

Ortsplanungsrevision

Planungsbericht



Projekt Nr. 1482.10

Datei: Planungsbericht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
	pme			28.08.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Organisation	1
1.1 Zielsetzung	1
1.2 Planungsablauf	1
1.3 Projektorganisation	2
2. Ausgangslage	2
2.1 Übergeordnete Planung	2
2.2 Bestehende Ortsplanung	4
2.3 Planungsinstrumente der vorliegenden Ortsplanungsrevision	5
3. Kantonale Vorgaben und Berücksichtigung	6
3.1 Richtplankarte	6
3.2 Zukunftsbild Thurgau	7
3.3 Siedlung	7
3.4 Landschaft	12
3.5 Verkehr	12
3.6 Weitere Raumnutzungen	13
3.7 Öffentlicher Verkehr	13
3.8 Fakten und Handlungsbedarf	14
4. Leitbild	15
5. Ortsbegehung und Räumliches Konzept	15
6. Richtplan	15
6.1 Darstellung	15
6.2 Inhalte des kommunalen Richtplans	15
6.3 Flächenbilanz Richtplangebiete	16
7. Zonenplan	17
7.1 Kleinsiedlungen	17
7.2 Flächenbilanz Bauzonen	18
7.3 Mehrwertabgabe	18
7.4 Änderungen Bauzonen	18
7.5 Änderungen Landwirtschaft-, Schutzzonen, überlagernde Zonen	19
8. Baureglement	20
9. Zielerreichung und Interessenabwägung	22
9.1 Umsetzung kantonale Vorgaben	22
9.2 Verfügbarkeit Bauzonen	22
9.3 Erreichung Mindestdichten	22
9.4 Fruchtfolgeflächen	23
9.5 Abstimmung auf Nachbargemeinden	24
9.6 Nachweis Lärmschutz Strasse (LSV)	24
9.7 Berücksichtigung Naturgefahren	25
9.8 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)	25
9.9 Berücksichtigung Grundwasser und Wasserversorgung	25
9.10 Berücksichtigung belastete Standorte	25
9.11 Abgrenzung Wald/Bauzone	25
10. Verfahren	26
10.1 Information und Mitwirkung	26
10.2 Vorprüfung	26
10.3 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung	26
10.4 Gemeindeversammlung	26
10.5 Genehmigung	26

Anhang

1. Organisation

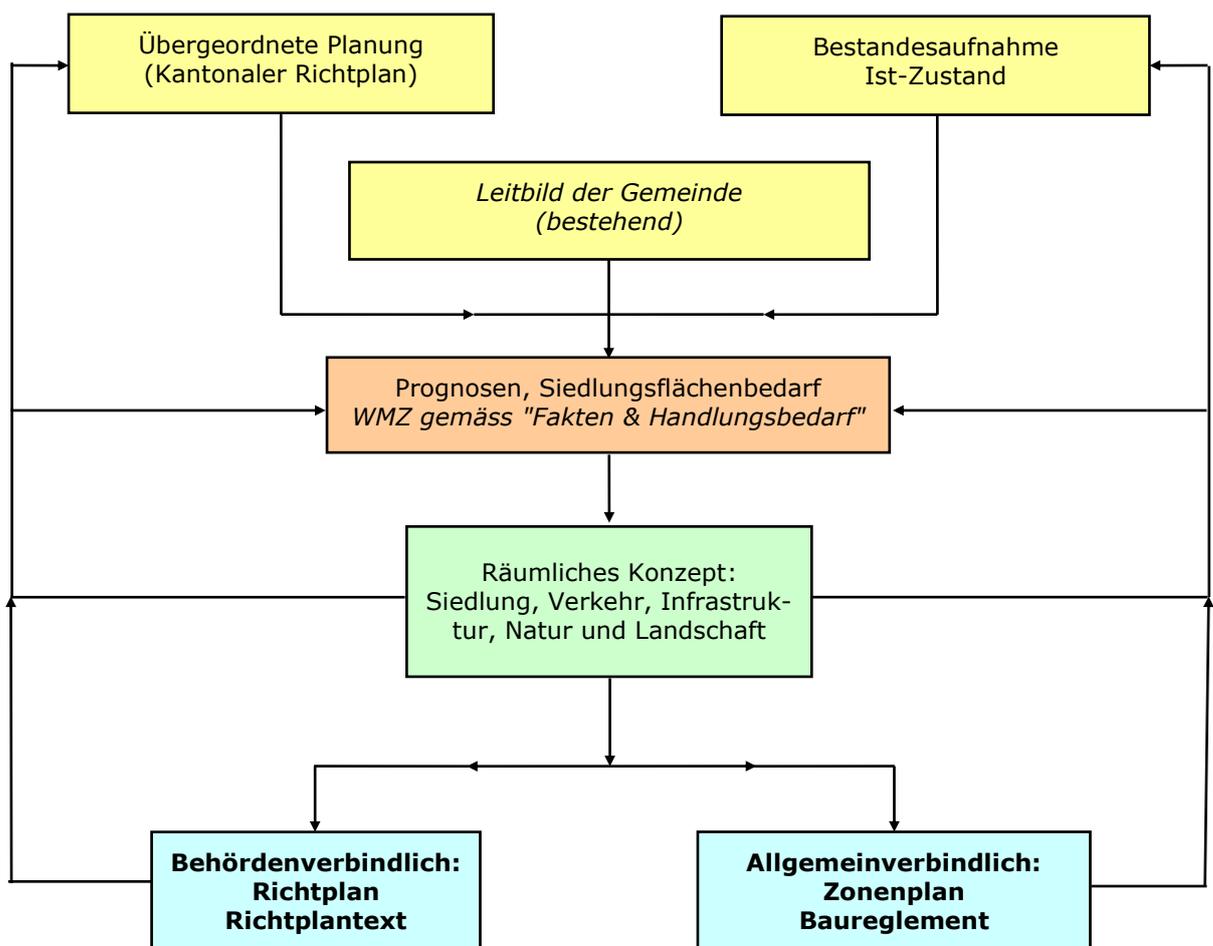
1.1 Zielsetzung

Die Planungsinstrumente der Gemeinde Langrickenbach wurden im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung letztmals im Jahre 2003 grundlegend überarbeitet. In den Folgejahren wurden einige Teilrevisionen vorgenommen. Aufgrund dieser Zeitspanne seit der letzten Gesamtrevision, aber auch im Hinblick auf die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Raumplanungsgesetz, Planungs- und Baugesetz, Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) werden die bestehenden Planungsinstrumente weiterentwickelt und an die geänderten Verhältnisse angepasst.

Die kommunale Richtplanung ist als Strategie- und Führungsinstrument auszubilden. Dazu müssen die räumlichen Entwicklungen auf definierte Zielsetzungen ausgerichtet und die behördlichen Tätigkeiten koordiniert werden.

1.2 Planungsablauf

Der Ablauf der Ortsplanungsrevision kann schematisch wie folgt dargestellt werden:



1.3 Projektorganisation

Seitens Gemeinde erfolgt die Erarbeitung der Ortsplanungsrevision durch den Gesamt-Gemeinderat, ergänzt um den Gemeindeschreiber David Blatter und bei Bedarf der Bauverwalterin Jolanda Weber.

Planungsausschuss

Die Projektleitung und die Vorberatung der wesentlichen Fragestellungen erfolgt im Planungsausschuss. Damit kann sich der Gemeinderat auf die wesentlichen Fragestellungen konzentrieren und speditiv arbeiten.

Zum Ausschuss gehören die Gemeindepräsidentin Denise Neuweiler, der Gemeindeschreiber David Blatter, der Projektleiter der NRP Ingenieure AG (Boris Binzegger) sowie dessen Stellvertreter (Pascal Meile).

2. Ausgangslage

2.1 Übergeordnete Planung

Kantonaler Richtplan

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

Im Weiteren ist die Siedlungsplanung auf die Verkehrsplanung abzustimmen.

Mit dem Genehmigungsbeschluss hat der Bundesrat dem Kanton Thurgau jedoch auch weitere Aufträge erteilt. In einer nächsten Richtplananpassung muss der Kanton Thurgau die zonenrechtliche Situation der Kleinsiedlungen/Weiler überprüfen. Die entsprechenden Arbeiten sind in der Zwischenzeit aufgenommen aber noch nicht abgeschlossen.

Neues Planungs- und Baugesetz

Aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) haben die Gemeinden gemäss § 122 PBG ihre Rahmennutzungspläne innert 5 Jahren an die Bestimmungen des Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen. Nach der Inkraftsetzung des revidierten PBG auf den 1. Januar 2013 haben diese Arbeiten bis Ende 2017 zu erfolgen. Der Gemeinde Langrickenbach wurde diese Frist verlängert.

Die Gesetzesänderung hat auf die Planungen der Gemeinden einen grossen Einfluss, weil einerseits die Grundnutzungszonen neu in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) definiert werden und andererseits die Messweisen mit der IVHB und der PBV gegenüber der bisherigen Regelung stark ändern. Insbesondere die Regelung der Baudichte anhand der Geschossflächenziffer bringt gegenüber der gewohnten Ausnützungsziffer eine Herausforderung für die Gemeinden. Die Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau haben ein Muster-Baugesetz ausarbeiten lassen, welches die Vorgaben des neuen Planungs- und Baugesetzes bereits berücksichtigt.

Überführung der Naturgefahrenkarte in die Kommunalplanung

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

Bundesinventare

Die Bundesinventare ISOS, IVS, BLN usw. werden in die Ortsplanungsrevision miteinbezogen.

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) dient, obwohl es von den Ortsteilen in der Gemeinde Langrickenbach aus den 1980er Jahren stammt und dementsprechend nicht mehr überall aktuell ist, als Grundlage für die Ortsplanung. Das ISOS weist folgende vor:

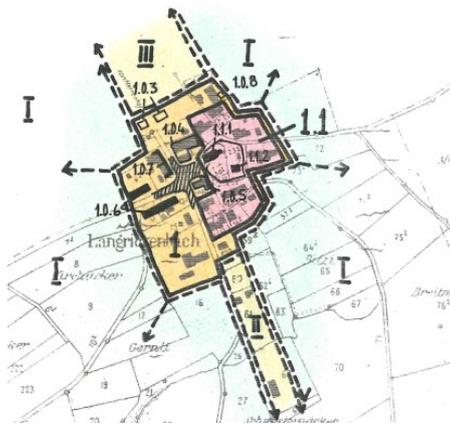
Dünnershaus:



Schönenbaumgarten:



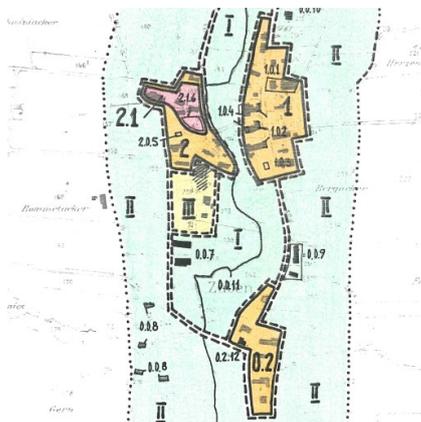
Langrickenbach:



Herrenhof:



Zuben:



Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist die historische Wegführung Konstanz – St. Gallen, welche durch die Gemeinde Langrickenbach verläuft, als historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung inventarisiert.

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) hat keine Aussage in der Gemeinde Langrickenbach.

Regio-Siedlungskonzept Kreuzlingen

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

2.2 Bestehende Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Langrickenbach stammt aus dem Jahre 2003 und wurde in den Folgejahren ein paar Mal teilrevidiert, insbesondere im Jahr 2011.

Zonenplan

- DBU-Entscheid Nr. 98 vom 29.10.2003
- DBU-Entscheid Nr. 110 vom 11.12.2003
- Änderung Bitzi 2004: DBU-Entscheid Nr. 78 vom 02.08.2004
- Änderung Parz. Nr. 3068: DBU-Entscheid Nr. 56 vom 17.06.2005
- Änderung Parz. Nr. 4067: DBU-Entscheid Nr. 60 vom 24.06.2005
- Änderung Eggethof Langagger: DBU-Entscheid Nr. 80 vom 24.09.2008
- Änderung Parz. Nr. 4424: DBU-Entscheid Nr. 10 vom 26.01.2009
- Änderung 2014: DBU-Entscheid Nr. 34 vom 18.05.2011
- Änderung Bitzi 201: DBU-Entscheid Nr. 52 vom 24.07.2014
- Änderung Tobelstrasse: DBU-Entscheid Nr. 37 vom 20.07.2016

Baureglement

- Genehmigt mit RRB Entscheid Nr. 98 vom 29.10.2003
- Baureglements-Änderung genehmigt mit DBU Entscheid Nr. 34 vom 18.05.2011

Schutzplan NHG

- Genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 98 vom 29.10.2003

Sondernutzungspläne

Arealüberbauungsplan (1):

- Dorf RRB Nr. 1052 vom 14.08.1990
 - o Änderung RRB Nr. 2015 vom 15.12.1992

Baulinienpläne (3):

- Dorfzone RRB Nr. 381 vom 17.03.1992
- Dörfli RRB Nr. 349 vom 10.03.1987
- Reben RRB Nr. 343 vom 04.03.1986

Gestaltungspläne (2):

- Im Baumgarten DBU Nr. 59 vom 30.06.2003
- Vorderdorf DBU Nr. 64 vom 28.07.2006

Kommunaler Richtplan

- Teilrichtpläne Siedlung, Landschaft, Landwirtschaft und Verkehr DBU Nr. 98 vom 29.10.2003
 - o Änderung Teilrichtplan Siedlung DBU Nr. 34 vom 18.05.2011

2.3 Planungsinstrumente der vorliegenden Ortsplanungsrevision

Mit der Revision der Ortsplanung werden folgende Planungsinstrumente ersetzt:

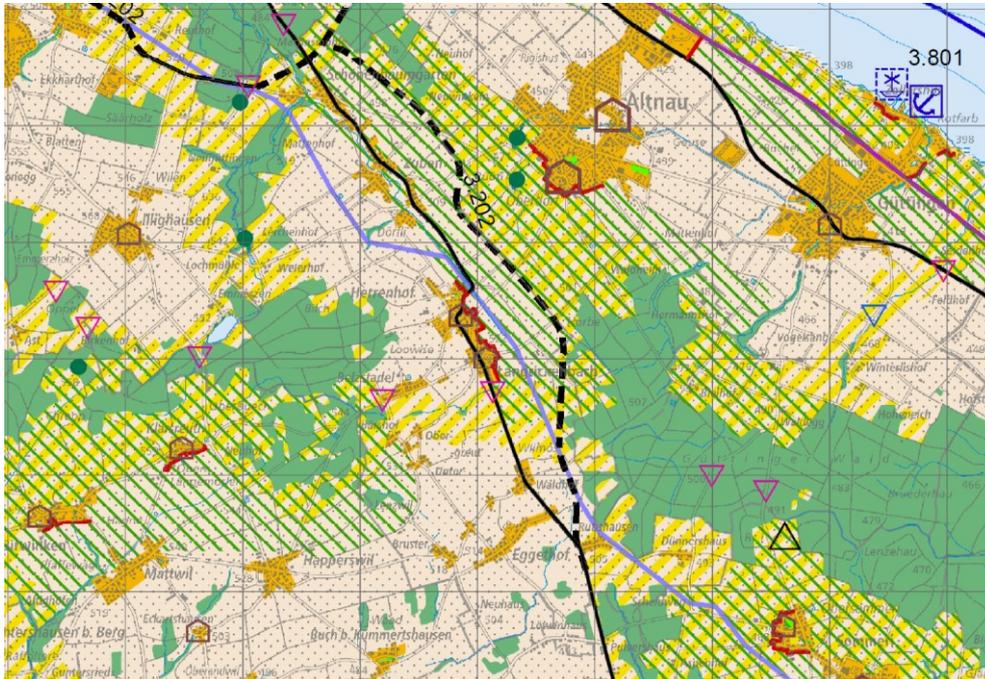
- Zonenplan: allgemeinverbindlich
- Baureglement: allgemeinverbindlich
- Kommunale Richtplanung: lediglich behördenverbindlich

Der kommunale Schutzplan Natur- und Kulturobjekte wird separat überarbeitet.

3. Kantonale Vorgaben und Berücksichtigung

Zu den kantonalen Vorgaben gehört der kantonale Richtplan. Folgend wird auf den aktuellen kantonalen Richtplan im Stand der Genehmigung durch den Bundesrat im Sommer 2018 Bezug genommen.

3.1 Richtplankarte



Ausschnitt kantonalen Richtplan Thurgau, Stand Juni 2017

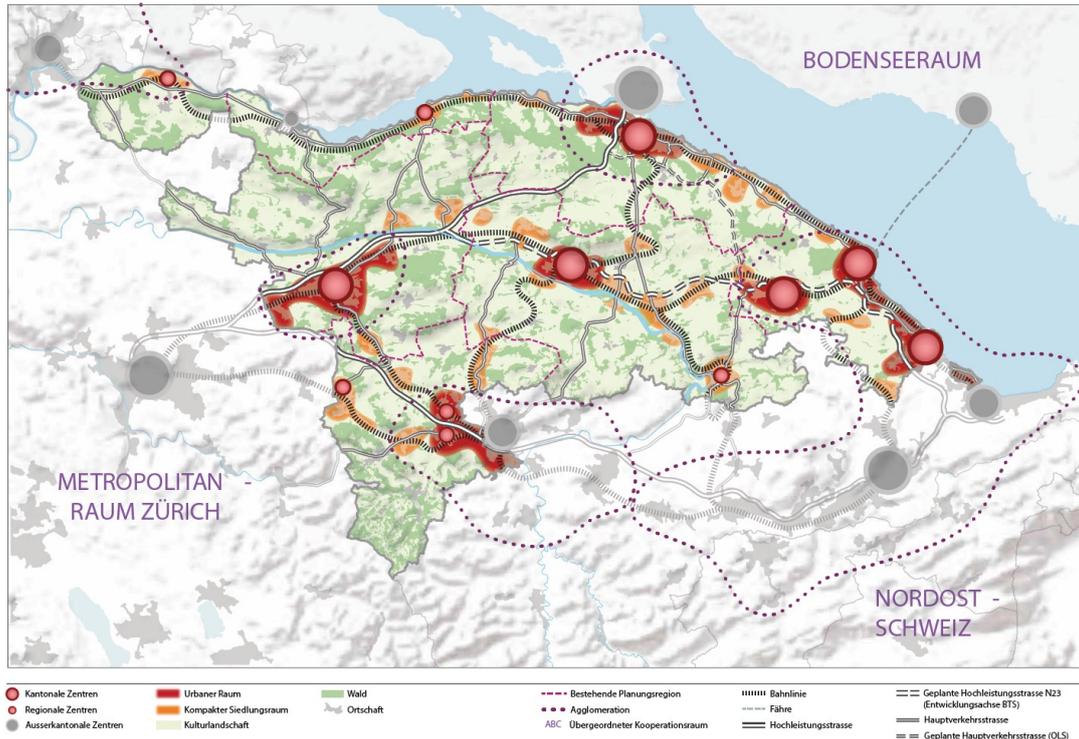
Legende:

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

3.2 Zukunftsbild Thurgau

Raumkonzept

(0.3 Kantonaler Richtplan)



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

Die Gemeinde Langrickenbach befindet sich in der Kulturlandschaft.

3.3 Siedlung

Siedlungsgebiet

(Planungsauftrag 1.1 A)

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

Anhang A1 Anpassungsbedarf Siedlungsgebiet:		
Gemeinde	Anpassungsbedarf WMZ (ha) Bauzonen	Anpassungsbedarf WMZ (ha) Richtplangebiet
Langrickenbach	0	- 2.4

Berücksichtigung: Die WMZ-Richtplangebiete werden mit der Richtplanänderung vollständig gestrichen.

Siedlungsgebiet

(Festsetzung 1.1 D)

"Die in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinien sind bei Ortsplanungen, bei der Festlegung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 B und bei der Umverteilung des Siedlungsgebiets gemäss Festsetzung 1.1 C einzuhalten. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinien ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Beachtung zu schenken. Im Einflussbereich von Siedlungsbegrenzungslinien sind Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebiets möglichst zu vermeiden."

Solche Begrenzungen der Siedlungsgebiete befinden sich an folgenden Orten:

- Langrickenbach und Herrenhof am östlichen Siedlungsrand

Mindestdichten**(Festsetzung 1.2 A)**

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

- Kulturlandschaft: 32 RN/ha“

Mindestdichten**(Planungsauftrag 1.2 A)**

„Die Gemeinden zeigen im Rahmen ihrer Ortsplanungen (kommunaler Richtplan, Zonenplan, Baureglement) auf, wie die Dichten gemäss Festsetzung 1.2 A erreicht werden können. Der Kanton unterstützt die Gemeinden in ihren entsprechenden Bestrebungen.“

Berücksichtigung: siehe Kapitel 9.3

Ein- und Auszonungen**(Festsetzung 1.4 A)**

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

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

Kleinsiedlungen**(Planungsgrundsatz 1.9 A)**

„Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können im Rahmen der Ortsplanung eng begrenzte Weiler- oder Erhaltungszonen ausgeschrieben werden. Folgende Bedingungen sind Voraussetzung für die Bezeichnung entsprechender Weiler- oder Erhaltungszonen:

- 5 – 10 bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude;
- geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität;
- kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern und Städten klar absetzt.“

Folgende Weilerzonen sind im Zonenplan bisher ausgeschrieben:

- Dünnershaus
- Bruster
- Geienberg
- Schönenbohl
- Untergreut
- Obergreut

Berücksichtigung: siehe Kapitel 7.1

Ortsbildschutzgebiete**(Kap. 1.10 Ausgangslage)**

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

Anhang A3:	
Objekt	Bedeutung
Herrenhof Kern	wertvoll
Langrickenbach Dorfkern	wertvoll

(Planungsauftrag 1.10 A)

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

Keine Objekte vorhanden

Berücksichtigung: Die beiden Kerne sind auch im neuen Zonenplan der Dorfzone zugewiesen, wo gemäss dem Baureglement umfassende Gestaltungsvorschriften gelten.

Historische Verkehrswege**(Planungsauftrag 1.10 C)**

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

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: Kanton (AA)

Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision“

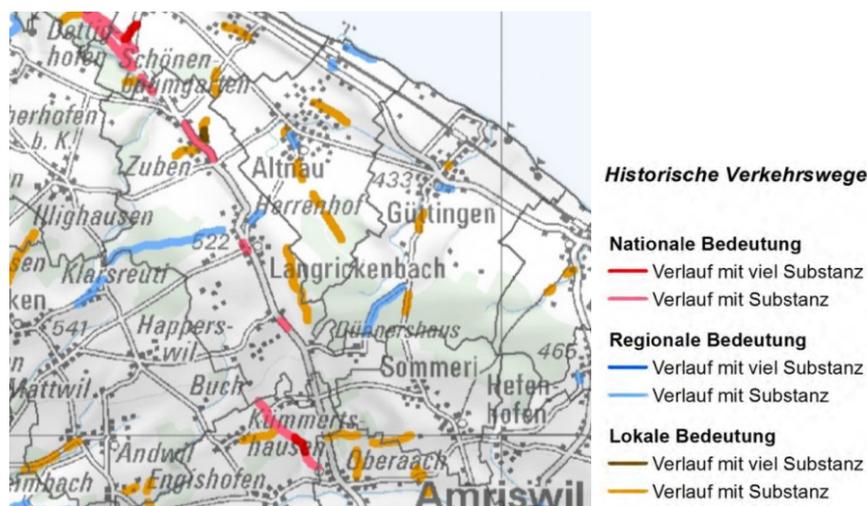
(Planungsauftrag 1.10 D)

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

Federführung: Gemeinden

Beteiligte: Kanton (AA)

Termin: im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision“

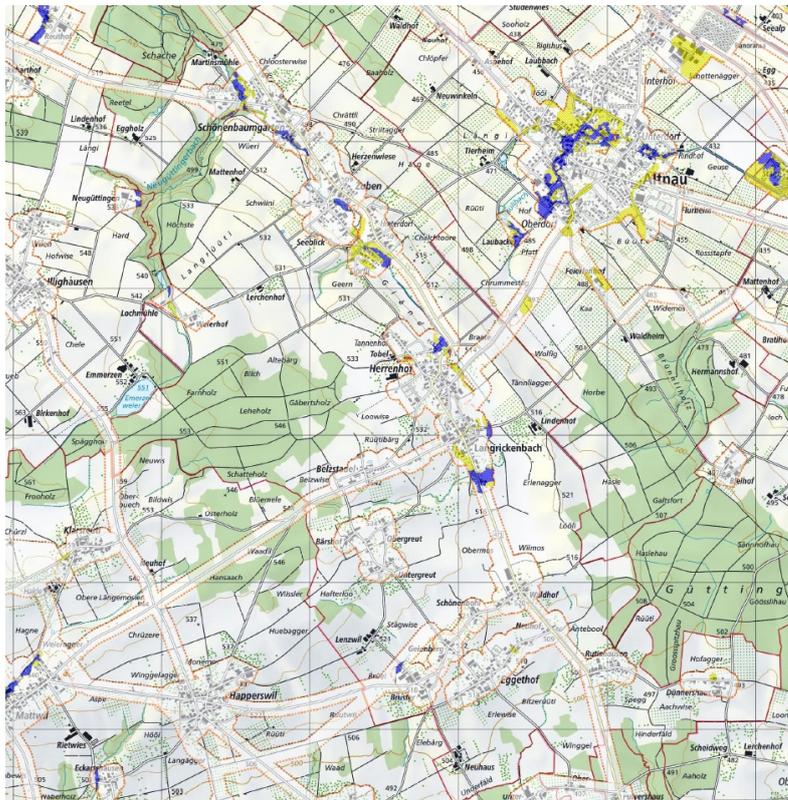


Berücksichtigung: Gemäss Abklärung des kantonalen Amtes für Archäologie ist bei den historischen Verkehrswegen in der Gemeinde Langrickenbach keine Unterschutzstellung erforderlich. Eine Aufnahme der Thematik in den kommunalen Richtplan sei ausreichend. Dies wird umgesetzt im Richtplan-Koordinationsblatt «V 2 Fuss- und Radverkehr». Dort wird festgelegt, dass bei der Anpassung des Fuss- und Radwegnetzes die historischen Verkehrswege nach Möglichkeit zu berücksichtigen sind.

Naturefahren

(Planungsauftrag 1.11 B)

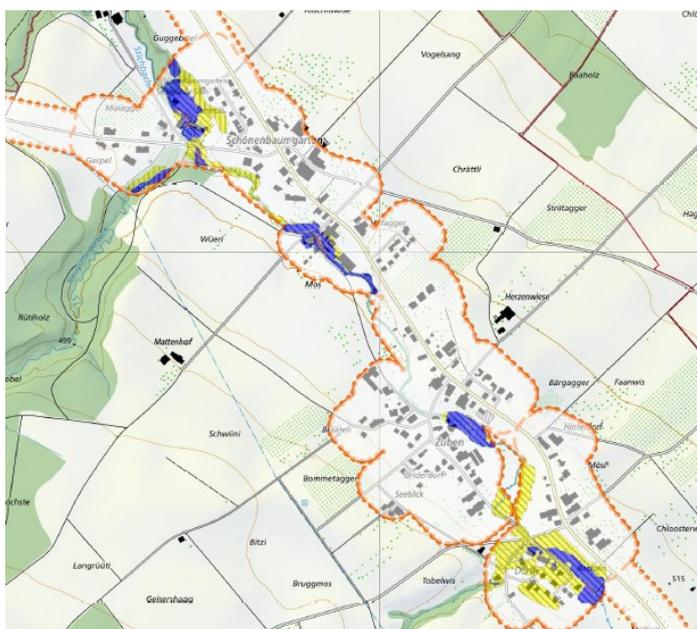
"Die Gemeinden setzen die Gefahrenkarten in der Nutzungsplanung um."



- Legende**
- Perimeter Gefahrenkarte
 - Gefährdung
 - erheblich
 - gering
 - mittel
 - Restgefährdung
 - keine

Ausschnitt Gefahrenkartierung (Quelle: Thurgis)

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



Ausschnitt Gefahrenkartierung: Detailansicht Schönenbaumgarten und Zuben (Quelle: Thurgis)

3.4 Landschaft

Naturschutzgebiete

(Ausgangslage Kapitel 2.4)

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

Anhang A5	
Objekt	Typ
Reetelweiher	Waldweiher

(Festsetzung 2.4 A)

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

Keine Objekte

Berücksichtigung: Der Reetelweiher ist weiterhin im Zonenplan der Naturschutzzone zugeteilt.

Ausbreitungshindernisse

(Festsetzung 2.6 A)

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

Anhang A6	
Objekt	Typ
Strasse Klarsreuti – Illighausen	Wildwechsel
Strasse Dettighofen – Schönenbaumgarten	Wildwechsel
Strasse Langrickenbach – Mattwil	Wildwechsel
Strasse Oberaach – Langrickenbach	Wildwechsel

Berücksichtigung: Die Thematik wurde in das Richtplan-Koordinationsblatt «L 2 Vernetzungskorridore» aufgenommen.

Geotope

(Ausgangslage Kapitel 2.10)

„Zur Ausgangslage gehören die im Anhang A7 aufgeführten Geotope.“

Anhang A7	
Objekt	
Nr. 76: Seitenmoräne Zuben – Langrickenbach – Kreuzlingen – Konstanz mit Stichbachtobel als eingetiefte Schmelzwasserrinne, Langrickenbach, Oberhofen-Lengwil, Münsterlingen, Bottighofen, Kreuzlingen Der am besten erhaltene Eisrandwall des Konstanz-Stadions, Typlokalität, zugehörige Schmelzwasserrinne.	

Berücksichtigung: Innerhalb des Geotopes werden keine grossflächigen Einzonungen erstellt.

3.5 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

(Festsetzung 3.2 A)

„Folgende Strassenbauvorhaben sind zu realisieren:

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

Berücksichtigung: Mehrere Richtplan-Koordinationsblätter beinhalten Aussagen zur Abstimmung auf die OLS.

Langsamverkehr**(Planungsauftrag 3.4 B)**Fusswege

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

Velorouten für den Alltags- und Freizeitverkehr**(Planungsauftrag 3.4 D)**

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

Radwege für den Freizeitverkehr (inkl. Mountainbikerouten)**(Planungsgrundsatz 3.4 J)**

"Das Freizeitradwegnetz orientiert sich mit Ausnahme der lokalen Routen am «SchweizMobil-Netz."

(Planungsgrundsatz 3.4 K)

"Die Wege für Fussgänger und Wanderer sollen von denjenigen für Radfahrende und Skater grundsätzlich entflochten werden, insbesondere entlang dem Bodensee."

Berücksichtigung: Wurde in den kommunalen Richtplan aufgenommen.

3.6 Weitere Raumnutzungen**Schiessanlagen****(Festsetzung 5.4 B)**

"Pro Gemeinde beziehungsweise bei grösseren Gemeinden pro 10 000 Einwohnerinnen und Einwohner kann nur eine Schiessanlage von den Erleichterungen gemäss Art. 7 und 14 der Lärm-schutzverordnung (LSV; SR 814.41) profitieren"

Nach Beendigung des Schiessbetriebs ist ohnehin eine Sanierung des Bodens vorgesehen.

3.7 Öffentlicher Verkehr

Seit dem Fahrplan 2019 verkehrt die Buslinie Nr. 90.931 Münsterlingen – Langrickenbach – Am-riswil im durchgehenden Stundentakt.

Die ÖV-Haltestellen und mögliche Verbesserungen des ÖV-Angebots sind in den kommunalen Richtplan aufgenommen worden.

3.8 Fakten und Handlungsbedarf

Gemäss der Berechnung des Amts für Raumentwicklung Thurgau hat die Gemeinde Langrickenbach in den WMZ-Zonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) folgende Auslastung (Stand nach Auswertung Raum+ im Jahr 2018):

Grundlagedaten WMZ Gesamtgemeinde	
Einwohner ¹	1'204
Beschäftigte (VZÄ ²)	177
Raumnutzer ³ (RN)	1'381
überbaute WMZ ⁴ (ha)	48.3

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2018		
	<i>effektive Dichte Gemeinde</i>	<i>Minstdichte gemäss KRP</i>
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	-	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	-	47
Kulturlandschaft	29	32
Gesamtgemeinde	29	-

¹ Stand 2017 gemäss STATPOP.

² VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2016 gemäss STATENT (provisorisch).

³ Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.

⁴ Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen (Stand September 2018).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund Raum+ 2018	
Szenario für WMZ Einzonungen 2033 (gemäss KRP)	1'407
Kapazität WMZ 2033	1'612
Auslastung WMZ 2033 (%)	87

4. Leitbild

Als Grundlage der Ortsplanungsrevision dient das Leitbild 2014 der Gemeinde Langrickenbach. Dieses beinhaltet viele ortsplanerisch relevante Aussagen. Insbesondere sind dies folgende Aussagen:

- „Wir erhalten und entwickeln Langrickenbach als lebendige und sympathische Gemeinde mit attraktiver Wohn- und Lebensqualität für und mit Familien. Unser Profil entwickelt sich in Richtung eines Generationendorfes. Eine gute Schule in der Gemeinde ist ein wichtiger Standortfaktor.“
- „Wir tragen Sorge zu unserer ländlich geprägten Gemeinde mit ihren verschiedenen Siedlungsgebieten, in welchen sich die Bevölkerung zu Hause fühlt. Wir streben mittels innerer Verdichtung und geringfügigem Ausdehnen des Siedlungsgebietes ein moderates Wachstum an.“
- „Die Eigenständigkeit der Gemeinde Langrickenbach wollen wir erhalten, gleichzeitig nutzen wir Synergien bei der regionalen Zusammenarbeit. Mit Hilfe des Führungsinstrumentes Ortsplanung werden die baulichen und verkehrstechnischen Rahmenbedingungen für die zukünftige Dorfentwicklung geleitet.“

5. Ortsbegehung und Räumliches Konzept

Mit dem Gemeinderat ist am 3. Juli 2018 eine Ortsbegehung zur Analyse und Besprechung von wichtigen Punkten in der Ortsplanung durchgeführt worden. Besprochen worden sind insbesondere folgende Themen:

- Entwicklungsmöglichkeiten Zentrum Langrickenbach / Herrenhof
- Zonierung in Rutishausen, Eggethof, Belzstadel, Herrenhof Unterdorf und Zuben Unterdorf: Augenmerk auf Abgrenzung Ortsbildschutz, reine Wohnzone und Mischzone (Wohnen und Arbeiten)
- Verschiedene vorhandene Baulandreserven

Zu Beginn der Ortsplanungsrevision ist ein räumliches Konzept zur Gemeinde Langrickenbach erarbeitet worden. Die Resultate sind in der ausgearbeiteten Planung ersichtlich.

6. Richtplan

6.1 Darstellung

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

6.2 Inhalte des kommunalen Richtplans

S 1 Entwicklungsgebiete

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

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

S 2 Erweiterung Arbeitsgebiet Gewerbe

Eingaben der Bevölkerung im Sommer 2018 zum Start der Ortsplanungsrevision haben aufgezeigt, dass langfristige Entwicklungsgebiete für das Gewerbe nachgefragt sind. An den Richtplangebieten Gewerbe wird deshalb an den aus Sicht des Gemeinderates sinnvollen Lagen festgehalten.

Erweiterungsgebiete für Wohnnutzungen (sogenannte Richtplangebiete) sind gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplan in der Gemeinde Langrickenbach keine zugelassen.

S 3 Überprüfung Kleinsiedlungen

Die Gemeinde Langrickenbach ist stark von der Kleinsiedlungsverordnung und der damit verbundenen laufenden Überprüfung der Zonenzuweisung der Kleinsiedlungen betroffen. Der aktuelle Wissensstand sowie das bekannte weitere Vorgehen sind im Koordinationsblatt aufgeführt.

L 1 Erweiterung Landwirtschaftsgebiet für besondere Nutzungen

Wie im bisherigen Richtplan werden auch im neuen Richtplan aus Sicht des Gemeinderates zweckmässige Erweiterungsgebiete der bestehenden Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen (LwbN) aufgeführt.

L 2 Vernetzungskorridore

Wie im bisherigen Richtplan wird auch im neuen Richtplan die Thematik der Vernetzungskorridore aufgenommen. Zu beachten ist auch das «Vernetzungsprojekt Thurgau». Grossen Einfluss auf die Vernetzungskorridore wird die Erstellung der OLS haben, weshalb diese in dem Zusammenhang ebenfalls erwähnt wird.

L 3 Hochstammobstbau

Für das ländlich geprägte Erscheinungsbild der Gemeinde Langrickenbach ist der Hochstammobstbau von besonderer Bedeutung. Deshalb ist für den Gemeinderat der Erhalt von Hochstammobstbau grundsätzlich erstrebenswert.

Massnahmen Verkehr

Der Richtplanabschnitt Verkehr beinhaltet:

- Anbindung an und Abstimmung Verkehr auf OLS
- Massnahmen im Langsamverkehrsnetz
- Massnahmen zur Verkehrssicherheit und zum Verkehrsfluss
- Massnahmen zum öffentlichen Verkehr

Die einzelnen Elemente sind in den entsprechenden Koordinationsblättern beschrieben.

Auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms wird verzichtet, weil alle Bauzonen was die öffentliche Erschliessung betrifft hinreichend erschlossen ist.

Massnahmen Infrastruktur

Der generelle Entwässerungsplan (GEP) sowie der generelle Wasserversorgungsplan (GWP) sind an die wesentlichen Änderungen der Ortsplanung nachzuführen.

6.3 Flächenbilanz Richtplangebiete

Die Änderungen an den Richtplangebieten (gemäss Richtplan zukünftige Erweiterungsgebiete der Bauzonen) sind in der Richtplanänderungstabelle in Anhang 2 ersichtlich. Die Änderungsnummer ist im "Plan Änderungen Richtplan" im Anhang 1 verortet.

Die Forderung aus dem kantonalen Richtplan, dass das Richtplangebiet WMZ vollständig gestrichen wird, wird eingehalten.

7. Zonenplan

Der Zonenplan wird gemäss den Entwicklungsbedürfnissen der Gemeinde, den sich geänderten rechtlichen Vorgaben und unter Einbezug der Anregungen der Bevölkerung vollständig überarbeitet.

Die wesentlichsten Änderungen an den Zonennamen der Grundnutzungszone sind folgende:

Bisher:	Neu:
Wohnzone W2	Wohnzone W2a
	Wohnzone W2b
Wohn- und Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone
Gewerbezone	Arbeitszone Gewerbe
Landwirtschaftszone für besondere Nutzung	Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Tierhaltung
	Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen Pflanzenbau

7.1 Kleinsiedlungen

Mit dem Beschluss des Regierungsrats zur Inkraftsetzung der Kleinsiedlungsverordnung (KSV) per 15. Mai 2020 wurden neue Bestimmungen zum Umgang mit den vorhandenen Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau geschaffen. Die KSV regelt die Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht für das Baubewilligungsverfahren in denjenigen Kleinsiedlungen, die voraussichtlich einer Landwirtschaftszone bzw. Landschaftsschutzzone oder Erhaltungszone zugewiesen werden müssen. Dies als Übergangslösung bis zu jenem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde ihre Kommunalplanungen angepasst hat.

Die Kleinsiedlungsverordnung enthält Listen jener Kleinsiedlungen, die voraussichtlich von einer Bauzone zu einer Zone des Nichtbaugebietes zuzuweisen sind. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass die Einteilung in der Verordnung nicht abschliessend ist. Eine genaue Betrachtung und Beurteilung hat durch die Gemeinde zu erfolgen. Bevor dies die Gemeinde angehen darf, muss jedoch noch auf kantonaler Ebene das Kapitel 1.9 «Kleinsiedlungen» des kantonalen Richtplans angepasst und durch den Bundesrat genehmigt werden.

In der Kleinsiedlungsverordnung sind folgende Siedlungen der Gemeinde Langrickenbach aufgelistet:

- Anhang 1 (voraussichtlich Landwirtschafts- oder Landschaftsschutzzone):
Obergreut Nord, Schönenbohl
- Anhang 2 (voraussichtlich Erhaltungszone):
Bärshof, Bruster, Dünnershaus, Geienberg, Obergreut Süd, Untergreut

Die zonenrechtliche Prüfung und rechtliche Behandlung der Kleinsiedlungen und Weiler im Kantonalen Richtplan (KRP) ist noch nicht abgeschlossen. Im neuen Zonenplan der Gemeinde Langrickenbach werden die von der KSV betroffenen Siedlungen daher vorläufig in der bisherigen Zone belassen. Im Zonenplan erfolgt lediglich eine Kennzeichnung mittels Umrandung und Verweis in der Legende «Kleinsiedlung in Überprüfung KRP». Eine definitive Anpassung der Zonierung erfolgt aufgrund der kantonalen Ausführungsbestimmungen zu einem späteren Zeitpunkt und ist folglich nicht Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision.

7.2 Flächenbilanz Bauzonen

Die Änderungen der Bauzonen sind in der Zonenplanänderungstabelle in Anhang 4 ersichtlich. Die Änderungsnummer ist im "Plan Änderungen Zonenplan" im Anhang 3 verortet.

Folgende Änderung am Zonenplan beansprucht eine Kontingentsfläche und benötigt somit eine ausführlichere Begründung als die Kurzbegründung in der Zonenplanänderungstabelle:

Kontingente:

- Änderung Nr. 31: Es handelt sich um eine kleinflächige, direkt an die Bauzone angrenzende Einzonung einer bisherigen Baulücke, welche mehrheitlich an die Bauzone angrenzt. Die eingezonte Fläche wird im Sinne einer logischen, klaren und nachvollziehbaren Bauzonenabgrenzung der Bauzone zugewiesen. Die Anforderungen an das Kontingent gemäss KRP Festsetzung 1.4 B Stand Juni 2017 ist somit erfüllt.
- Änderung Nr. 50: Es handelt sich um eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche eine Kontingentsfläche gemäss KRP-Festsetzung 1.1 B für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen benötigt. Geplant ist eine Überbauung mit öffentlichen Nutzungen für den Werkhof und die Feuerwehr. Detaillierte Projektpläne sind noch keine vorhanden. Die Lage ist betrieblich gesehen direkt neben der Gemeindeverwaltung optimal. Geprüft wurde, ob diese Einzonung mit Auszonung von öffentlicher Zone kompensiert werden kann, insbesondere beim stillgelegten Reservoir im Belzstadel (Parzelle Nr. 2189). Diese Fläche kann jedoch nicht ausgezont werden, weil zurzeit noch geprüft wird, ob das Reservoir in Trockenzeiten für die Brauchwasserreserve genutzt werden könnte.

7.3 Mehrwertabgabe

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

7.4 Änderungen Bauzonen

Die Änderungen der Bauzonen sind in der Zonenplanänderungstabelle in Anhang 4 ersichtlich. Die Änderungsnummer ist im "Plan Änderungen Zonenplan" im Anhang 3 verortet.

Die grundsätzlichen Änderungen an den Zonentypen sind folgende:

- Reduktion Dorfzone: Die Ausdehnung der Dorfzone ist basierend auf dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) abgeglichen worden. In Gebieten ohne schützenswertes Ortsbild ist die Dorfzone reduziert worden, damit in diesen Gebieten die strengen gestalterischen Vorschriften der Dorfzonen nicht zur Anwendung kommen. Somit gelten die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone nur noch in Gebieten mit aus Sicht der Gemeinde schützenswerten Ortsbildern.
- Unterteilung Wohnzone W2 in W2a und W2b: Gestützt auf das regionale Musterbaureglement werden Gebiete in der bestehenden Wohnzone W2 unterteilt in die Wohnzone W2a und die Wohnzone W2b. Die Wohnzone W2a dient dem Erhalt bestehender homogener Einfamilienhausquartiere. In der Wohnzone W2b sind auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser und damit eine dichtere Bauweise zulässig. Die bisherigen Bestimmungen zur Wohnzone W2 entsprechen eher der neuen Wohnzone W2a als der W2b, weshalb die Flächen der Wohnzonen W2b aus der W2 als Änderungen betitelt werden und die neuen Flächen der Wohnzonen W2a aus der W2 nicht.

Die Änderungen Nrn. 85 – 87 sind mit der Schulbehörde abgesprochen worden und im Grundsatz zur weiteren Prüfung als passend erachtet worden.

Betreffend der Änderung Nr. 24 sind die Liegenschaften an der Bergackerstrasse 1, 3, 5, 7 und 9 in Zuben grob geprüft worden, ob diese bezüglich Nutzungsziffer passender der Wohnzone W2a oder der W2b zugewiesen werden sollen. Die grobe Überprüfung hat ergeben, dass die bestehenden Bauten auch in der Wohnzone W2a noch Ausbaumöglichkeiten haben. Als passende Zonierung wurde folglich die Wohnzone W2a gewählt.

Zusätzliche grossflächige Verlagerungen von bisher nicht überbauten Bauzonen wurden vom Gemeinderat umfassend überprüft, wurden aber nach den Absprachen mit den betroffenen Grundeigentümern nicht umgesetzt. Die Planungszonen wurden folglich wieder aufgehoben.

7.5 Änderungen Landwirtschaft-, Schutzzonen, überlagernde Zonen

Abgrenzungen Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzonen

An den bestehenden Abgrenzungen zwischen der Landwirtschafts- und der Landschaftsschutzzone besteht aus Sicht der Gemeinde kein Anpassungsbedarf.

Aufhebung bisheriger Freihaltezone Landschaft

Die bisherige Freihaltezone Landschaft FL, die sich kaum von der Landschaftsschutzzone Ls unterscheidet, wird der Landschaftsschutzzone Ls zugewiesen. Nach neuem Recht gehört die Freihaltezone zur Bauzone. Die bisherige Freihaltezone Landschaft FL der Bauzone zuzuordnen würde jedoch eine Erweiterung der Bauzone darstellen, was nicht zulässig ist.

Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN

LwbN dienen entweder der bodenabhängigen pflanzlichen Produktion oder dem Bereich der bodenunabhängigen Tierhaltung. Die LwbN werden im neuen Zonenplan dementsprechend den jeweiligen Nutzungen zugeteilt.

Östlich von Dünnershaus ist eine neue Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau (LwbN Pf) geplant. Damit diese ausgeschieden werden kann ist ein Betriebskonzept erforderlich. Dieses ist zurzeit noch pendent. Die Lage ist aus Sicht des Gemeinderates geeignet für eine LwbN Pf, weil es sich um eine bauliche Erweiterung angrenzend an das Siedlungsgebiet handelt.

Naturschutzzonen

Die Naturschutzzone wird, der amtlichen Vermessung entsprechend, aufgeteilt in die Naturschutzzone im Gewässer und die Naturschutzzone im Wald. Dies erfolgt deshalb, damit ersichtlich ist, welcher Gesetzgebung (Waldgesetz, Gewässerschutzgesetz etc.) diese Gebiete unterstehen.

Zusätzliche überlagernde Gestaltungsplanpflichten

Im bisherigen Zonenplan besteht eine Gestaltungsplanpflicht auf dem unüberbauten Bauland hinter dem Schlössli Herrenhof. Diese Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen.

Zur Festlegung der Erschliessung und Umsetzung des im Richtplan definierten Handlungsbedarf werden auch eine allfällige Planung in Zuben Vorderdorf (Parzelle Nr. 1216 und 1217) wie auch das noch unüberbaute Bauland der Parzelle Nr. 1214 mit einer Gestaltungsplanpflicht ergänzt.

Neue überlagernde Gefahrenzone

Gemäss dem Planungsauftrag aus dem kantonalen Richtplan ist die Gefahrenzone ausgeschrieben worden. Diese überlagernde Zone umfasst Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte durch Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedroht sind. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

8. Baureglement

Das neue Baureglement wurde gestützt auf das vom DBU genehmigte Musterbaureglement der Regionen Ober- und Mittelthurgau erarbeitet. Es ist entsprechend dem Musterbaureglement aufgebaut und übernimmt weit möglichst dessen Inhalt. Abweichungen und Ergänzungen zum Musterbaureglement sind gelb markiert und damit gut erkennbar.

Als Arbeitshilfe und zum besseren Verständnis des neuen Baureglements wurde zusätzlich ein Anhang mit Illustrationen sowie mit für das bessere Verständnis des Reglements erforderlichen Auszügen aus der IVHB erarbeitet.

Die wichtigsten Änderungen zum bisherigen Baureglement sind:

- Einführung der neuen Begriffe und Messweisen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).
- Anpassungen an die Zonenbezeichnungen der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV).
- Neu Geschossflächenziffer anstelle Ausnützungsziffer:
Die Festlegung der Geschossflächenziffer erfolgt im Rahmen der Vorgaben des Musterbaureglements und einer Überprüfung anhand bestehender ausgewählter Bauten. Dabei werden im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung die bisherigen Nutzungsziffern massvoll erhöht. Die Umrechnung von der bisherigen Ausnützungsziffer zur neuen Geschossflächenziffer ist im Anhang 5 aufgeführt. Diese Umrechnung ist im Anhang der Planungs- und Bauverordnung so definiert.
- Verzicht auf Geschossflächenziffer in der Dorfzone:
Da das Musterbaureglement einen Verzicht in der Dorfzone ausdrücklich zulässt und bereits das bestehende Baureglement nur eine Beschränkung für Neubauten enthielt, wird insbesondere infolge bisheriger Schwierigkeiten in der Baupraxis gänzlich auf eine Beschränkung verzichtet. Die übrigen Bestimmungen wie Gebäudelänge und -höhe wird für die Begrenzung der Bauten als ausreichend erachtet.
- Grenzabstände:
Der kleine Grenzabstand für Hauptbauten wird neu generell auf 4 m festgelegt, da Fassadenhöhen unter 6 m mit den Geschossvorgaben in den Zonenvorschriften praktisch nicht mehr möglich sind. Der grosse Grenzabstand wird in der Weilerzone auf 6 m verringert, die übrigen grossen Grenzabstände bleiben unverändert oder werden an die neuen kleinen Grenzabstände angeglichen.
- Neu Fassadenhöhen für Höhenregelung an stelle bisheriger Gebäudehöhen resp. Geschosshöhen sowie Anpassung der Masse an die neuen Normen und Vorgaben des Musterreglements. Zusätzlich wird gemäss Vorgabe im Musterreglement eine Gesamthöhe definiert. In den Landwirtschaftszonen werden neu differenzierte Höhen entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen festgelegt.
- Gebäudelängen:
Generelle Längenmassen sind angesichts der heutigen und laufend ändernden Bedürfnisse in der Landwirtschaft sehr schwierig festzulegen. Zudem ist eine gute Einpassung in die Landschaft wichtiger als die Einhaltung eines fixen Längenmasses. Es wird deshalb lediglich für die LwbN Tierhaltung ein Längenmass festgelegt. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die max. Gebäudelänge für mögliche Erweiterungen auf 60 m erhöht.

- Die bisherige Freihaltezone Landschaft FL, die sich kaum von der Landschaftsschutzzone Ls unterscheidet, wird der Landschaftsschutzzone Ls zugewiesen. Nach neuem Recht gehört die Freihaltezone zur Bauzone. Die bisherige Freihaltezone Landschaft FL der Bauzone zuzuordnen würde jedoch eine Erweiterung der Bauzone darstellen, was nicht zulässig ist.
- Landwirtschaftszonen für besondere Nutzungen LwbN:
LwbN dienen entweder der bodenabhängigen pflanzlichen Produktion oder dem Bereich der bodenunabhängigen Tierhaltung. Dementsprechend muss im Baureglement eine Differenzierung erfolgen.
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht: Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht wird entsprechend der PBV definiert.
- Gefahrenzone: Definition gemäss PBV. Diese überlagerte Zone umfasst Gebiete, die gemäss Gefahrenkarte durch Rutschungen, Überschwemmungen oder andere Naturereignisse bedroht sind. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit Massnahmen zum Objektschutz sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.
- Einführung neuer Vorschriften für die Parkierung von Zweirädern, Spielplätze und Freizeitflächen, Kehrrichtsammelstellen, Schneefänge, eine haushälterische Bodennutzung, Mindestflächen für Nebennutzungen, Abbruchbewilligungen in den Dorf- und Weilerzonen, Bepflanzungen, künstliche Beleuchtung sowie Sicht- und Schallschutzwände.
Diese Ergänzungen gegenüber den heutigen Vorschriften erachtet der Gemeinderat aus der bisherigen Baupraxiserfahrung als sinnvoll und nützlich und übernimmt deshalb die vorgeschlagenen Vorschriften gemäss Musterbaureglement unverändert. Mindestnutzungsflächen für Wohn- und Schlafräume werden zur Sicherstellung guter Wohnverhältnisse zusätzlich vorgeschrieben.
- Verzicht auf Regelungen für höhere Häuser und Hochhäuser. Solche sind aus Ortsbildgründen nicht erwünscht.

Im Übrigen werden die Formulierungen vieler bisheriger Bauvorschriften an diejenigen gemäss Musterbaureglement angepasst, damit möglichst wenige Differenzen zum Musterbaureglement bestehen und die Formulierungen juristisch einwandfrei sind.

Die wichtigsten Änderungen gegenüber dem regionalen Musterbaureglement sind:

- Um das Mass ihrer Höhe zurückversetzte Brüstungen werden nicht zur Fassadenhöhe dazu gemessen. Dies wird im Baureglement gemäss den PBG-Erläuterungen aufgeführt.
- Nachweislich betriebsbedingte Mehrhöhen in der Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone werden weiterhin, wie im bisherigen Baureglement, zugelassen.
- Die Wohnzone W2a dient dem Erhalt bestehender homogener Einfamilienhausquartiere. Deshalb werden in der W2a nur Ein- bis Dreifamilienhäuser zugelassen. Diese Bauweisen sind aus Sicht des Gemeinderates in diesen Quartieren verträglich. Dichtere Überbauungen werden nicht zugelassen, da sie in diesen Quartieren ortsbaulich fremd wären und sowohl politisch als auch aus der Bevölkerung auf grossen Widerstand stossen würden. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung werden 2 Vollgeschosse vorgeschrieben.
- In der Weilerzone wird festgelegt, dass Wohnbauten 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen müssen. Diese Vorgabe besteht auch in der Dorfzone. Sie dient dazu, dass sich Wohnbauten gut in das Ortsbild eingliedern.
- Die Naturschutzzone wird, der amtlichen Vermessung entsprechend, aufgeteilt in die Naturschutzzone im Gewässer und die Naturschutzzone im Wald. Dies erfolgt deshalb, damit ersichtlich ist, welcher Gesetzgebung (Waldgesetz, Gewässerschutzgesetz etc.) diese Gebiete unterstehen.

- Zur Förderung der haushälterischen Bodennutzung gilt für angebaute eingeschossige Gebäudeteile allseitig der kleine Grenzabstand. Bei den übrigen Ergänzungen in den Massvorschriften handelt es sich um Präzisierungen.
- Die Vorgabe des Mindestanteils an Nebennutzflächen wird auf Mehrfamilienhäuser beschränkt, weil bei Einfamilienhäusern die Selbstverantwortung ausreicht.
- Mindestnutzungsflächen für Wohn- und Schlafräume werden zur Sicherstellung guter Wohnverhältnisse zusätzlich vorgeschrieben.
- Als Dachform werden in der Regel Giebdächer mit ortsüblichen Vordächern vorgeschrieben, ausgenommen in der Landwirtschafts- und der Gewerbezone. Dies dient dem Erhalt des ländlichen Ortsbildes. Auch im bisherigen Baureglement waren Vorgaben zur Dachgestaltung enthalten.
- Werbeflächen und Reklamen werden im Sinne des ländlichen Ortsbildes weiterhin, wie im bisherigen Baureglement, eingeschränkt.
- Bei den Dorf- und Weilerzonen wird für den Erhalt des Ortsbildes definiert, dass Fenstersprossen und Schlagläden verlangt werden können.
- Die Übergangsbestimmungen werden entsprechend der aktuellen Empfehlung des DBU-Rechtsdienstes so formuliert, dass die Baugesuche entsprechend dem gültigen Baureglement zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches beurteilt werden sowie bei altrechtlichen Gestaltungsplänen integral das alte Recht gelte.

9. Zielerreichung und Interessenabwägung

9.1 Umsetzung kantonale Vorgaben

Sämtliche in Kapitel 3 beschriebenen kantonalen Vorgaben werden eingehalten, siehe Abhandlung der folgenden Kapitel sowie in Kapitel 3.

9.2 Verfügbarkeit Bauzonen

Grossflächige Verlagerungen von bisher nicht überbauten Bauzonen wurden vom Gemeinderat umfassend überprüft. Mit den betroffenen Grundeigentümern haben Gespräche stattgefunden. Den Grundeigentümern sind somit die Interessen der Gemeinden und die Problematik der Bau-landhortung bekannt.

Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 2200 erfolgt nur, falls das Land für den geplanten Zweck der Überbauung erhältlich ist. Diese Abklärung ist noch pendent.

9.3 Erreichung Mindestdichten

Die Gemeinde hat in der Ortsplanungsrevision gemäss kantonalem Richtplan aufzuzeigen, wie die geforderten Mindestdichten erreicht werden können (siehe Kap. 3). Folgende planerische Massnahmen können zur Erreichung der Mindestdichten führen:

- Kommunalen Richtplan:
 - o Ausweisung Entwicklungsgebiete mit Gebietscharakteristik und Handlungsbedarf
- Zonenplan:
 - o Verschiedene, grossflächige Umzonungen in die WA2
 - o Verschiedene kleinflächige Anpassungen zur Schaffung überbaubarer Bauparzellen
- Baureglement:
 - o Neue Geschossflächenziffer in der Regel leicht höher als die bisher erlaubte Ausnutzung
 - o Verzicht auf maximale Geschossflächenziffer in der Dorfzone, Neubauten haben sich jedoch in die Umgebung einzupassen und die Grenzabstände einzuhalten
 - o Vorschrift in verschiedenen Zonen zur minimalen Anzahl an Vollgeschossen

9.4 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Art. 30 Abs. 1bis der Raumplanungsverordnung des Bundes dürfen Fruchtfolgeflächen nur 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.

Im Rahmen der Erarbeitung der neuen Ortsplanung werden einige Flächen ein- resp. ausgezont. Die Bilanz der von Fruchtfolgeflächen betroffenen Ein- und Auszonungen zeigt sich wie folgt:

Nr. der Einzonung	Fläche in m ²	Zonenart neu
46	401	OeBA
83	71	WA2
86	314	OeBA
Total	786	

Nr. der Auszonung Kompensation	Fläche in m ²	Zonenart neu
82	71	Lw
85	1525	Lw
Total	1'596	

Die Nummern der Aus- bzw. der Einzonungen beziehen sich auf den Plan Änderungen Zonenplan (siehe Anhang). In der obigen Tabelle werden alle Flächen aufgelistet, deren Einzonung die Fruchtfolgeflächen gemäss ThurGIS Stand Juli 2020 betreffen. Die Flächenangaben beziehen sich nicht auf die ganzen Zonenplanänderungen, sondern auf die von Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffenen Flächen. Wie aus der vorherigen Tabelle entnommen werden kann, sind die Flächen der relevanten Auszonungen deutlich grösser als die Flächen der Einzonung. Es besteht somit eine positive Fruchtfolgeflächenbilanz. Bei den Flächen, welche ausgezont werden, werden die Fruchtfolgeflächen entsprechend erweitert, da diese beim kantonalen Nachweis der Fruchtfolgeflächen nicht einbezogen waren.

Begründung für die Auflistung der Auszonungen:

Die aufgeführten Auszonungen grenzen alle an bestehende Fruchtfolgeflächen an und werden gemäss dem ThurGIS-Layer „Nutzungsflächen (Landwirtschaftliche Kulturflächen)“ auch landwirtschaftlich genutzt. Dieser Layer aus dem ThurGIS beinhaltet die landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäss landwirtschaftlicher Begriffsverordnung (LBV) und Direktzahlungsverordnung (DZV). Somit ist aus Sicht der Gemeinde genügend aufgezeigt, dass es sich bei diesen ausgezonten Flächen um Fruchtfolgeflächen handelt. Gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan Fruchtfolgefläche FFF ist es Aufgabe der Kantone „Die Veränderungen bei Lage, Umfang und Qualität der FFF zu verfolgen“.

Interessensabwägung der Einzonungen

Der kantonale Richtplan fordert bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen eine Interessensabwägung. Diese wird folgend aufgeführt:

Gemäss der Arbeitshilfe «Fruchtfolgeflächen in der raumplanerischen Interessensabwägung» vom Amt für Raumentwicklung Thurgau ist bei kleinen Flächen von geringem öffentlichem Interesse oder mit Kompensation eine weniger detaillierte Begründung notwendig. Dies ist bei allen drei betroffenen Einzonungen der Fall, weil es sich um kleine Flächen handelt, welche vollständig kompensiert werden.

Die Interessensabwägungen für die Einzonungen der einzelnen Flächen sind folgende:

Grundanforderungen:

- Erfüllung Anforderungen für Ein- und Auszonungen: Siehe Zonenplanänderungstabelle im Anhang
- Verwirklichung eines kantonal wichtigen Ziels: Im Sinne der Förderung des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (KRP Planungsgrundsatz 1.3 A) erfolgt eine Anpassung an die effektive Nutzung und die zweckmässige Abgrenzung des Siedlungsgebietes vom Nichtsiedlungsgebiet.
- Optimale Nutzung sichergestellt: Die eingezonte Fläche bei der Änderung Nr. 83 befindet sich im Familienbesitz des angrenzenden Baulandes. Die eingezonte Fläche der Änderung Nr. 86 befindet sich dem neuen Zonenzweck entsprechend bereits der Primarschulgemeinde. Die Einzonung Nr. 46 wird nur umgesetzt, falls die Fläche durch die öffentliche Hand erworben werden kann.
- Prüfung Alternativen und Kompensationsmöglichkeiten: Die Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen wird vollständig kompensiert. Eine Prüfung von alternativen Standorten erübrigt sich, da die Einzonungen nicht an andere Standorte verschoben werden können.

Betroffene Interessen:

- Fruchtfolgeflächen, sofern effektiv Fruchtfolgeflächen betroffen sind: Gemäss Art. 15 Abs. 3 RPG sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten. Die Beanspruchungen der Fruchtfolgeflächen werden jedoch vollständig kompensiert.
- Angestrebte Besiedlung: Korrekte Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet gemäss Art. 1 RPG

Beurteilung der betroffenen Interessen und gesamthafte Würdigung:

Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für die zweckmässige Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet wird als verhältnismässig erachtet, insbesondere auch weil eine vollständige Kompensation der Fruchtfolgeflächen erfolgt.

Landwirtschaftszone besonderer Nutzung in Dünnershaus

Neben den für die Fruchtfolgeflächen relevanten Ein- und Auszonungen gibt es auch die Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Landwirtschaftszone für besondere Nutzung Pflanzenbau im Gebiet Dünnershaus auf der Parzelle Nr. 4376, welche ebenfalls Fruchtfolgefläche tangiert. Es handelt sich bei der Umzonung um eine Fläche von 8'162 m².

Durch die Zuweisung von der Landwirtschaftszone zur Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung Pflanzenbau (LwbN Pf) gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Diese Fläche wird lediglich intensiver genutzt. Dennoch ist eine Interessensabwägung zur Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen erforderlich. Diese erfolgt, sobald das entsprechende Betriebskonzept vorhanden ist.

9.5 Abstimmung auf Nachbargemeinden

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

9.6 Nachweis Lärmschutz Strasse (LSV)

Entlang der Hauptstrasse (H 471) ist, zumindest die erste Bautiefe, komplett der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung LSV zugeteilt.

Auf den anderen Kantonsstrassen (allesamt Kantons-Nebenstrassen) besteht ein vergleichsweise tiefer DTV (durchschnittlicher Tagesverkehr). Relevant sind die Änderungen Nrn. 11 und 62.

Beide Gebiete werden neu der ES II zugeteilt. Bei der Änderung Nr. 62 ist das östlich angrenzende Gebiet jedoch bisher bereits als reine Wohnzone in der ES II zugeteilt. Beim Gebiet der Änderung Nr. 11 ist gemäss dem Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (SLEK) die Lärmbelastung nicht höher als bei der Änderung Nr. 62, weshalb davon ausgegangen wird, dass auch diese Umzonungen lärmtechnisch möglich sind.

9.7 Berücksichtigung Naturgefahren

Die Gemeinde hat unter anderem zur Verminderung der Überschwemmungsgefahr der kommunalen Gewässer ein Bachkonzept erarbeitet. In der Ortsplanungsrevision werden folglich nicht nochmals alle Gefahrenbereiche gemäss der Broschüre des DBU „Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau“ analysiert, weil dies im Bachkonzept bereits erfolgte.

Die Gefahrenzonen werden grundsätzlich ohne Anpassungen entsprechend der Gefahrenkarte in den Zonenplan übernommen. Eine Anpassung an aktuelle Parzellengrenzen ist angesichts Grösse und Eigentumsverhältnisse der betroffenen Parzellen wenig sinnvoll und zudem mit einem unverhältnismässigen Aufwand verbunden.

Soweit der Gemeinde bekannt ist, ist die Berücksichtigung der Renaturierung des Mülibach in der synoptischen Gefahrenkarte noch pendent.

Mit Schreiben vom 14. Juli 2016 meldete die Gemeinde dem AFU zur Ergänzung der synoptischen Gefahrenkarte die Überschwemmung im Sommer 2015 im Eggethof 40, mit dem Hinweis, dass auch die unüberbaute Parzelle Nr. 4163 von einer Überflutungsgefahr betroffen sein könnte. Soweit der Gemeinde bekannt ist, ist dies nicht in die synoptische Gefahrenkarte eingeflossen.

9.8 Berücksichtigung nichtionisierende Strahlung (NISV)

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von Starkstromleitungen.

9.9 Berücksichtigung Grundwasser und Wasserversorgung

Gemäss der Erfassung im ThurGIS (Stand 16.07.2020) besteht auf dem Gemeindegebiet von Langrickenbach keine ausgeschiedene Grundwasserschutzzone. Bei den im ThurGIS erfassten «Grundwasseraustritte, -fassungen und -anreicherungsanlagen» bestehen keine Einzonungen. Die Thematik GWP ist im entsprechenden Koordinationsblatt des kommunalen Richtplans (Richtplantext) abgehandelt.

9.10 Berücksichtigung belastete Standorte

Es erfolgen keine relevanten Planungsmassnahmen im Umfeld von belasteten Standorten.

9.11 Abgrenzung Wald/Bauzone

Bezüglich der heutigen Bauzonen sind sämtliche erforderlichen Abgrenzungen von Wald zu Bauzonen vorhanden. Die Einzonungen betreffen keine Abgrenzung zum Wald.

10. Verfahren

10.1 Information und Mitwirkung

Im August 2018 hat die Gemeinde öffentlich mitgeteilt, dass sie die Ortsplanungsrevision gestartet hat. Dabei hat sie die Bevölkerung aufgerufen, bei Bedarf Ideen oder Anliegen einzureichen. Einige Eingaben wurden eingereicht. Diese wurden in der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

Am 11. August 2020 findet eine Informationsveranstaltung statt, an welcher die von der Kleinsiedlungsverordnung betroffenen Grundeigentümer über den Stand der Planung der Kleinsiedlungen orientiert werden.

Am 31. August 2020 findet eine öffentliche Orientierungsversammlung zur Ortsplanungsrevision statt. Direkt anschliessend findet bis am 16. Oktober 2020 die Vernehmlassung statt. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit, alle Unterlagen digital auf der Gemeinde-Webseite oder während der Schalteröffnungszeiten Papierexemplare auf der Gemeindeverwaltung einzusehen und eine schriftliche Stellungnahme an den Gemeinderat abzugeben.

Parallel zur Vernehmlassung werden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision dem kantonalen Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht.

10.2 Vorprüfung

(erfolgt parallel zur Vernehmlassung)

10.3 Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung

(folgt später)

10.4 Gemeindeversammlung

(folgt später)

10.5 Genehmigung

(folgt später)

NRP Ingenieure AG

Boris Binzegger
Bereichsleiter Raumplanung

Pascal Meile
Projektingenieur Raumplanung

Anhang

- 1: Plan Änderungen Richtplan
- 2: Richtplanänderungstabelle
- 3: Plan Änderungen Zonenplan
- 4: Zonenplanänderungstabelle
- 5: Umrechnungstabelle AZ zu GFZ gemäss PBG
- 6: Kantonaler Zonenkatalog