Übersicht Konfliktgebiete

<u>Konflikt-Richtplangebiete:</u>

6 der 12 Konfliktgebiete betreffen bestehende Richtplangebiete (K1, K3, K4, K5, K8 und K9). Die Konflikt-Richtplangebiete K1 Wuereagger, K4 Wolperholz und K5 Schlipfenberg werden als Richtplangebiete aufgehoben. Die Aufhebung der Richtplangebiete wurde nebst der Gefahrenbeurteilung, insbesondere auch wegen aus raumplanerischer Sicht fehlender Standorteignung entschieden. Beim Konflikt-Richtplangebiete K8 nördliche Roorwiese, wird ein Teil, der mit geringer Gefährdung betroffen ist, als Richtplangebiet aufgehoben. Die Reduktion der Richtplanfläche erfolgt in erster Linie, da die geplante Streckenführung der Schnellstrasse BTS über dieses Gebiet erfolgen soll. Die Konflikt-Richtplangebiete K3 Mösli und K9 südliche Roorwiese sind aus raumplanerischer Sicht als Richtplangebiete für die zukünftige Entwicklung von Weinfelden sehr wichtig. Sie sichern den Baulandbedarf im Osten und Westen der Gemeinde, wo die zukünftige Ausdehnung erfolgen soll. Die beiden Gebiete weisen geringe bis mittlere Gefährdungen durch Wasser auf. Die Gefahren können aber einerseits durch technische und organisatorische Massnahmen und zudem durch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht bei einer Einzonung ausreichend behoben werden.

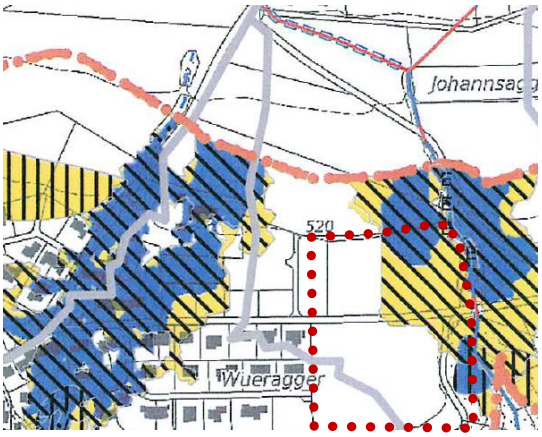
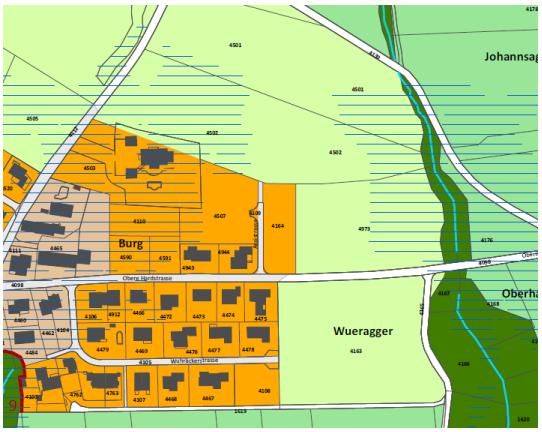
Konflikt-Bauzonenflächen:

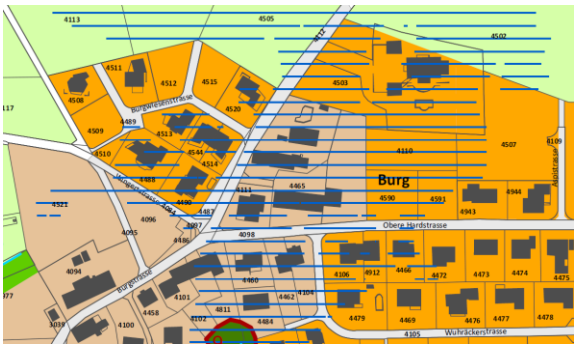
Das Konfliktgebiet K2 Burg, Käsibach (Zufluss zum Aspibach) weist mittlere Gefährdungen durch Hochwasser auf. Durch eine Bebauung der zurzeit unbebauten Flächen entsteht keine Risikosteigerung und aufgrund der Lage und als Hochwasserschutz ist eine Auszonung und Gestaltungsplanpflicht nicht sinnvoll. Die Gefahr kann durch ein Wasserbauprojekt im Bereich des Bachdurchlasses behoben werden.

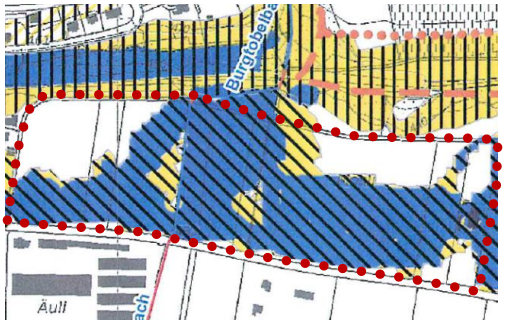
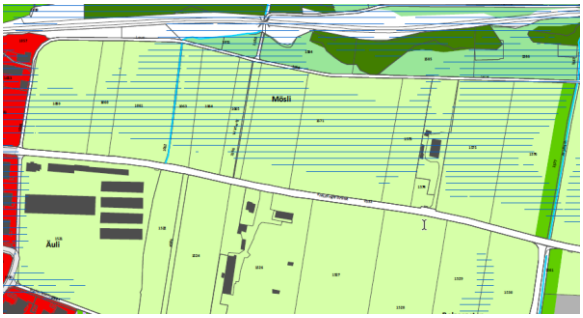
Zum Schutz der Konfliktgebiete K6 Ilfang, Chluppebch und K7 Meieraa, Chluppebach besteht ein bewilligtes Wasserbauprojekt, welches 2017 ausgeführt werden soll. Es sind dadurch keine zusätzlichen raumplanerischen Massnahmen notwendig.

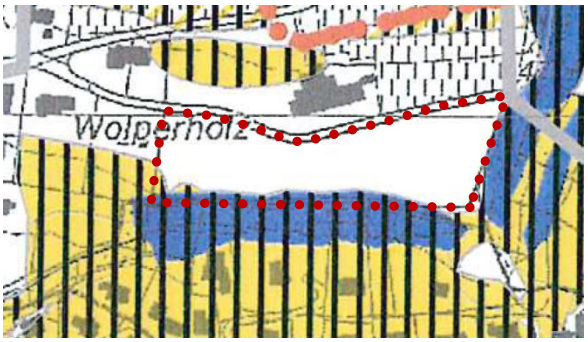
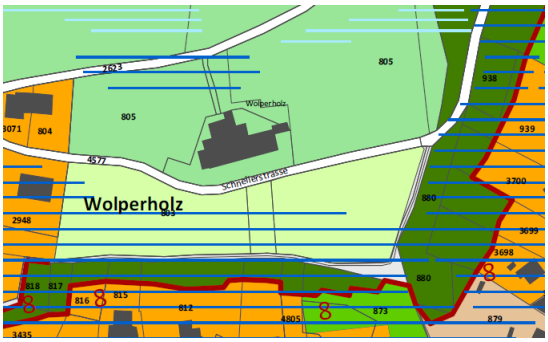
Beim Konfliktgebiet K10 Äuli, Tobelbach, muss der Hochwasserschutz oberhalb des Gebietes erstellt werden. Durch technische Massnahmen wie den Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens und den Ausbau der Schlossgasse/Storchenstrasse zum Flutkorridor mit festen Leitstrukturen kann das Gebiet geschützt werden.

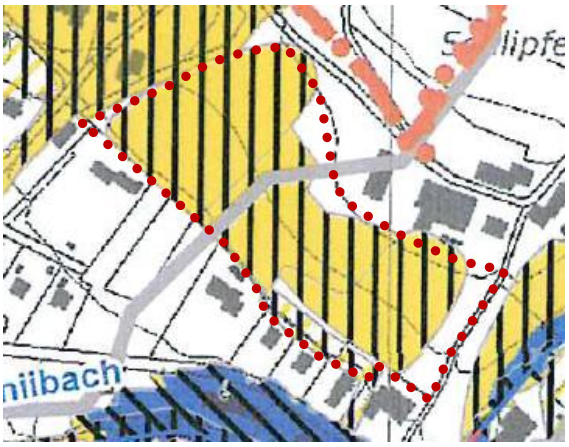
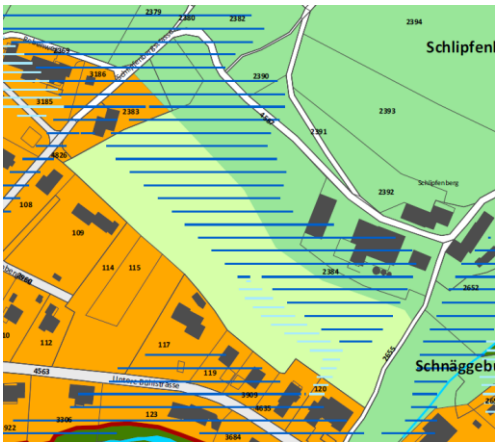
Die Gebiete K11 Wisene, Giesen und K12 Müliwiese Thur können durch Objektschutznachweise bei Neubauten ausreichend geschützt werden.

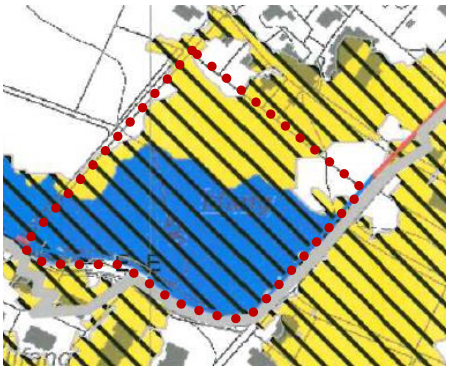
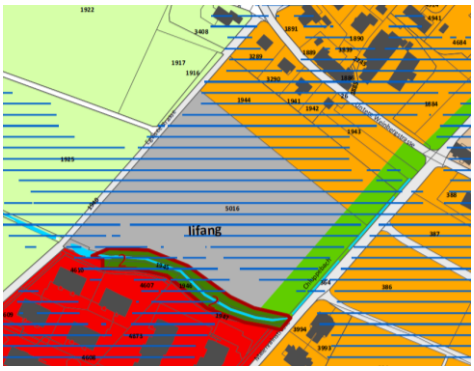
Gebiet K1; Wuereagger, Käsibach	
Planausschnitt Gefahrenkarte  	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung: 5% mittel und 20% gering)** • Richtplangebiet • bei HQ30 Austritt beim Einlauf/Eindolung Drüüspitz und Überflutung von ca. 5% der Fläche (mittlere Gefahr) • bei HQ100 und 300 ca. 25% der Fläche betroffen • bei HQ300 ist die Intensität immer noch schwach und Fliesstiefe des Hochwassers liegt bei 0.00 – 0.25 m
Raumplanerische Massnahmen	• Bestehendes Richtplangebiet soll aufgrund fehlender Standorteignung und bestehender Gefahr aufgehoben werden. • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1 • Schutz durch Waldabstand
Technische und organisatorische Massnahmen	• Vergrösserung Durchlass (4946-W030) • Bachöffnung (4946-W029) • Umsetzung technische Massnahmen und Antrag auf Reduktion der Gefahrenzone stellen
Ausführliche Beurteilung	Nein

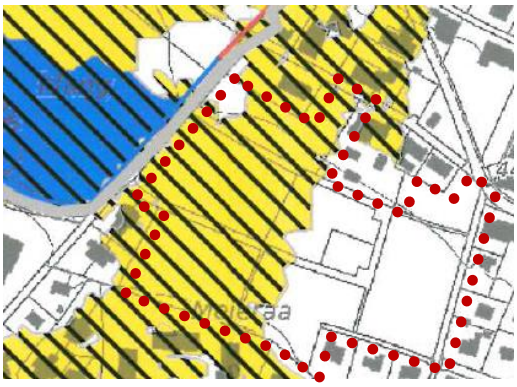
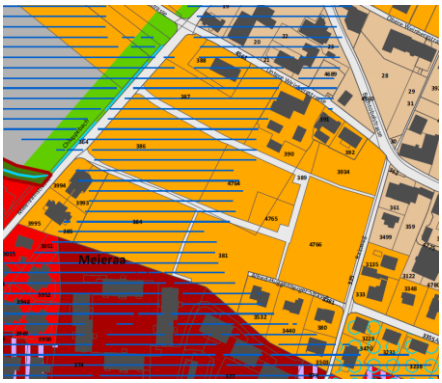
Gebiet K2; Burg, Käsibach	
Planausschnitt Gefahrenkarte 	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung 30% mittel und 20% gering)** • Unbebaute Bauzone: D und W2ERH • bei HQ30 Austritt beim Einlauf/Eindolung Drüüspitz und Überflutung von ca. 30% der Fläche (mittlere Gefahr) • Wasser fliesst auf der Burgstrasse ins Siedlungsgebiet und unterhalb in den Burgtobelbach • bei HQ300 Intensität immer noch schwach und Fliesstiefe des Hochwassers liegt bei 0.00 – 0.25 m
Raumplanerische Massnahmen	• Keine Risikosteigerung durch Bebauung • Auszonung und GP-Pflicht nicht sinnvoll (Hochwasserschutz) • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Ausführliche Beurteilung	Nein

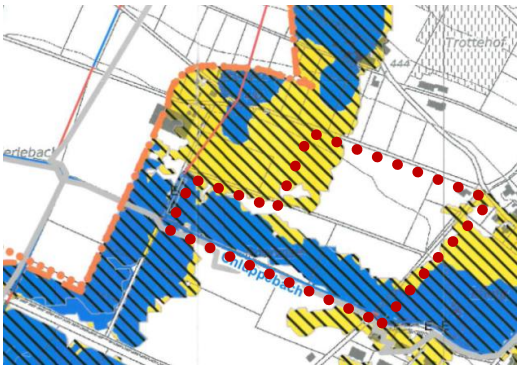
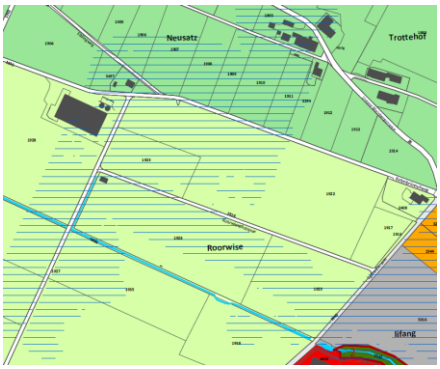
Gebiet K3; Mösli, Burgtobelbach	
Planausschnitt Gefahrenkarte  	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	• **Hochwasser (Gefährdung 70% mittel und 5 % gering)** Baulücke Richtplangebiet • bei HQ30 Austritt beim Durchlass Bahndamm und Leuestrasse • grossflächige Gebietsflutung und Abfluss Richtung Westen in das bestehende Siedlungsgebiet • bei HQ300 Intensität immer noch schwach und Fliesstiefe des Hochwassers liegt bei 0.00 – 0.25 m • bekanntes Ereignis, Überflutung ab HQ2 aufgetreten
Raumplanerische Massnahmen	• Richtplangebiet soll weiterhin bestehen bleiben (gute Standortfaktoren) • Einzonung nur mit GP-Pflicht • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	• Bachausbau und Ableitung des Wassers zum Giessen (4946-W026) • Gebietsausscheidung für Hochwasser (4946-W027) im GP resp. Einzonungsverfahren • Auf Hochwasserschutz ausgerichtete Bebauung kann die Gefahr für andere Siedlungsbereiche reduzieren
Ausführliche Beurteilung	Nein

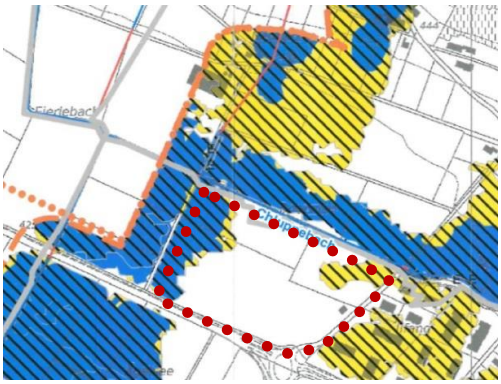
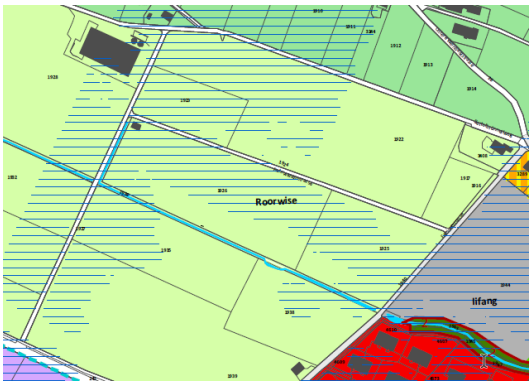
Gebiet K4; Wolperholz, Rutschung Wei_R_16	
Planausschnitt Gefahrenkarte  	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**permanente Rutschung (Gefährdung 10% mittel)** • Am südlichen Rand des Richtplangebiets • Ist eine Geländestufe mit 2 wenig aktiven Rutschungs- und Sackungskörpern • Rutschungs- und Steinschlaggefahr für darunterliegende Gärten und Spielplatz
Raumplanerische Massnahmen	• Bestehendes Richtplangebiet soll aufgrund fehlender Standorteignung und bestehender Gefahr aufgehoben werden. • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	• Sicherung Hangfuss (RO10) • Ergänzung Zonenplan und BauR (RO12)
Ausführliche Beurteilung	Nein

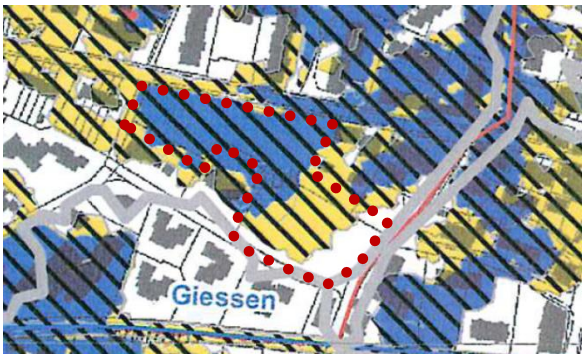
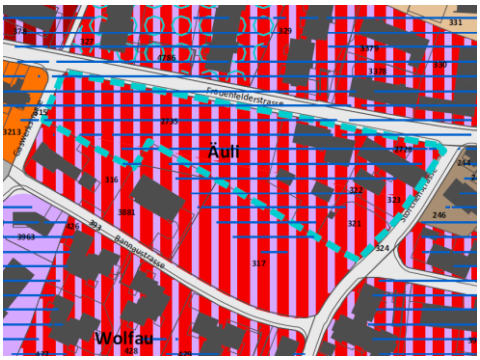
Gebiet K5; Schlipfenberg	
Planausschnitt Gefahrenkarte 	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**permanente Rutschung (Gefährdung 90% gering)** • Richtplangebiet • Flachgründige Gleitschicht (0.5m) und wenig aktive Rutschungszone • Die Rutschgefahr ist vermutlich auf einen permanenten Wassereintrag (Drainnageauslass?) zurückzuführen
Raumplanerische Massnahmen	• Bestehendes Richtplangebiet soll aufgrund fehlender Standorteignung und bestehender Gefahr aufgehoben werden. • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	• Massnahmen zur Hangstabilisierung • Entwässerung für gesamtes Gebiet regeln
Ausführliche Beurteilung	Nein

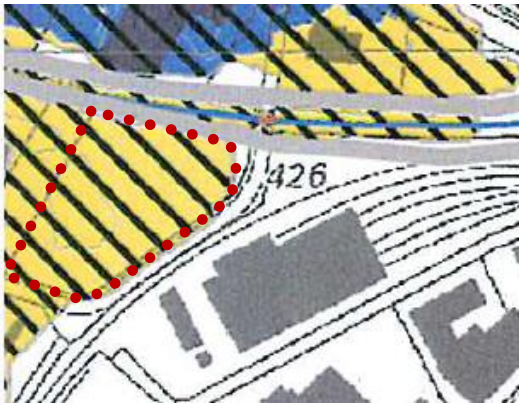
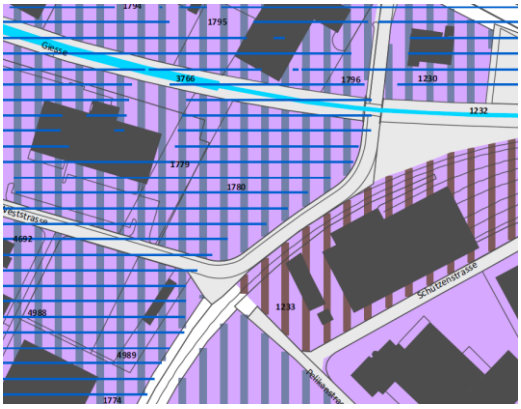
Gebiet K6; Ilfang, Chluppebach	
Planausschnitt Gefahrenkarte 	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung 65% mittel und 30% gering)** • Unbebaute Bauzone: Oe • ab HQ30 Austritt am Durchlass oberhalb Maierainstr. (1279) und Überflutung von ca.65% der Fläche • bei HQ300 Intensität immer noch schwach und Fliesstiefe des Hochwassers liegt bei 0.00 – 0.25 m • bekanntes Ereignis
Raumplanerische Massnahmen	• Auszonung nicht sinnvoll • GP-Pflicht • GP mit Wasserbauprojekt koordinieren
Technische und organisatorische Massnahmen	• Objektschutznachweis bei Um- und Neubauten • Wasserbauprojekt in Bearbeitung
Ausführliche Beurteilung	Nein

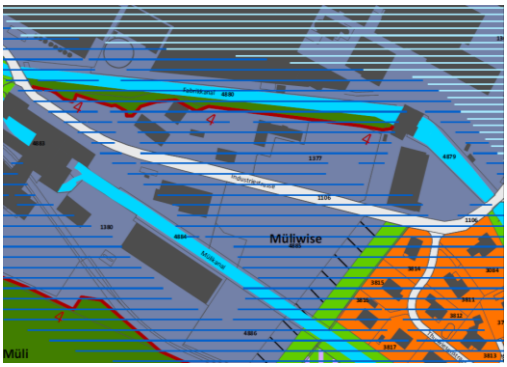
Gebiet K7; Meieraa, Chluppebach	
Planausschnitt Gefahrenkarte 	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung 60% gering)** • Unbebaute Bauzone: W2ER • Ausfluss am Durchlass oberhalb Maierainstr. (1279) • Bei HQ30 und HQ100 wenige Flächen betroffen • Ab HQ300 Hochwasserrisiko mit geringer Intensität und
Raumplanerische Massnahmen	• Auszonung nicht sinnvoll • GP-Pflicht • GP mit Wasserbauprojekt koordinieren • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	• Objektschutznachweis bei Um- und Neubauten • Wasserbauprojekt in Bearbeitung
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K8; Nördliche Roorwise, Bergbächli / Chluppebach	
Planausschnitt Gefahrenkarte 	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung 35% mittel und 25% gering)** • Richtplangebiet, • ab HQ30 im südlichen Teil Hochwassergefahr (mittel) Chluppebach durch Einstau und Überflutung der Durchlässe an Rohrwiessenstrasse • ab HQ100 geringe Hochwassergefahr durch Bergbächli • bei HQ300 Intensität immernoch schwach und Fliesstiefe des Hochwassers liegt bei 0.00 – 0.25 m • bekanntes Ereignis, Überflutung ab HQ10 aufgetreten
Raumplanerische Massnahmen	• Richtplangebiet soll weiterhin bestehen bleiben (gute Standortfaktoren) • Anpassung/Reduktion Richtplangebiet aufgrund geplanter BTS • Einzonung nur mit GP-Pflicht
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K9; Südliche Roorwise Bergbächli / Chluppebach	
Planausschnitt Gefahrenkarte 	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung 20% mittel und 5% gering)** • Richtplangebiet • ab HQ30 im Nordwesten Hochwassergefahr am Zusammenfluss von Bergbächli und Chluppebach • bei HQ300 im Nordosten Hochwassegefahr durch den Chluppebach • bei HQ300 Intensität immer noch schwach und Fliesstiefe kann vereinzelt bis 0.5 m hoch sein • Abhängig von BTS-Projekt (teilweise Bachumlegung ist zu erwarten)
Raumplanerische Massnahmen	• Richtplangebiet soll weiterhin bestehen bleiben (gute Standortfaktoren) • Einzonung nur mit GP-Pflicht inkl. Hochwasserschutzmassnahmen
Technische und organisatorische Massnahmen	• Ausscheidung Flutkorridor im Westen (4946-W005) • Auf Hochwasserschutz ausgerichtete Bebauung kann die Gefahr für andere Siedlungsbereiche reduzieren
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K10; Äuli, Tobelbach	
Planausschnitt Gefahrenkarte  	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung 60% mittel und 30% gering** • Unbebaute Bauzone: KE3 • Bach ab Siedlungsgebiet eingedolt • ab HQ30 Austritt an der Eindolung, mit Überflutung der Schlossgasse bis ins Gebiet Äuli • HQ30 Fliesstiefe im Nordwesten (mittel) bis zu 0.5 m • HQ100 Fliesstiefe im Nordwesten (mittel) bis zu 0.75 m • HQ300 Fliesstiefe im Nordwesten (mittel) bis zu 1.5 m • bekanntes Ereignis
Raumplanerische Massnahmen	• Umzonung / Umnutzung prüfenswert • GP-Pflicht prüfenswert • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1 • Gebiete oberhalb betroffen, daher technische Massnahmen am Oberlauf empfehlenswert
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K11; Alte Weststrasse	
Planausschnitt Gefahrenkarte  	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung 100% gering)** • Unbebaute Bauzone: G • Bei HQ30 und HQ 100 keine Gefahr • ab HQ300 Hochwassergefahr mit einer Fliesstiefe bis zu 0.75 m
Raumplanerische Massnahmen	• Auszonung und GP-Pflicht nicht sinnvoll • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K12; Müliwise, Thur	
Planausschnitt Gefahrenkarte 	**Planausschnitt Zonenplan** 
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	**Hochwasser (Gefährdung 50 %mittel und 50% gering)** • Unbebaute Bauzone: I • Gefahr durch Thur
Raumplanerische Massnahmen	• Auszonung und GP-Pflicht nicht sinnvoll • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	• Objektschutznachweis bei Neubauten
Ausführliche Beurteilung	Nein

7 Baureglement

Basierend auf dem bisherigen Baureglement wurde unter Beachtung der gültigen Gesetzgebung und Rechtsprechung ein neues Baureglement (BauR) erarbeitet. Aufgrund der Bewilligungspraxis wurden einzelne Vorschriften angepasst oder neu erlassen. Insbesondere wurden aber die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB aufgenommen, was zu Anpassungen einzelner Massvorschriften führte. Ebenfalls wurde der Zonenkatalog der revidierten PBV und basierend auf der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster angepasst. Die Gliederung des BauR wird weitgehend beibehalten. Es wurde aber versucht, dass BauR möglichst schlank zu halten. Zentrale Herausforderungen bilden dabei:

- die Gewährleistung und Überführung des Bestandes in einen rechtmässigen Zustand;
- die Wahl und die Umsetzung der Nutzungsziffer (Ablösung der Ausnützungsziffer);
- eine zweckmässige / verständliche Regelung der Höhen und Flächen von Bauten, unter Beachtung einer guten Gestaltung;
- eine zweckmässige Vereinheitlichung und Vereinfachung der übrigen Bauvorschriften.

Die wesentlichen Änderungen zwischen dem alten und revidierten BauR sind nachfolgend aufgeführt:

Abschnitt/Artikel im BauR	Grundlage	Änderung
I. Allgemeine Bestimmungen	PBG	Neu formuliert,
II Zonenvorschriften A. Allgemeines (Masstabelle)	PBV / IVHB	Zonenbezeichnungen, Zoneneinteilung gemäss Beschrieb PBV Neu: Dichtemass Geschossflächenziffer, Höhenmasse Fassadenhöhe
B. Bauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Diverse Präzisierungen neue Aufteilung der Wohnzonen, Unterscheidung Dorfzone D2 und D3 neue Arbeitszone AGD
C. Landwirtschaftszonen	RPG / RPV / PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
D. Schutzzonen	PBG / PBV / NHG	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
E. Weitere Nichtbauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen Neue Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Tierhaltung
F. Überlagernde Zonen	PBG / PBV	Redaktionelle Anpassungen Neu: Gefahrenzone, Gestaltungsplanpflicht
III. Bauvorschriften		
A. Massvorschriften	PBV / IVHB	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen Neu: Gebäudeabstände, Bauen an Hanglage
B. Ausstattung	PBG / PBV / SN-Normen	Präzisierung von Kehrichtsammelstellen Neu: Parkierung für Zweiräder, Schneefänge
C. Weitere Bauvorschriften		Neu: Haushälterische Bodennutzung, Nebennutzflächen
IV. Gestaltungsvorschriften		
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	PBG / PBV	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen
B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Dorfzone	PBG / PBV	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen Unterscheidung Dorfzone D2 und D3
C. Umgebungsgestaltung	PBG / PBV	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen Neu: Terrainveränderungen, Bepflanzungen, Künstliche Beleuchtung, Sicht- und Schallschutzwände
V. Weitere Bestimmungen		Änderungen und Ergänzungen: Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen		Redaktionelle Anpassungen

7.1 Allgemeine Bestimmung

Die allgemeinen Bestimmungen werden auf das Wesentliche reduziert.

7.2 Zonenvorschriften

7.2.1 Zoneneinteilung

Die bisherige Zoneneinteilung unterschied nur Zonen des Baugebietes, Nichtbaugebietes und Zonenüberlagerungen. Neu wurde die Zoneneinteilung entsprechend den Zonenbezeichnungen, welche auf den Vorgaben des PBG und PBV entsprechen angepasst.

7.2.2 Masstabelle

In der Masstabelle sind die Nutzungsziffern, Höhenmasse, Grenzabstände, Gebäudelängen und Lärmempfindlichkeitsstufen zusammengefasst.

Die Bestimmungen zur Nutzungsziffer und Höhenmassen wurden unter Berücksichtigung von Umrechnungsfaktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und der bisherigen Masse vorgenommen. Dabei wurde tendenziell so gerundet, dass möglichst keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Regelungen entstehen.

Dichtemass

Im Rahmen der Einführung der IVHB wurde die Ausnützungsziffer AZ durch andere Dichteziffern ersetzt. Im Vordergrund stehen die Geschossflächenziffer GFZ und die Baumassenziffer BMZ. Weitere Dichteziffern wie die Überbauungs- und Grünflächenziffer kommen in Wohn- und Mischzonen eher weniger zum Einsatz.

Die Gemeinde Weinfelden hat sich dazu entschieden, die Ausnützungsziffer (AZ) in den Wohnzonen, Dorfzonen sowie in den Wohn- und Arbeitszonen durch die Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss IVHB zu ersetzen. In den übrigen Bauzonen wird die Bebauungsdichte durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt.

Die Wahl zur Geschossflächenziffer und nicht zur Baumassenziffer wurde auch aufgrund den Gesprächen mit dem Amt für Raumentwicklung ARE getroffen. Dabei versicherte das ARE, dass die bestehende Problematik mit dem 'GFZ-Tiefgaragen-Bonus' gem. § 34 PBV dem Kanton bewusst ist und an einer praxistauglichen Lösung gearbeitet wird. Das bedeutet, im § 34 PBV Abs. 2 ist der Begriff unterirdische Parkierungsanlage zu ändern (überwiegend unterirdische Parkierungsanlage).

In der Dorfzone D2 wir neu eine Nutzungsziffer eingeführt, da es einerseits in dieser Zone noch viele freie Baulücken hat und anderseits der bebaute Zonenbereich einen starken Einfamilienhauscharakter besitzt. Ohne Nutzungsziffer könnte in den Baulücken eine massive bis sogar zonenfremd wirkende Bebauung erfolgen. Daher wurde für die Dorfzone D2 eine „grosszüggige“ Nutzungsziffer eingeführt.

In der Dorfzone D3 wird auf die Festlegung der Nutzungsdichte verzichtet, weil sie weitgehend überbaut ist, die Gebäudemasse eine hinreichende Begrenzung der realisierbaren Nutzung ergeben und sie den Nachbarschutz gewährleistet. Wenn die Gebäudemasse eine höhere Nutzung ermöglichen als mit einer Nutzungsbeschränkung, ist das im Sinne der inneren Verdichtung nur erwünscht und soll erlaubt sein. Der Erhalt und die schonende Weiterentwicklung, d.h. die konkrete Form und Stellung von Bauten werden höher gewichtet als eine Nutzungsziffer.

In den weiteren Bauzonen entfallen die Nutzungsziffern. Die Bebauungsdichte wird dort durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt. Die Arbeitszonen sollen so bebaut werden, dass die Funktionalität der Bauten und Anlagen dem Betrieb entspricht und die Bauzone künftig besser genutzt wird.

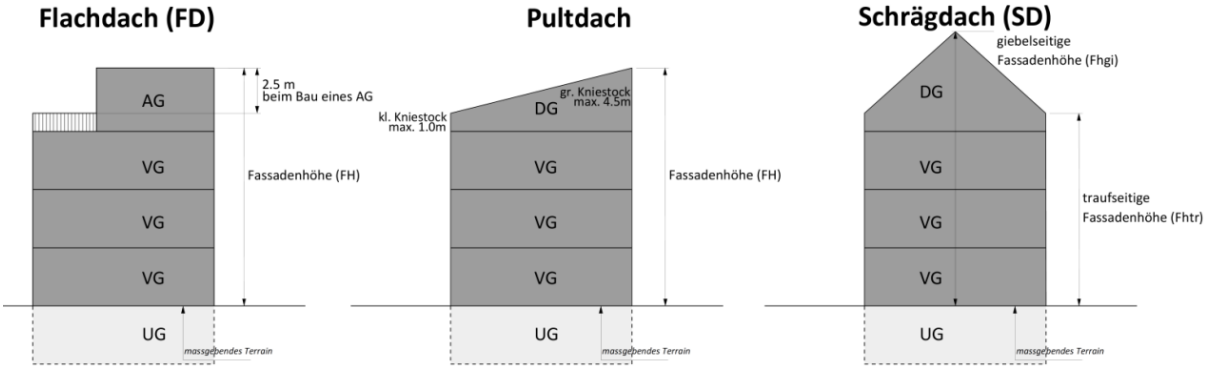
Höhenmasse

Die bestehenden Gebäude- und Firsthöhen sind gemäss IHVB nicht mehr anwendbar. Neu müssen die Höhenmasse Fassaden- und/oder Gesamthöhe verwendet werden. Die Problematik bei den Höhenregelungen der IVHB ist, dass man bei der Messweise Fassadenhöhe und Gesamthöhe nicht vom gleichen Messpunkt ausgeht. Daher kommt im Baureglement nur die Höhenregelung der Fassadenhöhe zur Anwendung.

Fussnoten Baureglement:

- Für Flachdachbauten (FD) gilt die Fassadenhöhe (FH). Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar.
- Für Schrägdachbauten (SD) gilt die traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe.
- Bei Pultdachbauten ist unter dem Dachfirst die Fassadenhöhe (FH) einzuhalten. Pultdächer sind gemäss § 28 PBV auszuführen. Bei Pultdächern in Hanglage gem. § Art 26 BauR ist der First parallel zur Bergseite auszurichten.

Die traufseitige Fassadenhöhe gilt nur für Schrägdachbauten, da gemäss IVHB bei Flachdachbauten keine traufseitige Fassadenhöhe definiert ist. Daher gilt für die Flachdach- und Pultdachbauten die Fassadenhöhe (FH). Um bei den Flachdachbauten sicherzustellen, dass durch die vorgegebene Fassadenhöhe kein unerwünschtes zusätzliches Vollgeschoss erstellt werden kann, gilt zusätzlich die Regelung, dass die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe nur beim Bau eines Attikageschosses gem. § 29 PBV bebaubar sind. Die Höhe bei Pultdachbauten wird mit der Fassadenhöhe unter dem Dachfirst festgelegt. Zusätzlich muss das Pultdach gemäss den Festlegungen § 28 PBV ausgeführt werden um die Dachform sicherzustellen.



Massskizze zu den Fassadenhöhen

Bauen an Hanglagen

In geneigtem Gelände darf die Fassadenhöhe auf der Talseite um maximal 1.60 m überschritten werden.

Als geneigtes Gelände gilt eine Neigung des massgebenden Terrains ab 15 % zwischen der Tal- und Bergfassade gemessen durch den Schwerpunkt des flächenkleinsten Rechtecks der projizierten Fassadenlinien.

In der Masstabelle werden die Fassadenhöhen (FH) der einzelnen Bauzonen nachfolgender Struktur angepasst und harmonisiert:

Zuschlag/Masserhöhung	Mass (m)	Bemerkung
zur nächsthöheren Zone	3.00	entspricht einem Geschoss
von traufseitiger Fassadenhöhe (FHtr) zu giebelseitiger Fassadenhöhe (FHgi)	4.50	Dachaufbau Schrägdach
von traufseitiger Fassadenhöhe (FHtr) zu Fassadenhöhe (FH)	2.50	Zuschlag für Attika

Abb. Systematik der verschiedenen Fassadenhöhen

In der Arbeitszone Industrie wird von dieser Systematik abgewichen, da Schrägdächer (SD) unüblich sind.

Zur Förderung einer besseren haushälterischen Bodennutzung wurde in den 3- und 4-geschossigen Wohn- und Mischzonen und der neuen Arbeitszone AGD eine Mindesthöhe eingeführt. In den Wohn- und Mischzonen liegt das Mindestmass 3.0 m unter der Maximalhöhe. In der Arbeitszone AGD benötigt es eine höhere Spanne, weshalb die Mindesthöhe 6.0 unter der Maximalhöhe liegt und auf 2/3 der Gebäudegrundfläche einzuhalten ist. Somit sind in der Arbeitszone weiterhin betriebsbedingte, flachere Gebäudeteile möglich.

Grenzabstände

Neu wird der allseitige Grenzabstand durch einen grossen und kleinen Grenzabstand ersetzt. Dabei orientiert sich der grosse Grenzabstand an dem früheren allseitigen Grenzabstand. Dementsprechend kann künftig eine Parzelle haushälterisch besser genutzt werden.

Gebäudelängen

Die Gebäudelängen wurden vereinheitlicht und der Mehrlängenzuschlag gestrichen. Folgende Gebäudelängen wurden angepasst:

Zone	*Gebäudelänge bisher*		Gebäudelänge neu	
Dorfzone	*D*	*keine*	D2	30 m
			D3	40 m
Zentrumszone	*Z*	*40-60*	WAZ4	50 m
			WAZ5	60 m
Arbeitszone Gewerbe	*G*	*keine*	AG	60 m
Landwirtschaftszone	*L*	*keine*	Lw	40 m

Abb. Übersicht der Gebäudelängen

7.3 Bauvorschriften

7.3.1 Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände werden nicht mehr aufgrund der Grenzabstände definiert, sondern basieren auf den Brandschutzrichtlinien. Dies führt insbesondere arealintern zu einer Lockerung und der Förderung einer inneren Verdichtung.

7.4 Ausstattung

7.4.1 Parkierung für Zweiräder

Um den Fahrradverkehr zu fördern, werden bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Zweiräder gefordert.

7.4.2 Schneefänge

Aus Sicherheitsgründen wird in Art. 29 BauR verlangt, dass auf Dächern die notwendigen Schneefangvorrichtungen anzubringen sind.

7.5 Weitere Bauvorschriften

7.5.1 Haushälterische Bodennutzung

Die Raumplanung ist eines der zentralen Handlungsfelder zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung. Für das Bauwesen sind besonders die haushälterische Nutzung des begrenzt verfügbaren Bodens und die ressourcenschonende Bauweise von Bedeutung. Daher wird der Artikel 'Haushälterische Bodennutzung' neu festgelegt: *„Sofern ein Bauvorhaben die jeweilige Mindestnutzungsziffer unterschreitet, ist im Baugesuch konzeptionell aufzuzeigen, wie auf dem Grundstück trotzdem die erlaubte Nutzungsziffer ausgeschöpft werden kann.“* Mit diesem Artikel soll vermieden werden, dass eine momentane Unternutzung permanent bleibt, weil die Nachverdichtung auf Grund einer ungünstigen Platzierung im Grundstück später gar nicht mehr möglich ist.

7.5.2 Nebennutzflächen

Um qualitativ gute Wohnverhältnisse zu schaffen, sind mindestens 6 % der Geschossfläche als gut zugängliche Nebennutzflächen zu realisieren.

In dem Beispiel ist die Festlegung der Nebennutzfläche für ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen.

Flächendeklaration	**Bemerkung**	**Fläche in m²**
Wohnfläche	5Wohnungen mit 125 m²	685 m²
Verkehrsfläche	Treppenaufgang, etc.	80 m²
Tiefgarage	8 Abstellplätze + Fahrgasse	170 m²
Veloraum, Gebäudetechnik		50 m²
	Geschossfläche gesamt	**925 m²**
	Nebennutzfläche gesamt	**56 m²**
	Nebennutzfläche pro Wohnung	**11 m²**

Abb. Beispiel Berechnung der Mindestnebennutzfläche

7.6 Gestaltungsvorschriften

7.6.1 Gesamtwirkung

Für den Gemeinderat ist klar, dass das BauR auch Grundsätze zur Einordnung und Gestaltung enthalten muss. Auch wenn Art. 35 hauptsächlich sensibilisierende Wirkung aufweist, können damit der Baubehörde, aber auch den Bauherrschaften wichtige zu beachtende Grundsätze bewusst gemacht werden.

7.6.2 Dach- und Fassadengestaltung

Detaillierte Bestimmungen zu Dachbegrünung und Dachaufbauten wurden neu festgelegt.

7.6.3 Umgebungsgestaltung

Die Anforderungen an die Terraingestaltung wurden präzisiert und ergänzt. Insbesondere sollen sich Stützbauwerke besser einordnen und Abgrabungen zurückhaltend angewendet werden.

Die Gesamtwirkung des Freiraumes ist ebenso bedeutend wie die Gestaltung der Bauten an sich und bedarf einer sorgfältigen Projektierung und Pflege. Insbesondere die Zwischenräume können durch entsprechende Ausgestaltung und Bepflanzung, Begrünung etc. ökologische Funktionen übernehmen und massgebend zur Wohn- und Lebensqualität beitragen. Daher muss bei Neubauten eine gewisse Begrünung erfolgen.

7.6.4 Künstliche Beleuchtung

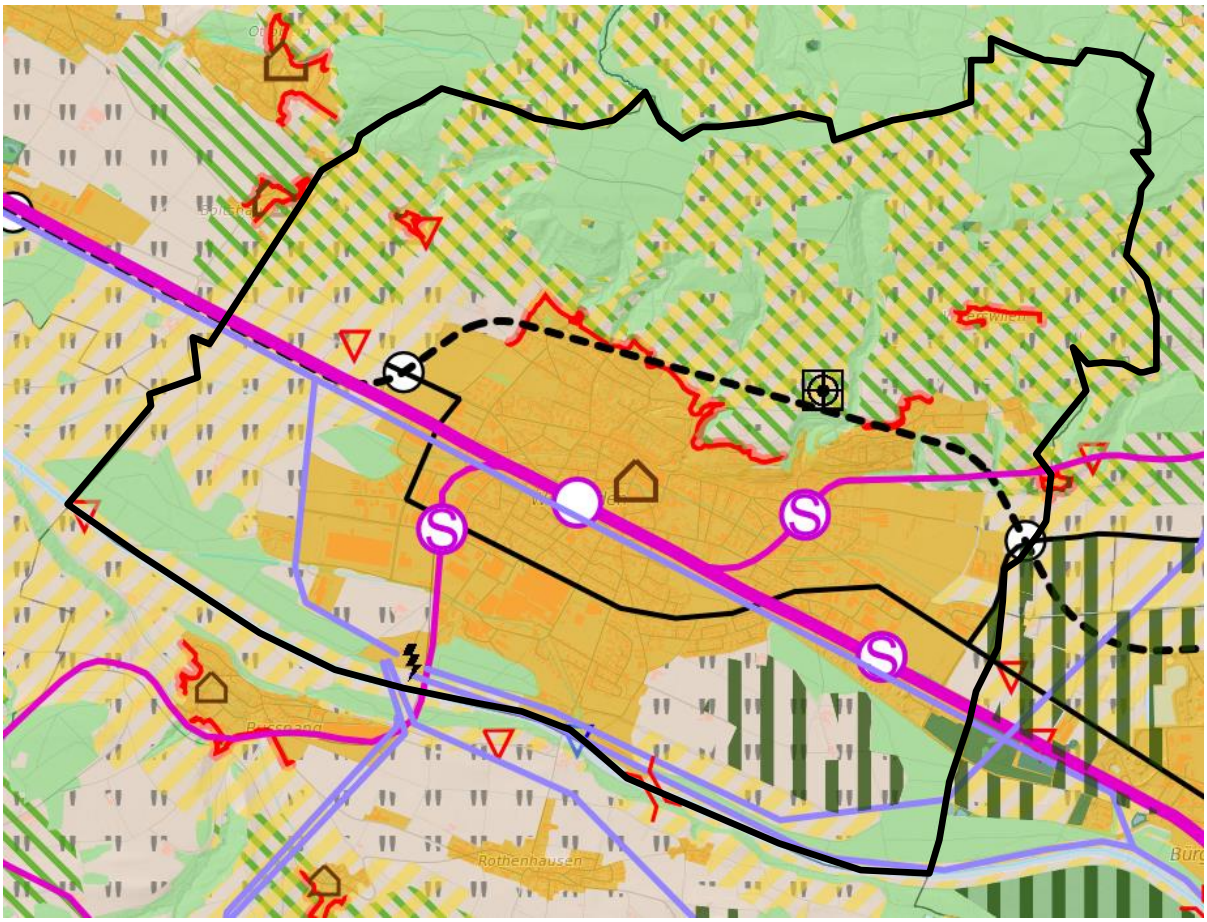
Lichtimmissionen stellen heute immer mehr eine lästige Beeinträchtigung für die Umgebung dar. Es ist daher angezeigt, eine mögliche Beeinträchtigung durch Massnahmen an der Quelle vorsorglich zu begrenzen.

7.6.5 Sicht- und Schallschutzwände

Wandelemente für Sicht- und Schallschutz sind gut einzuordnen. Insbesondere sollen schluchtartige Strassen- und Wegräume vermieden werden.

8 Überprüfung der Planung

8.1 Vorgaben des kantonalen Richtplans



Die Planung befolgt die folgenden übergeordneten Festlegungen:

- Kompakter Siedlungsraum / Kulturlandschaft: → in kommunaler Richtplanung und Zonenplan berücksichtigt.
- Ortsbildschutzgebiete: → in kommunaler Richtplanung und Zonenplan berücksichtigt.
- Gebiete Vorrang Landschaft: → in Zonenplan berücksichtigt (Landschaftsschutzzonen)
- Naturschutzgebiete: → in Zonenplan berücksichtigt (Naturschutzzonen)
- Gebiete Vernetzungsfunktion: → in Zonenplan berücksichtigt (Landschaftsschutzzonen)
- Siedlungsbegrenzungslinien: → in Zonenplan und kommunalen Richtplan berücksichtigt (keine Bauzonenerweiterungen ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien vorgesehen)

8.2 Sachpläne und Konzepte Bund

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes wurden bei der Bearbeitung des Zonenplans berücksichtigt. Einzig der Sachplan Fruchtfolgeflächen weisst gewisse Differenzen mit der Revision Ortsplanung auf.

8.3 Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG

Die Ziele und Vorgaben des Raumplanungsgesetzes werden durch die Revision befolgt.

Insgesamt wird aufgrund von Um- und Auszonungen die zu bebaubare Fläche im Gemeindegebiet um 0.5 ha verkleinert. Grössere Einzonungen bzw. eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets bleiben somit aus. Damit kann dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und Beschränkung der Bauzonenfläche nachgelebt werden. An geeigneten Orten wird durch Umzonungen eine höhere Nutzungsdichte möglich. Mit diesen Massnahmen kann das prognostizierte Bevölkerungswachstum in der bestehenden Bauzone abgedeckt werden, so dass die Bauzone effizient genutzt werden kann.

Für die wirtschaftliche Entwicklung stehen in der Gemeinde weiterhin grössere zusammenhängende Flächen zur Verfügung.

8.4 Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung

Gemäss Entwurf des kantonalen Richtplans sind die Vorgaben betreffend anzustrebenden Raumnutzerdichten bis 2030 (Zonenplanhorizont) erfüllt. Bis ins Jahr 2030 wird gemäss Kanton ein Zuwachs von rund 2`700 Raumnutzern prognostiziert. Aufgrund der vorgegebenen Mindestdichte von 86 RN / ha liegt aber die Kapazität im bestehenden bei rund 3`000 Raumnutzern und setzt sich wie folgt zusammen:

Unbebaute Bauzone 2014 (26 ha):	2`200 RN (86 RN/ha)
Nachverdichtung Bestand 2014 (200 ha):	800 RN (4 RN/ha)

Um die Raumnutzerdichte in Weinfelden langfristig zu erhöhen, sieht die Gemeinde folgende Möglichkeiten:

<u>Kommunaler Richtplan</u>

Im neuen kommunalen Richtplan werden Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential aufgenommen. Als Grundlage für die Ausscheidung insbesondere von Gebieten mit Verdichtungspotential dient das Konzept für Höhere Häuser und Hochhäuser. Mit den Gebieten sollen die kantonalen Vorgaben zur inneren Nachverdichtung gesichert werden. In den Erneuerungsgebieten liegt der Fokus besonders auch auf der Verbesserung der ortsbaulichen Situation.

<u>Baureglement</u>

Durch das neue Baureglement, insbesondere auch durch die neue Dichteziffer GFZ werden die Bauvorgaben dahingehend angepasst, dass im verträglichen Umfang eine höhere Dichte in den Wohn- und Mischzonen möglich ist. Dies entspricht einer haushälterischen Bodennutzung und fördert die innere Verdichtung.

<u>Zonenplan</u>

Durch die vielen Auf- und Umzonungen von bebauten, wie auch unbebauten Bauzonen kann die Bebauungsdichte sprich Anzahl Raumnutzer pro Hektare erhöht werden, damit im Schnitt die 86 RN/ha erreicht werden können.

<u>Struktur / Trends</u>

In Weinfelden sind grössere gesonderte Arbeitsplatzgebiete vorhanden. Aus diesem Grund ist ein Grossteil der Beschäftigten in Weinfelden im Vergleich zu anderen Gemeinden nicht Bestandteil der Raumnutzerdichte-Berechnung, da reine Arbeitszonen nicht zu den WMZ-Zonen gehören. Diesem Umstand der gesonderten Arbeitszonen will man jedoch nicht entgegenwirken, da die reinen Arbeitszonen aus verschiedenen wirtschaftlichen, politischen und strategischen Gründen als sinnvoll und vorteilhaft erachtet werden. Die tiefere Raumnutzerdichte ist differenziert betrachtet, auch ein Abbild

des Trends der letzten Jahrzehnte, vielfach grössere Grundstücke (1000m^2 und mehr) für Einfamilienhäuser (3-4 Personen) zu bebauen. Diese frühere Art und Weise der 'wunschgemässen' Bebauung hat sich aber aufgrund verschiedener Faktoren (Landpreise, Bevölkerungszuwachs, Lebensweise, Sensibilisierung etc.) in den letzten Jahren verändert. Dies ist in Weinfelden anhand der neueren Bauprojekte gut ersichtlich. In den letzten Jahren sind zwar weiterhin Einfamilienhäuser entstanden, diese jedoch mit reduziertem Landverbrauch (500 bis 700 m2). Des Weiteren konnte auch der Trend beobachtet werden, dass vermehrt Doppeleinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen, welche die geforderte Mindestdichte erreichen.

Aktive Rolle der Gemeinde

Die Gemeinde will sich zukünftig noch stärker engagieren, um eine haushälterische Bodennutzung und innere Verdichtung an geeigneten Orten zu ermöglichen. So werden beispielsweise Gespräche mit Grundeigentümern gesucht, um in Zusammenarbeit mit diesen Quartierentwicklungen mit Erneuerungs- und Verdichtungsmassnahmen zu diskutieren. Dabei ist insbesondere der Mehrwert einer Gebietserneuerung aufzuzeigen. Bei den 6 vorhandenen Gestaltungsplanpflichtgebieten, wird bei der Ausarbeitung eines Gestaltungplans grossen Wert auf eine sinnvolle und angemessene Dichte gelegt. Die Gemeinde ist auch bemüht, brachliegende Flächen und ungenutzte Scheunen zu lokalisieren und entsprechend diese Potentiale in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu nutzen. Diese Massnahmen erfordern jedoch langwierige Prozesse und sind nicht kurzfristig umsetzbar.

Die Gemeinde sieht jedoch im neuen Baureglement / Zonenplan, in der Trendwandlung zu kleineren Grundstücken und der aktiven Rolle der Gemeinde gute Chancen, die Raumnutzerdichte entsprechend den kantonalen Vorgaben zu erreichen.

9 Interessenabwägung

Die Planungskommission hat in rund 18 Sitzungen sämtliche Begehren aus der Bevölkerung sowie die Vorgaben und Anregungen aus der Vorprüfung durch das ARE TG geprüft. Dabei wurden die öffentlichen Interessen hoch gewichtet und die Innenentwicklung wurde gefördert. Übergeordnete Vorgaben von Bund und Kanton wurden in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen des revidierten PBG und PBV mit IVHB bestehen auch vier Jahre nach der Inkraftsetzung noch sehr grosse Unsicherheiten in der Handhabung und Anwendung. Die Auswirkungen des in Revision befindenden Kantonalen Richtplans mit integriertem Raumkonzept wurden soweit wie bekannt, in der Planung berücksichtigt.

Die Planungskommission ist trotz dieser Unsicherheiten der Meinung, dass mit den revidierten Plänen ein geordnetes und der Gemeindefunktion entsprechendes Wachstum für Bevölkerung und Gewerbe möglich ist. Zonenplan und BauR harmonieren miteinander und erfüllen die Voraussetzungen des PBG und der PBV. Die natürlichen Ressourcen werden dabei bestmöglich geschont.

10 Mitwirkung und Rechtsverfahren

10.1 Mitwirkung der Bevölkerung

Sowohl nach Art. 4 RPG als auch nach § 8 PBG haben die Gemeindebehörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung sachgerecht über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen informiert wird und ihr auch Gelegenheit gegeben wird, in geeigneter Art und Weise an der Planung mitzuwirken. Dieser Gesetzesbestimmung wurde wie folgt nachgekommen:

- Workshop mit ca. 100 Personen 19. November2014
- Informationsabend 24. August 2016
- Vernehmlassung August bis November 2016

Rund 30 Personen, Körperschaften, Parteien und Verbände nutzten die Gelegenheit, um sich zu den konkreten Planungsinhalten zu äussern. Mithilfe eines Fragebogens konnte zudem eruiert werden, ob planerische Schwerpunkte Zustimmung finden. Erfreulich ist, dass keine einzige Massnahme auf mehrheitliche Ablehnung stiess. Aus den Rückmeldungen können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Das definierte raumplanerische Leitbild fand vollständige bis teilweise Zustimmung.
- Die Richtplanmassnahmen fanden ebenfalls weitgehende Zustimmung
- Zu Zonenplan und Baureglement resultierte auch eine erfreuliche Zustimmung zu den geplanten Massnahmen
- Kritisch beurteilt wurde der Verzicht auf die Festlegung von Restriktionen für EG-Flächen im Zentrum. Hier stimmte nur eine knappe Mehrheit dem Verzicht zu.
- Ebenfalls ein unklares Bild ergibt sich bei den Antworten auf die Frage, ob das Wachstumsziel von 1%/Jahr als richtig beurteilt wird.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die beabsichtigte Lenkung des Wachstums nach Innen und die Massnahmen zur inneren Verdichtung weitgehend Zustimmung finden.

10.2 Mitwirkung Nachbargemeinden und öffentliche Körperschaften

Die öffentlichen Körperschaften wurden vor der Vernehmlassung über die Revision der Ortsplanung in Kenntnis gesetzt und nach ihren Zukunftsplänen inkl. Flächenbedarf befragt. Im Rahmen der Vernehmlassung wurden alle 6 Nachbargemeinden persönlich angeschrieben und zur Vernehmlassung eingeladen.

10.3 Ergebnisse der Vorprüfung

Die revidierten Planungsinstrumente wurden dem Departement für Bau und Umwelt anfangs Juli 2016 zur Vorprüfung gemäss §11 PBG unterbreitet. In Form eines 25-seitigen Berichtes traf Ende Januar 2017 das Ergebnis ein. Daraus resultierten verschiedene Anpassungen, schwergewichtig das Baureglement betreffend. Auf zahlreiche Korrekturen konnte verzichtet werden, weil mittlerweile ein Musterbaureglement der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau vorlag. Die darin gewählten Formulierungen gelten als genehmigungsfähig. Deshalb konnte auf eine Anpassung zahlreicher, vom DBU kritisierten Formulierungen verzichtet werden. Abgesehen davon folgt die Kommission den Hinweisen und Empfehlungen des Departements in einigen Punkten (Anhang D). Einige nicht verständliche Bemerkungen konnten in einem Gespräch (15. Mai 2017) mit dem Leiter der Abteilung Ortsplanung und dem zuständigen Kreisplaner geklärt werden.

Im Vorprüfungsbericht des DBU ist unter anderem festgehalten: *„Die Vorlage insgesamt von einer intensiven Auseinandersetzung mit der künftigen Entwicklung der Stadt Weinfelden. Sie enthält viele sorgfältige erarbeitete Analysen und Zielvorgaben“*.

10.4 Einsprachen und Einwände

Während der öffentlichen Auflage wurden 17 Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement und 2 Einwendungen gegen die Richtplanung eingereicht.

10.5 Beschluss Gemeinderat

Die Kommission haben die Einsprachen und Einwendungen beurteilt und für den Gemeinderat eine Beschlussempfehlung erarbeitet. Der Gemeinderat konnte die Beschlussempfehlungen nachvollziehen und kann zu einer übereinstimmenden Entscheidung. Es ergibt sich folgende Übersicht:

Eingegangen Einsprachen:	**17**
zurückgezogenen Einsprachen:	1
geschützte Einsprachen:	2
abgewiesene Einsprachen:	14
Eingegangene Einwendungen:	**3**
Abgewiesenen Einwendungen:	3

Der Schutz von zwei Einsprachen führt zu einer geringfügigen Anpassung des Zonenplans, indem auf eine geplante Auszonung einer kleinen Baulandfläche (ca. 200 m^2) verzichtet wird. Auf das Baureglement haben die Einsprachen keine Auswirkung.

Rekurse gegen die Einspracheentscheide sind erst möglich, wenn der Erlass von Baureglement und Zonenplan durch das Parlament erfolgt und die Referendumsfrist ungenutzt abgelaufen ist oder allenfalls nach einer erfolgten Referendumsabstimmung.

10.6 Erlass durch Gemeindeparlament

Die vorberatende Parlamentskommission hat an 3 Sitzungen (21. Februar, 7. und 19. März) den Zonenplan und das Baureglement behandelt.

Am 24. Mai und 14. Juni 2018 sind das neue Baureglement sowie der revidierte Zonenplan dem Gemeindeparlament der Politischen Gemeinde Weinfelden zur Behandlung unterbreitet worden. Das Gemeindeparlament stimmte am 14. Juni 2018 dem Baureglement und dem Zonenplan zu. Nach Artikel 30 der Gemeindeordnung beträgt die Referendumsfrist 30 Tage, vom Tage der Bekanntmachung des Beschlusses (15. Juni 2018) gerechnet.

Anhang

A Grundlagen

Grundlagen des Bundes, u.a.

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), 22.06.1979
- Verordnung über die Raumplanung (RPV), 28.06.2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG), 07.10.1983
- Luftreinhalteverordnung (LRV), 16.12.1985
- Lärmschutzverordnung (LSV), 15.12.1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, 01.07.1966
- Verordnung über Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (VBLN), 10.08.1977
- BLN-Inventare
- Verordnung über Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, 09.09.1981

Grundlagen des Kantons, u.a.

- Planungs- und Baugesetz (PBG), 01.01.2013
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV), 01.01.2013; 01.05.2014
- Gesetz über die Energienutzung (ENG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (NHG)
- Gesetz über Strassen und Wege (StrWG)
- Waldgesetz (WaG)
- Gesetz über Flur und Garten (FlGG)
- Gesetz über den Wasserbau (WBG)
- Kantonaler Richtplan (KRP), Richtplantext und Richtplankarte, 2009

B Analyse Arbeitszonen

Arbeitszone Industrie (In der Arbeitszone AI sind Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen nicht zulässig. Nicht als Verkaufsflächen gelten Ausstellungsflächen von

Nr.	Parz.	Nutzung	zulässig
1		Lager, Werkhalle, Whg.	ja
2	3581	Fabrikgebäude	ja
3	4756	Geschäftshaus	ja
4	3580	Tierklinik	ja
5	3578	Betriebsgebäude	ja
6	3590	Warenverteilzentrum Lidl	ja
7	4070	Garage/Werkstatt	ja
8	4704	Fabrikgebäude	ja
9	4000	Gewerbebau	ja
10		EFH, MFH	nein
11	3416	Lager, Werkhalle, Whg.	ja
12	3169	Lager, Werkhalle, Büro	ja
13	2700	Lager, Werkhalle	ja
14	3448	Lager, Büro	ja
15	3649	Lagerhalle	ja
16	3650	Werkstatt, Waschstrasse	ja
17	1374	Ökonomiebauten, Wohnhaus	nein
18		Betriebsgebäude	ja
19		Ökonomiebauten, Wohnhaus	nein
20		Mühle, Büro, Whg	ja
21	3538	Wohn- und Lagerhaus	ja

Karte

Arbeitszone Gewerbe (In der Arbeitszone AG sind Verkaufsflächen mit überwiegend Lebensmittelprodukten und verkehrsintensive Einrichtungen nicht zulässig.)

Nr.	Parz.	Nutzung	zulässig
101		Büro	ja
102		EFH	nein
103	399	Autogarage	ja
104	419	Gastank	ja
105	3822	Fabrikgebäude, Lager	ja
106	4964	Werkstatt, Büro	ja
107	424	Werkstatt, Wohnhaus	ja
108	3963	Wohnhaus	nein
109	420	Fabrik, Kühllager	ja
110	1773	Restaurant (Mc Donalds)	ja
111	3777	Werkstatt Büro	ja
112	3502	Gebäude, Lagerhaus	ja
113	3572	Wohnhaus	nein
114	4908	Werkhalle	ja
115	4960	Werkhalle	ja
116	4810	Wohn/Büro, Werkhalle	ja
162	3444	Fabrik, Büro, Wohnung	ja
163	1237	Fabrikgebäude	ja
	3856	Fabrikgebäude	ja
164	3294	Fabrik, Wohnhaus	ja
117	3662	Betriebsgebäude	ja

Karte

Arbeitszone Gewerbe (In der Arbeitszone AG sind Verkaufsflächen mit überwiegend Lebensmittelprodukten und verkehrsintensive Einrichtungen nicht zulässig.)

Nr.	Parz.	Nutzung	zulässig
118	1486	Gewächshaus, Lager, Wohnhaus	ja
119	3908	Werkstatt, Gebäude	ja
120	3996	Wohnhaus, Oekonomiegeb.	ja
121	3904	Wohnhaus Werkstatt	ja
122	3902	Lagerhalle, Gebäude	ja
123	3897	Wohnhaus, Büro, Lager	ja
124	3895	Garage Werkstatt	ja
125	3862	Wohnhaus, Werkstatt	ja
126	3863	Lagerhalle, Treibhaus	ja
127	3865	Wohn/Büro, Lager, Werkstatt	ja
128	3872	Geschäftshaus	ja
129	3873	Werkhalle, Gebäude	ja
130	3874	Werkhalle Büro	ja
131	1490	Betriebsgebäude	ja
132	5020	Lagerhaus	ja
133	4946	Lager, Wohnhaus, Mischanlage	ja
134	3437	Wohn, Werkstatt, Ausstellung	ja
135		Fabrikhalle, Wohnhaus	ja
136	4919	Wohnhaus	nein
137	3172	Betriebsgebäude, Wohnhaus	ja
138	3395	Wohnhaus, Werkstatt	ja
139	3439	Schreinerei, Wohnhaus	ja
140	4636	Tankstelle	ja
141	1540	Werkhalle, Gebäude	ja
142	1506	Bürogebäude, Lager, Werkstatt	ja

Karte

Arbeitszone Gewerbe (In der Arbeitszone AG sind Verkaufsflächen mit überwiegend Lebensmittelprodukten und verkehrsintensive Einrichtungen nicht zulässig.)

Nr.	Parz.	Nutzung	zulässig
143	4946	Saunahaus, Wohnhaus	ja
	3926	Gewerbegebäude	
	3921	Gewerbegebäude	
	3973	Parkhaus Gewerbehaus	
	3931	Gewerbegebäude	
	3945		
144	4554	Freizeiteinrichtung	ja
145	3946	Gewerbehaus	ja
	1541	Gewerbehaus	
146	3509	Werkstatt, Wohnhaus	ja
147	3525	Werkstatt, Garage, Wohnhaus	ja
148	3745	Werkstatt, Garage	ja
149	1542	Werkstatt, Garage, Wohnhaus	ja
150	1543	Gewerbehalle	ja
151	3558	Geschäftshaus	ja
152	1544	Lagerhalle	ja
153	4745	Werkstatt, Garage	ja
154	4840	Gewerbehaus	ja
155	4746	Werkstatt	ja
156	4748	Büro- und Produktionsgebäude	ja
157	4750	Verkaufsladen, Tankstelle	ja
158	4946	Werkstatt mit Büro	ja
159	4818	Gewerbehaus	ja
160	4837	Werkstatt	ja
161	4747	Gewerbehaus	ja

Karte

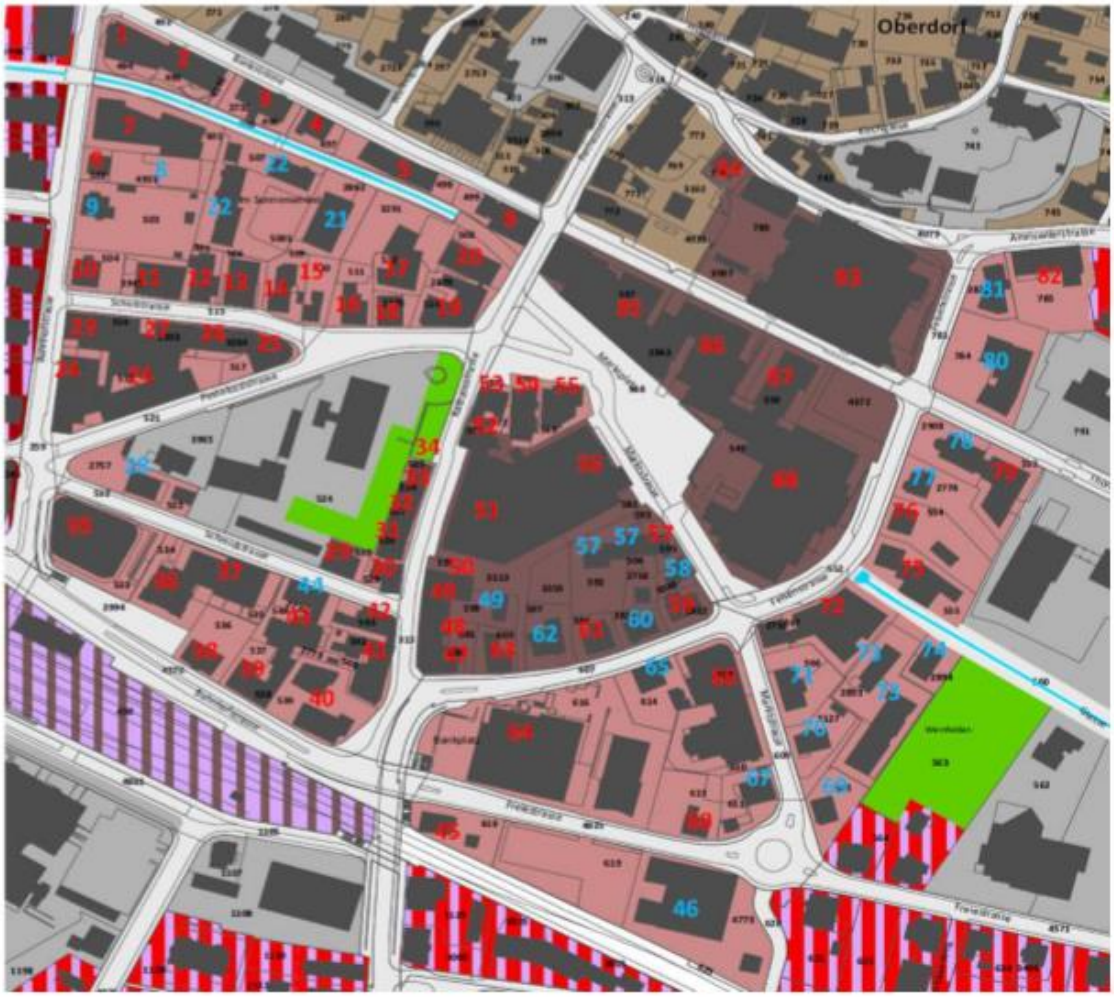
Arbeitszone Gewerbe Dienstleistung (In der Arbeitszone AGD sind verkehrsintensive Freizeiteinrichtungen nicht zulässig., Mindesthöhe 12 m Fassadenhöhe)

Nr.	Parz.	Nutzung	12 m
201	1794	Oekonomiegebäude (2 VG)	nein
202	1795	Fabrikgebäude (2 VG)	nein
203	2108	Pumpwerk	nein
204	1230	Wohnhaus, Garagen (3 VG)	nein
205	3765	Aldi (1 VG)	nein
206	4693	Bürogebäude (2VG)	nein
	4815	Gewerbegeb., Westpark (2 VG)	nein
	4819	Gewerbegeb., Westpark (2 VG)	nein
207	3410	Migros, Denner (2VG)	nein
	3763	Migros, Denner (2VG)	nein
	4692	Werkstatt (ca. 3 VG)	(ja)
208	1774	Laden- / Fabrikgeb. (ca. 3-4 VG)	(ja)
	4988	Kirchengebäude (ca. 2 VG)	nein
	4989	Carrosserie-Autospritzwerk	nein
209	3324	COOP, Thurpark (ca. 2-3 VG)	(ja)
210	4770	Werkstatt, Büro (ca. 2 VG)	nein
211	1368	Ladengebäude (1 VG)	nein
212	212	Ladengebäude (1 VG)	nein
213	3680	Ladengebäude (1 VG)	nein

Karte

C Analyse Zentrumszonen – EG Nutzung

Bei 26 von 88 untersuchten Gebäuden der Zentrumszone ist gegenwärtig eine Wohnnutzung (blaue Nummern) im Erdgeschoss vorhanden.



D Auswertung der Vorprüfung und Vernehmlassung

Auswertung Vorprüfung und Vernehmlassung

- Eingaben aus der Vernehmlassung sind in der 2. Spalte mit roten Zahlen/Nummern dargestellt
- Vorschläge aus dem genehmigten Musterbaureglement Ober- und Mittelthurgau (OMT) sind blau geschrieben (DBU vom 16.12.2016)

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
	Allgemeine Bemerkungen/Planungsbericht			
1	VP3	Kant. Richtplan	ARE erachtet es als sinnvoll, die vorliegende Prüfung der OP-Revision nicht aufgrund des heute rechtskräftigen KRP (Stand Oktober 2013) vorzunehmen, sondern aufgrund des Richtplanentwurfes (Stand Mai 2016).	Heikel da Entwurf RP gemäss erfolgter Stellungnahmen zur Vernehmlassung geändert werden sollte und somit sich die Verhältnisse nochmals ändern könnten.
2	VP3	Schutzplan	Der Naturobjekteplan und das Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen sollte ebenfalls revidiert werden.	**Ist in Arbeit** Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen liegt seit Monaten bei der Denkmalpflege
3	VP8	höhere Häuser und Hochhäuser	Auf der Grundlage der erstellten Studie sollte ein zusätzliches „Konzept für höhere Häuser und Hochhäuser“ erstellt werden, welches im Baureglement als verbindlich erklärt wird	**wird teilweise angepasst** Konzept bleibt Bestandteil des Richtplans, Regelung im Baureglement entspricht dem Regio-Reglement Frauenfeld
4	VP9	Planungsbericht	Die GWP und die Ortsplanung sind aufeinander abzustimmen und im PB darzulegen	**wird ergänzt** wird mi GWP-Ingenieur koordiniert
5	VP10	Planungsbericht	Belastete Standorte sind hinsichtlich ihrer Eignung für die vorgesehene Nutzung abzuhandeln.	**keine Änderung nötig** im Bereich Neueinzonungen (E56) kein belasteter Standort. Nicht Aufgabe der Ortsplanung, im bestehenden Siedlungsgebiet die belasteten Standorte zu untersuchen.
6	VP12	Planungsbericht	Fehler S. 22 Umzonung 40(W2EH in Fh) keine Vergrösserung sondern Verkleinerung der WMZ-Zone	**wird angepasst** Im ÖREB auch als Dorfzone dargestellt, muss auch angepasst werden**.**
7	VP17	Gefahrenkarte Konfliktgebiet K2, K8, K10, K11	Massnahmen aus Gefahrenkartendossier übernommen, es stellt sich die Frage ob diese Massnahmen überhaupt umsetzbar sind. Wir bitten um Prüfung und Erläuterung im PB	**Wird in Absprache mit AfU angepasst**
8	VP16	Gefahrenkarte Ergänzung Bericht	*Eine „weisse Fläche" innerhalb des Beurteilungsperimeters bedeutet „keine Gefährdung". Ausserhalb des Beurteilungsperimeters wurde die Gefährdung nicht beurteilt und es kann deshalb auf einer „weissen Fläche" dennoch eine Gefährdung bestehen. Für Bereiche ausserhalb des Beurteilungsperimeters ist darum die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.*	**wird ergänzt**
lf. Nr	**S. VP**	**Stichwort**	**Thema**	**Beurteilung**
			Richtplan	
9	VP7	Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential	Zur Qualitätssicherung wird empfohlen, in allen Gebieten ein Projektwettbewerb als qualitätssicherndes Verfahren verbindlich festzulegen. In folgenden Gebieten sind gemäss Denkmalpflege zusätzliche Bemerkungen zu ergänzen: **Gebiet S2.1 Roos:** Bahnhofsbereich mit Parkplätzen ist der Umgebungszone VI zugeordnet und hat die höchste Einstufung a. Freifläche ist zu erhalten. **Gebiet S2.2 Undertuure:** Ersatzneubauten sollen die ortsbaulichen Gegebenheiten verbessern. Es soll der Bezug zum Charakter und zu den Qualitäten des vorhandenen Ortsbilds hergestellt werden. **Gebiet S2.5 Neugass:** Eine bauliche Erneuerung muss mit angemessenen Mitteln erfolgen. Störende Wirkungen an Objekten sollen bei baulichen Eingriffen behoben werden. **Gebiet S2.6 Zentrum:** Ersatzneubauten sollen die ortsbaulichen Gegebenheiten verbessern. Es soll der Bezug zum Charakter und zu den Qualitäten des vorhandenen Ortsbilds hergestellt werden.	**Keine Anpassung** Gemäss BauR hat der Gemeinderat die Kompetenz einen Wettbewerb zu verlangen (Siehe Vorschlag Nr. 104) **Keine Ergänzung** Bahnhofsparkplatz grosse Potential für höhere Häuser, Gespräch mit Denkmalpflege **Wird ergänzt** **Wird ergänzt** **Wird ergänzt** **Wird ergänzt**

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
			Gebiet S2.7 Wilerstrasse: Ersatzneubauten sollen die ortsbaulichen Gegebenheiten verbessern. Es soll der Bezug zum Charakter und zu den Qualitäten des vorhandenen Ortsbilds hergestellt werden. **Gebiet S2.8 Sangenfeld:** Im Gebiet mit dem Erhaltungsziel b sollen die wesentlichen Eigenschaften für die Beziehungen zum angrenzenden Ortsbild erhalten bleiben. **Gebiet S2.9 Feldhof**: Die geplante Neubebauung ist auf ihre Auswirkungen zum ISOS Gebiet Nr. 7 und zum Gebiet mit dem Erhaltungsziel b zu überprüfen. **Gebiet S2.10 Gontershofen:** Im Gebiet mit Erhaltungsziel b die wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zum angrenzenden Ortsbild erhalten bleiben sollen.	**Keine Ergänzung** Liegt nicht im ISOS-Gebiet **Wird ergänzt** **Wird ergänzt**
10	VP7/ 29	Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential	Die zusätzliche Aufnahme des BBZ-Areal ist zu prüfen. Empfehlung, ein zusammenhängendes Stadtmodell zu erstellen, um die Wirkung der Bauvorhaben überprüfen zu können .	**Ergänzung ist zu prüfen** Stadtmodell nein
11	3	Höhere Häuser / HH S2	Gebiet S 2.10: Ein weiteres Geschoss erlauben, um bei Sanierung Swissair-Blöcke weiteres Geschoss zu ermöglichen.	**Keine Anpassung im Richtplan nötig** Massnahme im Zonenplan Siehe Vorschlag Nr. 133
12	5+6	Höhere Häuser / HH S2	Bei Realisierung von wohngenutzten Hochhäusern Schaffung öffentlicher Zonen prüfen für Schulraum.	Hochhäuser nur in Arbeitszonen geplant. Bedarf am ehesten im Osten (Leue). Kann im GP festgelegt werden. **Antrag: keine Anpassung**
13	7/8	Höhere Häuser / HH S2	Vorschlag für weitere mögliche Gebiete: Neugut und Zentrum.	**Diskussion in Kommission**
14	7/8	Höhere Häuser / HH S2	Vorgeschlagene Gebiete i.O. Wichtig: Freiraumgestaltung. Dazu sind keine Aussagen im RP festgehalten.	Ist unter dem Ziel *"…ortsbauliche Verbesserung…"* enthalten. Wird wichtiger Bestandteil im jeweiligen Gestaltungsplan sein, daher kein zusätzlicher Regelungsbedarf im Richtplan **Antrag: keine Anpassung**
15	11	Höhere Häuser / HH S2	Fragt nach Resultaten bezüglich höheren Häusern / Hochhäusern.	Verweis auf den Richtplan (Blatt S2 und entsprechende Flächen). **Antrag: keine Anpassung**
16	11	Höhere Häuser / HH S2	Positivplanung soll ausgedehnt werden und v.a. auch Gebiete S 2.8 und S 2.9 ebenfalls aufnehmen.	Aufgrund der angrenzenden Bebauung wurde in Feldhof und Gontershofen nicht der gesamte Untersuchungsperimeter in die Positivplanung einbezogen. **Antrag: keine Anpassung**
17	12	Höhere Häuser / HH S2	Kritik an der Absicht, dichter zu bauen – stehe im Widerspruch zu grossen EFH-Flächen.	Bisherige EFH-Zonen basieren auf altem Zonenplan. Neu sind keine neuen EFH-Flächen ausgeschieden worden. **Antrag: keine Anpassung**
18	12	Höhere Häuser / HH S2	Schlägt Hochhäuser in der Nähe der peripheren Einkaufsgebiete oder auf Gebiet südl. Schulhaus P. Reinhart vor – ebenso Aufstockungen von best. Häusern.	Geeignete Gebiete wurden aufgrund Konzepts festgelegt. Wohn-Hochhäuser an der Peripherie wären dann ggf. in der Nähe von Einkaufsflächen, aber dafür weg von ÖV, Schulen etc. **Änderung der Studie höhere Häuser/Hochhäuser diskutieren.**
19	13	Höhere Häuser / HH S2	Wünscht Vorsicht v.a. zu Gunsten des Ortsbildes.	Dem Anliegen wurde mit der Studie Rechnung getragen. Für die Realisierung benötigt es einen Gestaltungsplan, der die bessere Siedlungsgestaltung nachweisen muss. **Antrag: keine Anpassung**
20	13	Höhere Häuser / HH S2	Plädiert für Erhalt Siedlung Thurfeldstrasse wegen deren Qualitäten.	**Antrag: keine Anpassung**
21	14	Höhere Häuser / HH S2	Verdichtetes Bauen war Grund, für die RPG-Revision zu stimmen. Nun sollen alle verdichtet bauen können -> höhere AZ	höhere Häuser/HH bilden einen Schwerpunkt. Konkrete Dichteregelungen sind im BauR enthalten. Mit einer Vielzahl von Aufzonungen, Anpassung der Dichteziffer wurde dem Rechnung getragen **Antrag: keine Anpassung**
22	26	Höhere Häuser / HH S2	Zentrum rund um Bahnhof ist näher zu prüfen, nicht prioritär periphere Lagen. Bestehende höhere Häuser/Hochhäuser unbedingt auch zuweisen. Bauten wie TKB und Raiffeisen hätten höher gebaut werden sollen.	**Antrag: keine Anpassung** Umgebung Bahnhof und Zentrum wurden geprüft und entsprechende Gebiete aufgenommen. Hinweis: genannte Beispiele mussten sich nach damals geltendem Recht richten – Gest.pläne waren unerwünscht.

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
23	16	Richtplan	Um auch künftig attraktive Wohnlagen bieten zu können, sollen die RP-Gebiete Schlipfenberg und Hard/Wuhrägger belassen werden.	Streichung erfolgte aufgrund schwieriger Bebaubarkeit resp. ungenügender ÖV-Erschliessung. Obwohl Argumentation korrekt ist: **Antrag: keine Anpassung**
24	7/8	Energierichtplan	Anregung: Thema Energie nicht in separatem RP, sondern in diesem Richtplan festhalten. Aussagen zu 2000 Watt-Arealen machen.	Dann müsste der RP Verkehr auch integriert werden. Gesamt-Richtplan war bisher kein Thema; Probleme bei Revisionen programmiert. Revision RP Energie folgt. Jetzt RP Energie zu integrieren heisst zurück auf Start. **Antrag: keine Anpassung**
25	VP8	Erschliessungsprogramm	Ist Bestandteil vom Richtplan und ist daher im Richtplan und Planungsbericht zu ergänzen	**wird angepasst**
26	VP8	öffentlicher Verkehr	Die geplanten S-Bahnhaltestellen sind nicht mehr im neuen KRP enthalten und auch nicht im nächsten Bahnausbauschritt STEP 2030 vorgesehen. Es ist die Einführung eines Ortsbusbetriebs zu prüfen, um die Anforderungen für Einzonungen gemäss Entwurf KRP zu erfüllen.	Gemeinde hat in der Vernehmlassung zum Kantonalen Richtplan die Wiederaufnahme der geplanten S-Bahnhaltestellen gefordert. **ist zu prüfen**
27	VP9	Bachoffenlegung	Verzicht auf die Bachoffenlegung des Chluppenbachs „untere Weinbergstrasse - Bachtobelstrasse“ widerspricht übergeordnetem Recht.	**keine Anpassung** Mit Streichung der Massnahme wird auf eine freiwillige Öffnung verzichtet. Eine Bachöffnung gemäss übergeordnetem Gesetz kann trotzdem erfolgen.
28	3	Fliessgewässer L1	Naturgefahren berücksichtigen bei Aufwertung von Fliessgewässern. Insbesondere Giessen öffnen und LV-Verbindungen aufwerten.	Kanton verlangt Verbesserung HW-Schutz bei Wasserbauprojekten. Öffnung Giessen: wo noch machbar? Schaffung LV-Verbindung ist unbestritten (Verk.-RP). **Antrag: Keine Anpassung**
29	7/8	Fliessgewässer L1	Giessen kann und soll weiter geöffnet werden.	Forderung steht nicht im Einklang mit Massnahme gemäss L1 Richtplantext. Weitere Öffnung kaum vorstellbar – wo denn? **Antrag: keine Anpassung**
30	11	Fliessgewässer L1	Aufwertung von Fliessgewässern sinnvoll – Hochwasserschutz vermehrt beachten.	Kanton verlangt Verbesserung HW-Schutz bei Wasserbauprojekten. **Antrag: Keine Anpassung**
31	13	Fliessgewässer L1 anonym	Kritik an Teilöffnung Rüdenbach.	**Antrag: keine Anpassung**
32	14	Fliessgewässer L1	Früher wurde genau das Gegenteil gemacht. Aufwand und Nutzen heute richtig abwägen.	Forderung steht nicht im Widerspruch zum RP-Inhalt. **Antrag: keine Anpassung**
33	VP9	Grundwasserschutz	Grundwasserschutzzonen im Richtplan ergänzen	**wird angepasst**
34	VP10	Ackerterrassen	Zu rigoros gestrichen, z.B. Parzelle Nr. 4383 Ackerterrassen noch gut erhalten. Empfehlung gute Exemplare in den Schutzplan zu überführen.	**Diskussion in Kommission**
35	7/8	Vernetzungskorridor / Ackerterrassen	Löschung der beiden Massnahmenblätter kann nicht gebilligt werden. Diese müssen weitergeführt werden.	Ackerterrassen sind in Blatt L3 und auf Plan festgehalten. Vernetzungskorridore ergeben sich aus KRP. Löschung Vernetzungskorridore nicht vom Kanton beanstandet, daher ok. **Antrag: keine Anpassung**
36	VP11	Kiesabbaugebiete	Stellt sich die Frage, ob die Kiesabbaugebiete und deren Etappierung in zwei Planungsinstrumenten abgebildet werden soll.	**wird angepasst** als Informativer Inhalt sicher sinnvoll. Etappierung kann gelöscht werden, nur die Flächen behalten, welche auf die anderen Nutzungen Auswirkungen haben
37	18	Baumalleen L5	Hinweis, dass Unterhalt kostenintensiv ist und keine weiteren Alleen vorzusehen sind.	Vorschlag basiert auf etablierter Planung. Bedeutung für Ortsbild wichtig. **Antrag: keine Anpassung**
38	26	Baumalleen L5	Keine weiteren nötig, aber Schaffung von Grünräumen z.B. bei der Schwärzi sinnvoll. Erfordert Umzonung.	Siehe Vorschlag Nr. 133 **Korrektur/Anpassung auf öffentliche Zone**
39	3	Hochstammobstgärten. L7	Festlegung von Schwerpunkten nach erfolgter Konsultation von Obstbauern vornehmen.	Nebst den gesetzten Schwerpunkten bestehen kaum nennenswerte Hochstammobstgärten. **Antrag: keine Anpassung**
40	11	Hochstammobstgärten. L7	Wünscht Schutz aller bestehenden Anlagen am Südhang Ottenberg plus allenfalls Ausbau.	Gesetzte Schwerpunkte decken grössten Teil der vorh. Gärten ab. **Antrag: keine Anpassung**
41	14	Hochstammobstgärten L7	Sinnvolle Schwerpunkte. Weshalb aber Subventionierung durch Steuerzahler? Weniger Reglementierung wäre mehr.	Es besteht ein gültiges Reglement für solche Beiträge. RP-Inhalt ist nicht bestritten. **Antrag: keine Anpassung**
42	26	Hochstammobstgärten L7	Keine Subventionierung von Hochstammobstgärten nötig.	Für Beiträge bestehen Reglement und Praxis. Abkehr davon kann kein Thema sein.

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
				Antrag: keine Anpassung
43	31	Hochstammobstgärten. L7	Weitere Gebiete für Hochstammobstgärten sollten geprüft werden.	Gesetzte Schwerpunkte decken grössten Teil der vorh. Gärten ab. **Antrag: keine Anpassung**
	Nr./S.	**Stichwort**	**Thema**	**Beurteilung**
lf. Nr.	**Baureglement**			
44	VP19	allgemeine Bemerkung	Wird davon ausgegangen, dass die mittlere Spalte lediglich zur Information während des Vorprüfungsverfahrens aufgeführt ist.	**keine Anpassung**
45	VP19	allgemeine Bemerkung	Wird empfohlen die Gesetzgebungsrichtlinie zu verwenden. Erlasse mit §§ zu unterteilen und die einzelnen § weiter durch Absätze zu unterteilen.	**Keine Anpassung** OMT ist auch auf Artikel und Absätze aufgebaut
46	VP19	Art. 2 Abs. 1	Streichung wird empfohlen, in dem Wortlaut nicht genehmigungsfähig	**Entspricht Musterbaureglement Ober- und Mittelthurgau (BauR OMT), nur marginale Anpassung** - *Die Kommunalplanung umfasst den Richtplan, den Rahmennutzungsplan* (Baureglement, Zonenplan) *und soweit erforderlich Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften* (Gestaltungs- und Baulinienpläne, Schutzplan NHG).
47	VP19	Art. 2 Abs. 2	Streichung wird empfohlen, in dem Wortlaut nicht genehmigungsfähig	**streichen**
48	VP19	Art. 3 Abs. 2	nicht genehmigungsfähig, nicht genügend bestimmt	**Ändern, Vorschlag:** Die Gemeindebörde überträgt die nachstehenden Aufgaben und Befugnisse an das Bauamt: a) Verhandlung, Vorbereitung und Vollzug aller Geschäfte, die Baupolizeifragen betreffen; b) Zuständigkeit für Baubewilligungsverfahren als oberste Gemeindebehörde im Sinn von § 4 Abs. 4 zweiter Satz PBG über Gesuche, die im vereinfachten Verfahren erfolgen oder die keine wesentlichen öffentlichen Interessen tangieren und gegen die keine Einsprachen eingereicht wurden.
49	16, 18, 21-25, 27	Art. 3 Abs. 2	Ans Bauamt delegierte Massnahmen sind klar zu umschreiben, da sonst ein sep. Regelement nötig wird (siehe § 4 PBG).	**Anpassen** Siehe Vorschlag Nr. 48n
50	15, 16	Art. 5 BMZ	Anwendung BMZ wird zwar nicht kritisiert, aber Maximalwerte sind zu gering. Forderung, Umrechnungsfaktoren generell auf 3.6/3.7 zu setzen; allenfalls Mindestausnutzung unter 70 % setzen.	**wird angepasst** Anhebung der BMZ möglich. Faktor 3.4/3.5 ist zu prüfen
51	15	Art 5 Masstabelle	Kritik an Reduktion der max. Gebäudelängen in Wohn- und Arbeitszonen von 60 m auf 50 m.	Prüfen, ob in WA3/WA4 grössere Gebäudelängen bestehen **wird geprüft, Diskussion in Kommission**
52	15	Art 5 Masstabelle	Antrag auf Streichung maximaler Gebäudelängen in Z-Zonen, da dies im Widerspruch zur geschlossenen Bauweise steht.	**keine Anpassung** Ist kein Widerspruch, da auch bei geschlossene Bauweise halboffen oder offen gebaut werden kann. Grossteil des Bestandes ist halboffen
53	VP19	Art. 5 Fussnote 3	Überflüssig, kann gestrichen werden	**Streichen**
54	VP19	Art. 5 Fussnote 4 und 5	nicht genehmigungsfähig,	**Formulierung gemäss OMT:** Zuschlag gegenüber Zonen mit Wohnnutzung gem. Art. 10-12 BauR
55	VP20	Art. 5 Fussnote 6	nicht genehmigungsfähig, unklar welche Fassadenhöhe	**Streichen und anpassen** Grenzabstand auf 5m festlegen
56	VP20	Art. 5 Fussnote 8	nicht genehmigungsfähig, ist verwirrend, jedes Gebäude hat eine Hauptnutzfläche	**streichen**
57	VP20	Art. 5 Fussnote 9	nicht genehmigungsfähig, Es ist unklar welche Fläche mit Gebäudegrundfläche gemeint ist	**Anpassen** Gebäudefläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (Ziff.8.4 Anhang 1 IVHB)
58	VP20	Art. 6 Abs. 1 Wohnzonen	In dieser Form nicht genehmigungsfähig	**gemäss BauR OMT zulässig, keine Anpassung**
59	VP20	Art. 6 Abs. 3	Begriff Zweifamilienhaus ist zu streichen	**Anpassen**
60	VP20	Art. 6 Abs. 6	In dieser Form nicht genehmigungsfähig	**Anpassen Vorschlag ARE:** In den Wohnzonen ist die Erstellung von Terrassenhäusern gemäss §39 PBV untersagt.

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
61	15	Art. 6	Kritik am Verbot von Terrassenhäusern – dies ist weder erforderlich noch sinnvoll. Abs. 6 deshalb streichen.	Geeignete freie Parzellen für Terrassenhäuser kaum vorhanden, aber starker Eingriff ins Ortsbild. **Antrag: keine Anpassung**
62	VP20	Art. 7 Abs. 2 Satz 2 Dorfzone	nicht genehmigungsfähig, unzulässige Ausserkraftsetzung übergeordnetem Recht.	**streichen**
63	VP 20	Art. 9 Zentrumszone	nicht genehmigungsfähig. Sachliche Begründung warum keine Wohn- und Arbeitszone. Die „zentrumsbildende“ Funktion ist zu präzisieren.	**ergänzen** Gemäss Gespräch mit ARE sind die Zentrumszonen einfach als Wohn- und Arbeitszone Zentrum zu definieren
64	3, 4, 13 19, 20,	Art. 9 Zentrumszone	EG-Nutzung im Zentrum reglementieren (z.B. Verbot von Wohnungen etc.)	**Diskussion in Kommission** siehe Vorschlag Nr. 63
65	7/8	Art. 9 Zentrumszone	EG-Nutzung im Zentrum reglementieren (z.B. Verbot von Wohnungen etc.) Kompromissvorschlag für Bevorzugung Ladennutzungen: Wohnnutzungen erst nach 1 Jahr Leerstand erlauben.	**Diskussion in Kommission** siehe Vorschlag Nr. 63
66	20	Art. 9 Zentrumszone	Vorschlag wird mehrheitlich unterstützt, der Gemeinderat aber auch aufgefordert, die Thematik mit Eigentümern und Gewerbe intensiv zu bearbeiten. Ziel: Erhaltung attraktives Zentrum.	**Diskussion in Kommission** siehe Vorschlag Nr. 63
67	31	Art. 9 Zentrumszone	Statt EG-Nutzungen pro Zone soll dies für einzelne Strassen geschehen – wäre ein wichtiger Beitrag für Umsetzung Nutzungsstrategie. Leerstände wären in Kauf zu nehmen.	**Diskussion in Kommission** siehe Vorschlag Nr. 63
68	VP 20	Art. 10 Abs. 1 und 2 Arbeitszone Abs. 3 und 5	In dieser Form nicht genehmigungsfähig. Arbeitszonen können nur nach Betriebsarten und nicht nach Emissionsmass ausgeschieden werden. Es ist gestützt auf §19 PBG eine eigene Zone zu kreieren „Kleingewerbe und Dienstleistungszone“. In dieser Form nicht genehmigungsfähig. Der vollständige Ausschluss einzelner Betriebsarten verletzt den Zonenzweck. Vorschlag nur eine Arbeitszone schaffen und nach Betriebsarten auszuscheiden.	**Anpassung teilweise gemäss OMT**
69	15	Art. 10 Abs. 3 -5	Restriktionen für Arbeitszonen gem. Abs. 3 – 5 gehen zu weit und greifen in die Wirtschafsfreiheit ein. Ausnahmen sollen möglich sein. Begriff „Güter des täglichen Bedarfs“ ist nicht spezifiziert.	Regelung entspricht einem Konsens, den die Kommission erarbeitete (12. Sitzung, Trakt. 3, S. 3). **Antrag: keine Anpassung**
70	16	Art. 10	Verzicht auf Verbot von öffentl. zugänglichen Gastro-Betrie-ben, da diese in dieser Zone am richtigen Ort sind (Abs. 3). Alte Bestimmung betr. Wohnnutzungen (Art. 13 Abs. 2 $BauR_{alt}$) wieder aufnehmen, sonst Widerspruch zu § 8 PBV.	**Diskussion in Kommission** siehe Vorschlag Nr. 68. **Antrag: keine Anpassung**
71	18	Art. 10	Betriebskantinen (Abs. 3) sollen auch öffentlich zugänglich sein.	**Diskussion in Kommission** siehe Vorschlag Nr. 68.
72	7/8	Art. 10 Abs. 4	Antrag, Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs gänzlich in Arbeitszonen zu verbieten.	Entspricht nicht der Kommissionmeinung (siehe 12. Sitzung, Trakt. 3, S. 3). **Antrag: keine Anpassung**
73	31	Art. 10	Restriktion Verkaufsflächen in AGD verhindert nur grosse, nicht einzelne kleine Verkaufsflächen. Besser AG dann in AGD umzonen, wenn Bedarf besteht. Dann müssten wenigstens Vorschriften für Mindesthöhen auch eingehalten werden.	Regelung entspricht einem Konsens, den die Kommission erarbeitete (12. Sitzung, Trakt. 3, S. 3). **Antrag: keine Anpassung**
74	VP21	Art. 13 Spezialbauzone Bahnareal SB	In dieser Form nicht genehmigungsfähig. Spezialbauzone gemäss §19 Abs. 3 PBG denkbar. Muss sich genügend von der wohn- und Arbeitszone abgrenzen und entsprechende Angaben in der Masstabelle haben.	**Diskussion in Kommission, Vorschlag:** Gleisbereich umzonen in Strasse in Bauzone Parzelle 1233 (Werkhalle) umzonen in Arbeitszone Industrie Parkplatz umzonen in WA4
75	VP21	Art. 15 Lw Abs. 2 Satz 2 Abs. 3	nicht genehmigungsfähig; Gestalterische Vorschriften dürfen die Erschliessung und Dimensionierung nicht einschränken. nicht genehmigungsfähig und zu streichen. Der Begriff „Überbauungsmasse“ ist unklar. Die Anwendung der Vorschriften der Wohnzone in der Lw ist widersprüchlich.	**gemäss BauR OMT zulässig, keine Anpassung** **Anpassen (Vorschlag BauR Eschlikon):** Für Wohnbauten gelten die Regelbauvorschriften der W2a Oder: Für Wohnbauten gelten die Fassadenhöhe und Gebäudelänge der W2a
76	15	Art. 15 Abs. 3	Änderung in dem Sinne, dass für Wohnbauten die Masse der W2b und nicht der W2a gelten. Dies würde eher dem aktuellen Stand entsprechen.	Wohnbaute gemäss W2b bedeutet 40 (statt 30) m Länge; BMZ 1.8 (statt 1.2; vorbehältlich RPV) – nicht nötig für Wohneinheit zu LW-Betrieb.

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
				Antrag: keine Anpassung
77	VP21	Art. 16 Ls Abs. 2 Satz 2 Abs. 3 Abs. 4 Abs. 5	nicht genehmigungsfähig; Wird der Inhalt von §13 PBV abgeändert nicht genehmigungsfähig; Bewilligungspflicht durch übergeordnetes Recht geregelt nicht genehmigungsfähig; nicht genehmigungsfähig; Ist eine unzulässige Interpretation des kantonalen Rechts. Objekte müssten, wenn dann im Schutzplan aufgeführt werden.	**gemäss BauR OMT zulässig, keine Anpassung** Abs. 3 ARE soll mit Rechtsdienst das Thema konsolidieren, da die Formulierung mit Frau Gisel, am 18.04.16 besprochen und gewünscht wurde **Streichen** **Streichen**
78	7/8	Art. 16 Abs. 2	Antrag auf Streichung der neuen Formulierung. Stattdessen bisherige Formulierung Art. 21 Abs. 2 $BauR_{alt}$ belassen.	Neue Formulierung entspricht übergeordnetem Recht (§ 13 PBV). Einfluss neues Bundesgerichts-Urteil? **Antrag: keine Anpassung**
79	VP22	Art. 17 NS Abs. 4	nicht genehmigungsfähig.	**streichen**
80	VP22	Art. 20 Gefahrenzone Abs. 1	Dieser ist zu streichen.	**gemäss BauR OMT zulässig, marginale Anpassung:**
81	7/8	Art. 21 Gestaltungsplanpflicht	Für solche Flächen müssen auch Bedingungen zu MWA, zu erhöhten energetischen Anforderungen sowie zu Mobilitätsanforderungen eingefordert werden.	Solche Forderungen (ausgen. MWA) sind und werden heute schon im Gestaltungsplan festgelegt. **Antrag: keine Anpassung**
82	V22	Art. 22 Höhenbeschränkung	nicht genehmigungsfähig. Bestimmung überflüssig. Begriff Gebäudehöhe existiert nicht mehr. Höhenmasse sollten mittels GP geregelt werden.	**Wird gelöscht** Überall neue GP-Pflicht einführen ist falsches Mittel.
83	VP22	Art. 23 Regelbauweise	nicht genehmigungsfähig. Bestimmung ist überflüssig, Bauweise kann in der Masstabelle aufgeführt werden. Zustimmung kann nicht vom Nachbarn abhängig sein.	**Anpassen gemäss BauR OMT in Masstabelle** Satz: Zustimmung wird streichen
84	15	Art. 23 Abs. 2	Antrag auf Streichung des 3. Satzes „Die Zustimmung des benachbarten Eigentümers bleibt vorbehalten.“	**wird gestrichen** (siehe Nr. 83)
85	15	Art. 23 Abs. 2	Antrag auf Ergänzung 2. Satzes: „In den übrigen Bauzonen gilt die halboffene und die offene Bauweise.“	**wird ergänzt** in Masstabelle Zuteilung zu jeder Bauzone siehe BauR OMT
86	15	Art. 24 Abs. 2	Kritik an unterschiedlicher Behandlung von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten bezüglich Abstände. Kritik, dass auch Tiefgaragenzufahrten (mit nachteiligen Auswirkungen) bis 0.5 m an Nachbargrenze gebaut werden darf.)	**wird angepasst** **wird angepasst**
87	18	Art. 24 Abs. 1	Antrag auf Streichung des Satzes „In Zweifelsfällen bestimmt die Gemeindebehörde die massgebende Gebäudeseite.“	Im OMT so enthalten und ist genehmigungsfähig **Antrag: keine Anpassung**
88	18	Art. 24 Abs. 5	Vorschlag, diese Bestimmung aufzuteilen und für Schwimmbäder, -teiche, Biotope 1.5 m Abstand, für wärmetechnische Anlagen 3 m Abstand vorzuschreiben.	Näherbaurechte sind auch hier eine Option. Noch ein neuer Abstand ist zweifelhaft. Von Schwimmbädern gehen auch deutliche Emissionen aus. Entspricht der Vorlage BauR OMT **Antrag: keine Anpassung**
89	18	Art. 24 Abs. 6	Kritik, dass Aufschüttungen, Mauern etc. einen Abstand von der halben Höhe, mind. aber 0.5 m aufweisen müssen. Diese Regelung steht im Widerspruch zur haushälterischen Bodennutzung. Antrag: bis 1.50 m Höhe soll Grenzbau möglich sein.	Antrag wird kritisch beurteilt. Eine Böschung, deren Fuss an der Grenze liegt, kann nicht mehr von eigenem Grund aus unterhalten, ein Zaun nicht gestrichen werden. **Antrag: keine Anpassung**
90	VP22	Art. 24 Grenzabstände Abs. 3 Abs. 4	In dieser Form nicht genehmigungsfähig. Ist sprachlich an die IVHB anzupassen. Spielplätze sind keine ebenerdigen Anlagen.	**gemäss BauR OMT anpassen:** (Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 1) - Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt ein Grenzabstand von mindestens 0.50 m. Abs. 3 Satz 2 ist anzupassen resp. zu präzisieren: - Gehen von ihnen nachteilige Auswirkungen auf das Nachbargrundstück aus, beträgt der Grenzabstand ~~bis zu~~ 3.0 m gemäss BauR OMT zulässig keine Anpassung nötig
91	VP22	Art. 25 Grenzabstände Bepflanzung		**gemäss BauR OMT anpassen:** - Hochstämmige Bäume haben einen Grenzabstand von mindestens 10.00 m einzuhalten. Es gilt keine Beschränkung in der Höhe.
92	2	Art. 25	Antrag auf Streichung Art. 25. Damit würde GFlurG gelten, wonach Abstand der halben Pflanzhöhe entspricht (anstatt ¼). Verweis: 9. Sitzung Trakt. 3, S. 3	**Antrag: keine Anpassung** Art. 25_{neu} entspricht Art. 42_{alt}. Inhalt Diskussion 9. PK-Sitzung (Trakt. 3, S. 3). Bisherige Regelung ist vernünftig und weitgehend akzeptiert.

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
93	15	Art. 25	Zustimmung zur Beibehaltung bisher. Regelung. Kritik an Verzicht der Einschränkung „unzumutbare Nachteile für Nachbar“.	Ausnahmekriterium ist allerdings schwierig messbar und wird vom Rechtsdienst als nichtgenehmigungsfähig eingestuft. **Antrag: keine Anpassung**
94	15	Art. 26 Bauen an Hanglagen	Erhöhung der maximal zulässigen Überschreitung Fassadenhöhe wird angeregt (d.h. wohl mehr als 1 m).	**Diskussion in Kommission** Ist bis max. 1.60 m (halbe Geschosshöhe) möglich.
95	VP23	Art. 27 Abs. 2 Parkierung für Fahrzeuge	nicht genehmigungsfähig. Ohne Zustimmung der Grundeigentümer lassen sich gemeinsame Zufahrten nur mittels GP durchsetzen	**streichen**
96	7/8	Art. 27	Antrag, bei Anlagen ab 10 PP ein begrüntes Dach oder Dach mit PV-Anlage zu verlangen. Ausbau Ladestationen fördern.	Entspricht kaum der Mehrheitsmeinung der Kommission (siehe 11. Sitzung, Trakt. 3, S. 3). **Antrag: keine Anpassung**
97	VP23	Art. 28 Parkierung für Zweiräder	In dieser Form nicht genehmigungsfähig. Dynamischer Verweis aus VSS-Norm nicht möglich.	**gemäss BauR OMT zulässig keine Anpassung nötig**
98	7/8	Art. 28 Parkierung f. Zweiräder	Antrag, Erstellungspflicht von 2-Rad-Parkplätzen nicht erst ab MFH mit 4 Wohnungen, sondern generell und auch für EFH zu statuieren. Ersatz von Auto-PP durch Velo-PP erlauben.	Entspricht kaum der Mehrheitsmeinung der Kommission (siehe 10. Sitzung, Trakt. 3, S. 4). **Antrag: keine Anpassung**
99	18	Art. 28 Parkierung für Zweiräder	Es wird, ohne nähere Begründung, die Streichung des gesamten Artikels beantragt.	Regelung entspricht der Kommissionsmeinung. **Antrag: keine Anpassung**
100	16	Art. 28 / 29 Parkierung Zweiräder / Schneefänge	Kritik an diesen Regelungen – keine Notwendigkeit, dies festzuschreiben. Antrag auf Streichung.	Regelungen entsprechen der Kommissionsmeinung. **Antrag: keine Anpassung**
101	18	Art. 29 Schneefänge	Vorgeschlagen wird, die Neigung, ab welcher Schneefänge nötig sind, von 25° auf 35° zu erhöhen.	Regelung entspricht der Kommissionsmeinung. **Antrag: keine Anpassung**
102	VP23	Art. 30 Abs. 1 haushälterischen Bodennutzung	Nicht genehmigungsfähig	**gemäss BauR OMT zulässig keine Anpassung nötig**
103	15	Art. 30	Widerspruch zwischen Abs. 1 und 2. Ausführliche Begrün-dung und Verweis auf Haltung Regierungsrat in Zusammenhang mit Kulturland-Initiative, wonach solche Regelungen ggf. mit übergeordnetem Recht nicht vereinbar seien.	gemäss BauR OMT zulässig und mit übergeordnetem Recht vereinbar. **Antrag: keine Anpassung**
104	VP23	Art. 31 und 32 Höhere Häuser und Hochhäuser	Nicht genehmigungsfähig	**Wird gemäss den Regio-Reglement Frauenfeld angepasst**
105	15	Art. 31/32	Verweis auf (mittlerweile erfolgte) Anpassung der PBV bezüglich höhere Häuser/Hochhäuser und fehlende Notwendigkeit für entsprechende Regelungen im BauR.	Anpassung nicht erforderlich aufgrund Revision PBV. **Antrag: keine Anpassung**
106	16, 18	Art. 33 Nebennutzflächen	Dies ist eine weitere Überregulierung. NNF liegen einzig im Interesse des Bauherrn und müssen nicht reguliert werden.	Bei Mietobjekten liegen NNF im Interesse der Bewohner. **Antrag: keine Anpassung**
107	16	Art. 34 Reklamereglement	Feststellung, dass dieses Reglement nicht Teil der Vernehmlassung bildet. Bestimmung soll als Delegationsnorm auszugestalten.	**Antrag: keine Anpassung**
108	16	Art. 36 Abs. 1 Dach- und Fassadengestaltung	Diese Bestimmungen schränken Bauherren zu stark ein, weshalb sie gestrichen werden sollen.	Flachdach-Begrünungen sind im öffentlichen Interesse (Mikroklima; Belastung Entwässerungsanlagen). Verzicht nicht angezeigt. **Antrag: keine Anpassung**
109	18	Art. 36 Abs. 1 Dach- und Fassadengestaltung	Zweifel, ob nicht begehbare Flachdächer ab 40 m2 Fläche begrünt oder energetisch genutzt werden sollen.	Flachdach-Begrünungen sind im öffentlichen Interesse (Mikroklima; Belastung Entwässerungsanlagen). Verzicht nicht angezeigt. **Antrag: keine Anpassung**
110	7/8	Art. 36 Abs. 1 Dach- und Fassadengestaltung	Genauer Wortlaut: „Begrünung und energetische Nutzung ist einander gleichzustellen. Das heisst die Formulierung, soweit sie nicht energetisch genutzt werden, anpassen.	Sofern korrekt verstanden, wäre mögliche Neuformulierung: „…sind gesamthaft extensiv zu begrünen oder energetisch zu nutzen.“ **Antrag: Anpassung**
111	VP23	Art. 36 Abs. 3 Dach- und Fassadengestaltung Abs. 4 Satz 2	In dieser Form nicht genehmigungsfähig. Was ist anrechenbare Gesamtlänge? nicht genehmigungsfähig. Diese Bestimmung öffnet der Willkür Tür und Tor.	**gemäss BauR OMT anpassen:** ~~anrechenbar~~ streichen **streichen**
112	VP24	Art. 37 Einpassung in Bestand	nicht genehmigungsfähig, da kein sachlicher Unterschied zu Art. 35 erkennbar ist.	**gemäss BauR OMT zulässig keine Anpassung nötig**

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
113	VP 24	Art. 38 Abs. 1 Dachgestaltung Abs. 2	nicht genehmigungsfähig, Die Formulierung „in der Regel baustilgerecht als Giebellukarnen oder Schleppgauben… „ ist unklar zu entsprechend zu präzisieren. nicht genehmigungsfähig, Der Begriff „vorzugsweise“ ist ungenügend bestimmt.	**gemäss BauR OMT zulässig keine Anpassung nötig**
114	18	Art. 38 Abs. 3 – 5 Dachgestaltung	Ohne nähere Begründung wird die Überarbeitung dieser Absätze verlangt.	Vorschlag Kommission ist klar, verständlich und eindeutig. **Antrag: keine Anpassung**
115	16	Art. 38 Abs. 5 Dachgestaltung	Entweder Lichtmass erhöhen oder Orientierung desselben an Gesamtdachfläche vorschreiben.	Beide Vorschläge heikel mit Blick auf das Ortsbild. Vorschlag Kommission ist klar, verständlich und eindeutig. **Antrag: keine Anpassung**
116	VP 24	Art. 39 Abs. 2 und 3 Fassadengestaltung	nicht genehmigungsfähig, Formulierung „in der Regel“ ist ungenügend.	**gemäss BauR OMT zulässig keine Anpassung nötig**
117	VP24	Art. 40 Abs.1 Abbruchbewilligung	nicht genehmigungsfähig, im BauR darf keine Instandhaltungspflicht postuliert werden.	**streichen**
118	16	Art. 41 Terrainveränderung	Abs. 2 und 4 werden als nicht ausreichend verständlich beurteilt. Natursteinmauern sind von der Begrünungspflicht gem. Abs. 3 auszunehmen.	Artikel entspricht dem BauR OMT **Antrag: keine Anpassung**.
119	18	Art. 41 Abs. 3 Terrainveränderung.	Es wird, ohne nähere Begründung, die von Abs. 3 beantragt.	Die Begrünung von Stützbauwerken dient der guten Einpassung solcher Anlagen ins Ortsbild. **Antrag: keine Anpassung**
120	7/8	Art. 42 Bepflanzung	„in der Regel“ bedeutet, dass ein Merkblatt erstellt wird, das bei Baugesuchen abgegeben wird. Unterstützung angeboten.	Nicht ganz unproblematisch, wie damit umgegangen werden soll. **Antrag: keine Anpassung**
121	16	Art. 42 Bepflanzungen	Kritik an dieser Regelung, welche als Überregulierung beurteilt wird.	Konsens der Kommission. **Antrag: keine Anpassung**
122	18	Art. 42 Bepflanzungen	Dieser Artikel soll gestrichen werden. Eventuell sei er zu ergänzen, dass keine Neophyten gepflanzt werden dürfen.	Konsens der Kommission – Streichung eher kein Thema. Neophyten dürfen grundsätzlich nicht gepflanzt werden und der Verweis auf einheimische und standortgerechte beinhaltet das Verbot **Antrag: keine Anpassung**
123	18	Art. 43 Künstliche Belichtung	Vorschlag, folgenden Passus zu streichen: „…und die Betriebszeit auf das notwendige Minimum beschränkt.“	Messbarkeit des „notwendigen Minimums“ ist tatsächlich schwierig, der Vollzug noch viel mehr. **Diskussion in Kommission**
124	16	Art. 43 künstliche Beleuchtung	Wird ebenfalls als Überregulierung beurteilt und soll deshalb gestrichen werden.	Konsens der Kommission. **Antrag: keine Anpassung**
125	VP24	Art. 44 Sicht- und Schallschutzwände	nicht genehmigungsfähig, da kein Unterschied zu Art. 35 erkennbar ist.	**gemäss BauR OMT zulässig keine Anpassung nötig**
126	18	Art. 45 Abs. 1 Inanspruchnahme öff. Grund	Diese Bestimmung soll soweit möglich abgeschwächt werden, weil das Bewilligungsverfahren für unnötigen Aufwand sorgt.	Regelung macht aus Sicht Verwaltung Sinn, generiert geringen Aufwand und hilft, dass z.B. Verkehrsflächen möglichst nicht auf lange Zeit durch Baugerüste belegt werden. Grundlage im StrWG. **Antrag: keine Anpassung**
127	VP24	Art. 45 Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes	nicht genehmigungsfähig und integral zu streichen	**gemäss BauR OMT zulässig keine Anpassung nötig** (kleine Änderung im Abs. 3)
128	VP 24	Art. 48 Übergangsbestimmungen	nicht genehmigungsfähig, hängige Verfahren sind nach neuem Recht zu beurteilen.	**Anpassen Gemäss BauR OMT:**
129	16	Art. 40_{alt} Erstellungs- und Betriebsvorschriften	Zweifel, ob Verzicht auf diese Bestimmung nicht ein Problem darstellt: Kann der Gemeinderat ohne Delegationsnorm solche Vorschriften erlassen?	**Wird geprüft**
Nr.	**S. VP**	**Stichwort**	**Thema**	**Beurteilung**
	Planungsbericht und Zonenplan			
130	VP12	Zonenplan allgemein	Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob der gesamte Zonenplan oder nur die Änderungen zur Genehmigung eingereicht werden.	**wird angepasst** Differenzplan ist nur ein Arbeitsplan (Hilfsplan) ohne reguläres Titelblatt. Daher ist klar ersichtlich, dass der gesamte Plan eingereicht wird. Differenzplan noch klarer betiteln: „nicht Bestandteil der Auflage“

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
131	VP18	Zonenplan	Der Gewässerkataster ist im ThurGis nachgeführt und sollte vollständig in den Zonenplan übernommen werden. Wir empfehlen, Plan und Legende mit den eingedolten Fliessgewässern zu ergänzen. Diese könnten blau und gestrichelt dargestellt werden.	**wird angepasst, sofern vorhanden** Abklärung mit Geometer
132	1	Unterhard Dorfzone/Weilerzone	PG Berg zont Teil Unterhard von Dorf- in Weilerzone um. Bitte, Einführung Weilerzone für Unterhard analog PG Berg zu prüfen.	Weilerzone existiert bislang in Weinfelden nicht. Momentan aus kantonalem Richtplan ist der Unterschied zwischen Weilerzone und Erhaltungszone nicht ersichtlich. Gleicher Zonenname führt nicht automatisch zu gleichen Vorschriften. Z.B. ist der grosse Grenzabstand in der Dorfzone (Weinfelden) 3.0 m und in der Weilerzone (Berg) 8.0 m. Gibt keine Vereinfachung, eher Falschinterpretation. **Antrag: keine Anpassung**
133	4	Parz. 3633 Swissair-Blöcke	Beispielhafte Nennung dafür, dass in weiteren Gebieten Aufzonungen in die neue W4 vorgenommen werden sollten.	1 MFH in Überbauung weist 8 Vollgeschosse (VG) auf. Übrige haben mind. 4 VG. Höhere Häuser wohl mit GP auch möglich. Anpassung denkbar, aber grösseres Gebiet **Diskussion in Kommission**
134	20	Aufzonungen	Best. W3-Zonen sollten grosszügiger in W4 aufgezont werden, um Verdichtungen zu vereinfachen (z.B. Swissairblöcke).	Siehe Vorschlag Nr. 133 **Diskussion in Kommission**
135	7/8	Mehrwertabgabe	Forderung nach Mehrwertabgabe (MWA) bei Aufzonungen resp. dies (mangels kantonaler Rechtsgrundlage) mindestens bei Gestaltungsplänen zu verlangen (Bsp. Kreuzlingen).	**Diskussion in Kommission** Gemäss Bundegericht (Dez. 2016) kann eine Gemeinde die Mehrtwertabgabe festlegen, wenn kantonal keine Regelung vorhanden ist resp. die kantonale Gesetzesregelung sich nur auf die bundesrechtliche Mindestabgabe von 20% bei Einzonungen beschränkt. Die grosse Herausforderung einer Mehrwertabgabe für Aufzonungen liegt im Vollzug (Wann wird sie fällig und wie berechnet sich der Mehrwert). Es stellt sich auch die Frage, ob eine Mehrwertabgabe für Aufzonungen eine gewünschte Innenverdichtung verhindert.
136	9	Parz. 3731 Schützenstrasse	Geplante WA3 wird von Chrischona (Eigentümerin) als ungeeignet bezeichnet. Kritik v.a. an zu tiefer BMZ. Höhere Dichte (oder ggf. Verzicht auf Dichteregelung) liesse eher zukunftsorientierte Neunutzung zu.	**Diskussion in Kommission**
137	10	Parz. 3684 Untere Bühlstrasse	Kritik an zu tiefer BMZ in W2-Zonen – kein Ausbau best. Substanz auf seinem Grundstück möglich. Kritik an Bauamt wegen Pendenz aus Strassenbau.	Gehäufte Kritik an BMZ in W2-Zonen (siehe Eingaben 14, 15, 21 folgende). Auswirkungen allf. Rückkommen auf BMZ! Erhöhung mit Faktor 3.4 oder 3.5 möglich **Diskussion in Kommission**
138	11	Mindesthöhen	Begrüsst Mindesthöhen und wünscht sich möglichst wenig entsprechende Einschränkungen.	Nachbarschaft und Bestand darf nicht ausser Acht gelassen werden. Vorschläge beachten dies und führen zu (i.d.R.) guten Übergängen. Weitere Liberalisierung heikel. **Antrag: Keine Anpassung.**
139	12	Mindesthöhen	Begrüsst Mindesthöhen, wenn alle gleichbehandelt werden. Verweist auf Aspekt Wohnhygiene bei reduzierten Abständen.	Verdichtung setzt geeignete Vorschriften voraus – auch für den Bestand. Ein EFH z.B. wird eher angebaut als aufgestockt. Neue Abstände sind nicht jenseits von allem, was man kennt. Wohnhygiene ist gewahrt. **Antrag: Keine Anpassung.**
140	12	Mindesthöhen	„Eigenartig, dass Bauten nach neuer Höhe bereits gebaut werden, ohne dass die Zonenänderung beschlossene Sache ist.“	Leider wird kein konkretes Beispiel genannt. Die Unterstellung stimmt nicht. **Antrag: Keine Anpassung.**
141	17	Parz. 3900 Rüssinger	Antrag, Parz. 3900 in Landwirtschafszone für besondere Nutzungen (LwbN) umzuzonen. Ziel: Neubau Schweinemaststall.	Entspräche neuer Zone. Einführung einer LwBN-Zone benötigt eine gesamtkommunale Bedarfsabklärung und Standortsuche. Prüfung, ob Vorhaben LW-Zone auch möglich wäre. **Diskussion in Kommission.**
142	5	Parz. 90 Schwärzi	Überführung Spielplatz in öff. Zone oder Übernahme durch Gemeinde.	falscher Darstellung in VN-Exemplar Zonenplan. **Korrektur/Anpassung auf öffentliche Zone**
143	28/19	Schwärzi / P. 86 + 90	Kritik an geplanter Umzonung in diesem Bereich.	Siehe Nr. 142 **Korrektur/Anpassung auf öffentliche Zone**
144	14/25	D2 oder D3 statt W2a	Quartier im Mötteli soll in D2 oder D3 umgezont werden, um Nachverdichtungen zu ermöglichen. Kritik an	**Diskussion in Kommission**

Nr.	S. VP	Stichwort	Thema	Beurteilung
			Zonengrenze. Umzonung käme einer Vereinheitlichung gleich.	
145	26	Reduktion der Anzahl W2-Zonen	Die Zuweisung der einzelnen W2-Flächen zu den neuen Zonen ist nicht nachvollziehbar. Mit Blick auf erwünschte Verdichtung soll das Thema nochmals hinterfragt werden.	**Diskussion in Kommission**
146	7/8	Zentrumszone Z5	Wichtig: Rücksichtnahme auf bestehende ältere Gebäude.	Kann zur Kenntnis genommen werden. **Antrag: keine Anpassung**
147	13	Zentrumszone Z5	Kritisiert den Verlust von Grünflächen im Zentrum.	**Antrag: Keine Anpassung**
148	26	Zentrumszone Z5	Z5 und damit fünf Geschosse sind teilweise zu wenig. Es sollten noch höhere Häuser im Zentrum möglich sein.	Rücksicht auf Umgebung/Ortsbild ist unabdingbar (man erinnere sich an die Sichtlinie zur evang. Kirche – GP Rössli-Felsen). **Antrag: Keine Anpassung.**
149	13	Aufzonungen	Nicht notwendig, da Leerwohnungsbestand bereits hoch ist.	**Antrag: Keine Anpassung**
150	14	Aufzonungen	Kritik, dass dies in W2- resp. EFH-Zonen nicht möglich ist.	Potenziale für Verdichtungen in EFH-Quartieren sind ohnehin gering. Geht dabei i.d.R. um Mehr-Nutzung für gleiche Einwohner-Anzahl. Deshalb nicht prioritär. **Antrag: Keine Anpassung.**
151	26	Aufzonungen	Best. W3-Zonen sollten grosszügiger in W4 aufgezont werden, um Verdichtungen zu vereinfachen.	**Diskussion in Kommission** (siehe Vorschlag Nr. 133)
152	3	U37: Zirkuswiese	Unbedingte Zustimmung zur Umzonung. Offen halten für künftige Nutzungen.	Entspricht der Intention der PK. **Antrag: keine Anpassung.**
153	12	U37: Zirkuswiese	Stimmt der Umzonung zwar zu, kritisiert aber die Ersatzfläche und fragt, weshalb der Marktplatz nicht überbaut wird.	**Antrag: Keine Anpassung.**
154	16	U37: Zirkuswiese	Umzonung nicht in Freizeitzone, sondern in öff. Zone. Aufwertung wünschenswert, welche ganzjährige Nutzung ermöglich.	**Antrag: Keine Anpassung.**
155	18	U37: Zirkuswiese	Eine Befestigung der Fläche würde vielseitigere Nutzungen ermöglichen.	**Antrag: Keine Anpassung.**
156	7/8	U38: Feldhof	Druck auf unternutztes Bauland erhöhen, wenn z.B. innert 5 Jahren keine verbindliche Bauabsicht besteht (Bsp. Feldhof).	Mit Blick auf Insel-Nichtbauzonen und Entschädigungsfragen kaum praktikabel. **Antrag: Keine Anpassung.**
157	VP13	U39	erste Bautiefe ist die Lärmempfindlichkeitsstufe 3 festzulegen	**Keine Anpassung notwendig** Lärmschutzwand vorhanden und westlich angrenzende Parzellen auch in der Lärmempfindlichkeitsstufe 2
158	VP 13/14	E56 und E4	Kompensation nur durch Bauzonen mit „vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten“ möglich (Vgl. Entwurf Kantonaler Richtplan Festsetzung 1.1C). D.H.: Kompensation mit R25(Fz), R54 (GG) und R55 (Oe) nicht möglich. Kompensation mit R6 und R7 auch fragwürdig, da landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche ausgezont und mit E56 wertvolle Fruchtfolgefläche eingezont wird. Einzonung von E56 und E4 möglich, wenn Bauzone mit „vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten“ (Arbeitszone) und gleichwertiger Bodenqualität reduziert wird.	**Antrag: Keine Anpassung, Gespräch mit ARE führen** Gesetzliche Grundlage für die Forderung der „vergleichbaren Nutzungsmöglichkeiten“ nicht vorhanden. Bauzone Gärtnerei/Glashauszone ermöglicht eine gewerblich Nutzung wo ist der Unterschied zur Arbeitszone?
159	4	E56 Bolzergeten	Zustimmung zu geplanter Einzonung, wenn Mindestnutzung etc. vorgeschrieben wird.	**Antrag: keine Anpassung.**
160	12	E56 Bolzergeten	Kritisiert die geplante Einzonung und regt an, auch an der Peripherie verdichtet zu bauen. Fragt nach geeignetem Wohnraum und sozialem Wohnungsbau.	Mit div. Massnahmen gem. revidierter Ortsplanung werden Voraussetzungen für Verdichtung auch an Peripherie geschaffen (u.a. Mindesthöhen etc.). **Antrag: Keine Anpassung.**
161	26	E56 Bolzergeten Fam. Mannale	Stimmen der Einzonung zu – diese dürfe aber nicht für weitere Autowaschanlagen dienen, sondern nur für Arbeitsplätze.	Dem Vorbehalt kann beigepflichtet werden. **Antrag: Keine Anpassung.**
162	VP15	archäologische Funde	Wolpersholz Parz. 3103 und 3451 sind zu ergänzen. Der Kommandoposten ist als Kulturobjekt und die historischen Verkehrswege sind im Schutzplan aufzunehmen.	**wird angepasst**
163	VP17/18	Wald	Infolge geänderter Zonenordnung ist in verschiedenen Bereichen die Abgrenzung Wald-Bauzone (AWB)zu prüfen: AWB-Linie Nr. 3, Nr. 4, Nr. 6, Nr. 11	**prüfen und anpassen** Auftrag an Geometer