

# Ortsplanungsrevision

## Planungsbericht

### Auflage



## Verfassung

Bearbeitung	Christoph Brugger, Projektleitung Wolfgang Schüpfer		
Projektnummer	6833		
Datum	Entwurf	09.07.2021	0.2
Datum	Vorprüfung	09.09.2021	1.0
Datum	Mitwirkung	19.01.2023	1.1
Datum	Auflage	16.03.2023	2.0
Ablage	P:\6833 Wigoltingen Ortsplanung\06_Überarbeitung_1.1\Bericht\PB_Revision Ortsplanung Wigoltingen_2.0_wsc_2023.03.16.docx		
Titelbild	bhateam ingenieure ag		

Auftraggeber                      Politische Gemeinde Wigoltingen  
   Oberdorfstrasse 15  
   8556 Wigoltingen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung und Projektauftrag</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Revisionsgründe	5
1.3	Revisionsziele	5
1.4	Zuständigkeiten	5
1.5	Kommunikation	6
<b>2</b>	<b>Analyse und Planungsziele</b>	<b>7</b>
2.1	Analyse	7
2.2	Bevölkerungsentwicklung	7
2.3	Entwicklung des Wohnungsmarktes	11
2.4	Wirtschaftliche Entwicklung	13
<b>3</b>	<b>Teilrevision Kantonalen Richtplan Thurgau (KRP)</b>	<b>15</b>
3.1	Kantonale Vorgaben für Wigoltingen	16
3.2	Bauzonenkapazität	17
3.3	Siedlung	19
3.4	Landschaft	22
3.5	Verkehr	23
3.6	Ver- und Entsorgung	25
<b>4</b>	<b>Innenentwicklungspotential und -strategie</b>	<b>26</b>
4.1	Analyse Gemeindegebiet	27
4.2	Raumplanerische Leitsätze der Gemeinde	49
<b>5</b>	<b>Kommunaler Richtplan</b>	<b>52</b>
5.1	Allgemein	52
5.2	Siedlung	52
5.3	Verkehr	58
5.4	Natur und Landschaft	59
5.5	Infrastruktur	61
<b>6</b>	<b>Zonenplan</b>	<b>62</b>
6.1	Allgemein	62
6.2	Zonenkatalog	62
6.3	Zonenplanänderungen	63
6.4	Umzonung bestehender Bauzonen	63
6.5	Auszonungen	70
6.6	Einzonungen	73
6.7	Fazit Um-, Aus- und Einzonungen	76
6.8	Überlagernde Zonen	76
6.9	Wald	79
<b>7</b>	<b>Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan</b>	<b>80</b>
7.1	Allgemein	80
7.2	Methodik Umsetzung Gefahrenkarte	81

7.3	Evaluation Konfliktgebiete	82
<b>8</b>	<b>Baureglement</b>	<b>90</b>
8.1	Allgemeine Bestimmung	91
8.2	Zonenvorschriften	91
8.3	Bau- und Umgebungsvorschriften	94
<b>9</b>	<b>Überprüfung der Planung</b>	<b>96</b>
9.1	Planungsziele der Gemeinde	96
9.2	Vorgaben des Kantonalen Richtplans	96
9.3	Sachpläne und Konzepte des Bundes	97
9.4	Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG	97
9.5	Generelle Entwässerungsplanung GEP / generelles Wasserversorgungsprojekt GWP	97
9.6	Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung	97
<b>10</b>	<b>Mitwirkung und Rechtsverfahren</b>	<b>99</b>
10.1	Mitwirkung der Bevölkerung	99
10.2	Ergebnisse der Vorprüfung	99
10.3	Einsprachen und Einwände	99
10.4	Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat	100
<b>Anhang</b>		<b>I</b>
A	Analyse- und Entwicklungspläne	I
B	Erweiterung der Speziellen Arbeitszone Mösli Interessensabwägung Fruchtfolgeflächen	I
C	Auswertungstabelle kantonale Vorprüfung	I
D	Auswertungstabelle Mitwirkung Bevölkerung	I

# 1 Einleitung und Projektauftrag

## 1.1 Ausgangslage

Die letzte Revision der Ortsplanung wurde im Jahr 2002 genehmigt. 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.

## 1.2 Revisionsgründe

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
- Revision des Kantonalen Richtplans 2009 / 2019
- 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 Wigoltingen hat deshalb entschieden, die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde gesamthaft zu revidieren.

## 1.3 Revisionsziele

Mit einer neuen Grundordnung soll die Basis für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Wigoltingen geschaffen werden.

- Der kommunale Richtplan ist das strategische Planungsinstrument, das der Gemeinde bei der Koordination und Erfüllung raumwirksamer Tätigkeiten zur Seite steht.
- Der Zonenplan integriert die Gefahrenkarte und legt dar, wo welche Entwicklungsmöglichkeiten zulässig sind bzw. wie mit dem Bestand umzugehen ist.
- Das angepasste Baureglement entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und bietet der Gemeindebehörde eine einfache Handhabung im alltäglichen Gebrauch.

## 1.4 Zuständigkeiten

### 1.4.1 Planungsbehörde

Die Ortsplanung obliegt der Gemeinde gestützt auf § 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG.

Die Revision wurde durch den Gemeinderat bearbeitet.

#### **1.4.2 Genehmigungsinanz, Berichterstattung**

Die Ortsplanung wird von der zuständigen kantonalen Stelle genehmigt. Dafür 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.

#### **1.4.3 Bearbeitung**

Mit der Auftragserteilung vom Frühjahr 2020 hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung gestartet und die bhateam ingenieure ag mit der Bearbeitung beauftragt.

#### **1.5 Kommunikation**

Die Bevölkerung wurde regelmässig über die Medien, an Gemeindeversammlungen und Informationsveranstaltungen durch den Gemeinderat über den aktuellen Stand der Ortsplanung informiert.

## 2 Analyse und Planungsziele

### 2.1 Analyse

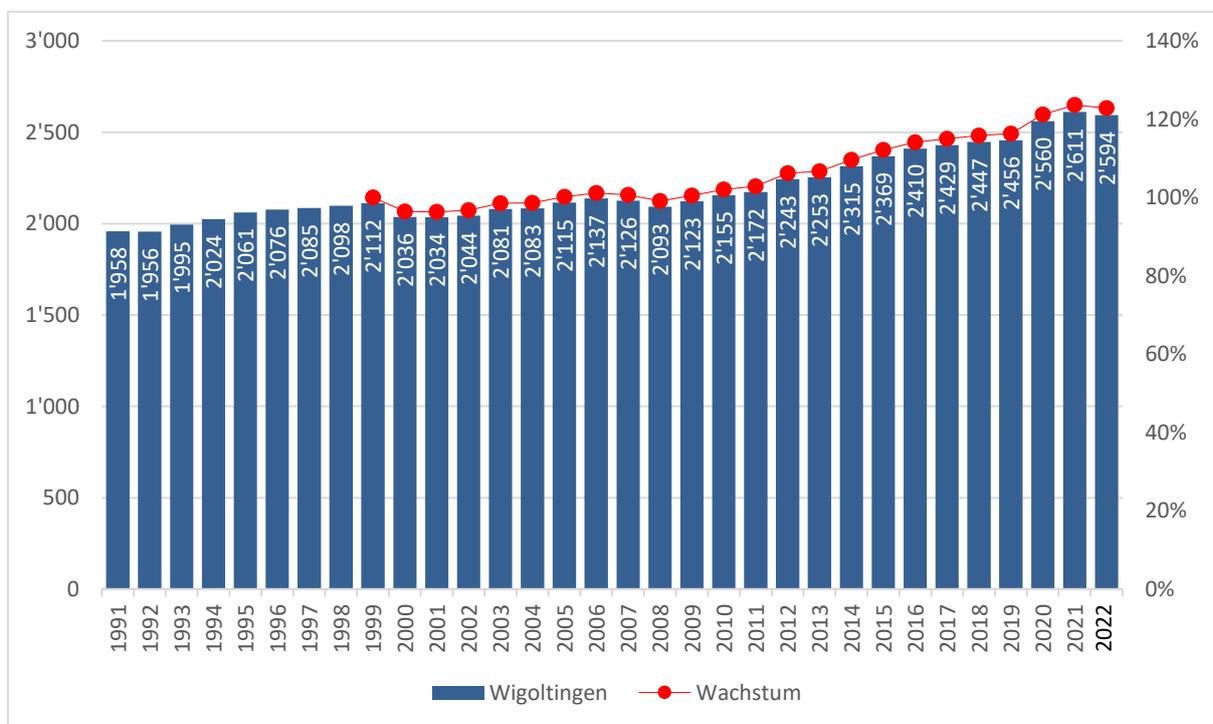
Zu Beginn der Revision wurde eine vertiefte Grundlagenanalyse vorgenommen. Dabei konnte die bisherige Entwicklung überprüft und daraus Schlüsse für die künftige Entwicklung abgeleitet werden.

### 2.2 Bevölkerungsentwicklung

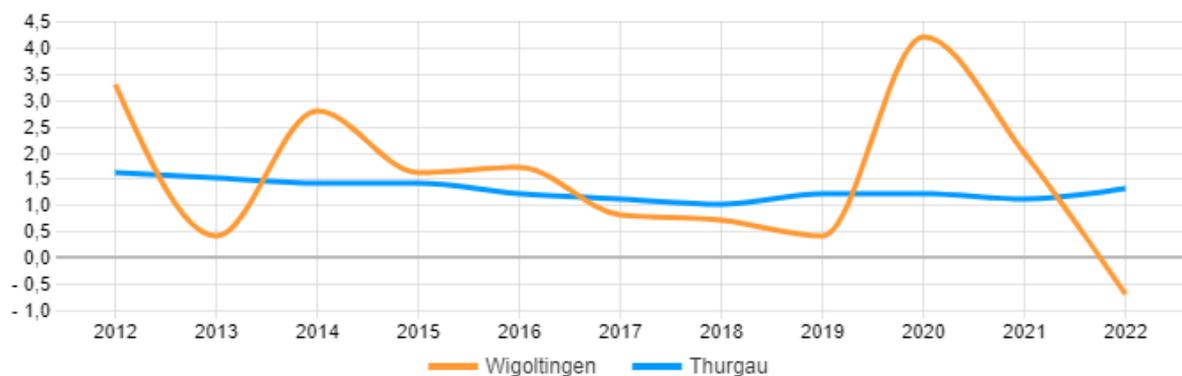
#### 2.2.1 Bisherige Entwicklung

Merkmale der Bevölkerungsentwicklung:

- Seit 2008 stets positives Wachstum der Bevölkerung von 2'093 auf 2'594 im Jahr 2022
- Ausgeprägtere Schwankungen der Wohnbevölkerung im kantonalen Vergleich
- Ausländeranteil liegt bei 17.0 % (Stand 2022) und somit klar unter dem kantonalen Schnitt



Wohnbevölkerung, Vorjahresveränderung in %



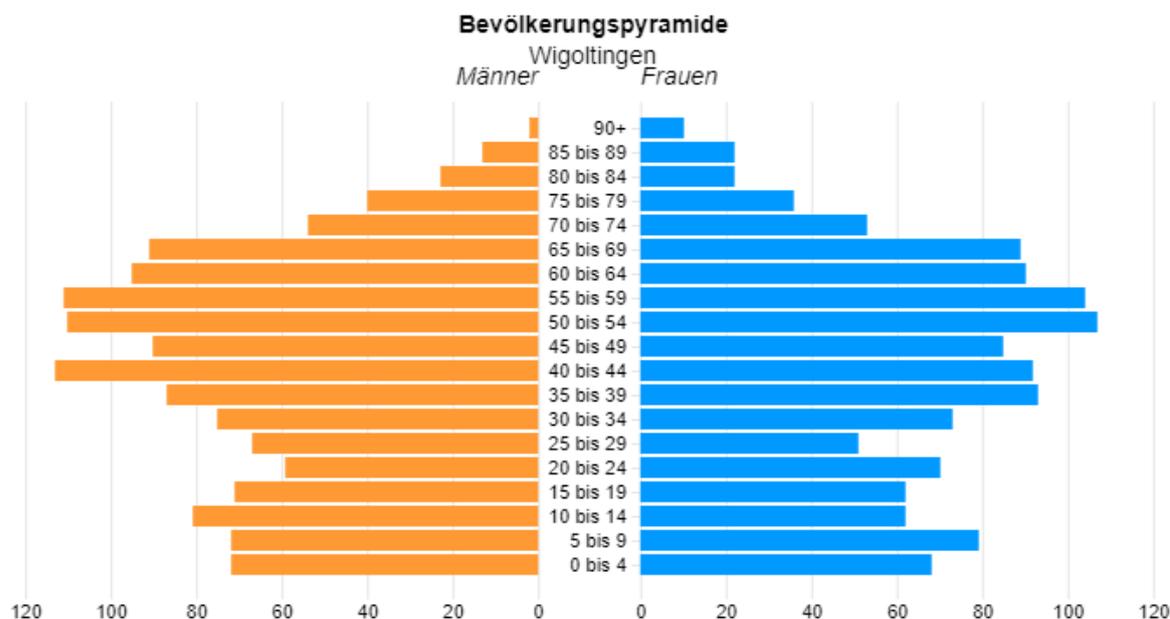
Bevölkerungsentwicklung – Veränderung gegenüber dem Vorjahr 2012-2022 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

<b>Bevölkerung</b>		
Einwohner	2019	2 464
Veränderung in %	2010-2019	14,1
Bevölkerungsdichte pro km <sup>2</sup>	2019	143,8
Altersverteilung in %		
0-19 Jahre	2019	22,4
20-64 Jahre	2019	61,9
65 Jahre und mehr	2019	15,7
Ausländer in %	2019	16,6
Bevölkerungsbewegung (in ‰)		
Rohe Heiratssziffer	2019	4,1
Rohe Scheidungsziffer	2019	1,6
Rohe Geburtenziffer	2019	8,5
Rohe Sterbeziffer	2019	8,9
Anzahl Privathaushalte	2019	1 009
Durchschnittliche Haushaltgrösse in Personen	2019	2,42
<b>Fläche</b>		
Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	2016	17,1
Siedlungsfläche in %	2004/09	11,5
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	49
Landwirtschaftsfläche in %	2004/09	74,7
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	-47
Wald und Gehölze in %	2004/09	12,3
Unproduktive Fläche in %	2004/09	1,5
<b>Wirtschaft</b>		
Beschäftigte total	2018	967
im 1. Sektor	2018	206
im 2. Sektor	2018	440
im 3. Sektor	2018	321
Arbeitsstätten total	2018	187
im 1. Sektor	2018	55
im 2. Sektor	2018	32
im 3. Sektor	2018	100
<b>Bau- und Wohnungswesen</b>		
Leerwohnungsziffer	2020	0,87
Neu gebaute Wohnungen pro 1000 Einwohner	2018	5,3
<b>Soziale Sicherheit</b>		
Sozialhilfequote	2019	1,22

Statistische Kenndaten Wigoltingen (Bundesamt für Statistik)

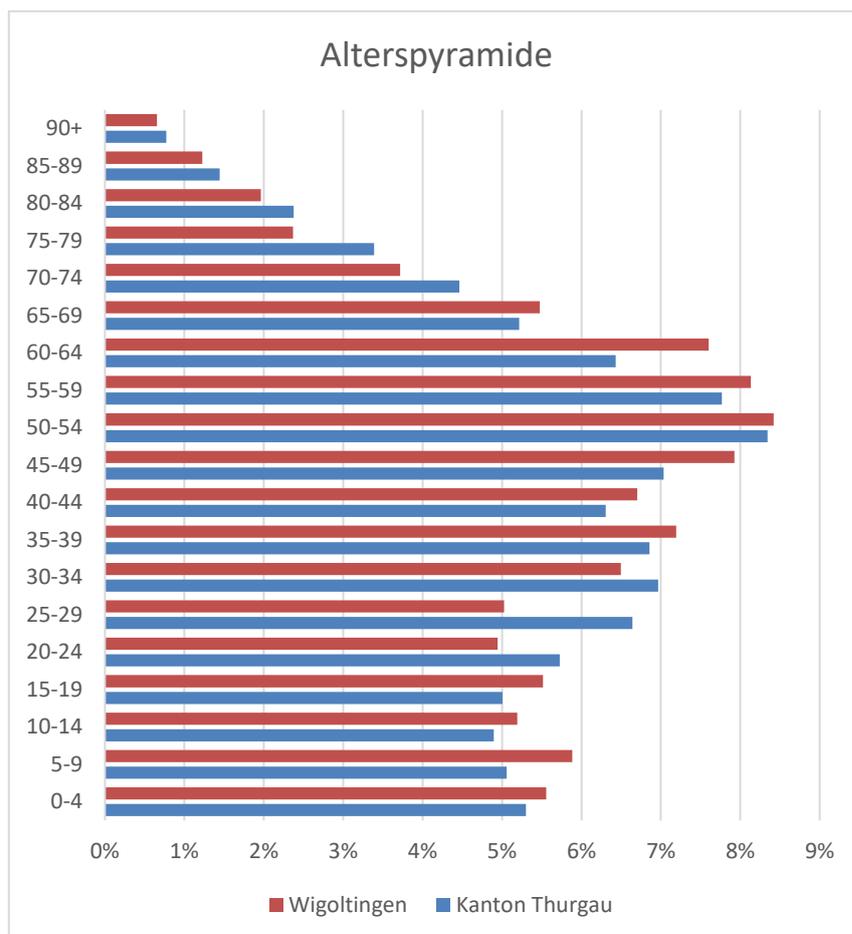
## 2.2.2 Demographie

Wigoltingen liegt hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur mehrheitlich im Schnitt des Thurgaus. Die Gemeinde verfügt im Bereich der 0- bis 19-jährigen über ein gutes Fundament. Junge Erwachsene hingegen sind unterdurchschnittlich vertreten, womöglich weil sie den Ort für eine Aus-/Weiterbildung oder für die Berufsausübung verlassen. Der Anteil der über 64-jährigen ist leicht tiefer als im kantonalen Durchschnitt.



Altersstruktur der Bevölkerung: Stand 2022 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

- Bei den Frauen sind die Altersklassen zwischen 35-69 am stärksten vertreten, wobei eine Spitze in der Altersklasse der 50- bis 59-Jährigen auszumachen ist
- Ab Altersgruppe 70+ deutliche Abnahme der Bevölkerungszahl bei den Frauen wie auch den Männern
- Ebenfalls auffallend bei den Frauen ist die Delle bei den Altersklassen der 25- bis 29-Jährigen, welche darauf hindeutet, dass junge, erwachsene Frauen nicht im Ort ansässig bleiben. Dies ist auch bei den Männern ersichtlich, jedoch scheint der Effekt weniger stark ausgeprägt
- Bei den Männern ist die Altersklasse 40-59 mit Abstand am stärksten vertreten
- Die Altersklassen im Kindes-/Jugendalter bilden eine weitere robuste Basis
- In Verbindung mit den Haushaltsgrößen und dem hohen Anteil Einfamilienhäuser kann davon ausgegangen werden, dass in Wigoltingen Familien mit Kindern einen beachtlichen Teil der Wohnbevölkerung ausmachen



Altersstruktur der Bevölkerung: Wigoltingen und Kanton Thurgau Stand 2018 (Quelle: Dienststelle für Statistik TG)

Alter	Bedeutung für Gemeinde
0 – 14	Ausbildung, Schulraumangebot.
15 – 19	Weiterführende Schulen, Berufsausbildung.
20 – 34	Studium, junge Berufsleute. „Mobile“ Arbeitskräfte, wichtige Basis für die Gemeindeentwicklung.
35 – 59	Etablierte Steuerzahler und Arbeitskräfte. Mitwirkung in der Gemeinde.
65 +	Alterswohnraum, Einpersonenhaushalte

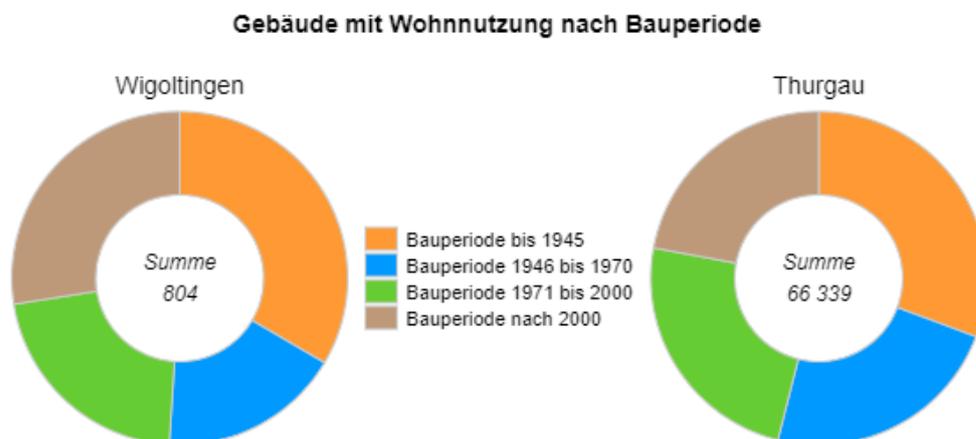
Insgesamt ähnelt sich die Verteilung der Altersklassen von Männern und Frauen. Wesentliche Unterschiede lassen sich in den Altersklassen 60-64 und 65-69 feststellen. Dort ist der Anteil der männlichen Bevölkerung stärker ausgeprägt. In den Altersklassen, die als «Etablierte Steuerzahler» benannt werden, fällt die Geschlechterverteilung sehr ähnlich aus.

Im Vergleich mit dem Thurgau lässt sich sagen, dass die Gemeinde Wigoltingen vor allem für Familien attraktiv erscheint. Junge Erwachsene hingegen verlassen für ein Studium oder die Berufsausbildung den Ort.

**Rückschlüsse für die (wohnbauliche) Entwicklung der Gemeinde:**

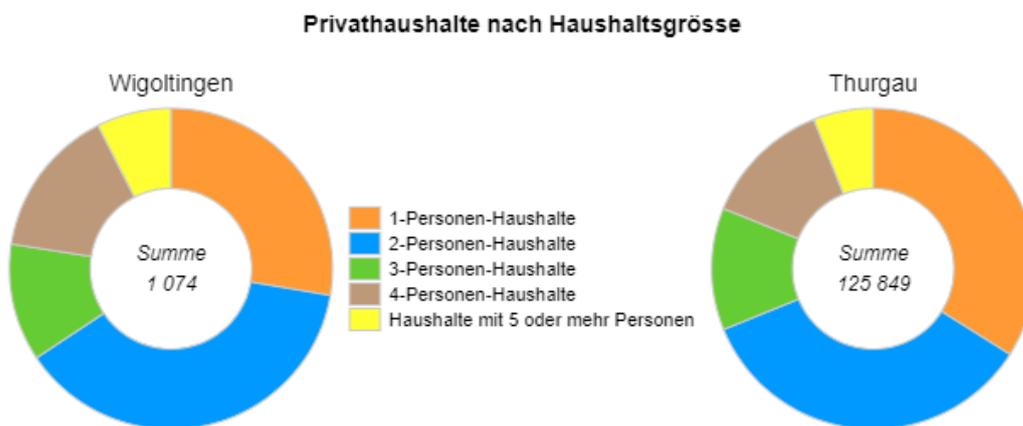
- **Barrierefreies Bauen im Hinblick auf ältere Bevölkerung und junge Familien**
- **Wohnraumangebot mit flexiblen Formen schaffen**

## 2.3 Entwicklung des Wohnungsmarktes



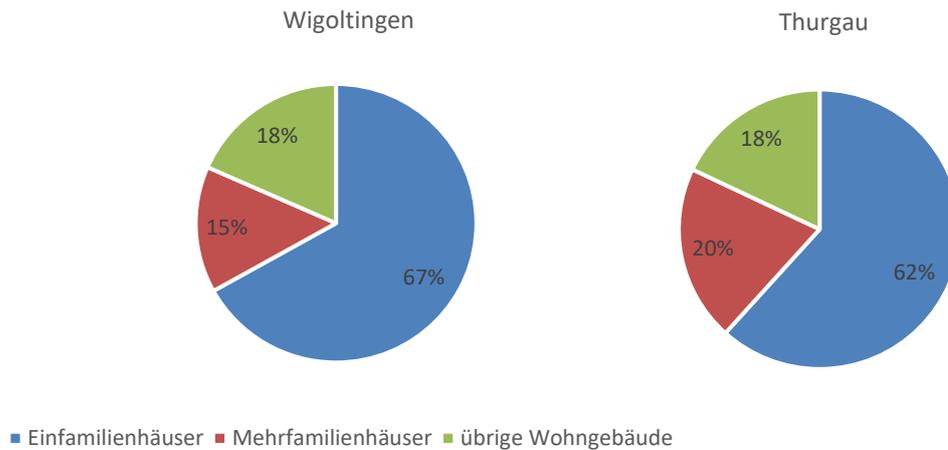
Gebäude mit Wohnnutzung nach Bauperiode Stand 2021 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnbaustatistik)

- Überwiegend Bauten aus den Bauperioden bis 1946 sowie nach 2000 (rund 60 % im Vergleich zum Kanton mit 52 %)
- Überdurchschnittliche Bautätigkeit in den letzten 20 Jahren (ca. 27.5 % zu rund 22 % gesamt-kantonal), bedeutet jedoch auch, dass diese Gebiete innerhalb des Richtplanhorizonts kein grosses Transformations- und Erneuerungspotential aufweisen
- Zustand der Bausubstanz von Bauten aus der Periode bis 1945 führt mittelfristig zu Sanierungsbedarf



Privathaushalte nach Haushaltsgrösse 2021 (Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPO)

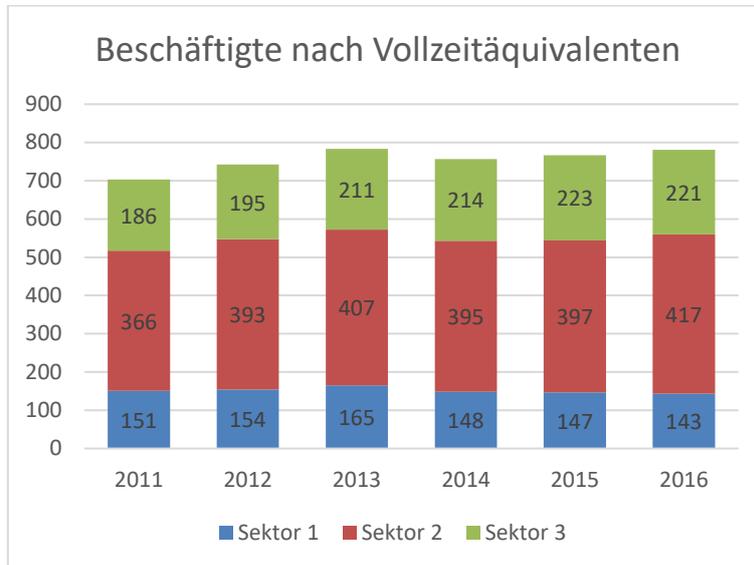
### Gebäudebestand mit Wohnnutzung



*Gebäudebestand mit Wohnnutzung Stand 2021 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik)*

- Im Vergleich zum Kanton bestehen in Wigoltingen unterdurchschnittlich 1- und 3 Personen-Haushalte, hingegen überdurchschnittlich 2-, 4- und 5- oder mehr Personenhaushalte.
- 67 % der Gebäude sind Einfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser hingegen liegen klar unter dem kantonalen Schnitt.

## 2.4 Wirtschaftliche Entwicklung



Beschäftigte nach Wirtschaftssectoren Stand 2016  
(Quelle: Bundesamt für Statistik)

**1. Sektor: Primärer Sektor, Urproduktion**

Zum 1. Sektor zählen: Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei sowie die Gewinnung von Bodenschätzen

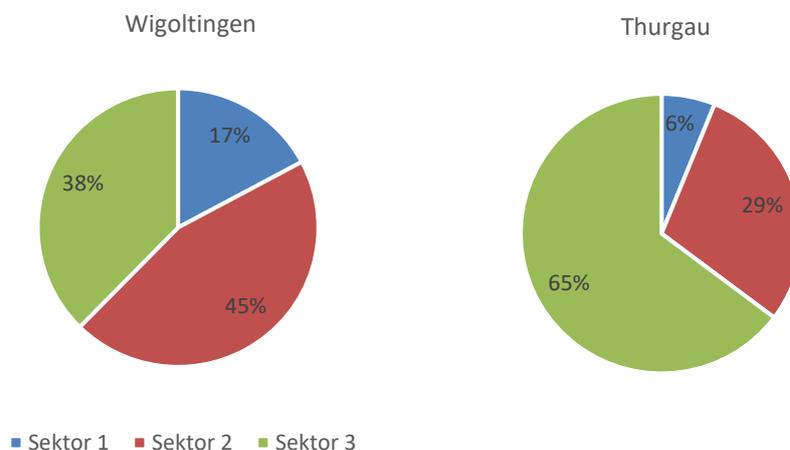
**2. Sektor: Sekundärer Sektor, Güterveredelung, Güterverarbeitung**

Zum 2. Sektor zählen: Industrie, Gewerbebetriebe und Handwerker

**3. Sektor: Tertiärer Sektor, Dienstleistung und Verwaltung**

Zum 3. Sektor zählen: Banken, Versicherungen, Gastgewerbe, Handel, ÖV und freie Berufe wie Anwälte, Ärzte oder Journalisten

### Beschäftigte (in Personen) nach Wirtschaftssectoren



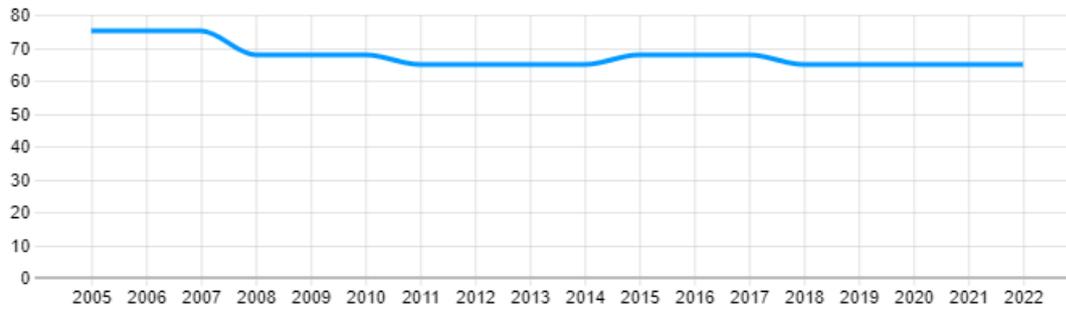
Beschäftigte (in Personen) nach Wirtschaftssectoren Stand 2020 (Quelle: Bundesamt für Statistik, STATENT)

- Die Sektoren 1 und 2 sind im kantonalen Vergleich überdurchschnittlich stark vertreten
- Während der tertiäre Sektor (Dienstleistungssektor) im Kanton Thurgau fast 65 % ausmacht, liegt dieser in Wigoltingen bei rund 38 %. Entsprechend haben die beiden anderen Sektoren eine grössere Bedeutung für die lokale Wirtschaft.
- Im 2. Sektor ist der Grossteil der Arbeitskraft der Herstellung von Waren und dem Baugewerbe zuzuordnen
- Bei den Dienstleistungen des dritten Sektors liegt der Schwerpunkt im Gesundheits- und Sozialwesen, nachgeordnet werden Dienstleistungen im Bereich Erziehung und Unterricht sowie im Gastgewerbe angeboten

### Steuerkraft pro Einwohner

Indikatoren	Wigoltingen	Thurgau
Steuerkraft pro Einwohner (CHF/Einw.)	1 837	2 209

### Entwicklung des Gemeindesteuerfusses, in %



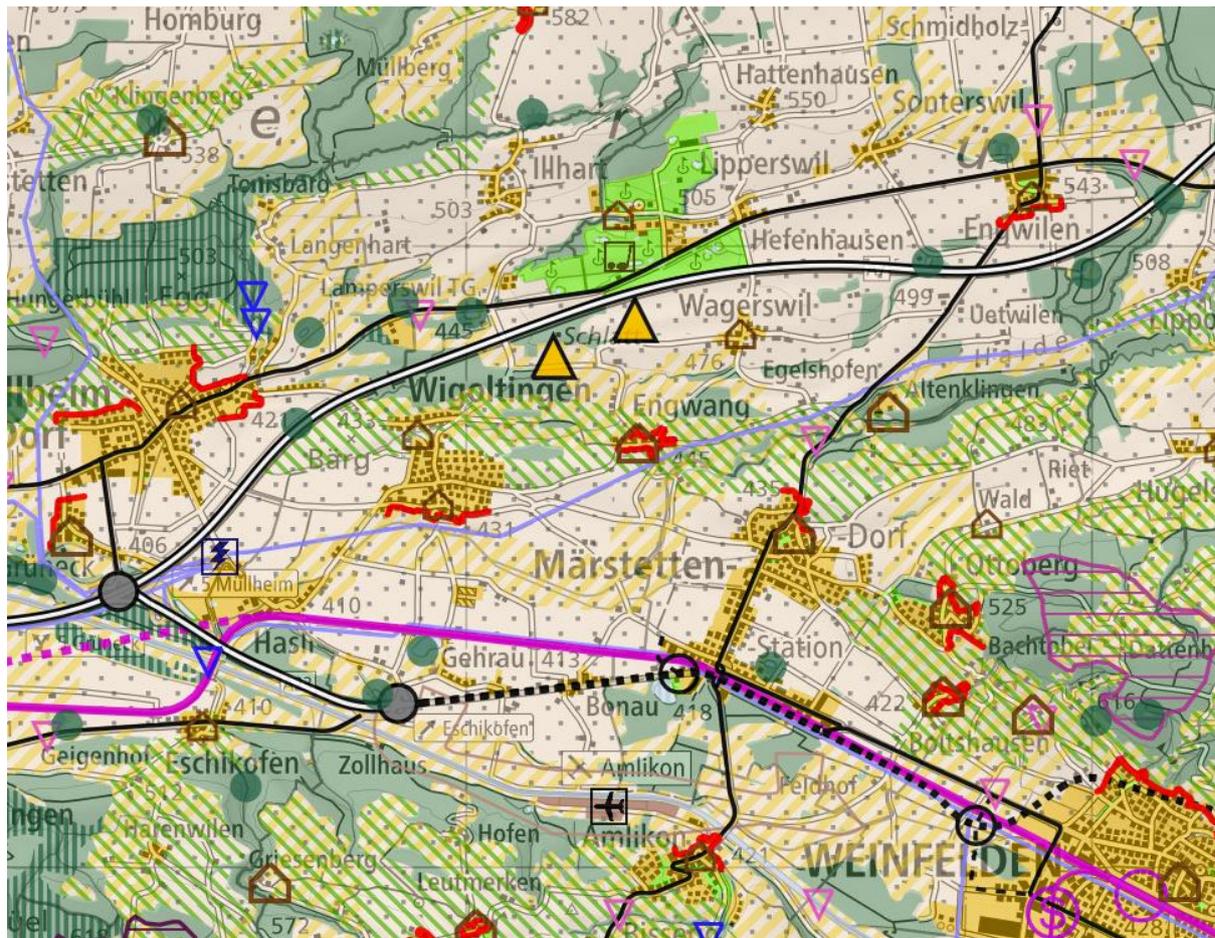
Entwicklung des Gemeindesteuerfusses, Stand 2022 (Quelle: Steuerverwaltung Kanton Thurgau)

- Wigoltingen weist mit 65 % im kantonalen Vergleich einen eher höheren Gemeindesteuerfuss auf (Bandbreite von 32-76 %).
- Die Steuerkraft pro Einwohner ist im Vergleich zum Kanton Thurgau eher unterdurchschnittlich.

### 3 Teilrevision Kantonaler Richtplan Thurgau (KRP)

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

Das Departement für Bau und Umwelt hat mit dem Raumkonzept und dem 2018 genehmigten neuen KRP neue planerische Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Die kantonalen Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung sind in der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wigoltingen entsprechend zu berücksichtigen.



Ausschnitt Kantonaler Richtplan im Bereich Wigoltingen Stand 2022

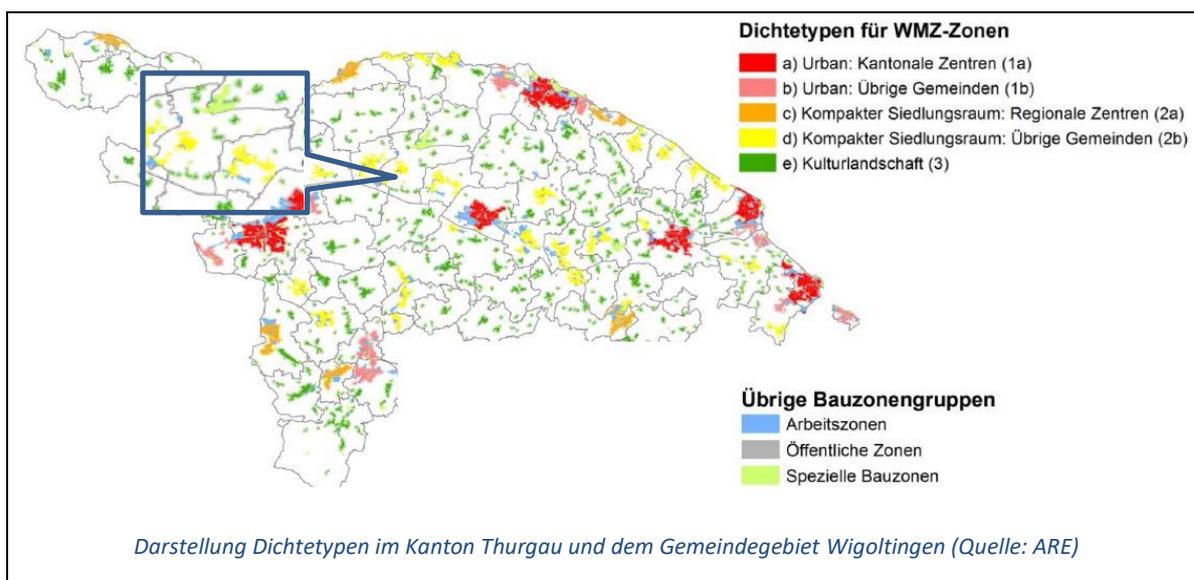
Auf den Gemeindegebiet von Wigoltingen finden sich im KRP u.a. folgende Festlegungen:

- Kompakter Siedlungsraum / Kulturlandschaft
- Siedlungsbegrenzungen (1.1)
- Ortsbildschutzgebiete (1.10) (besonders wertvoll / wertvoll)
- Gebiete Vorrang Landschaft (2.3)
- Naturschutzgebiete (2.4)
- Gebiete Vernetzungsfunktion (2.5)
- Ausbreitungshindernisse (2.6)
- Hochleistungsstrassen mit Gegenverkehr (3.2)
- Hochspannungs-Freileitungen (4.2)
- Reservestandorte für Deponien (4.4)

### 3.1 Kantonale Vorgaben für Wigoltingen

Mit der Neueinteilung aller Thurgauer Gemeinden in die 3 Dichtetypen (Urbaner Raum, kompakter Siedlungsraum und Kulturlandschaft) sind entsprechend unterschiedliche Wachstumsprognosen verbunden. Das kantonale Bevölkerungswachstum von insgesamt 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, 25 % in den 'kompakten Siedlungsräumen' und 10 % in der 'Kulturlandschaft'.

Für die Erarbeitung des Kantonalen Richtplans wurde als Grundlage das 2018 aktualisierte kantonale Bevölkerungsentwicklungsszenario verwendet.



Die Ortschaften innerhalb einer Gemeinde können verschiedenen Dichtetypen zugeordnet werden. Gemäss kantonalem Raumkonzept gehören 60 % der WMZ-Zonen zum Dichtetyp „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ und 40 % Flächenanteile der WMZ-Zonen zum Dichtetyp „Kulturlandschaft“.

Aufgrund des Dichtetypen „Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden“ rechnet der Kanton im Zeithorizont Zonenplan (2030) in Wigoltingen mit einer jährlichen durchschnittlichen Zunahme von ca. 0.7 %.

## 3.2 Bauzonenkapazität

### 3.2.1 Kantonale Methodik der Kapazitätsberechnung

Für die Bauzonen- und Richtplangebietsdimensionierung werden die Einwohner und Beschäftigungszahlen (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 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.

		Raumnutzer-Dichte	
		Durchschnitt	Mindestdichte
		RN / ha	RN / ha
1a	Kantonale Zentren	79	86
1b	Regionale Zentren / Agglo-Gemeinden	57	63
2a	Regionale Zentren / Agglo-Gemeinden	57	60
2b	Übrige Gemeinden	44	47
3	Kulturlandschaft	32	32

*Festlegung von Mindest- oder Solldichten pro Dichtetyp (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.

### 3.2.2 Auslastungs-, Dichte und Kapazitätsberechnung 2018

#### Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2018)

##### Wigoltingen

Grundlagedaten WMZ Gesamtgemeinde	
Einwohner <sup>1</sup>	2'116
Beschäftigte (VZÄ <sup>2</sup> )	537
Raumnutzer <sup>3</sup> (RN)	2'653
überbaute WMZ <sup>4</sup> (ha)	73.4

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2018		
	effektive Dichte Gemeinde	Mindestdichte gemäss KRP
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	-	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	46	47
Kulturlandschaft	23	32
<b>Gesamtgemeinde</b>	<b>36</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Stand 2017 gemäss STATPOP.

<sup>2</sup> VZÄ=Vollzeitäquivalente. Stand 2016 gemäss STATENT (provisorisch).

<sup>3</sup> Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.

<sup>4</sup> Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen (Stand September 2018).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund Raum <sup>+</sup> 2018	
Szenario für WMZ Einzonungen 2033 (gemäss KRP)	2'785
Kapazität WMZ 2033	3'090
Auslastung WMZ 2033 (%)	90

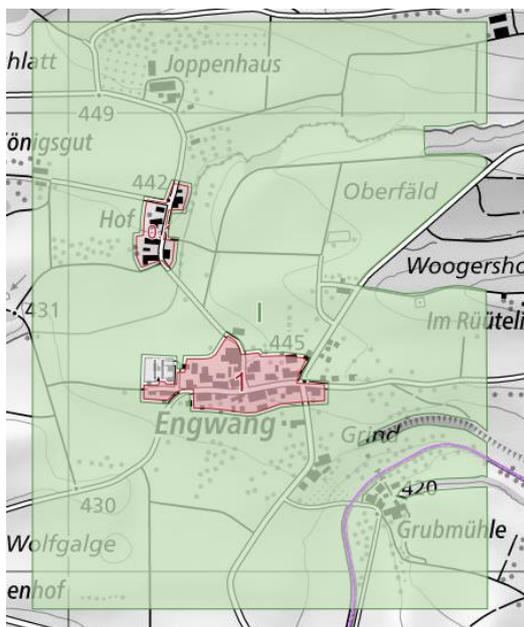
Im Jahr 2033 werden knapp 2'785 Raumnutzer in den WMZ-Zonen erwartet. Die Kapazität der WMZ-Zonen liegt bei etwa 3'090 Raumnutzern, was zu einer gemeindespezifischen Auslastung von 90 % führt.

Entsprechend der vorgestellten Berechnungen ergibt sich für die Gemeinde Wigoltingen keine Möglichkeit der Einzonung. Aus der Differenz der prognostizierten Raumnutzer und der tatsächlichen Kapazitäten ergibt sich eine Differenz von 305 Raumnutzern. Aufgabe der revidierten Ortsplanung ist es, diese Auslastungs- und Bedarfsentwicklungen zu berücksichtigen und aufzunehmen. Basierend auf den Berechnungen wird im Richtplan entsprechend keine Anpassung der Dimensionierung der WMZ-Zone vorgenommen.

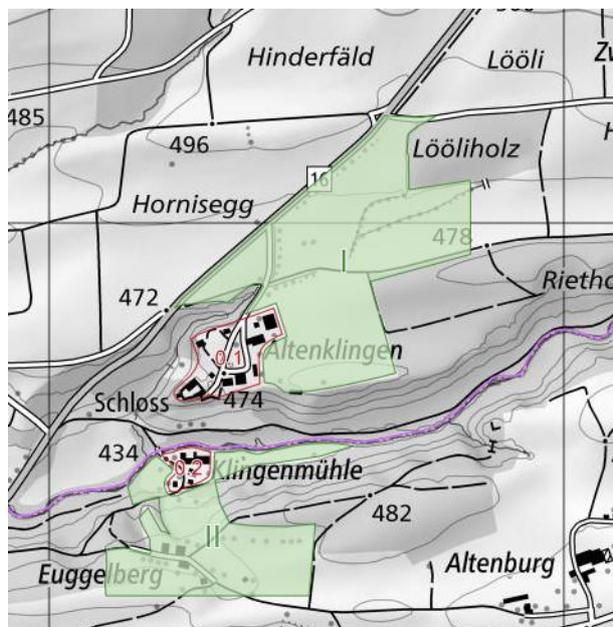
### 3.3 Siedlung

#### 3.3.1 Ortsbildschutzgebiete und ISOS

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind der Ortsteil Engwang (Weiler von nationaler Bedeutung) sowie das Schloss Altenklingen (Spezialfall von nationaler Bedeutung) inventarisiert.



Engwang



Schloss Altenklingen

Bei der Analyse von Ortsbildern nach der ISOS-Methodik werden unter anderem Erhaltungsziele (Schutzziele) für die einzelnen Gebiete und deren Umgebung definiert. Wird von diesen Schutzzielen abgewichen, so ist dies mit einer umfassenden und differenzierten Interessenabwägung zu begründen.

In der Gemeinde Wigoltingen sind folgende Ortsbilder gemäss KRP als besonders wertvoll vermerkt:

- Altenklingen
- Engwang Dorf

Als wertvoll vermerkt sind:

- Wagerswil
- Wigoltingen nördlicher Teil
- Wigoltingen südlicher Teil

Gemäss KRP sind die Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind nach strengem Massstab zu beurteilen. Zudem verlangt das Bundesrecht, dass das ISOS sowohl in der Richtplanung wie auch in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat sich die Gemeinde mit den Erhaltungszielen des ISOS und des KRP auseinandersetzen, um geeignete Schutzmassnahmen zu treffen oder Interessenabwägungen vornehmen. Als Ortsbild ist die Gesamtheit der Bauten, Strassen, Plätze, Gärten, Pärke und das angrenzende Kulturland zu verstehen.

### 3.3.2 Archäologische Fundstellen

In der Gemeinde Wigoltingen sind zwei regional bedeutende archäologische Fundstellen vermerkt (vgl. KRP). Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung sicher.

### 3.3.3 Historische Verkehrswege

Historische Verkehrswege mit nationaler Bedeutung:

- Die Thurbrücke ist als historischer Verlauf mit nationaler Bedeutung eingetragen
- Teile der Haupt- und Burketstrasse im Gemeindeteil Lamperswil sind als historischer Verlauf mit nationaler Bedeutung eingetragen
- Im nördlichen Gemeindeteil ist ein Weg im Gschmelltobel als historischer Verlauf mit nationaler Bedeutung eingetragen

Historische Verkehrswege mit regionaler Bedeutung:

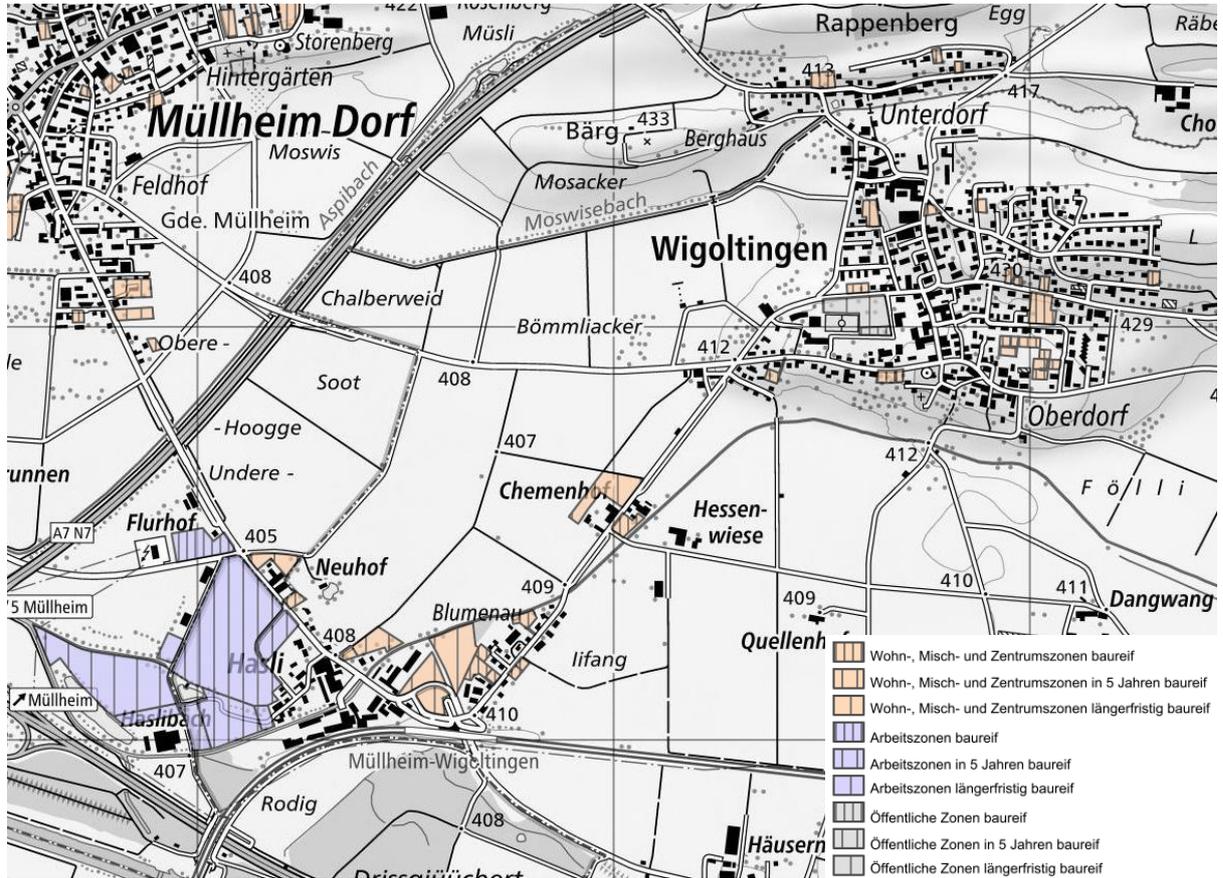
- Die Hauptstrasse sowie die Gehraustrasse sind als historischer Verlauf mit regionaler Bedeutung eingetragen
- Die Wigoltinger-, Kirch- und Käsereistrasse sowie Teile der Oberdorf-, Engwanger-, Post- und Lamperswilerstrasse sind als historischer Verlauf mit regionaler Bedeutung vermerkt
- Im Dorfteil Engwang ist Dorf- und Wagerswilerstrasse und in Wagerswil die Hauptstrasse als historischer Verlauf mit regionaler Bedeutung eingetragen
- Im Dorfteil Illhart ist die Dorfstrasse als historischer Verlauf mit regionaler Bedeutung vermerkt
- Die Hauptstrasse Uetwilen sowie die Strasse zum Schloss Altenklingen sind als historischer Verlauf mit regionaler Bedeutung eingetragen

Historische Verkehrswege mit lokaler Bedeutung:

- Im Dorfteil Illhart sind Teile der Rebberg-, Unterdorf-, Käserei- und Romontenstrasse als historischer Verlauf mit lokaler Bedeutung vermerkt

### 3.3.4 Erschliessungsstand

Die Übersicht zeigt den Erschliessungsstand der Bauzonen. Als 'baureif' werden solche Gebiete bezeichnet, die eine ausreichende Erschliessung aufweisen und sich zur Überbauung eignen. Die Gebiete, die als 'innert 5 Jahren baureif' klassifiziert sind, bezeichnen derzeit unbebaute Gebiete, welche bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert 5 Jahren baureif gemacht werden können.

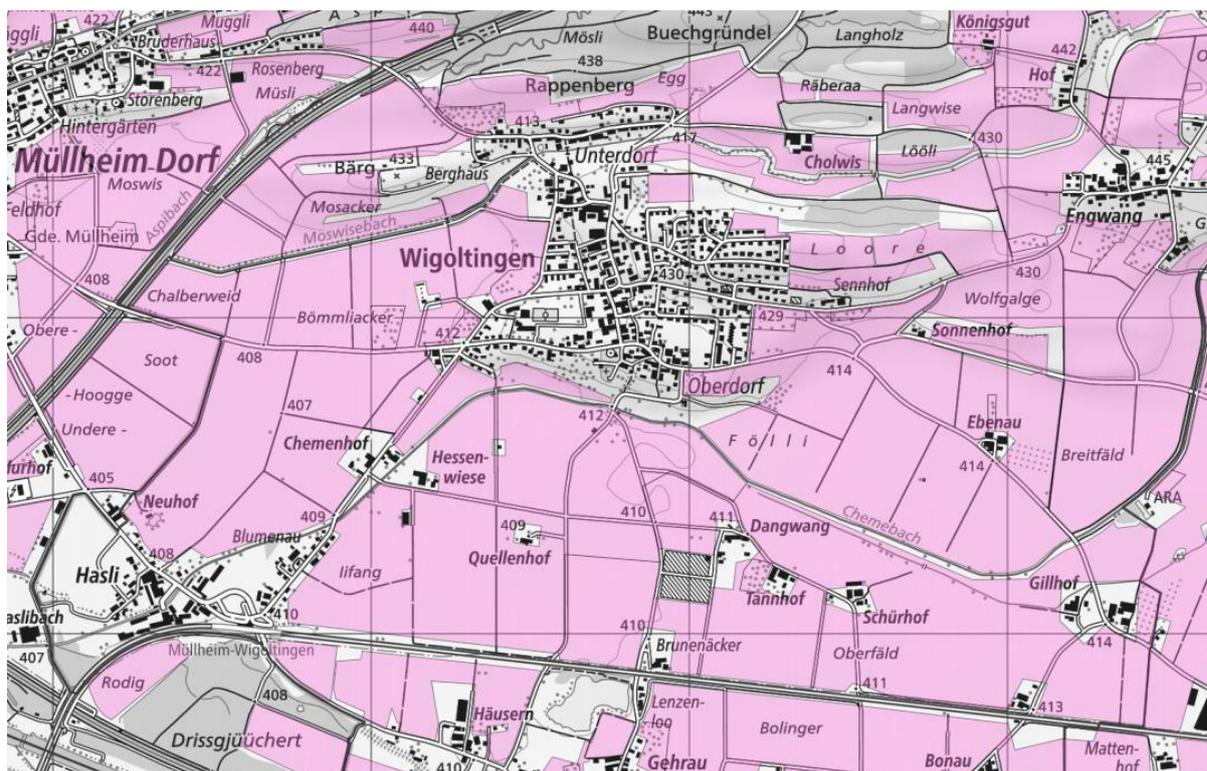


Stand der Erschliessung – Ausschnitt Gemeindegebiet Wigoltingen, Stand 2018

### 3.4 Landschaft

#### 3.4.1 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen (FFF) sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Flächen. Sie umfassen ackerfähiges Kulturland, vorab Ackerland und die Kunstwiesen sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Die Fruchtfolgeflächen dienen zur Sicherung ertragreicher Böden für die Ernährungssicherheit der Bevölkerung, einen langfristigen Erhalt des ackerfähigen Kulturlandes oder auch indirekt der Vielfalt natürlicher Landschaften. Der Kanton hat die Aufgabe bis 2025 die bestehenden FFF zu überarbeiten und dabei die Anforderungen des Sachplans FFF zu berücksichtigen.



Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan

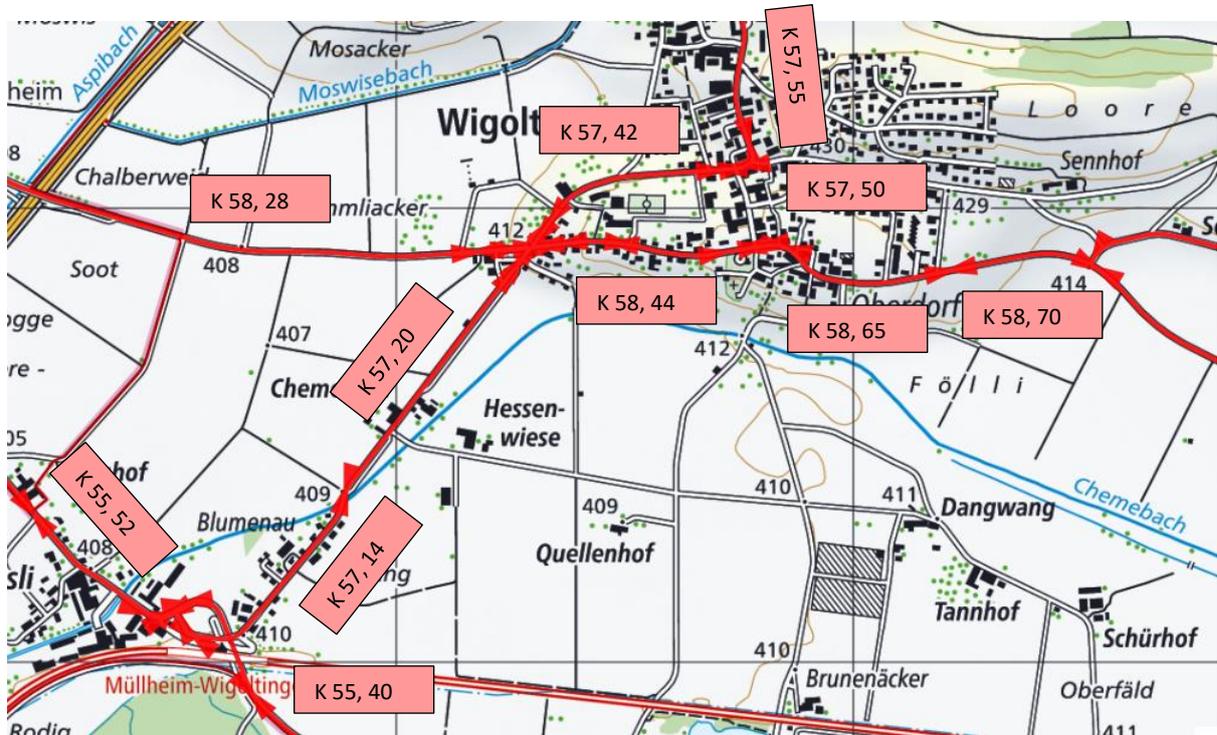
#### 3.4.2 Ausbreitungshindernisse

Gemäss Planungsgrundsatz 2.6 A KRP sind die Ausbreitungshindernisse zu beseitigen oder durchlässiger zu machen. Die Gemeinde hat die Aufgabe die Durchlässigkeit der folgenden Ausbreitungshindernisse zu verbessern:

- Strasse Müllheim - Lamperswil (Wildwechsel)

### 3.5 Verkehr

#### 3.5.1 Motorisierter Individualverkehr

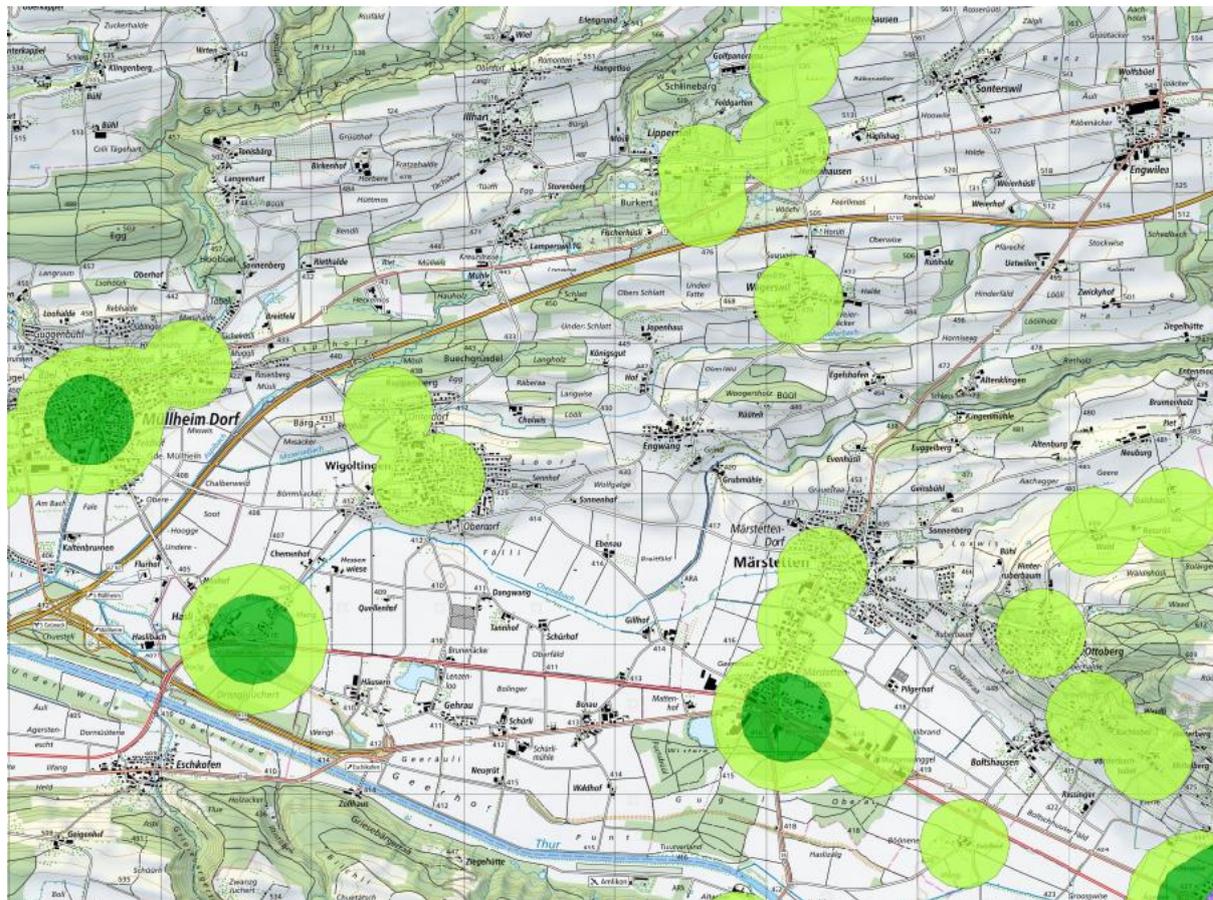


Ausschnitt Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (SLEK) 2020

Strassenabschnitt	Strassenname	DTV in Fz/Tag	LW-Anteil in %, Tag/Nacht	Geschw./Steigung in %	Emissionspegel Tag/Nacht
K58, 28	Wigoltingerstrasse	2900	10/5	80/0.7	75/61
K55, 40	Müllheimerstrasse	2700	10/5	60/1.1	73/58
K55, 52	Müllheimerstrasse	2500	10/5	50/0.3	71/57
K57, 14	Bahnhofstrasse	999	10/5	50/0.7	64/52
K57, 20	Bahnhofstrasse	999	10/5	80/0.2	68/56
K57, 42	Bahnhofstrasse	1600	10/5	50/2	69/55
K57, 50	Poststrasse	1400	10/5	50/1.2	68/54
K57, 55	Poststrasse	1400	10/5	50/0.3	68/54
K58, 20	Wigoltingerstrasse	2900	10/5	80/1.6	75/61
K58, 44	Kirchstrasse	2800	10/5	50/2.5	72/57
K58, 65	Oberdorfstrasse	3000	10/5	50/1.5	72/58
K58, 70	Oberdorfstrasse	3000	10/5	80/4.2	76/62

Die Autobahn A7 führt über das Gemeindegebiet von Wigoltingen und ist zugleich als Ausnahmetransportroute Typ IV definiert. Die Kreuzlingerstrasse sowie die Hauptstrasse zwischen Märstetten und Engwilen sind im Kantonsstrassenachsenetz als Hauptstrasse definiert. Beide Strassen sind als Versorgungsrouten des Typs IIA definiert. Die Wigoltinger-/Kirch-/Oberdorfstrasse (Ausnahmetransportroute IIIB) sowie die Bahnhof-/Post-/Lamperswilerstrasse sind im Kantonsstrassenachsenetz als Nebenstrassen definiert. Ebenso sind die Müllheimer-, Hasli- und Illharter-/Dorfstrasse als Nebenstrassen definiert.

### 3.5.2 Öffentlicher Verkehr



Ausschnitt Plan ÖV-Güteklassen

Im Ortsteil Hasli befindet sich der Bahnhof Müllheim-Wigoltingen, der durch die Bahnlinien S24 und S30 erschlossen wird. Die S24 bedient den Bahnhof Müllheim-Wigoltingen stündlich und verkehrt zwischen Zürich HB – Winterthur – Schaffhausen – Thayngen / Frauenfeld – Weinfelden. Die S30 bedient den Bahnhof Müllheim-Wigoltingen stündlich und verkehrt zwischen Winterthur – Weinfelden. Somit besteht faktisch ein Halbstundentakt in die kantonalen Zentren Frauenfeld und Weinfelden. Alle Gebiete im Umkreis von 300 m des Bahnhofs besitzen die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Die Buslinie 832 bedient den Bahnhof Müllheim-Wigoltingen zu Hauptverkehrszeiten im Stundentakt. Zu Nebenverkehrszeiten wird der Bahnhof nicht bedient. Die Buslinie 832 bedient auf dem Gemeindegebiet die Haltestellen Schulweg, Engwangerstrasse (beide Ortsteil Wigoltingen), Engwang Dorf, Wagerswil Dorf, Illharterstr. Lamperswil, Sternen sowie Oberdorf (beide Ortsteil Illhart). Die Buslinie 829 bedient die Haltestellen Fabrikstrasse, Dorf und Schulweg (alle Ortsteil Wigoltingen) und verkehrt stündlich zwischen Frauenfeld Bahnhof und Wigoltingen Schulweg. Im Bushaltestelleneinzugsgebiet von 300 m ist die ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung) festgesetzt.

### 3.5.3 Wanderwege und Radrouten

Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Wanderwege, welche in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufen.

Die Ost-Westachse durch Wigoltingen wird als Ostschweizer Wein-Route zwischen Schaffhausen – Weinfelden – St. Gallen genutzt und ist im Radwegnetz Alltagsverkehr als Hauptverbindung definiert. Entlang der Hauptstrasse zwischen Autobahnanschluss und Märstetten ist der Radweg im Radwegnetz Alltagsverkehr als Nebenverbindung definiert.

## **3.6 Ver- und Entsorgung**

### **3.6.1 Gewässerräume**

Seit 2011 sind im Gewässerschutzgesetz (GSchG) neue Bestimmungen zum Gewässerraum und zur Revitalisierung von Gewässern in Kraft. Art. 36a GSchG verpflichtet den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (=Gewässerraum) festzulegen. Dabei sind die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wigoltingen hat den Auftrag bis Ende 2026 den grundeigentümerverbindlichen Gewässerraum festzulegen. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerraumlinien erfolgt in Rahmen der Sondernutzungsplanung und in einem separaten Verfahren.

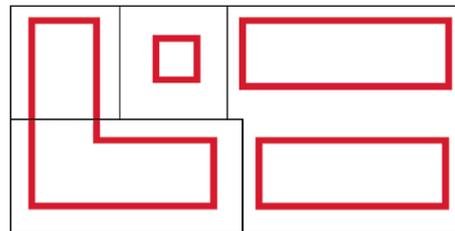
## 4 Innenentwicklungspotential und -strategie

Nach der Revision des Raumplanungsgesetzes stehen kleinere und mittlere Gemeinden bezüglich des haushälterischen Umgangs mit dem Boden vor grosser Herausforderung. Die Innenentwicklung ist dabei ein entscheidendes und wichtiges Thema. Sie eröffnet viele Chancen, bringt jedoch auch viele Herausforderungen mit sich. Beide Aspekte sind bei der Umsetzung der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Mit einer guten Innenentwicklung kann schlussendlich das Kulturland erhalten, die Siedlungsqualität erhöht sowie die bestehende Infrastruktur besser genutzt werden. Entsprechend ist die Auseinandersetzung mit dem Thema bereits auf Stufe 'Kommunaler Richtplan' notwendig. Bei der Revision des kommunalen Richtplans von Wigoltingen hat man sich daher mit dem Thema intensiv auseinandergesetzt.

Für eine adäquate Auseinandersetzung mit dem Thema Innenentwicklung ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde in einem ersten Schritt auf deren Potential zu untersuchen. Da die Innenentwicklung auf unterschiedliche Weise erreicht werden kann (vom sorgfältigen Umgang mit bestehenden Bau- und Siedlungsstrukturen bis hin zum kompletten Gebäudeabriss und Neubau), wurden die Potentiale folgendermassen unterschieden:

### Neuentwicklung

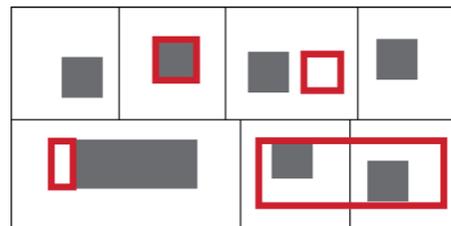
- Bauzonenflächen, welche zeitnah und ohne grosse Aufwendungen wie Landumlegung usw. überbaut werden können
- Struktur und Dichte abhängig von umgebender Struktur
- Problematik: Entwicklungsreserven tatsächlich zu aktivieren wegen Blockadehaltung/Hortung



Ausschnitt aus der «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, ARE TG»

### Weiterentwicklung

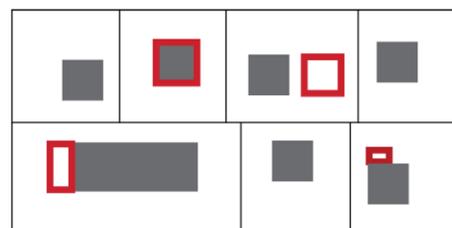
- Lücken im Baugebiet, welche mehrere Parzellen beinhalten und/oder teilweise als Gartenanlage genutzt werden
- Struktur und Dichte durch bestehende Baustruktur sind grundsätzlich vorgegeben
- Problematik: Entwicklungsreserven tatsächlich zu aktivieren wegen Blockadehaltung/Hortung oder städtebaulicher Integration



Ausschnitt aus der «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, ARE TG»

### Erneuerung / Umnutzung

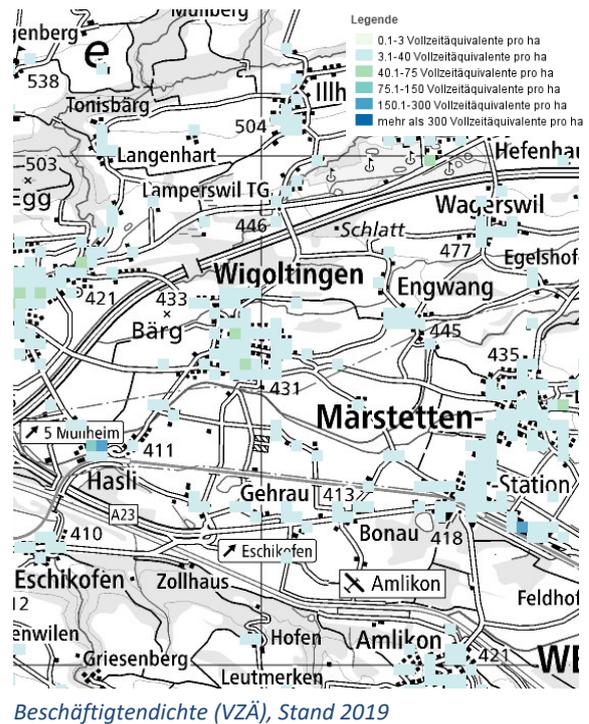
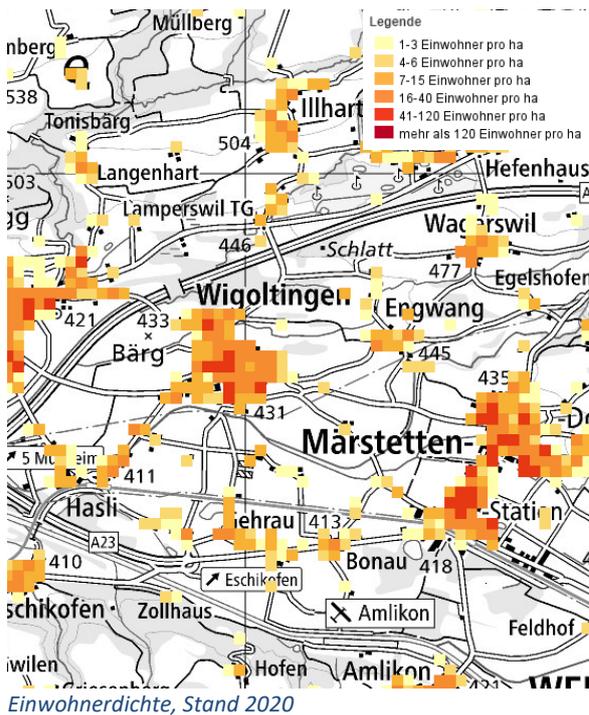
- Unternutzte oder ungenutzte Scheunen und Remisen, welche umgenutzt oder durch einen grösseren Neubau ersetzt werden können
- Struktur und Dichte durch bestehende Baustruktur sind grundsätzlich vorgegeben
- Problematik: Entwicklungsreserven tatsächlich zu aktivieren wegen Blockadehaltung, Hortung oder untergeordneter Nutzung



Ausschnitt aus der «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, ARE TG»

## 4.1 Analyse Gemeindegebiet

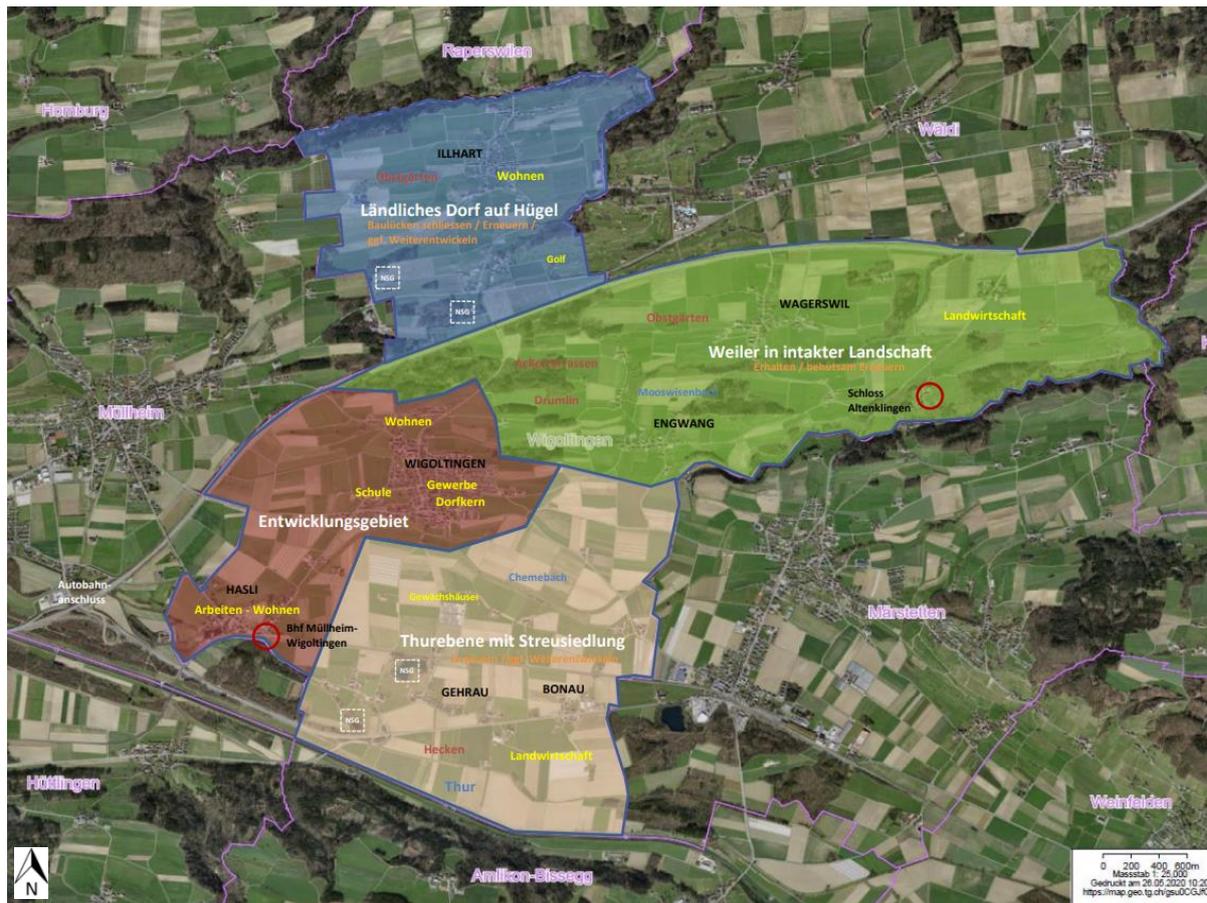
Die Analyse des Gemeindegebietes als Grundlage für die Entwicklungsstrategie und das Eruiere von Entwicklungspotentialen wurde einerseits durch eine Auswertung der Raumnutzerdichten und andererseits durch eine vertiefte Analyse nach Ortsteil vorgenommen. Dabei wurden u.a. die Siedlungsstruktur, die Zonierung, übergeordnete Vorgaben wie Siedlungsbegrenzungslinien oder wertvolle Ortsbilder, die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie die Reserven gem. Raum+ und die Rückmeldungen aus der Gemeinde berücksichtigt. Die Analyse nach Ortsteil folgt im nächsten Kapitel. Dabei wird das eruierte bipolare Entwicklungsgebiet Wigoltingen-Hasli vertiefter nach Quartier untersucht.



Die Auswertung nach Beschäftigten zeigt wenig überraschend eine Konzentration der Arbeitsplätze in Wigoltingen selbst sowie im Hasli. Auch die Einwohnerdichte ist im Kern von Wigoltingen am höchsten, wobei der Unterschied zu den weiteren Ortsteilen weniger ausgeprägt ist als bei den Beschäftigten.

### 4.1.1 Entwicklungsstrategie gesamtes Gemeindegebiet

Die Entwicklungsstrategie über das gesamte Gemeindegebiet von Wigoltingen sieht insgesamt 4 Teilräume vor. Diese stellen funktionalräumliche Einheiten dar und orientieren sich bspw. an Zäsuren in der Landschaft, der Topographie, der vorherrschenden Nutzung, dem Erscheinungsbild der Landschaft, Landschaftskammern, dem Entwicklungspotential etc. Die einzelnen Teilräume werden im Folgenden näher erläutert und deren bauliche Potentiale analysiert, resp. beschrieben.



Entwicklungsplan gesamtes Gemeindegebiet

#### 4.1.2 Analyse nördliches Gemeindegebiet



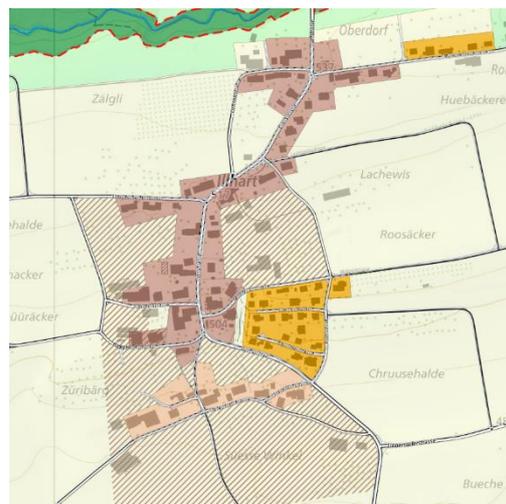
Luftaufnahme nördliches Gemeindegebiet mit Lamperswil links und Illhart rechts

Das nördliche Teilgebiet der Politischen Gemeinde Wigoltingen ist durch die Autobahn A7 vom restlichen Gemeindegebiet räumlich abgeschnitten und umfasst die Ortsteile Illhart und Lamperswil. Die Topographie ist von Lamperswil nach Illhart ansteigend. Der Hang wird zu einem guten Teil landwirtschaftlich bewirtschaftet. Hochstammobstgärten und Ackerterrassen sowie der Golfplatz Lipperswil prägen die Landschaft.

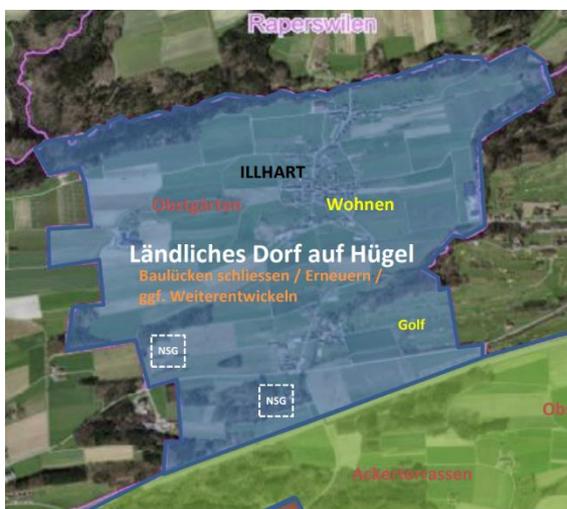
## Illhart



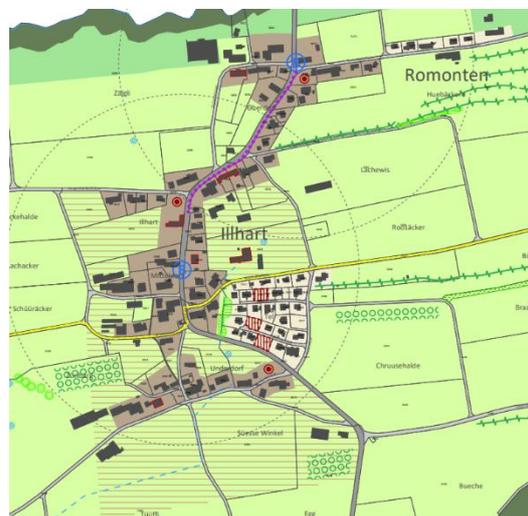
Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Entwicklungsplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Illhart als ländliches (Wohn-)Dorf auf dem Hügel mit ortstypischen (Hochstamm-) Obstgärten, Ackerterrassen, zwei Postautohaltestellen und einigen Baulücken und somit lediglich einem gewissen (Nach-)Verdichtungspotential

**Aktuelle Zonierung:** Wohnzone W2, Dorfzone D, Weilerzone

**Bauliches Entwicklungspotential:** 3 Baulücken im östlichen Einfamilienhausquartier (W2) sowie 3 Parzellen mit Nutzungsreserven entlang Dorfstrasse

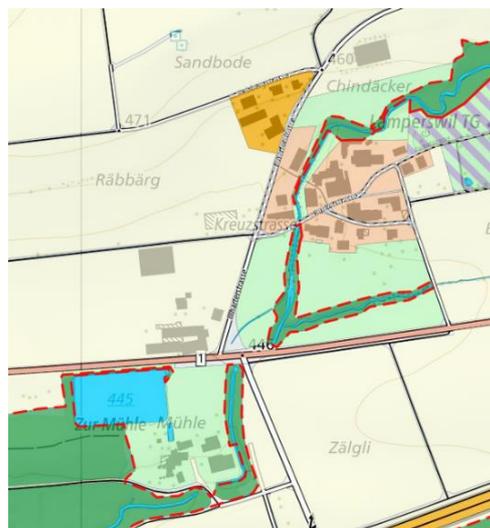
**Handlungsanweisung:** Baulücken schliessen, Erneuern, ggf. Weiterentwickeln

**Erläuterung:** Die sehr dörfliche Siedlungsstruktur kombiniert mit der eher dezentralen Lage und den nur geringen Bauzonenreserven führen insgesamt zu einem geringen Entwicklungspotential. Die Etablierung von dichteren Mehrfamilienhaus-Strukturen durch Aufzonungen sind in Illhart nicht ortsbildnerisch und auch nicht zweckmässig. Da sich die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden, sind Auszonungen ebenfalls nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind zu aktivieren und die Baulücken unter Beachtung der nachbarschaftlichen Strukturen zu schliessen.

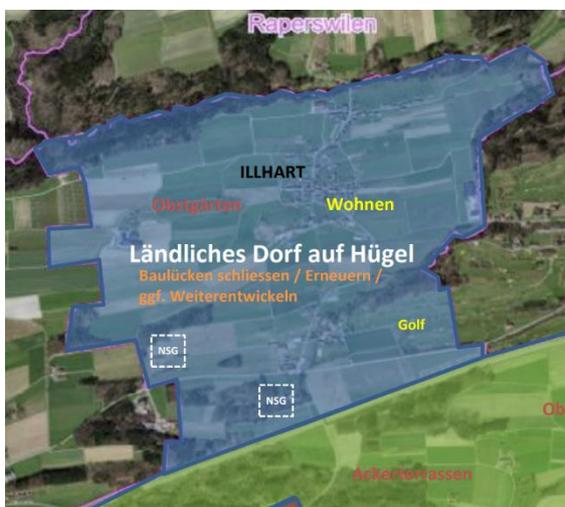
## Lamperswil



Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Entwicklungsplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Lamperswil als Weiler zwischen Wigoltingen und Illhart an der Kantonsstrasse gelegen mit eigener Bushaltestelle; Weiher 'Zur Mühle' gem. KRP als Naturschutzgebiet; Golfplatz östlich angrenzend; im Rahmen des Projekts Kleinsiedlungen untersucht (Zuweisung zu Zone nach Art. 15 RPG)

**Aktuelle Zonierung:** mehrheitlich Weilerzone, Wohnzone W2

**Bauliches Entwicklungspotential:** keine massgeblichen Baulücken, Entwicklung im Bestand

**Handlungsanweisung:** Erhalten, resp. Erneuern

**Erläuterung:** Der Ortsteil Lamperswil weist kein nennenswertes Entwicklungs-, resp. Verdichtungspotential auf. Auf-, Um- und Auszonungen sind ebenfalls nicht zweckmässig. Die Entwicklung des Ortsteils hat im Bestand zu erfolgen.

#### 4.1.3 Analyse östliches Gemeindegebiet



*Luftaufnahme östliches Gemeindegebiet mit Wagerswil links und Engwang rechts*

Das östliche Teilgebiet befindet sich zwischen der Autobahn A7 und der Gemeinde Märstetten und zeichnet sich durch seine hügelige Drumlin-Landschaft und die beiden Fließgewässer aus. Die Ausrichtung der Drumlins, Hügel und Bäche ist in Ost-West-Richtung, weshalb im KRP auch über die gesamte Länge ein Gebiet mit Vorrang Landschaft und ein Vernetzungskorridor ausgeschieden ist. Der Ortsteil Engwang ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) inventarisiert und im KRP als besonders wertvoll bezeichnet. Ebenfalls im ISOS inventarisiert ist die Schlossanlage Altenklingen. Der Ortsteil Wagerswil ist im KRP als wertvoll bezeichnet. Die Entwicklungspotentiale in diesem Teil der Gemeinde sind u.a. auch deshalb eher bescheiden.

## Wagerswil



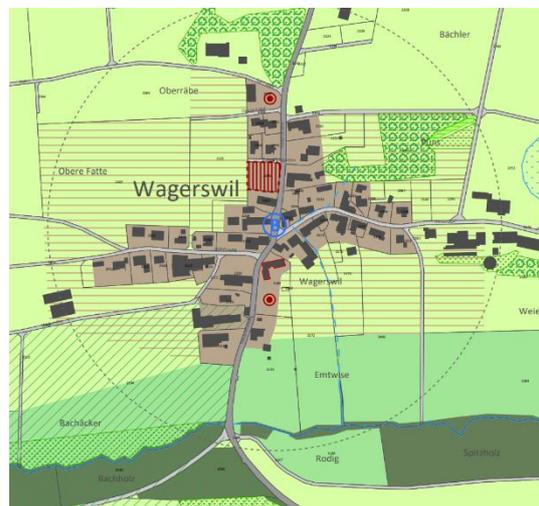
Orthophoto; ThurGIS



Auszchnitt Zonenplan; ThurGIS



Auszchnitt Entwicklungsplan



Auszchnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Weiler in intakter und ortsspezifischer Landschaft mit Vernetzungsfunktion und mit den Fließgewässern Chemebach und Hoferbach als landschaftsprägende Elemente; vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung mit ortstypischen (Hochstamm-)Obstbäumen; gem. KRP Ortsbildschutzgebiet wertvoll; wenige Baulücken

**Aktuelle Zonierung:** Dorfzone D

**Bauliches Entwicklungspotential:** 1 Baulücken sowie 2 Parzellen mit Nutzungsreserven entlang Hauptstrasse

**Handlungsanweisung:** Erhalten, resp. behutsam Erneuern, Schliessung Baulücken unter Wahrung des wertvollen Ortsbildes

**Erläuterung:** Die bäuerlich geprägte Bebauungsstruktur des wertvollen Ortsbilds kombiniert mit der eher dezentralen Lage und den nur geringen Bauzonenreserven führen insgesamt zu einem geringen Entwicklungs- und Verdichtungspotential. Die Etablierung von dichteren Mehrfamilienhaus-Strukturen durch Aufzonungen sind in Wagerswil nicht ortsbildverträglich und stehen im Widerspruch zum wertvollen Ortsbild. Da sich die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden, sind Auszonungen nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind zu aktivieren und die Baulücken – sofern Ortsbildverträglich – zu schliessen.

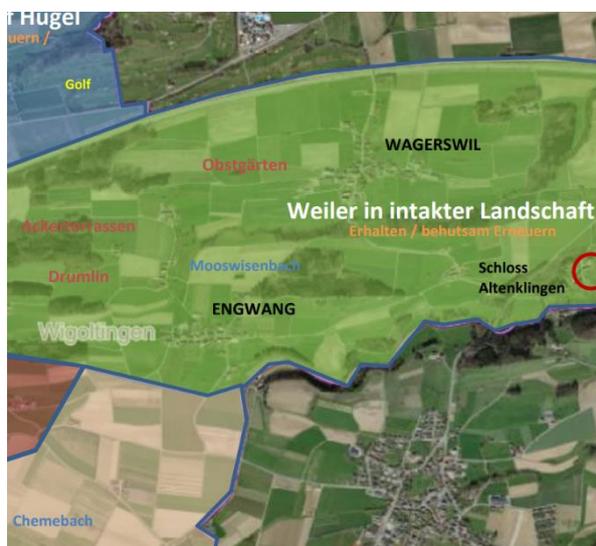
## Engwang & Hof



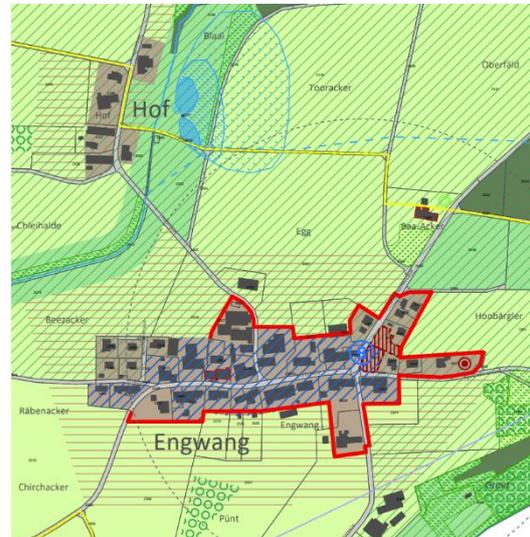
Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Entwicklungsplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Engwang als Weiler in intakter und ortsspezifischer Landschaft mit Vernetzungsfunktion; vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung mit ortstypischen (Hochstamm-)Obstbäumen; im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) inventarisiert sowie besonders wertvolles Ortsbild gem. KRP; Siedlungsbegrenzungslinie gem. KRP; Baulücke direkt bei Bushaltestelle; Weiler Hof im Rahmen des Projekts Kleinsiedlungen untersucht  
**Aktuelle Zonierung:** Dorfzone D; Hof: Weilerzone

**Bauliches Entwicklungspotential:** 2 Baulücken im östlichen Kreuzungsbereich sowie 1 Parzelle mit Nutzungsreserven an Siedlungsrandlage (Zweckmässigkeit Aktivierung bzgl. Ortsbildverträglichkeit prüfen); Entwicklungspotential unter Beachtung des Ortsbildschutzes insgesamt gering

**Handlungsanweisung:** Erhalten, resp. behutsam Erneuern, Schliessung Baulücken unter Wahrung des besonders wertvollen Ortsbildes

**Erläuterung:** Dem schützenswerten Ortsbild von nationaler Bedeutung des Ortsteils Engwang ist adäquat Rechnung zu tragen (bspw. mittels Ortsbildschutzzone). Kombiniert mit der eher dezentralen Lage und den nur geringen Bauzonenreserven weist der Ortsteil insgesamt ein geringes Entwicklungspotential auf. Da sich die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten

Gebietes befinden, sind Auszonungen ebenfalls nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind zu aktivieren und die Baulücken – sofern Ortsbildverträglich – zu schliessen.

#### 4.1.4 Analyse südliches Gemeindegebiet



Luftaufnahme südliches Gemeindegebiet mit Vagoweier, Dangwang, Gehrau und Schürli v.l.n.r.

Das südliche Gemeindegebiet befindet sich in der Thurebene und zeichnet sich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, Verkehrsinfrastrukturen (Hauptstrasse, resp. Nationalstrasse und Bahnlinie, Korridor BTS) und die Weilerabfolge von Bonau über Gehrau nach Häusern aus. Landschaftsprägende Naturelemente sind u.a. die markanten Hecken sowie der Vagoweier.

## Bonau



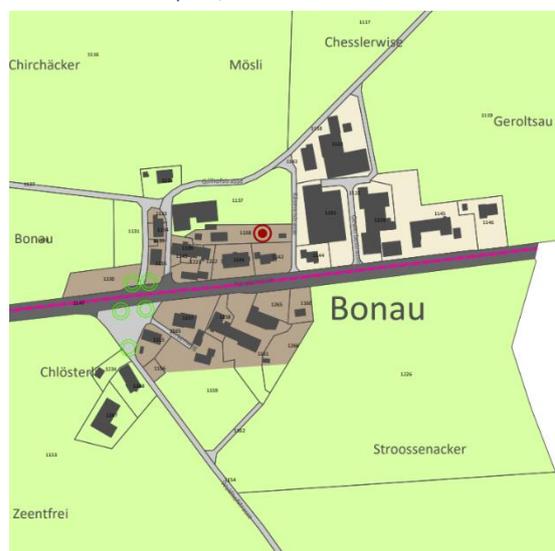
Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Entwicklungsplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Bonau als Teil der 'Weiler-Abfolge' entlang der Hauptstrasse mit wenigen Baulücken, resp. mässigen Entwicklungspotential; umgeben von Landwirtschaftsflächen mit teils ortstypischen (Hochstamm-)Obstbäumen; einige Gewerbebetriebe vorhanden

**Aktuelle Zonierung:** Dorfzone D, Wohn- und Arbeitszone WA2

**Bauliches Entwicklungspotential:** 1 unternutzte Parzelle an Siedlungsrandlage; Entwicklungspotential v.a. im Bestand

**Handlungsanweisung:** Erneuern, Weiterentwickeln, ggf. Umstrukturieren

**Erläuterung:** Der Ortsteil Bonau weist lediglich ein mässiges Entwicklungs-, resp. Verdichtungspotential auf. Aufzonungen sind aufgrund der Grösse und Lage sowie der bestehenden Zonierung nicht zweckmässig. Da sich die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden, führen Auszonungen ebenfalls nicht zu raumplanerisch besseren Lösungen. Die Entwicklung des Ortsteils auch bzgl. gewerblicher Nutzung hat v.a. über eine Erneuerung des Bestandes zu erfolgen. Die vorhandenen Baulandreserven sind konsequent zu aktivieren.

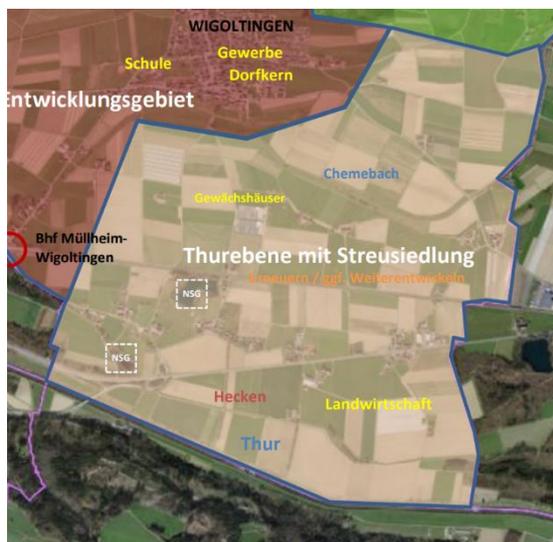
## Gehrau & Schürli



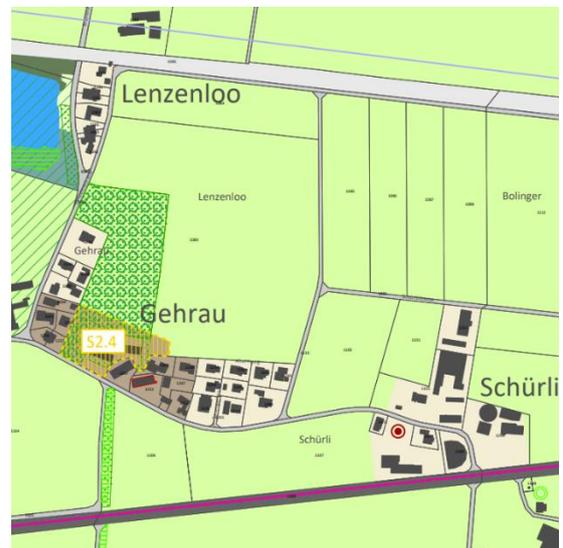
Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Entwicklungsplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Gehrau und Schürli als Teil der 'Weiler-Abfolge' entlang Hauptstrasse - mit wenigen Baulücken, jedoch mit einem grösseren Areal, welches sich für eine Transformation eignet; umgeben von Landwirtschaftsflächen mit teils ortstypischen (Hochstamm-)Obstbäumen, markanten und landschaftsprägenden Hecken sowie dem Vagoweier (Naturschutzgebiete gem. KRP)

**Aktuelle Zonierung:** Dorfzone D, Wohnzone W2, Wohn- und Arbeitszone WA2

**Bauliches Entwicklungspotential:** 1 Gebiet mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential in Gehrau sowie 1 unternutzte Parzelle im Ortsteil Schürli

**Handlungsanweisung:** Erneuern, resp. Weiterentwickeln/Umstrukturieren

**Erläuterung:** Die Mischzone im Ortsteil Schürli weist lediglich geringe Baulandreserven auf. Eine bauliche Entwicklung hat v.a. über eine Verdichtung und Erneuerung im Bestand zu erfolgen und das Bauland ist konsequent zu aktivieren. Das Entwicklungspotential im Ortsteil Gehrau besteht v.a. aus dem bezeichneten Gebiet. Eine Arrondierung der Bauzone zwecks besserer Bebaubarkeit ist zu prüfen. Aufzonungen sind aufgrund der Grösse und Lage sowie der bestehenden Zonierung in beiden Ortsteilen nicht zweckmässig. Da sich die Bauzonenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes befinden, sind Auszonungen ebenfalls nicht zweckmässig.

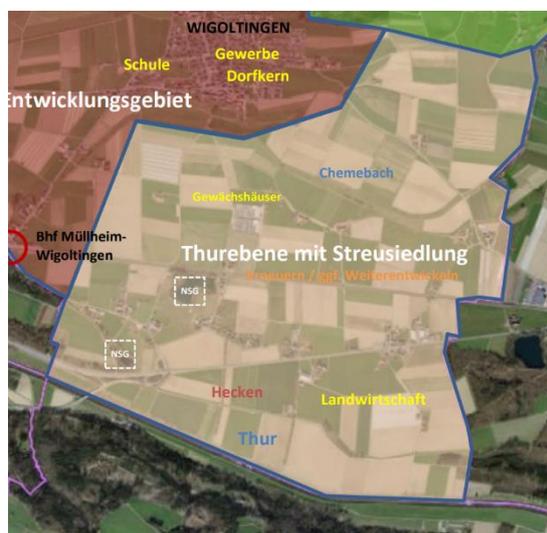
## Häusern



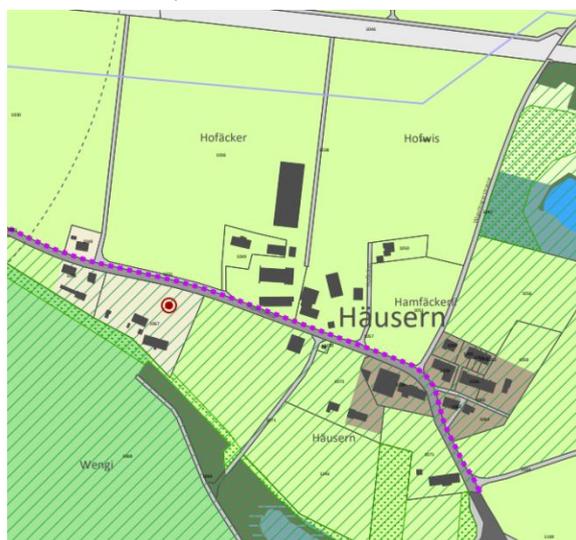
Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Entwicklungsplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Häuser als Teil der 'Weiler-Abfolge' entlang Kantonsstrasse - mit wenigen Baulücken, resp. mässigem Entwicklungspotential, umgeben von Landwirtschaftsflächen und zwei Weihern, relativ nahe zum Bahnhof, Häuser Ost im Rahmen des Projekts Kleinsiedlungen untersucht  
**Aktuelle Zonierung:** Wohn- und Arbeitszone WA2, Dorfzone D

**Bauliches Entwicklungspotential:** 1 unternutzte Parzelle

**Handlungsanweisung:** Erneuern, Weiterentwickeln, ggf. Umstrukturieren

**Erläuterung:** Die Mischzone im Ortsteil Häuser weist ein gewisses Entwicklungs-, resp. Verdichtungspotential auf. Voraussetzung hierfür ist die Mobilisierung der Reserven auf der unternutzten Parzelle. Aufzonungen sind aufgrund der Grösse und Lage sowie der bestehenden Zonierung nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind konsequent zu aktivieren.

#### 4.1.5 Analyse Entwicklungsgebiet Wigoltingen und Hasli



Ausschnitt Entwicklungsplan

Das grösste Entwicklungspotential besteht über das Gemeindegebiet betrachtet innerhalb der Ortsteile Wigoltingen und Hasli. Entsprechend soll auch hier die grösste Entwicklung stattfinden, weshalb es als Entwicklungsgebiet bezeichnet ist. Dabei kommen den beiden Ortsteilen unterschiedliche Funktionen zu. Wigoltingen soll weiterhin die Funktion des 'Dorfzentrums' wahrnehmen, in welchem man sich trifft und bspw. Besorgungen des täglichen Bedarfs tätigt. Entsprechend ist im Zentrum eine Aufwertung des Strassenraums anzustreben, um dieses zu stärken.

Der Ortsteil Hasli hingegen weist grosse Bauzonenreserven auf und hat das Potential, direkt am Bahnhof ein neues Gesicht der Gemeinde zu entwickeln. Aufgrund des nahegelegenen Autobahnanschlusses, der guten Lage im regionalen Kontext und der grossen Reserven in den Arbeitszonen wird der Fokus im Hasli, im Gegensatz zu Wigoltingen, eher auf die Arbeitsnutzung gelegt, wobei weiterhin auch im Hasli gewohnt und gelebt werden soll. V.a. die Entwicklung im Hasli soll eine Erhöhung der Raumnutzerdichte der Gemeinde erzielen.

Aus der vertieften Analyse der einzelnen Quartiere von Wigoltingen (siehe Folgeseiten) ist nachfolgender Entwicklungsplan für das Gemeindezentrum entstanden, welcher als Grundlage für den Richtplan diene.



Entwicklungsplan Gemeindezentrum

## Unterdorf



Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Unterdorf als vom restlichen Siedlungsgebiet durch die Landschaftsspanne um den 'Moswisebach' separiertes, temporeduziertes Wohnquartier mit Ein-/Mehrfamilienhausstruktur mit wenigen Baulücken und daher einem eher mässigen (Nach-)Verdichtungspotential; Landschaftsspanne um den 'Moswisebach' (Landwirtschaftszone Lw) als landschaftsprägendes und siedlungsgliederndes (Landschafts-)element erhalten sowie attraktive und sichere Anbindung des Unterdorfs an das Siedlungsgebiet für den LV gewährleisten (Stichwort sichere Schulwege)

**Aktuelle Zonierung:** Wohnzone W2

**Bauliches Entwicklungspotential:** 4 Baulücken

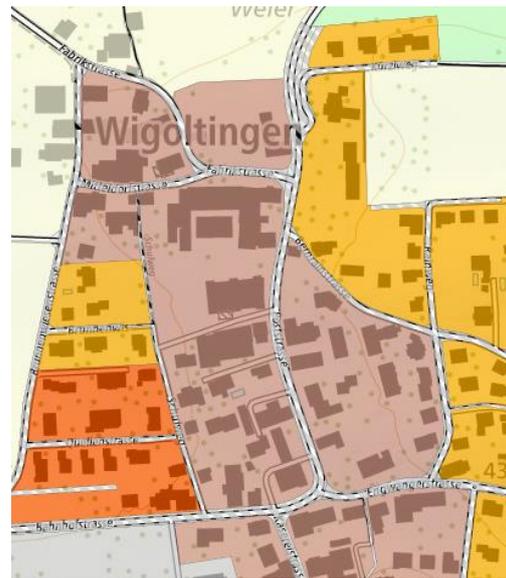
**Handlungsanweisung:** Baulücken schliessen, Erneuern, ggf. Weiterentwickeln

**Erläuterung:** Das Unterdorf von Wigoltingen weist gewisse Bauzonenreserven mit Entwicklungspotentialen auf. Die Etablierung von höherzonigen dichteren Mehrfamilienhaus-Strukturen durch Aufzonungen sind im Unterdorf aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht ortsbilddienlich und auch nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind zu aktivieren und die Baulücken unter Beachtung der nachbarschaftlichen Strukturen zu schliessen.

## Mitteldorf



Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Mitteldorf mit sehr wenigen Baulücken, resp. mässigem Entwicklungspotential - mit gewerblichen, teils publikumsorientierten Nutzungen entlang Poststrasse (Kantonsstrasse - Nebenstrasse); nördlicher Teil gem. KRP wertvolles Ortsbild; Poststrasse inkl. Kreuzung als sehr verkehrsorientierter Strassenraum mit erheblichem Aufwertungspotential; ortsbauliches Potential als markanter, ortsspezifischer Dorfeingang an der Kreuzung Post-/Fabrik-/Bernrainstrasse vorhanden

**Aktuelle Zonierung:** Dorfzone D

**Bauliches Entwicklungspotential:** 2 Baulücken im Mitteldorf

**Handlungsanweisung:** Erneuern, ggf. Weiterentwickeln

**Erläuterung:** Das Mitteldorf von Wigoltingen weist gewisse Bauzonenreserven mit Entwicklungspotentialen auf. Die Etablierung von höherzonigen, dichten Mehrfamilienhaus-Strukturen durch Aufzonungen sind im Mitteldorf aufgrund der dörflichen, meist zweistöckigen Bebauungsstruktur sowie unter Beachtung des wertvollen Ortsbildes nicht ortsbilddienlich und deshalb nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind zu aktivieren und die Baulücken unter Beachtung der nachbarschaftlichen Strukturen sowie des Ortsbildes zu schliessen. Zudem ist durch eine siedlungsverträglichere Gestaltung der Bahnhof-/Poststrasse sowie der Kreuzung im Zentrum eine Steigerung der Siedlungs- und Aufenthaltsqualität im Dorfkern zu erzielen.

### 'Wohnquartier West'



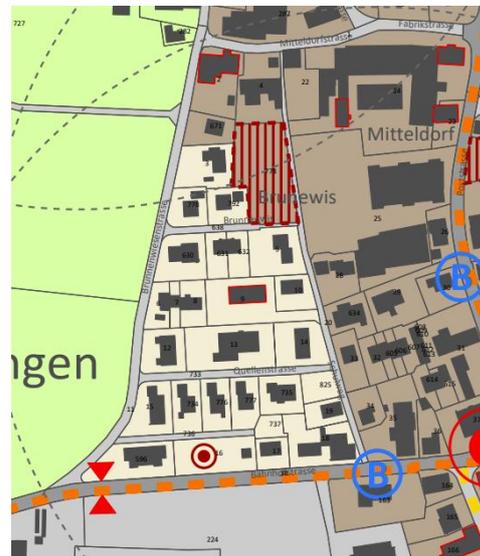
Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** 'Wohnquartier West' mit grosser Baulücke und zentrumsnah gelegen; Aufzoning der Wohnzone W2 in W3 und/oder GP-Pflicht prüfen; z.T. Mehrfamilienhausquartier; Schulweg und Verlängerung als sichere 'LV-Achse' (Stichwort sichere Schulwege)

**Aktuelle Zonierung:** Wohnzone W2 und W3

**Bauliches Entwicklungspotential:** 1 Baulücke sowie 1 Parzelle mit Nutzungsreserven

**Handlungsanweisung:** Erneuern, Weiterentwickeln, Schliessung Baulücken unter Wahrung des wertvollen Ortsbildes

**Erläuterung:** Das Wohnquartier westlich des Dorfkerns weist eine grössere Baulücke sowie aufgrund der Bebauungsstruktur und der in Teilen bereits ausgeschiedenen Wohnzone W3 ein gewisses Entwicklungs- und Nachverdichtungspotential auf. Gleichzeitig ist der Nähe zum gewachsenen Dorfkern sowie dem wertvollen Ortsbild gebührend Rechnung zu tragen. Die Ausdehnung der Wohnzone W3 ist unter diesen Gesichtspunkten nicht zweckmässig und vermag eine gute Einordnung nicht zu gewährleisten. Mit einer Umzonung der Innenreserve in die Dorfzone kann bei einer besseren Einpassung trotzdem eine verträgliche Verdichtung in zentrumsnähe erreicht werden. Die vorhandenen Baulandreserven sind zu aktivieren und die Baulücken unter Beachtung der nachbarschaftlichen Strukturen sowie des Ortsbildes zu schliessen.

### 'Wohnquartier Ost'



Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** 'Wohnquartier Ost' (Wohnzone W2) als gebautes Einfamilienhausquartier mit einigen wenigen Baulücken und mässigem Entwicklungspotential; verkehrsberuhigtes Einfamilienhausquartier; Anbindung an LV-Netz im südlich gelegenen 'Mischquartier' prüfen (Stichwort sichere Schulwege)

**Aktuelle Zonierung:** Wohnzone W2

**Bauliches Entwicklungspotential:** 4 Baulücken nördlich Engwangerstrasse

**Handlungsanweisung:** Baulücken schliessen, Erneuern

**Erläuterung:** Das Einfamilienhausquartier im östlichen Teil von Wigoltingen weist lediglich geringe Bauzonenreserven und Entwicklungspotentiale auf. Die Etablierung von höherzonigen dichteren Mehrfamilienhaus-Strukturen durch Aufzonungen sind in diesem Wohnquartier mit Hanglage aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur mit reinen Einfamilienhäusern nicht ortsbilddienlich und auch nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind zu aktivieren und die Baulücken unter Beachtung der nachbarschaftlichen Strukturen zu schliessen.

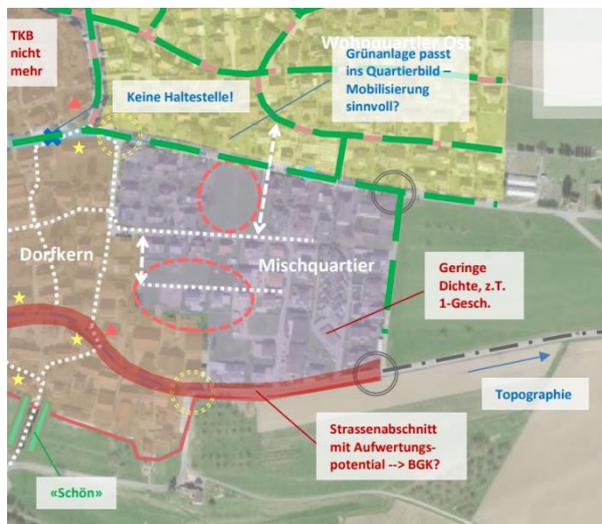
### 'Quartier Bettäcker'



Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** 'Quartier Bettäcker' mit einigen Baulücken und Nutzungsreserven; mehrere überlagernde Sondernutzungspläne; Püntstrasse und Gartenweg als LV-Rückgrat (Stichwort sichere Schulwege)

**Aktuelle Zonierung:** Wohnzone W2 und Wohn- und Arbeitszone WA2

**Bauliches Entwicklungspotential:** 4 Baulücken sowie 3 Parzellen mit Nutzungsreserven

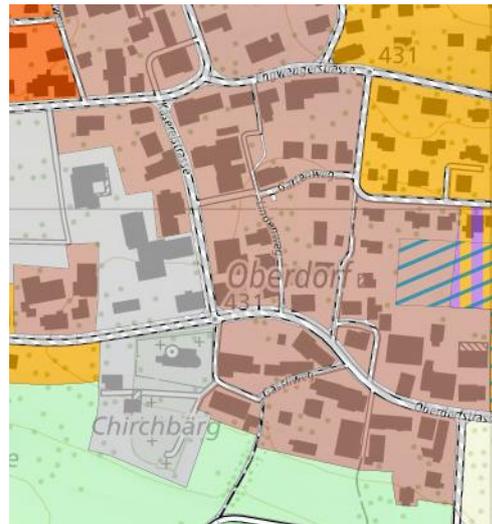
**Handlungsanweisung:** Baulücken schliessen, Erneuern, ggf. Weiterentwickeln

**Erläuterung:** Das Quartier 'Bettäcker' im südöstlichen Teil von Wigoltingen weist gewisse Bauzonenreserven mit Entwicklungspotentialen auf. Die Etablierung von grossflächigeren, höherzonigen und dichten Mehrfamilienhaus-Strukturen durch Aufzonungen sind im Quartier aufgrund der gewachsenen Bebauungsstruktur mit vielen Einfamilienhäusern nicht ortsbildlich und deshalb nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind komsequent zu aktivieren und die Baulücken unter Beachtung der nachbarschaftlichen Strukturen zu schliessen, wobei eine quartiervertägliche Verdichtung anzustreben ist. Die Zonenabgrenzung der Mischzone ist zu überprüfen.

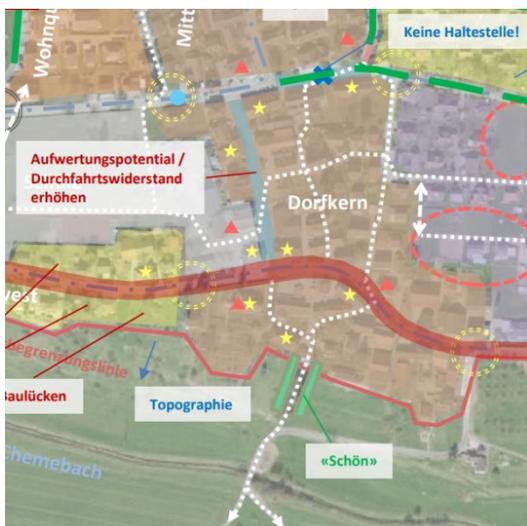
## Oberdorf



Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Oberdorf als historisch gewachsener Dorfkern mit einigen geschützten Gebäuden (Kulturobjekten), keinen Baulücken und daher einem sehr geringem (Nach-)Verdichtungspotential; wertvolles Ortsbild gem. KRP; Aufwertungspotential des Strassenraums und Stärkung der Käserestrasse und einem Abschnitt der Engwangerstrasse als siedlungsorientierter Strassenraum mit Versorgungsfunktion (Dorfläden) und als möglicher Begegnungsort; Etablierung eines LV-Wegenetzes abseits der befahrenen Strassen (Stichwort sichere Schulwege)

**Aktuelle Zonierung:** Dorfzone D und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

**Bauliches Entwicklungspotential:** keine massgeblichen Baulücken, Entwicklung im Bestand unter Beachtung des wertvollen Ortsbildes

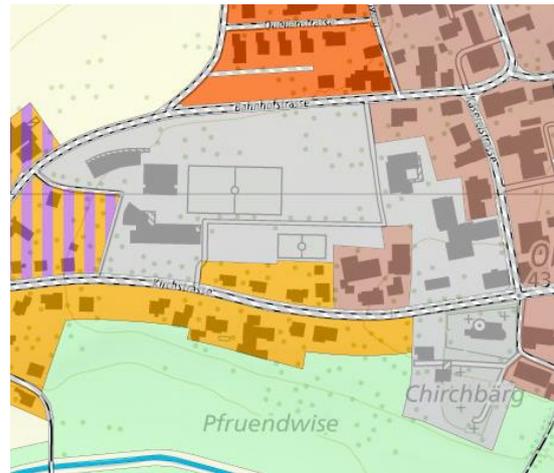
**Handlungsanweisung:** Erhalten, resp. Erneuern

**Erläuterung:** Das Oberdorf von Wigoltingen weist keine massgeblichen Bauzonenreserven mit Entwicklungspotentialen auf. Die Etablierung von höherzonigen, dichten Mehrfamilienhaus-Strukturen durch Aufzonungen sind im Oberdorf aufgrund der dörflichen, meist zweistöckigen Bebauungsstruktur sowie unter Beachtung des wertvollen Ortsbildes nicht ortsbilddienlich und deshalb nicht zweckmässig. Die Entwicklung hat v.a. im Bestand zu erfolgen. Zudem ist durch eine siedlungsverträglichere Gestaltung der Käserestrasse sowie der Kreuzung im Zentrum eine Steigerung der Siedlungs- und Aufenthaltsqualität im Dorfkern zu erzielen.

## Schulareal



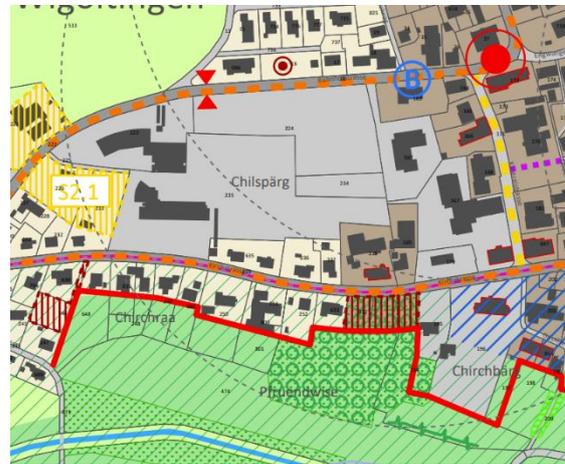
Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Schulareal mit grosser Flächenreserve für die Weiterentwicklung der Volksschulgemeinde Wigoltingen; Trennwirkung der Kantonsstrassen zu den umliegenden Wohnquartieren schmälern (Stichwort sichere Schulwege); Schulhof der Primarschule in die Strassenraumgestaltung der Käseerstrasse 'miteinbeziehen'

**Aktuelle Zonierung:** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe

**Bauliches Entwicklungspotential:** Erweiterung der Schulanlage, resp. für weitere im öffentlichen Interesse liegende Massnahmen mit Raumbedarf

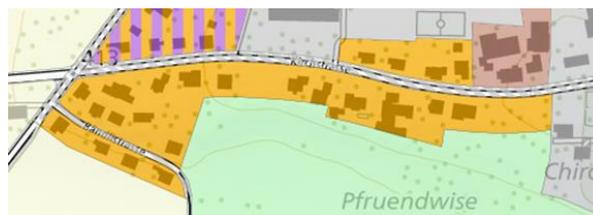
**Handlungsanweisung:** Neuentwickeln (bei Bedarf)

**Erläuterung:** Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen westlich des Oberdorfs dient als Reserve für die Entwicklung der Schulanlage sowie für weitere im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen.

### 'Wohnquartier Südwest'



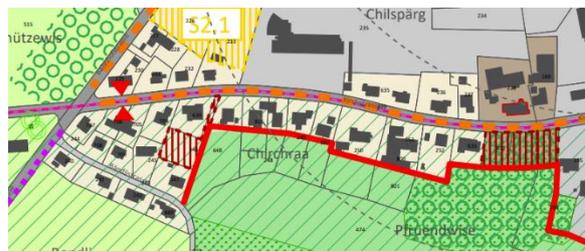
Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** 'Wohnquartier Südwest' begrenzt durch Siedlungsbegrenzungslinie gem. KRP mit wenigen Baulücken und geringem Entwicklungspotential; evtl. Baulandmobilisierung als Problem

**Aktuelle Zonierung:** Wohnzone W2 und Dorfzone D

**Bauliches Entwicklungspotential:** 3 Baulücken

**Handlungsanweisung:** Baulücken schliessen, Erneuern

**Erläuterung:** Das Wohnquartier im südwestlichen Teil von Wigoltingen entlang der Kirchstrasse weist gewisse Bauzonenreserven und Entwicklungspotentiale auf. Die Etablierung von höherzonigen dichteren Mehrfamilienhaus-Strukturen durch Aufzonungen sind in diesem Wohnquartier mit Hanglage aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur mit vielen Einfamilienhäusern nicht ortsbilddienlich und auch nicht zweckmässig. Die vorhandenen Baulandreserven sind zu aktivieren und die Baulücken unter Beachtung der nachbarschaftlichen Strukturen sowie des Ortsbildes zu schliessen, wobei bei der Erneuerung des Bestands eine quartierverträgliche Nachverdichtung anzustreben ist. Die Parzelle der Volksschulgemeinde ist auf deren Zonenzugehörigkeit hin zu überprüfen.

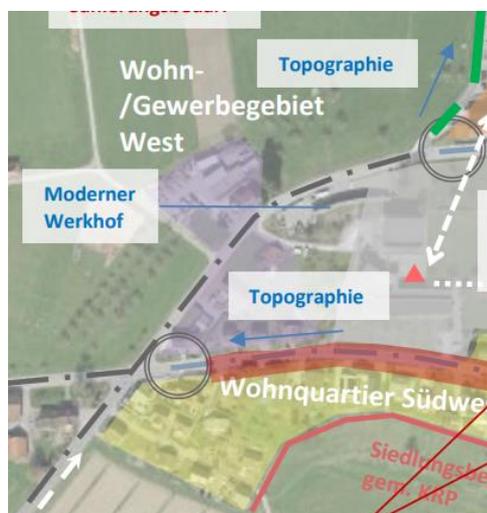
### 'Wohn- und Gewerbegebiet West'



Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt Erkenntnisplan



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Wohn- und Gewerbegebiet West mit Flächenreserven und Erneuerungs-/Verdichtungspotential; Potential für Aufwertung Dorfeingang

**Aktuelle Zonierung:** Wohn- und Arbeitszone WA2

**Bauliches Entwicklungspotential:** Gebiet mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential

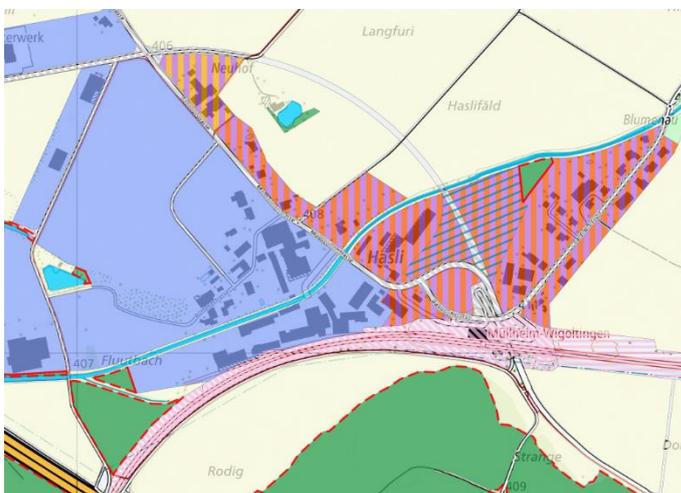
**Handlungsanweisung:** Weiterentwickeln/Umstrukturieren

**Erläuterung:** Das Wohn- und Gewerbegebiet im südwestlichen Teil von Wigoltingen beidseits der Bahnhofstrasse weist ein hohes Erneuerungs- und Entwicklungspotential auf. Die beiden Teilgebiete umfassen gemeinsam eine Fläche von rund 0.68 ha. Das östliche Teilgebiet ist noch beinahe unbebaut und im westlichen Teilgebiet ist ebenfalls noch eine grössere Fläche unbebaut. Durch die Lage am westlichen Dorfeingang haben die beiden Teilgebiete das Potential, eine ortsbauliche Verbesserung an prominenter Lage zu ermöglichen. Um eine Entwicklung anzustossen, ist eine Aufzoning zu prüfen, wobei aufgrund der Lage der qualitätsvollen Einbettung besondere Aufmerksamkeit zu schenken ist.

## Hasli



Orthophoto; ThurGIS



Ausschnitt Zonenplan; ThurGIS



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

**Kurzbeschreibung:** Der Ortsteil Hasli ist direkt am Bahnhof Müllheim-Wigoltingen gelegen; östlicher Teil mit grossen Flächenreserven in Mischzone (WA3) v.a. in Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht; westlicher Teil Arbeitsnutzung (Industrie) mit sehr grossen Flächenreserven; mittlere Gefährdung durch Hochwasser; Entwicklungsziele der Gemeinde sowie Absichten der Grundeigentümer im Gebiet (bspw. Zwicky, KIBAG)? Bahnhofumfeld mit Aufwertungspotential

**Aktuelle Zonierung:** Wohn- und Arbeitszone WA3 und Arbeitszone Industrie

*Bauliches Entwicklungspotential:* 2 Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential, mehrere Baulücken, Entwicklungsgebiet Hasli

*Handlungsanweisung:* Umstrukturieren, Neuentwickeln, ggf. Flächentransfer innerhalb des Ortsteils zwecks besserer Zonenabgrenzung

*Erläuterung:* Der Ortsteil Hasli weist hohe Baulandreserven auf und ist mit dem Bahnhof und dem Autobahnanschluss gut erschlossen. Durch die Grösse und Lage im regionalen Kontext weist das Gebiet ein hohes Potential für die Entwicklung eines Arbeitsplatzgebietes von überkommunaler Bedeutung auf. Für die Entwicklung dieses strategisch wichtigen Gebietes ist ein aktives Handeln der Gemeinde(n) wichtig. Die Baulandreserven sind zu aktivieren und in den Arbeitszonen ein attraktives Arbeitsplatzgebiet mit regionaler Ausstrahlung zu entwickeln. Dabei ist eine Koordination mit der Nachbargemeinde Müllheim anzustreben. Dies auch vor dem Hintergrund eines Ausbaus der strassenseitigen Erschliessung. In den Wohngebieten (Wohn- und Arbeitszonen) soll die Entwicklung eine Erhöhung der Raumnutzerdichte der Gemeinde zur Folge haben.

## 4.2 Raumplanerische Leitsätze der Gemeinde

Anhand der vorangehenden Grundlagenanalyse wurden folgende Ziele für die Ortsplanungsrevision festgelegt:



Die Gemeinde Wigoltingen setzt sich aus mehreren Dorfteilen und Weilern zusammen. Im Bereich der Siedlungsentwicklung wird die individuelle Entwicklung und Potentiale der Dorfteile berücksichtigt und in die Planung mit einbezogen. Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten sowie Schutzziele soll sich die Siedlungsentwicklung auf die beiden Ortsteile Wigoltingen und Hasli konzentrieren. In diesem Sinne soll auch in Zukunft das Wachstum von Wohn- und Arbeitsgebieten vorrangig in diesen Ortsteilen stattfinden.

Mit geeigneten Massnahmen soll vor allem eine Aufwertung des Dorfkerns von Wigoltingen und damit die Stärkung als Begegnungsort für das gesamte Gemeindegebiet erreicht werden. Eine markante Verbesserung wird durch die Strassenraumaufwertung der beiden Kantonsstrassen innerhalb von Wigoltingen mittels Betriebs- und Gestaltungskonzept erzielt.

Da die Politische Gemeinde Wigoltingen im Rahmen dieser Gesamtrevision keine Einzonungen tätigen kann, steht im Zentrum der Siedlungsentwicklung die Nutzung von Baulandreserven und Baulücken sowie der Nachverdichtungs- und Innentwicklungspotentialen. Zu diesem Zweck werden bestehende Baulücken und Baulandreserven identifiziert und nutzbar gemacht. Zudem soll durch die Um- und Aufzonung geeigneter Gebiete eine höhere Dichte erzielt werden.

### Zielsetzung

- Mit einer zweckmässigen Ortsplanung soll ein massvolles, moderates und qualitatives Wachstum - unter Erhaltung der bestehenden Lebens- und Siedlungsqualität sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur - gewährleistet werden.
- Das Wachstum hat in erster Linie in der bestehenden Bauzone zu erfolgen. Baulandreserven sind zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Die Siedlungs- und Freiraumqualitäten sind dabei zu berücksichtigen und zu fördern.
- Ein durchmischtes Wohnraumangebot mit dem Ziel einer guten Bevölkerungsdurchmischung soll realisiert werden.
- Wigoltingen ist eine lebenswerte Gemeinde im Mittelthurgau an der Schnittstelle zur Regio Frauenfeld mit guten Anbindungen an die kantonalen Zentren. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken.
- Eine intakte Infrastruktur sorgt für eine hohe Attraktivität als Wohnort und Wirtschaftsstandort. Für die Bedürfnisse im Bereich der öffentlichen Dienste und Schutz der Bevölkerung sind die notwendigen räumlichen Voraussetzungen bereit zu stellen.
- Industrie, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie die Landwirtschaft sind von wirtschaftlicher Bedeutung. Wigoltingen als attraktiver Arbeitsort mit guten Anbindungen in der Region ist zu erhalten und zu stärken.



Im Bereich Verkehr strebt die Gemeinde die Entwicklung von Betriebs- und Gestaltungskonzepten an, welches neben einer gezielten Aufwertung der Strassenräume im Dorfkern sowie der Dorfeingänge, die Bedürfnisse des Langsamverkehrs berücksichtigt.

### Zielsetzung

- Mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept soll der Strassenraum aufgewertet und der Übergang zwischen Landschaft und Siedlung ansprechend gestaltet werden. Die Strassenräume sollen an Sicherheit und Attraktivität gewinnen. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept bietet dazu eine gesamtheitliche Betrachtung und Berücksichtigung aller relevanten Aspekte.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist zu erhalten und deren Nutzung und Qualität soll gefördert werden.
- Mit gezielten Massnahmen ist die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt zu berücksichtigen. Der Langsamverkehr soll durch Erhalt und Verbesserung der bestehenden Achsen gefördert werden. Dabei sind Konflikte zwischen Fussgänger und Velofahrer durch Koexistenz möglichst zu vermeiden.



## NATUR & LANDSCHAFT

Das Gemeindegebiet von Wigoltingen weist eine vielfältige Landschaft mit Wäldern, Drumlins, Ackerterrassen, der Thurebene etc. auf. Um diese wertvollen Charakteristika schützen und erhalten zu können, wird die Ausarbeitung eines Landschaftsentwicklungskonzeptes angestrebt. Weiterhin soll die Funktion als Erholungs- und Erlebnisraum durch gezielte Massnahmen ergänzt werden. Darüber hinaus gilt es die Präventivmassnahmen bezüglich der Naturgefahren in die Ortsplanung zu integrieren und umzusetzen.

### Zielsetzung

- Berücksichtigung und Schutz von Flora und Fauna sowie ökologischer Bedeutsamkeiten. Die Vernetzung für Flora und Fauna soll gefördert werden.
- Naherholungsgebiete sind zu pflegen und besondere landschaftliche Merkmale zu erhalten.
- Die im Kantonalen Richtplan bezeichneten Ackerterrassen sollen geschützt, gepflegt und aufgewertet werden. Im Verbund mit Hecken sind sie als Vernetzungstrittsteine zu erhalten.
- Die Naturgefahrenkarte sowie präventive Massnahmen sind umzusetzen. Bestehende Schutzdefizite sind mit baulichen und organisatorischen Massnahmen zu beheben.
- Ein Landschaftsentwicklungskonzept LEK ist zu erarbeiten. Dabei sind die Erhaltung und Aufwertung der Natur und Landschaft als vielfältiger Lebens-, Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Bewirtschafter, aber insbesondere auch als Lebensraum einheimischer Tiere und Pflanzen zentrale Themen. Die Sensibilisierung der Bevölkerung hat eine grosse Bedeutung.

## 5 Kommunalen Richtplan

### 5.1 Allgemein

Die Kommunalplanung obliegt der Politischen Gemeinde und umfasst Richtplan, Zonenplan und Bau-Reglement. Die Gemeinden sind nach dem PBG angehalten einen Richtplan zu verfassen, welcher dem Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten ist.

#### Aufbau und Wirkung des Richtplans

Der Richtplan setzt sich zusammen aus der Richtplankarte sowie dem Richtplantext. Diese koordinieren die raumwirksamen Tätigkeiten und legen als Planungsziel insbesondere die künftige Nutzung des Gemeindegebiets sowie die damit zusammenhängende Erschliessung fest. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.

Die zum Richtplan gehörenden Massnahmen (z.B. Innenentwicklung, Betriebs- und Gestaltungskonzept, Naturgefahren usw.) sollen durch die Behörde im vorgesehenen Zeitraum umgesetzt werden. Der kommunale Richtplan ist also ein rollendes Planungsinstrument, mit welchem die Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren gesteuert wird.

Der kommunale Richtplan behandelt die Themen:

- Siedlung
- Verkehr
- Natur und Landschaft
- Infrastruktur

### 5.2 Siedlung

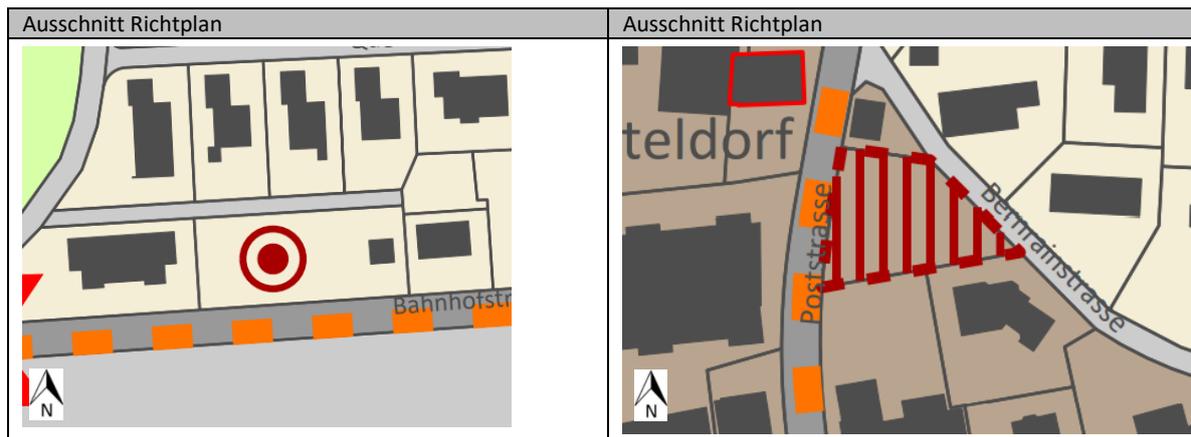
Zur Thematik Siedlung sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Siedlung
S1	Innenentwicklung
S2	Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential
S3	Entwicklungsgebiet Hasli / Bahnhofumfeld

#### 5.2.1 Innenentwicklung (S1)

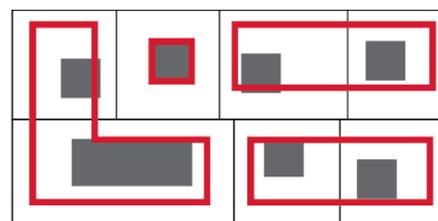
In allen Teilen des Gemeindegebiets bestehen ungenutzte Baulandreserven, die im kommunalen Richtplan ausgewiesen werden. Dabei wird zwischen unternutzten Parzellen (rot umrandete Punkte) und unbebauten, ungenutzten Parzellen in Bauzonen (rote Schraffur mit Umrandung) unterschieden. Diese Reserven sollen aktiviert und die Raumnutzer differenziert nach ortsspezifischem Potential erhöht werden. Dabei kommt aber auch der Berücksichtigung und Förderung von Siedlungs- und Freiraumqualitäten eine grosse Bedeutung zu. Im Prozess der Mobilisierung dieser Flächen nimmt die Gemeinde eine aktive Rolle in der Bauberatung und Lenkung der Innenentwicklung ein.

Das Massnahmenblatt 'Innenentwicklung' zeigt das Vorgehen zur Aktivierung der Innenentwicklung auf.



## 5.2.2 Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential (S2)

Nebst den einzelnen Parzellen oder Bauten mit Innenentwicklungspotential bestehen auch grössere Areale, die sich für eine innere Verdichtung, resp. Transformation eignen. Die sogenannten Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential zeichnen sich durch unbebaute Flächen, ungenutzte Scheunen/Remisen sowie unvorteilhaft angeordnete Wohnbauten aus. Mit einer Umstrukturierung, bzw. mit dem Ersatz der bestehenden Baustruktur kann in diesen Gebieten eine höhere bauliche Dichte als im derzeitigen Bestand erreicht werden.



Ausschnitt aus der «Arbeitshilfe Innenentwicklung Kanton Thurgau, ARE TG»

Im kommunalen Richtplan werden die Potentiale einer Umnutzung oder Aufzoning aufgezeigt (gelbe Schraffur). Dabei ist die Unterstützung der Gemeinde für die Umsetzung von grosser Bedeutung. Nachverdichtungen, Umnutzung und Transformationsprozesse stellen für Grundeigentümer eine grosse Herausforderung dar. Die Massnahme ist im Koordinationsblatt S2 beschrieben.

Das gesamte Siedlungsgebiet von Wigoltingen wurde überprüft, ob solche grösseren Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial vorhanden sind. Dabei wurden die folgenden vier Areale kundig gemacht und im kommunalen Richtplan ausgewiesen:

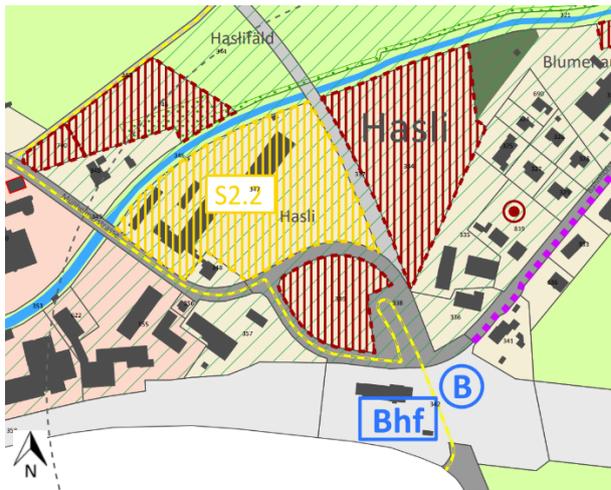
### Gebiet Wigoltingen



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

Das Gebiet in Wigoltingen (Wohn- und Arbeitszone WA2) befindet sich am westlichen Siedlungsrand beidseits der Bahnhofstrasse. Die beiden Teilgebiete umfassen gemeinsam eine Fläche von rund 0.68 ha. Das östliche Teilgebiet ist noch beinahe unbebaut und im westlichen Teilgebiet ist ebenfalls noch eine grössere Fläche unbebaut. Durch die Lage am westlichen Dorfeingang haben die beiden Teilgebiete das Potential, eine ortsbauliche Verbesserung an prominenter Lage zu ermöglichen. Aufgrund dieser prominenten Lage ist der qualitätsvollen Einbettung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

### Gebiet Hasli



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

Das Gebiet Hasli (Wohn- und Arbeitszone WA3) befindet sich im gleichnamigen Ortsteil an gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Müllheim-Wigoltingen. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 1.4 ha. Zusammen mit der östlich angrenzenden unbebauten Parzelle weist das Gebiet eine Fläche von ca. 2.5 ha auf. Teile des Gebiets sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, welche die nötigen ortsbaulichen Qualitäten sichern soll. Eine Ausweitung des Gestaltungsplanperimeters ist bei der Gebietsentwicklung zu prüfen. Zudem sind bei der Entwicklung des Gebietes die wesentlichen Qualitätsmerkmale aus der Entwicklungsperspektive Hasli zu sichern.

### Gebiet Rütene

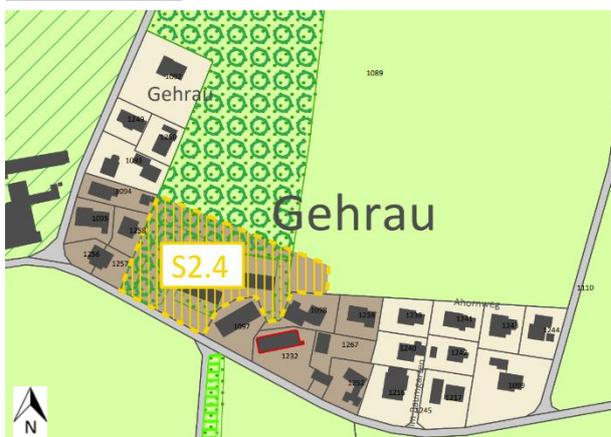


Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

Das Gebiet Rütene (Arbeitszone Aa) befindet sich ebenfalls im Ortsteil Hasli mit guter Erschliessung aufgrund der Nähe zum Bahnhof. Das Areal weist eine Fläche von rund 1.0 ha auf. Das Gebiet ist mit einem Wohnhaus und grossvolumigeren, unternutzten oder ungenutzten Scheunen/Remisen bebaut. Grössere Flächen sind noch unbebaut.

Wie beim Gebiet Hasli ist bei der Aktivierung des Gebietes die Entwicklungsperspektive Hasli zu beachten.

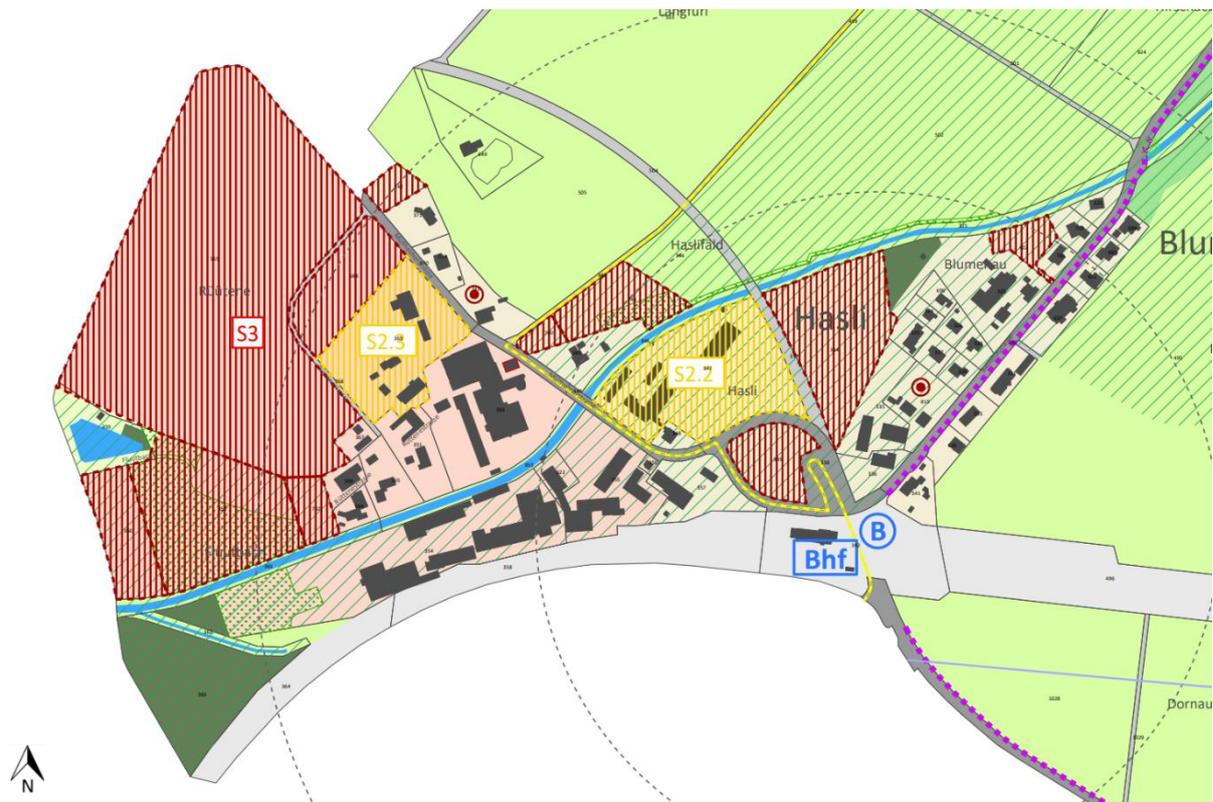
### Gebiet Gehrau



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

Das Gebiet Gehrau (Dorfzone) befindet sich inmitten des gleichnamigen Ortsteils. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 0.57 ha und ist Teil derselben Liegenschaft. Gemäss einer vom Grundeigentümer in Auftrag gegebenen Studie bietet das Gebiet ein Potential für 7 neue Einfamilienhäuser sowie 2 Doppel-/Mehrfamilienhäuser. Somit würde eine Baulücke geschlossen und ein kompakter Siedlungskörper mit adäquater Dichte geschaffen. Damit die Studie umgesetzt werden kann, bedarf es eines flächengleichen Bauzonenabtauschs (vgl. Kapitel 4 Zonenplan). Mit dieser planerischen Massnahme wird die Aktivierung von Baulandreserven für eine geordnete, auf die Situation abgestimmte Entwicklung aktiv gefördert. Bei der Gebietsentwicklung in dem Siedlungsrand gebührend Beachtung zu schenken.

### 5.2.3 Entwicklungsgebiet Hasli / Bahnhofumfeld (S3)

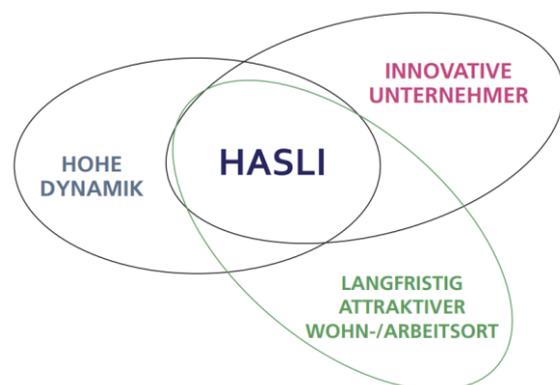


Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan

Das Gebiet Hasli weist hohe Baulandreserven auf und ist mit dem Bahnhof und dem Autobahnanschluss gut erschlossen. Durch die Grösse und Lage im regionalen Kontext soll ein Arbeitsplatzgebiet von überkommunaler Bedeutung entwickelt werden. Dabei sollen sowohl ortsansässige Betriebe als auch neue Firmen Berücksichtigung finden. Die Gemeinde nimmt bei der Entwicklung dieses strategisch wichtigen Gebietes eine aktive Rolle ein. Entsprechend sind die Baulandreserven zu aktivieren und in den Arbeitszonen ein attraktives Arbeitsplatzgebiet mit regionaler Ausstrahlung zu entwickeln. Dabei ist eine Koordination mit der Nachbargemeinde Müllheim anzustreben. Dies auch vor dem Hintergrund eines Ausbaus der strassenseitigen Erschliessung.

In den Wohngebieten (Wohn- und Arbeitszonen) soll die Entwicklung eine Erhöhung der Raumnutzerdichte der Gemeinde zur Folge haben. Zu diesem Zweck wird an der bestehenden Gestaltungsplanpflicht festgehalten.

Die Gemeinden Müllheim und Wigoltingen haben im Jahr 2022 gemeinsam eine informelle Planung in Form einer Entwicklungsperspektive für den Ortsteil Hasli mittels Workshopverfahren erarbeitet. Die Entwicklungsperspektive sieht eine gemischte/zweigeteilte Nutzung im Ortsteil vor. Während im westlichen Teil die Arbeitsnutzung vorherrschen soll, dominiert im östlichen Teil die Wohnnutzung.



Leitgedanken aus Entwicklungsperspektive Hasli

In der Entwicklungsperspektive ist eine etappierte, schrittweise Entwicklung (kurz-, mittel- und lang-fristig) mit entsprechenden Massnahmen vorgesehen. Hierfür wurden bspw. auch verkehrstechnische Untersuchungen durchgeführt, um nötige Infrastrukturausbauten frühzeitig zu erkennen und raumsichernde Massnahmen ergreifen zu können.



*mögliche etappierte Entwicklung kurzfristig*

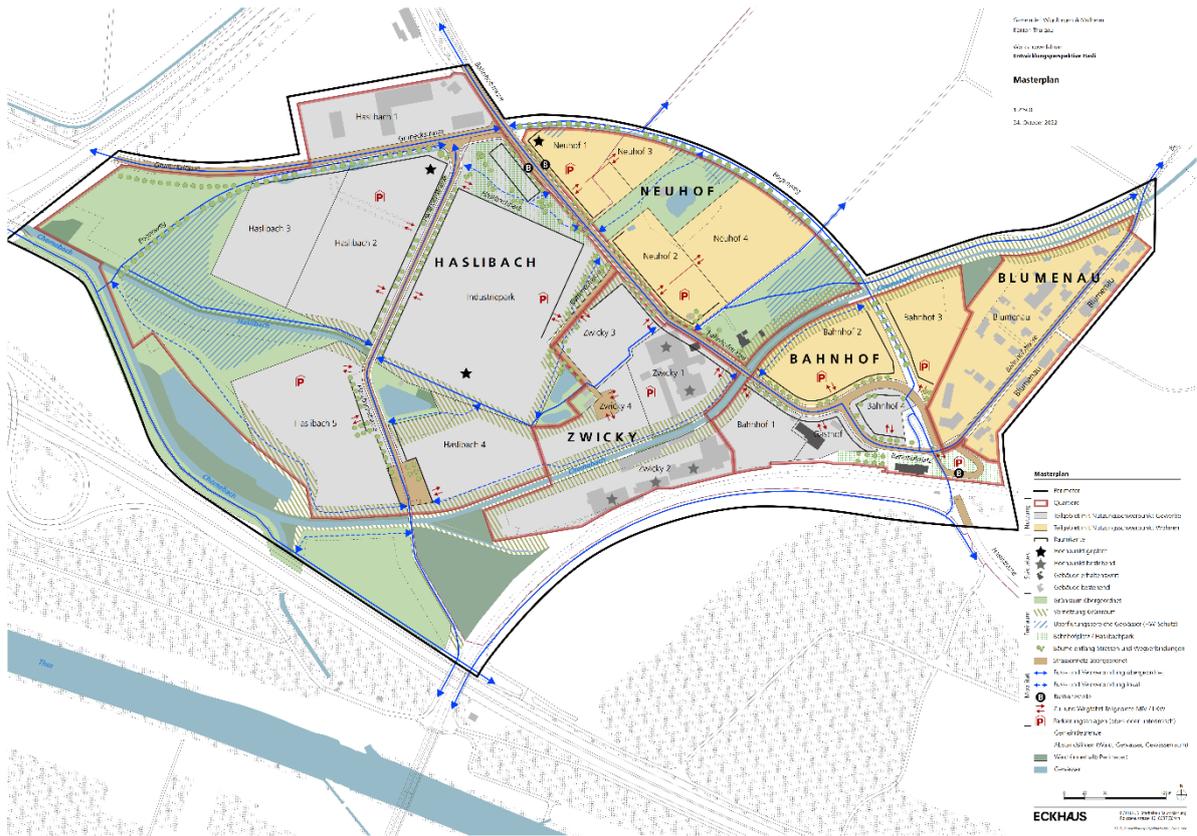


*mögliche etappierte Entwicklung mittelfristig (bis ca. 2040)*

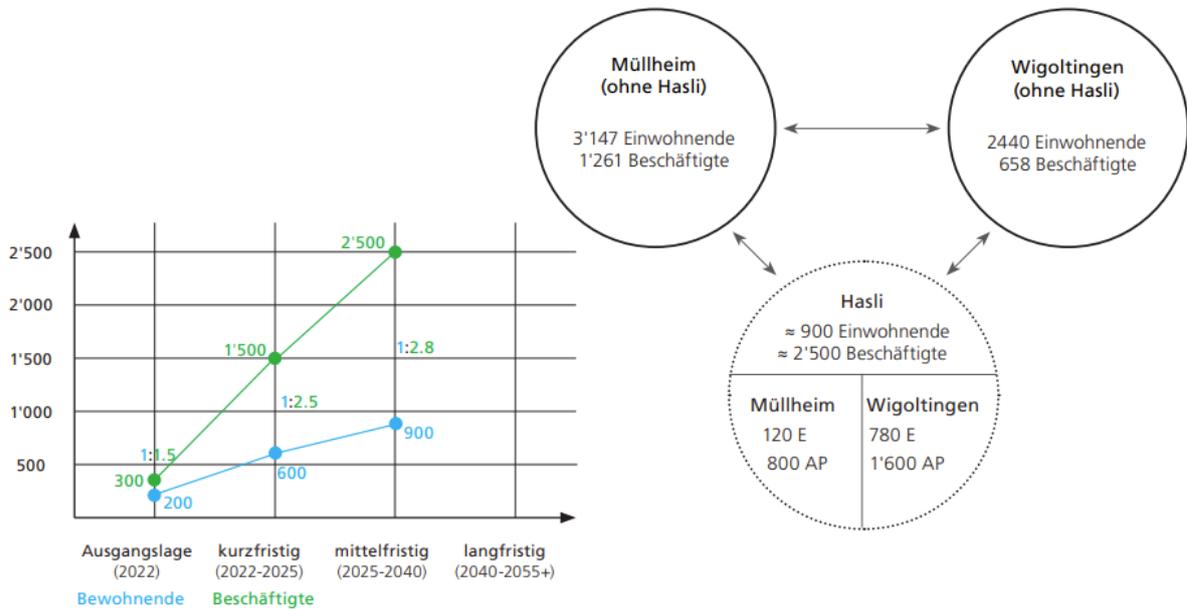


*mögliches langfristiges Zielbild (2040 – 2055+) aus Entwicklungsperspektive Hasli*

Obige Abbildungen bilden eine mögliche Entwicklung in Etappen ab und dienen als Veranschaulichung einer Vision und als Diskussionsgrundlage, bzw. um raumsichernde Massnahmen rechtzeitig ergreifen zu können. Die daraus abgeleiteten und gewonnen Erkenntnisse wurden im Masterplan zusammengefasst. Der Masterplan wurde in die Richtplanmassnahme Siedlung Nr. S3 aufgenommen und ist bei der Entwicklung des Ortsteils Hasli, resp. bei anstehenden Arealentwicklungen zu beachten.



Masterplankarte als richtungsweisendes Element der Richtplanmassnahme S3



Mengengerüst mittelfristig 2025 – 2040 aus Entwicklungsperspektive Hasli

Das auf dem Entwicklungskonzept basierende Mengengerüst rechnet für die mittelfristige Entwicklung (bis 2040, Richtplanhorizont) bei der Ausschöpfung der heute bereits rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonenflächen mit bis zu zusätzlichen 2'380 Raumnutzern auf dem Gemeindegebiet von Wigoltingen und führt dadurch zu einer markanten Erhöhung der Raumnutzerdichte der gesamten Gemeinde.

### 5.2.4 Fazit Richtplan Siedlung

Durch die Ortsplanungsrevision wird das Richtplangebiet gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans dimensioniert. Entsprechend wird das bisherige Richtplangebiet der WMZ-Zonen von 0 ha beibehalten und nicht vergrössert.

Insgesamt besteht in der Gemeinde Wigoltingen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, sodass die Mobilisierung verfügbarer Entwicklungsflächen angestrebt wird.

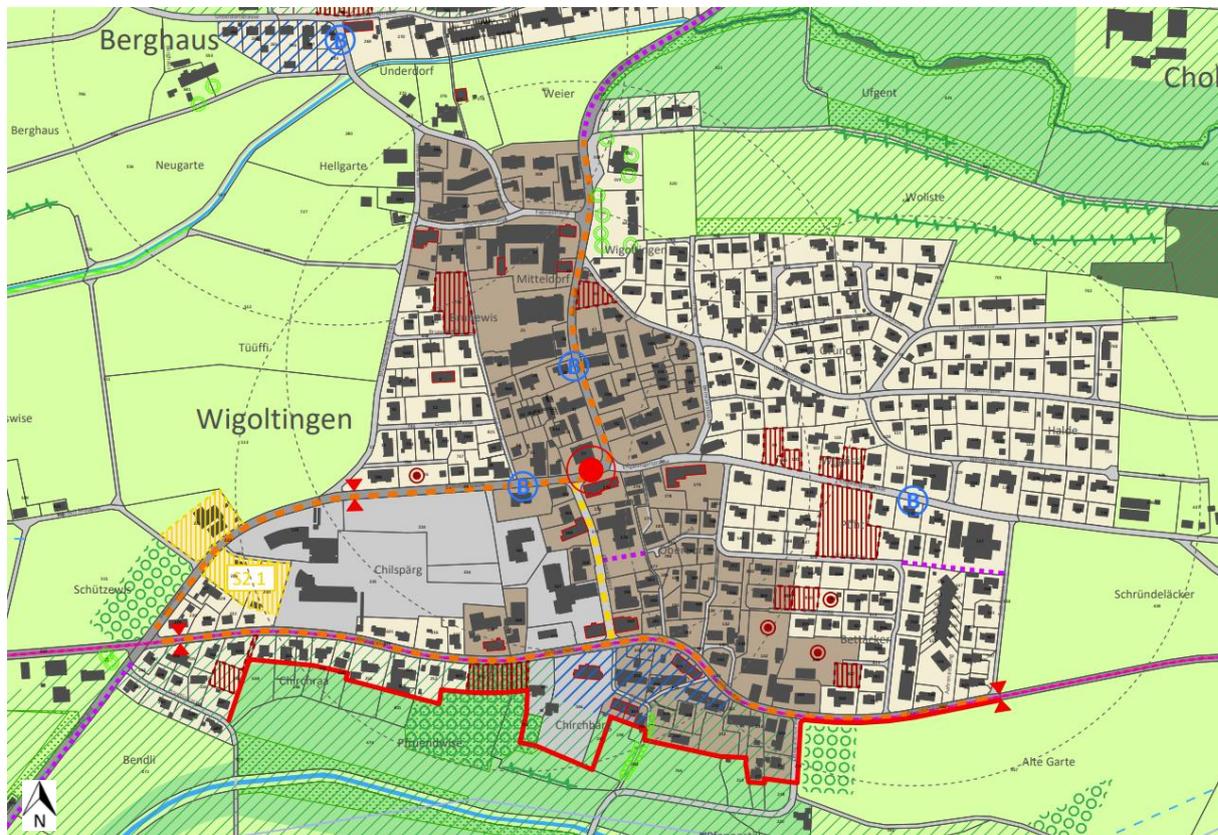
Die Anpassungen des Siedlungsgebietes sind für eine optimale Entwicklung und eines kompakten Siedlungskörpers sinnvoll. Die Revision der Richtplanung entspricht dem kantonalen Planungsgrundsatz, dass Wigoltingen die Funktion eines 'kompakten Siedlungsraums' einzunehmen hat und berücksichtigt dabei die Potentiale der einzelnen Ortsteile.

### 5.3 Verkehr

Zur Thematik Verkehr sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Verkehr
V1	Aufwertung Strassenräume (Betriebs- und Gestaltungskonzept, Ortseingänge)
V2	Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr

#### 5.3.1 Aufwertung Strassenräume (Betriebs- und Gestaltungskonzept, Ortseingänge) (V1)



Ausschnitt neuer Richtplan; Massnahme Aufwertung Strassenräume (Betriebs- und Gestaltungskonzept, Ortseingänge) (V1)

Die Ortseingänge sind wenig gestaltet und insbesondere zu Stosszeiten kommt es an den Strassenknoten zu Staubbildung. Der Strassenraum soll unter Einbezug der Förderung der Koexistenz aller Nutzergruppen aufgewertet werden. Um diese Probleme lösen zu können, ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept gemäss VSS-Norm SN 640 210 'Entwurf des Strassenraumes' in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt Thurgau (ktBA) auszuarbeiten. Es soll eine gesamtheitliche Betrachtung und Berücksichtigung aller relevanten Aspekte gewährleisten. Der Schwerpunkt der Umgestaltung soll auf den beiden Ortsdurchfahrten Bahnhof-/Poststrasse und Kirch-/Oberdorfstrasse liegen. Ebenso soll der kommunale Strassenraum 'Käsereistrasse' einbezogen werden, welche die beiden Ortsdurchfahrten verbindet.

### 5.3.2 Langsamverkehr und öffentlicher Verkehr (V2)

Die Gemeinde Wigoltingen verfügt über ein dichtes und gutes Fuss- und Radwegnetz. Punktuell sind Netzverbesserungen und Lückenschliessungen (Signalisation) vorzunehmen, damit ein attraktives, bedürfnisgerechtes, sicheres, zusammenhängendes und hindernisfreies Netz entsteht. Bei Neueinzonungen und Umzonungen ist eine Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz zu prüfen.

Diese Massnahme gilt insbesondere auch für die Verbindungsstrassen zwischen den einzelnen Ortsteilen und zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Entsprechend sollen durch Verbesserungen die Zugänglichkeit zum Bahnhof und zu Haltestellen gefördert werden. So sollen Anreize geschaffen werden, den Individualverkehr zu reduzieren und Stosszeiten auf den Strassen zu entlasten. Dafür sind punktuelle Massnahmen, welche der Netzergänzung und der Zugänglichkeit zu den Haltestellen dienen, zu prüfen und vorzunehmen.

## 5.4 Natur und Landschaft

Zur Thematik Natur und Landschaft sind folgende Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Natur und Landschaft
L1	Landschaft / Landschaftsentwicklungskonzept
L2	Ökologische Aufwertung und Vernetzung
L3	Ackerterrassen
L4	Naturgefahren

### 5.4.1 Landschaft / Landschaftsentwicklungskonzept (L1)

Im Rahmen der Ortsplanung hat sich der Gemeinderat intensiv mit Naturfragen auseinandergesetzt. Er möchte die Erhaltung und die Aufwertung der Natur und Landschaft als vielfältiger Lebens-, Erholungs- und Erlebnisraum für Bewohner und Bewirtschafter, aber insbesondere auch als Lebensraum einheimischer Tiere und Pflanzen fördern. Ein Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) wurde dabei als geeignetes Instrument ermittelt. Es zeigt die Entwicklung der Landschaft bezüglich ihrer nachhaltigen Nutzung sowie ihrer ökologischen und ästhetischen Aufwertung. Das Landschaftsentwicklungskonzept macht keine Vorschriften - es baut auf freiwilligem Engagement. Im Rahmen des LEK geht es um eine Sensibilisierung der Bevölkerung für Anliegen der Natur, Erholung und Landschaft. Ziele und Massnahmen werden mit verschiedenen Nutzergruppen, Interessengruppen und den betroffenen Grundeigentümern, Bewirtschaftern und Interessierten (Bevölkerung) gemeinsam erarbeitet und festgelegt. Die Realisierung und Umsetzung der Ziele wird vor allem durch Freiwilligkeit und Anreize angestrebt. Die Erarbeitung eines LEK wurde als Richtplanmassnahme festgesetzt.

### 5.4.2 Ökologische Aufwertung und Vernetzung (L2)

Die Gemeinde Wigoltingen weist verschiedene wertvolle Landschafts- und Lebensräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets auf. Diese werden durch Vernetzungskorridore wie Fliessgewässer, Uferbereiche, Biodiversitätsförderflächen, Waldränder und -verbindungen, Bahngeleise etc. vernetzt. Ebenso nehmen Trittsteingebiete wie bspw. Teiche und extensive Wiesen eine wichtige Rolle im ökologischen Gesamtsystem ein.

Ausbreitungshindernisse erschweren oder verhindern jedoch diese Vernetzung. Gemäss Kantonalem Richtplan hat die Gemeinde die Aufgabe die Durchlässigkeit der Ausbreitungshindernisse zu verbessern. Bestehende Ausbreitungshindernisse sind im Kantonalen Richtplan aufgeführt und in den kommunalen Richtplan übernommen worden. Ebenso sind die Vernetzungskorridore im kommunalen Richtplan dargestellt. Objekte mit landschaftlichen und ökologischen Qualitäten und mit Vernetzungs- und Trittsteinfunktion wie bspw. Hochstammobstgärten oder Biodiversitätsförderflächen BFF bilden weitere Inhalte in der Richtplankarte.

Als Massnahme wurde festgelegt, die Vernetzungsfunktion und Trittsteinfunktion zu erhalten, zu fördern und zu verbessern. Dafür sollen Vernetzungsprojekte geplant und ausgeführt werden. Die wichtigsten Trennelemente zwischen benachbarten Lebensräumen gilt es zu vermeiden.

Insbesondere die im Kantonalen Richtplan genannten Ausbreitungshindernissen werden dabei geprüft sowie Vernetzungsprojekte geplant und ausgeführt.

### 5.4.3 Ackerterrassen (L3)

Ackerterrassen gehören zu den eindrücklichsten Kulturformen, welche vom Menschen erschaffen wurden. Ackerterrassen verfügen nebst der hohen Ästhetik über einen grossen ökologischen Wert, sind aber durch Bewirtschaftungsintensivierung einerseits und Nutzungsaufgabe andererseits gefährdet. Die ehemaligen Ackerterrassen sind Teil dieser traditionellen Kulturlandschaft. Ihre oft steilen Wiesenböschungen weisen je nach Exposition und Bewirtschaftung eine hohe Artenvielfalt auf. Mit Hecken bestockte Böschungen bieten wichtige Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland.

Die Gemeinde sieht vor, die Landwirte bei der Bewirtschaftung auf Ackerterrassen aufmerksam zu machen und zu beraten. Sie prüft die Unter-Schutz-Stellung im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes.



Ausschnitt neuer kommunaler Richtplan; Beispiel zweier Gebiete mit Ackerterrassen, Huebäckere und Woliste

### 5.4.4 Naturgefahren (L4)

Im Rahmen der Gefahrenkartierung wurden die für die Region massgeblichen Gefahrenprozesse 'Wasser' und 'Rutschungen' untersucht. Es bestehen sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Wigoltinger Siedlungsgebiets Schutzdefizite entlang von Bachläufen. In wenigen Hangbereichen besteht zudem die Gefahr von Rutschungen.

Gemäss kantonalen Vorgabe wird die Umsetzung der Gefahrenkarte eigentümergebunden im Zonenplan erfolgen. Eine Strategieentwicklung aufgrund der Gefahrenkartierung soll das weitere Vorgehen aufzeigen. Dabei ist es wichtig, die umliegenden Gemeinden miteinzubeziehen. Aufgrund eines Massnahmenkonzepts mit Priorisierung sollen anschliessend Hochwasserschutzprojekte erarbeitet und umgesetzt werden. Die Notwendigkeit von Projekten zur Verbesserung der Hangstabilität soll geprüft werden.

## 5.5 Infrastruktur

Zur Thematik Infrastruktur ist folgendes Koordinationsblatt formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Infrastruktur
I1	Versorgung und Entsorgung
I2	Grundwasser

### 5.5.1 Versorgung und Entsorgung (I1)

Der generelle Entwässerungsplan GEP stellt einen koordinierten Ausbau der öffentlichen Kanalisation und insbesondere deren Werterhaltung durch einen zweckmässigen Betrieb und Unterhalt sicher. Die generelle Wasserversorgungsplanung sichert die einwandfreie Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser. Beide Planwerke sollen entsprechend einer regelmässigen Überprüfung unter Beizug der relevanten Akteure und überkommunalen Koordination unterzogen werden.

### 5.5.2 Grundwasser (I2)

In der Gewässerschutzkarte sind fünf Grundwasserschutzzonen auf dem Gemeindegebiet Wigoltingen dargestellt und im Richtplan eingezeichnet. Die öffentlich-rechtlichen Ausscheidungen der geplanten Grundwasserschutzzonen sind pendent. Die Gewässerschutzgesetzgebung schreibt vor, das Grundwasser mit planerischen Massnahmen zu schützen. Grundwasserschutzzonen bestimmen die Bodennutzung mit und schränken sie teilweise ein, weshalb der planerische Grundwasserschutz raumwirksam ist. Deshalb sind die nach der Gewässerschutzverordnung notwendigen Planungen bei der Erstellung von Richt- und Nutzungsplanungen zu berücksichtigen. Nach Art. 20 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) sind um die im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen Grundwasserschutzzonen auszuscheiden. Die Grundwasserschutzzonen der Grund- und Quellwasserfassungen in Wigoltingen wurden bisher nicht rechtsgültig ausgeschieden.

Der Bestand und die Nutzung der Grund- und Quellwasserfassungen ist zeitnah abzuklären. Werden diese nicht mehr für die Trinkwassergewinnung gebraucht, sind die Grundwasserschutzzonen aufzuheben.

## 6 Zonenplan

### 6.1 Allgemein

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Der Arbeitsgruppe 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.
- Ortsbildverträglichkeit (Ortsbildschutz)
- Anpassung an bestehende Situation
- Verbesserung der Nutz- und Bebaubarkeit

### 6.2 Zonenkatalog

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk, den sogenannten Rahmennutzungsplan. Mit der Revision des PBG und der dazugehörigen Verordnung PBV werden Zonenbezeichnungen und/oder Zonenabkürzungen verändert (z.B. Wohn- und Gewerbezone wird zu Wohn- und Arbeitszone, Industriezone zu Arbeitszone Industrie, usw.). Hinzu kommen neu die Freihaltezone sowie die beiden überlagernden Zonen Gefahrenzone GF und Naturschutzzone im Wald NsW. Ebenfalls neu hinzugekommen ist eine höhere Arbeitszone Ab, um basierend auf der Entwicklungsperspektive Hasli die geplanten Gebietsentwicklung im Hasli ermöglichen zu können. Die Zone für Gewächshäuser (Bauzone) wird neu in die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf (Nichtbauzone) überführt, da eine Bauzone an heutiger Lage nicht mehr genehmigungsfähig ist und die Zone für Gewächshäuser in den Grundzügen einer Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen entspricht. Die Spezialbauzone Mösli wird aufgrund der vorherrschenden Arbeitsnutzung in die spezielle Arbeitszone Mösli SAMö überführt. Die überlagernden Zonen Umgebungsschutzgebiet US und Umgebungsschutzgebiet Altenklingen USA werden in der Umgebungsschutzzone US zusammengefasst und eine Ortsbildschutzzone OS neu aufgenommen. Der weitere Inhalt 'Wald und Ufergehölze' wird in den Zonenvorschriften des neuen Baureglements nicht mehr beschrieben, bzw. gestrichen, da die Waldgesetzgebung gilt.

Folgende Vereinheitlichung wurde sowohl im Baureglement wie auch im Zonenplan vorgenommen:

<b>Bezeichnung bisher</b>		<b>Bezeichnung neu</b>		<b>Zuweisung Kantonalen Zonenkatalog</b>	
		<b>B.</b>	<b>Bauzonen</b>	<b>1</b>	<b>Bauzonen</b>
W2	Wohnzone zweigeschossig	W2	Wohnzone 2	1103	Wohnzone 2 mittlere Dichte
W3	Wohnzone dreigeschossig	W3	Wohnzone 3	1104	Wohnzone 3
D	Dorfzone	D2	Dorfzone	1406	Dorfzone 2
Wz	Weilerzone	Wz	Weilerzone	1306	Weilerzone
WG2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2	1302	Wohn- und Arbeitszone 2
WG3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	1303	Wohn- und Arbeitszone 3
I	Industriezone	Aa	Arbeitszone a	1201	Arbeitszone Industrie
-	-	Ab	Arbeitszone b	1201	Arbeitszone Industrie
SpM	Spezialbauzone Mösli	SAMö	Spezielle Arbeitszone Mösli	1203	Spezielle Arbeitszone
Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1501	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Gz	Golfplatzzone	Gz	Golfplatzzone	1703	Zone für spezielle Sportanlagen

SzA	Sonderzone Schloss Altenklingen	SPA	Spezialbauzone Schloss Altenklingen	1901	Objektbez. Spezialbauzone
-	-	Fh	Freihaltezone	1601	Freihaltezone
		<b>C.</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>	<b>2</b>	<b>Landwirtschaftszonen</b>
Lw	Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszone	2101	Landwirtschaftszone
GwH	Zone für Gewächshäuser	LwbN	Landwirtschaftszone für bes. Nutzungen Pflanzenbau	2201	Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen
		<b>D.</b>	<b>Schutzzonen</b>	<b>3</b>	<b>Schutzzonen</b>
Ls	Landschaftsschutzzone	Ls	Landschaftsschutzzone	3101	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone	3102	Naturschutzzone
		<b>E.</b>	<b>Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone</b>	<b>4</b>	<b>Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone</b>
Eh	Erholungszone	Eh	Erholungszone	4999	Weitere Nichtbauzone
		<b>F.</b>	<b>Überlagernde Zonen</b>	<b>5</b>	<b>Überlagernde Zonen</b>
Ar	Zone archäologische Funde	AF	Zone für archäologische Funde	5901	Zone für archäologische Funde
-	-	OS	Ortsbildschutzzone	5101	Ortsbildschutzzone
USA	Umgebungsschutzgebiet Altenklingen	US	Umgebungsschutzzone	5102	Umgebungsschutzzone
US	Umgebungsschutzgebiet	US	Umgebungsschutzzone	5102	Umgebungsschutzzone
Gp	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	6201	Gestaltungsplanpflicht
-	-	NsW	Naturschutzzone im Wald	(3103)	Naturschutzzone im Wald
-	-	GF	Gefahrenzone	5301	Gefahrenzone
	Wald und Ufergehölze	-	-		

### 6.3 Zonenplanänderungen

Gemäss der kantonalen Prognose (Kapitel 3.1 & 3.2) weist die Gemeinde Wigoltingen bis ins Jahr 2033 eine Auslastung von 90 % auf. Daher sind WMZ-relevante flächengleiche Verlagerungen, aber keine neuen, zusätzlichen Einzonungen möglich.

### 6.4 Umzonung bestehender Bauzonen

Rund 10.0 ha der heutigen Bauzone werden aus folgenden Gründen einer neuen Nutzungszone zugewiesen:

- Anpassung an bestehende Gegebenheiten (z.B. Parzellierung, Nutzung)
- Erweiterungsmöglichkeiten schaffen
- Erhöhung der Nutzungsintensität aufgrund zentraler Lage und hohem Umnutzungs- bzw. Erneuerungspotentials (Innenentwicklung)
- Ortsbildschutz

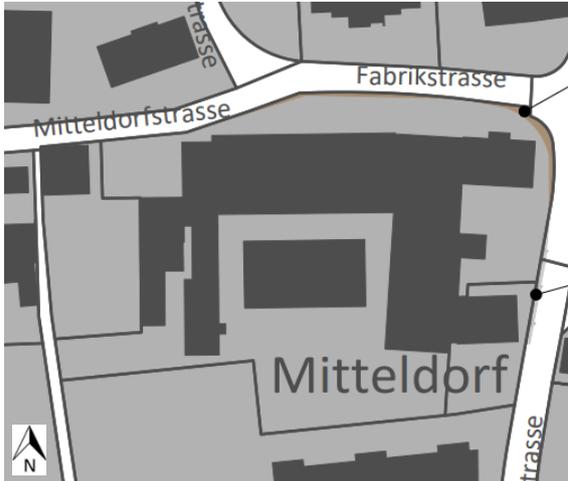
Insgesamt wird die WMZ-Fläche um rund 0.2 ha und die Spezialbauzonen um ca. 1.65 ha verkleinert. Die Arbeitszonen vergrössern sich hingegen um die Fläche der Spezialbauzonen (+ 1.74 ha). Die Weilerzonen in Illhart (Underdorf) und Lamperswil werden gemäss dem Projekt 'Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau' einer Bauzone nach Art. 15 RPG, in diesem Fall der Dorfzone, zugewiesen.

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
<b>Illhart</b>				
<b>U1</b>	Gesamte Wz im Uerdorf Illhart	14'111	Wz → D2	Umsetzung gem. Projekt Kleinsiedlungen
<b>Lamperswil</b>				
<b>U2</b>	Gesamte Wz im Ortsteil Lamperswil	17'663	Wz → D2	Umsetzung gem. Projekt Kleinsiedlungen
<b>Wigoltingen</b>				
<b>U3</b>	724	66	W2 → SiB	Anpassung Verkehrsfläche
<b>U4</b>	24	80	SiB → D2	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U5</b>	38, 312	24	D → SiB	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U6</b>	773	1'767	W2 → D2	Ortsbildschutz/Berücksichtigung ISOS
<b>U7</b>	11	9	W3 → SiB	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U8</b>	221	3'088	WA2 → WA3	Innenentwicklung
<b>U9</b>	226, 233	3'724	WA2 → WA3	Innenentwicklung
<b>U10</b>	635	1'574	W2 → WA2	Anpassung an Nutzungsbedürfnisse Schulgemeinde
<b>U11</b>	811	582	D/WA2 → SiB	Anpassung Verkehrsfläche
<b>U12</b>	812	212	WA2 → SiB	Anpassung Verkehrsfläche
<b>U13</b>	815	39	D → WA2	Anpassung an Parzellengrenze
<b>U14</b>	143, 827, 828	2'186	WA2 → D2	Innenentwicklung
<b>U15</b>	197	41	OeBA → D2	Anpassung an best. Nutzung
<b>U16</b>	195, 474	1'880	W2 → D2	Ortsbildschutz/Berücksichtigung ISOS
<b>Gehrau</b>				
<b>U17</b>	1245	141	W2 → SiB	Anpassung Verkehrsfläche
<b>Hasli</b>				
<b>U18</b>	354	17'283	Aa → Ab	Umzonung in neu geschaffene höhere Arbeitszone
<b>U19</b>	365	17'889	Aa → Ab	Umzonung in neu geschaffenen höheren Arbeitszone
<b>U20</b>	365	117	Aa → Fh	Anpassung an geplante Grenzmutation
<b>U21</b>	352	130	Aa → Fh	Anpassung an geplante Grenzmutation
<b>Mösli</b>				
<b>U22</b>	3168, 3292, 3329	17'596	SPMö → SAMö	Anpassung Nutzungszone an best. Nutzung

Mit den Umzonungen in der bestehenden Bauzone können zusätzliche – aufgrund des Bevölkerungswachstums erforderliche – Potentiale geschaffen werden. Damit werden die haushälterische Bodennutzung und die innere Verdichtung unter Berücksichtigung der Ortsbildverträglichkeit aktiv gefördert.

Nachfolgend werden die im Differenzplan und der vorangehenden Tabelle dargelegten Umzonungen beschrieben und erläutert. Dabei folgen zuerst die allgemeinen, bzw. technischen Anpassungen. Hierfür wurde jeweils für die Erläuterung ein Beispiel ausgewählt. Anschliessend werden die spezifischen Umzonungen detaillierter beschrieben.

#### Umzonung Nrn. U4 + U5 Beispiel für Anpassungen an die Parzellengrenze



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen von der SiB in D2 und D2 in SiB

Bei einem Teil der Umzonungen handelt es sich um Anpassungen an die Parzellengrenze. Die Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein, was oftmals zu Schwierigkeiten, wie Unklarheiten bei Baugesuchen, führt. Aus diesem Grund wird die Zonengrenze der Parzellengrenze angepasst. In diesem Beispiel werden Flächen von der Stasse innerhalb Baugebiet SiB in die Dorfzone D2 sowie von der Dorfzone D2 in die Strasse innerhalb Baugebiet SiB umgezont.

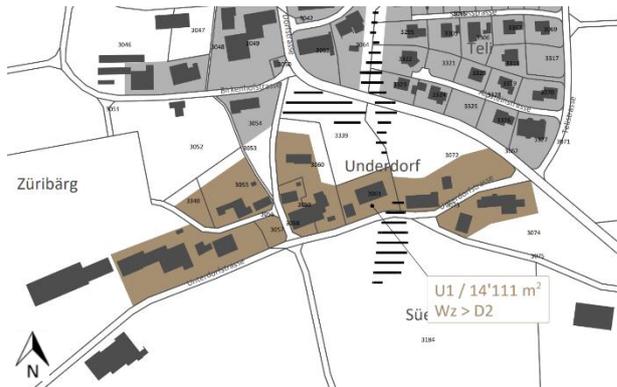
#### Umzonung Nrn. U11 + U12 Beispiel für Anpassungen der Verkehrsflächen



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung der beiden Strassenparzellen von der D2/WA2 in SiB

Bei einem Teil der Umzonungen handelt es sich um Anpassungen der Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes. Dabei werden die Strassenparzellen, welche einer Bauzone zugeordnet sind, neu als Strasse innerhalb Baugebiet SiB ausgeschieden. In diesem Beispiel werden Flächen von der Dorfzone, resp. der Wohn- und Arbeitszone in die Strasse innerhalb Baugebiet SiB umgezont.

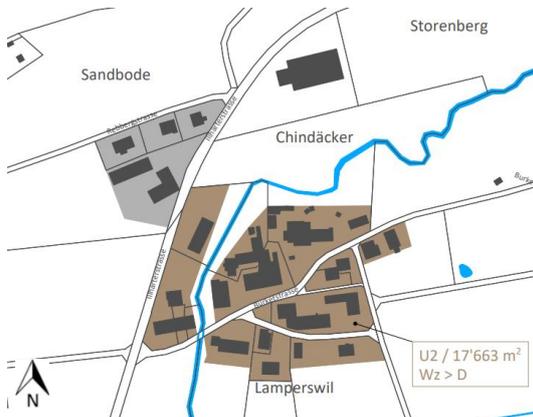
### Umzonung Nr. U1



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen im Underdorf Illhart von Wz in D2

Die gesamte Weilerzone im 'Underdorf' des Ortsteils Illhart wurde im Rahmen des Projekts 'Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau' auf dessen Zonenzugehörigkeit überprüft. Als Ergebnis des Projekts ist die gesamte Weilerzone einer Bauzone gemäss Art. 15 RPG zuzuweisen. Dies wird mit vorliegender Revision umgesetzt und die Weilerzone einer Dorfzone zugewiesen.

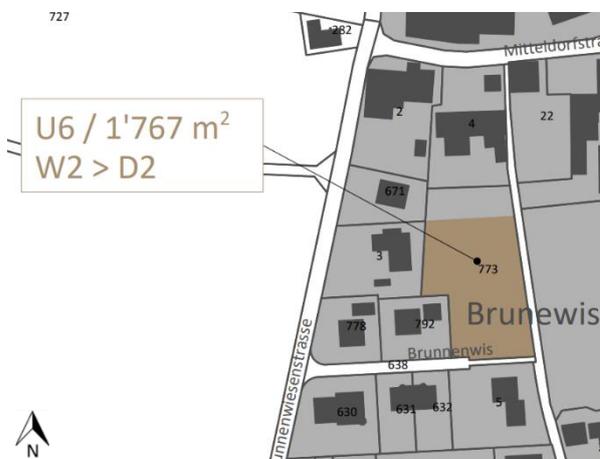
### Umzonung Nr. U2



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung diverser Parzellen im Ortsteil Lamperswil von Wz in D2

Die gesamte Weilerzone im Ortsteil Lamperswil wurde im Rahmen des Projekts 'Überprüfung Kleinsiedlungen Kanton Thurgau' auf dessen Zonenzugehörigkeit überprüft. Als Ergebnis des Projekts ist die gesamte Weilerzone einer Bauzone gemäss Art. 15 RPG zuzuweisen. Dies wird mit vorliegender Revision umgesetzt und die Weilerzone einer Dorfzone zugewiesen.

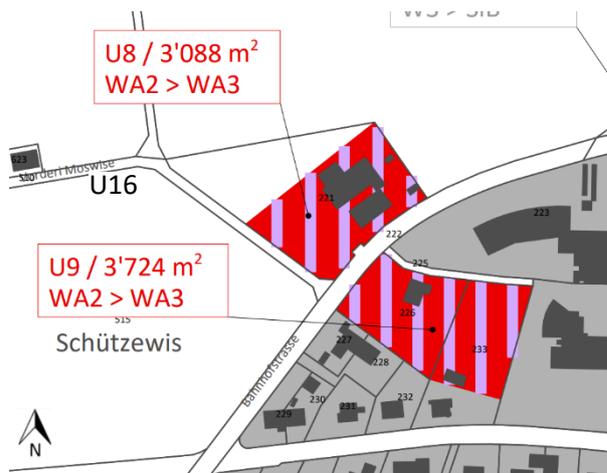
### Umzonung Nr. U6



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Teil-Parzelle Nr. 773 von W2 in D2

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 773 wird von der Wohnzone W2 in die Dorfzone D2 umgezont. Damit soll einerseits eine gewisse Verdichtung und Innenentwicklung an geeigneter, zentraler Lage erreicht werden. Andererseits sollen durch die besseren Einpassungsbestimmungen der Dorfzone gebührend Rücksicht auf die umgebende Siedlungsstruktur und das Ortsbild genommen werden. Damit soll eine situationsgerechte und qualitätsvolle Bebauung sichergestellt werden.

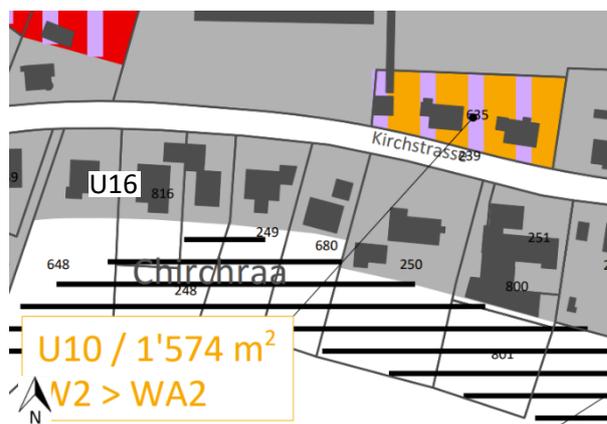
### Umzonung Nrn. U8 + U9



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Parzellen Nrn. 221, 226 sowie Teil-Parzelle Nr. 233 von WA2 in WA3

Die Parzellen Nrn. 221, 226 sowie die Teil-Parzelle Nr. 233 werden von der Wohn- und Arbeitszone WA2 in die WA3 aufgezont. Damit sollen Anreize für eine Erneuerung an einer wichtigen Lage geschaffen und eine Entwicklung angestossen werden.

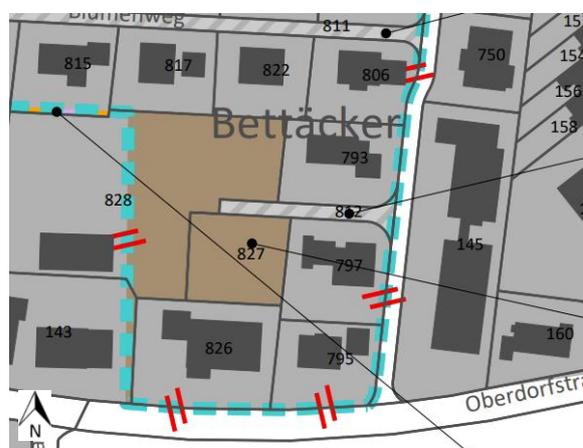
### Umzonung Nr. U10



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Parzelle Nr. 635 von W2 in WA2

Die Parzelle Nr. 635 wird auf Wunsch der Volksschulgemeinde Wigoltingen von der Wohnzone W2 in die Wohn- und Arbeitszone WA2 umgezont. Damit wird eine Anpassung an die Nutzungsbedürfnisse der Schulgemeinde vorgenommen.

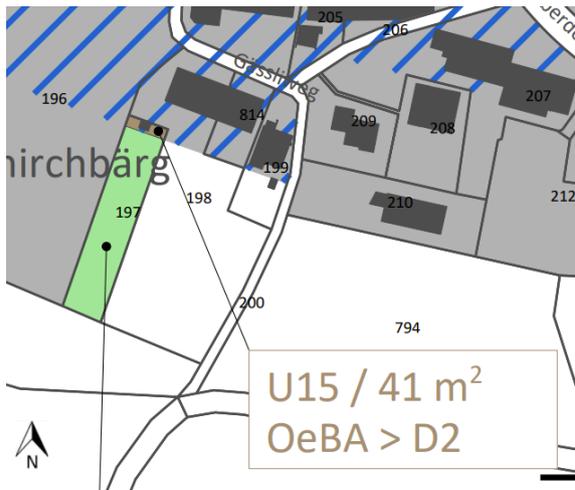
### Umzonung Nr. U14



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Parzelle Nr. 827 sowie Teil-Parzellen Nrn. 143 und 828 von WA2 in D2

Die Parzellen Nrn. 143, 827 und 828 werden von der WA2 in die D umgezont. Damit sollen die noch unbebauten Flächen im Sinne einer massvollen Verdichtung mit einer höheren Ausnutzung überbaut und die dörfliche Siedlungsstruktur weitergeführt werden können. Zudem wird die Zonenabgrenzung an die Parzellengrenzen angeglichen und die Wohn- und Arbeitszone WA2 entlang der Strassen auf die erste Bautiefe konzentriert.

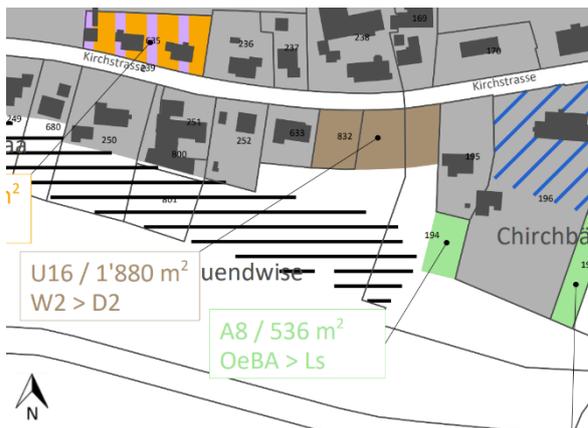
### Umzoning Nr. U15



Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Parzellen Nr. 197 von OeBA in D2

Diese Umzoning von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Dorfzone D2 wird aufgrund der Auszoning am 'Chirchbärg' (A7) vorgenommen, um einen sauberen Abschluss des Baugebietes sicherzustellen und ebenfalls, um die Zonierung der aktuellen Nutzung anzupassen.

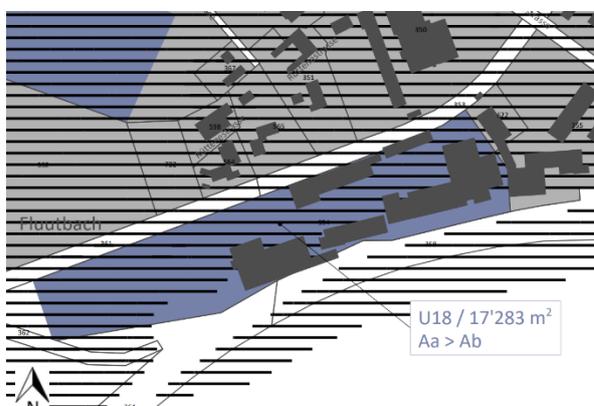
### Umzoning Nr. U16



Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Teil-Parzellen Nrn. 194, 474 von W2 in D

Die Teilflächen der Parzellen Nrn. 194 und 474 werden von der Wohnzone W2 in die Dorfzone D2 umgezont. Dadurch soll die Einpassung allfälliger Neubauten in das bestehende Ortsbild einfacher gewährleistet werden als in einer Wohnzone. Damit wird gebührend Rücksicht auf die umgebende Siedlungsstruktur und das Ortsbild genommen.

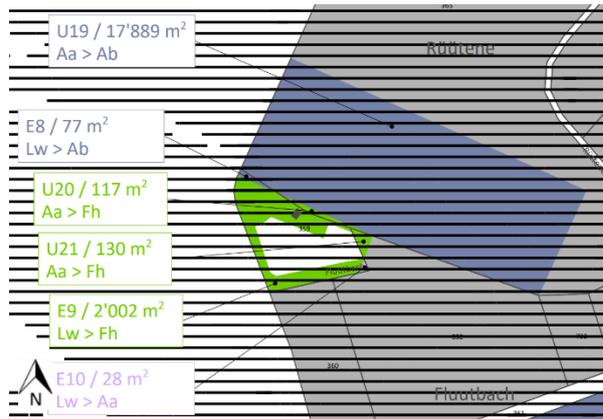
### Umzoning Nr. U18



Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Teil-Parzelle Nr. 354 von Aa in Ab

Bei dieser Umzoning wird das Gebiet um die Silotürme der Zwickyschalmühlen AG der neu geschaffenen höheren Arbeitszone Ab zugeordnet. Dies vor dem Hintergrund einer möglichen künftigen Erneuerung der Silotürme.

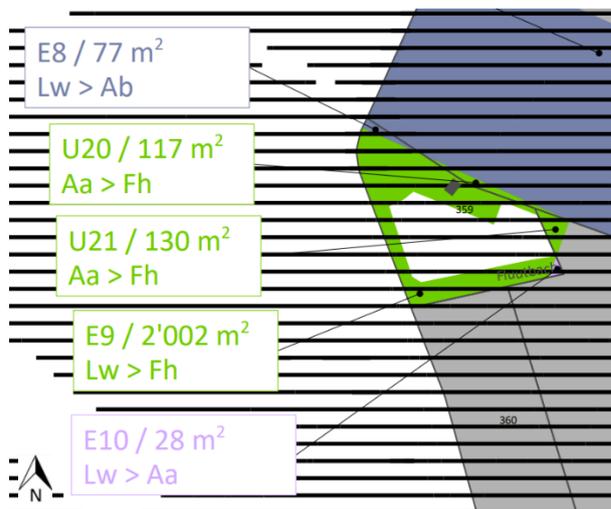
### Umzonung Nr. U19



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Teil-Parzelle Nr. 365 von Aa in Ab

Um im Industriegebiet differenzierte Höhen ermöglichen zu können und als Reaktion auf unterschiedliche Produktions- und Lagerstätten, wird die ursprüngliche Industriezone I in die beiden Arbeitszonen Aa und Ab – analog der Zonenordnung der Nachbargemeinde Müllheim – aufgeteilt. Die Teilfläche U19 wird hierbei der höheren Arbeitszone Ab zugeteilt, um die für Hochregallager benötigten Höhen ermöglichen zu können. Die Zonenplanänderung ist abgestimmt auf das Projekt 'Industriepark', welches parallel zur Ortsplanungsrevision entwickelt wird.

### Umzonung Nrn. U20 + U21



Ausschnitt Differenzplan; Umzonung Teil-Parzellen Nrn. 352, 365 von Aa in Fh

Die beiden Teilflächen der Parzellen Nrn. 352 und 365 werden von der Arbeitszone Aa in die Freihaltezone Fh umgezont und der geplanten Grenzmutation angepasst.

### Umzoning Nr. U22



Ausschnitt Differenzplan; Umzoning Teil-Parzelle Nr. 3168, 3292, 3329 von SPMö in SAMö

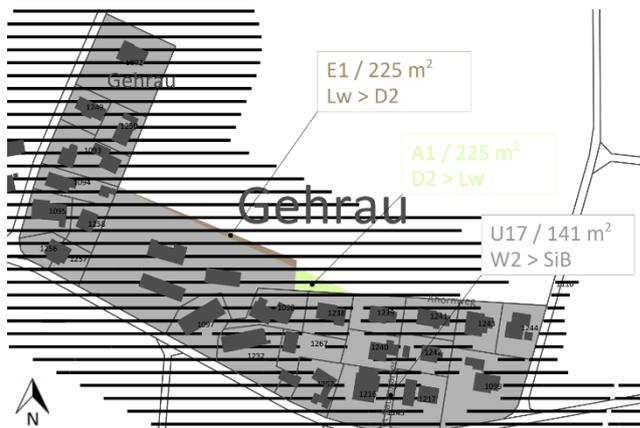
Die Grundnutzung wird der tatsächlichen Arbeitsnutzung des Gebietes angepasst und die Spezialbauzone Mösli (weitere Bauzonen) in die spezielle Arbeitszone Mösli (Arbeitszonen) umgezont. Die zulässige (beschränkte) Nutzung bleibt unverändert.

## 6.5 Auszonungen

Die aufgeführten Auszonungen weisen z.T. einen Zusammenhang mit den anschliessend dargelegten Einzonungen auf. Partiiell findet ein Abtausch zwischen Ein- und Auszonungsgebieten statt. Gesamthaft ergeben die vorgenommenen Auszonungen eine Reduktion der Bauzone, welche teilweise durch Einzonungen kompensiert werden. Insgesamt werden 4.1 ha Bauzone aus- bzw. rückgezont, wobei die 'Bereinigung' der Zone für Gewächshäuser (Arbeitszone) rund 3.5 ha ausmacht.

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
A1	1089	225	D2 → Lw	Abtausch mit Einzonung E1
A2	3133	1'563	W2 → Lw	Anpassung an Parzellengrenze, nichtbebaubare Restfläche, Abtausch mit Einzonung E2
A3	3015	40	SiB → SaB	Anpassung Strassenparzelle aufgrund Auszonung A2
A4	3168	2'104	SAMö → Ls	Abtausch mit Einzonung E4.1 (Flächenverlagerung)
A5	2134	53	D2 → Lw	teilweiser Abtausch mit Einzonung E6
A6	548	218	W2 → Lw	Anpassung an Parzellengrenze, nichtbebaubare Restfläche
A7	197	691	OeBA → Ls	Bedarf OeBA an dieser Lage nicht vorhanden
A8	194	536	OeBA → Ls	Bedarf OeBA an dieser Lage nicht vorhanden
A9	495	266	WA3 → Ls	Anpassung an Parzellengrenze, nichtbebaubare Restfläche
A10	1041	12'030	GwH → LwbN	Zone für Spezialkulturen nicht genehmigungsfähig
A11	1007	7'479	GwH → LwbN	Zone für Spezialkulturen nicht genehmigungsfähig
A12	1052	13'407	GwH → LwbN	Zone für Spezialkulturen nicht genehmigungsfähig
A13	1042, 1045	698	SiB → SaB	Anpassung Verkehrsfläche aufgrund A8-A10
A14	1042	852	SiB → LwbN	Anpassung Verkehrsfläche aufgrund A8-A10
A15	1054	873	SiB → SaB	Anpassung Verkehrsfläche aufgrund A8-A10

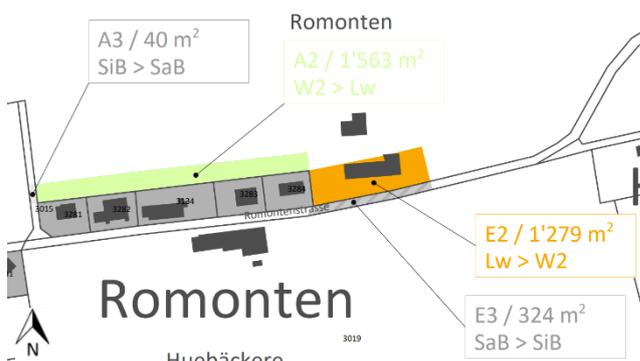
### Auszonung Nr. A1



Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzelle Nr. 1089 von D2 in Lw

Flächengleicher Abtausch von Bauzone auf derselben Parzelle (Nr. 1089), um die vom Grundeigentümer geplante, qualitätsvolle Überbauung zu ermöglichen. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur Baulandaktivierung und Steigerung der Raumnutzerdichte im Raumtyp 'Kulturlandschaft' geleistet.

### Auszonung Nrn. A2 + A3

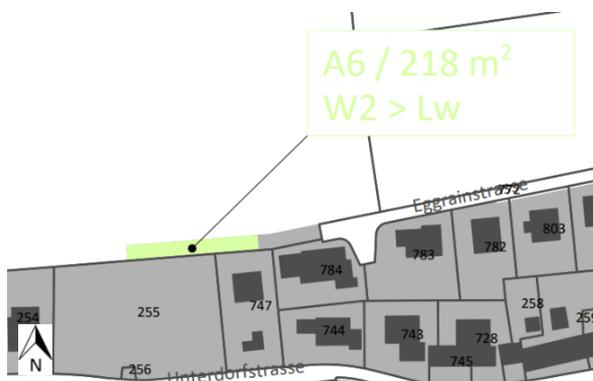


Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzelle Nr. 3133 von W2 in Lw sowie Teil-Parzelle Nr. 3015 von SiB in SaB

A2: Der nichtbebaubare Teil der in der Wohnzone W2 liegenden Restfläche auf der Parzelle Nr. 3133 wird auf derselben Parzelle in der Summe flächengleich verlagert (A2+A3 = E2+E3). Dabei wird die Bauzone an die Parzellengrenze angeglichen.

A3: Aufgrund der Auszonung A2 wird die Zonierung des entsprechenden Teils der Strassenparzelle von der SiB in die SaB angepasst.

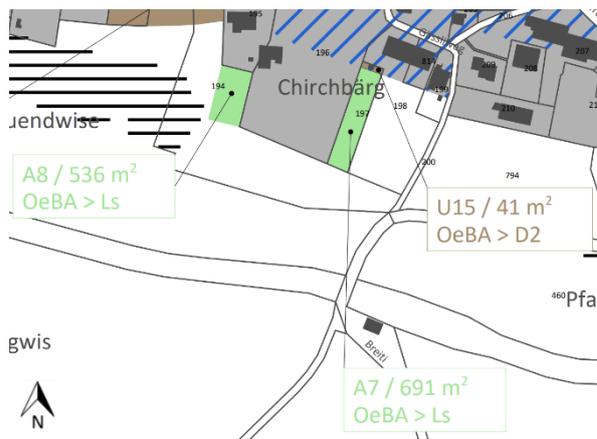
### Auszonung Nr. A6



Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nr. 548 von W2 in Lw

Der nichtbebaubare Teil der in der Wohnzone W2 liegenden Restfläche auf der Parzelle Nr. 548 wird ausgezont und an die Parzellengrenze angeglichen.

### Auszonung Nrn. A7 + A8



Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nr. 197 sowie Teil-Parzelle Nr. 194 von OeBA in Ls

Der Bedarf an öffentlicher Zone beim 'Chirchbärg' in Wigoltingen ist nicht mehr gegeben, weshalb die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegenden Flächen auf den Parzellen Nrn. 194 und 197 in die Landschaftsschutzzone ausgezont werden.

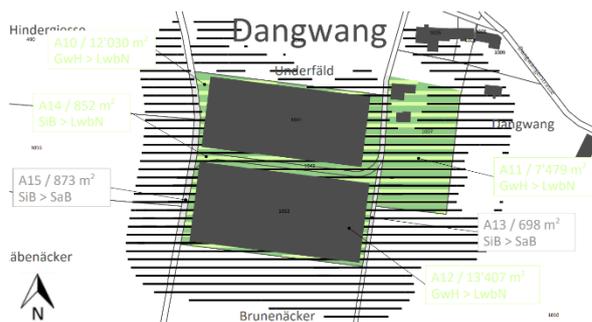
### Auszonung Nr. A9



Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzellen Nr. 495 von WA3 in Ls

Der nichtbebaubare Teil der in der Wohn- und Arbeitszone WA3 liegenden Restfläche auf der Parzelle Nr. 495 wird ausgezont und an die Parzellengrenze angeglichen.

### Auszonung Nrn. A10 – A15



Ausschnitt Differenzplan; Auszonung Teil-Parzelle Nr. 1007 und Parzellen Nrn. 1041, 1052 von GwH in LwbN Pf sowie Teil-Parzellen Nrn. 1042, 1045, 1054 von SiB in SaB, resp. LwbN

Die heutige Zone für Gewächshäuser als eigentliche Bauzone ist an dieser Lage abseits des Siedlungsgebietes nicht mehr genehmigungsfähig. Genehmigungsfähig ist lediglich eine Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen (Zone des Nichtbaugebietes). Entsprechend werden die Flächen der Zone für Gewächshäuser in die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf ausgezont.

A14: Der Strassenabschnitt zwischen den Gewächshäusern wird nicht mehr als öffentliche Strasse benötigt. Entsprechend wird das Teilstück von der SiB in die LwbN Pf ausgezont.

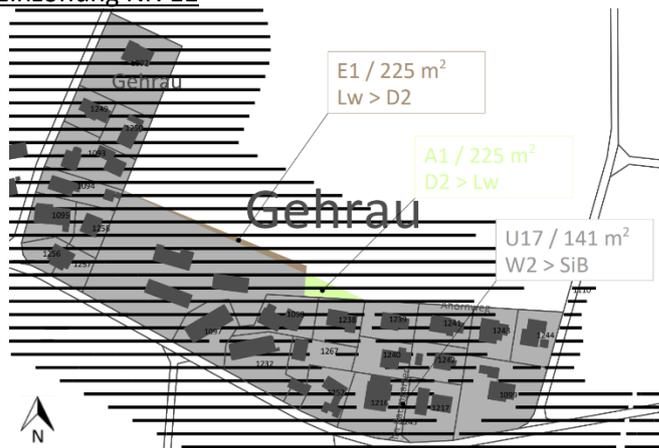
A13+A15: Aufgrund der Auszonungen A10-A12 wird die Zonierung der Strassenflächen von der SiB in die SaB angepasst.

## 6.6 Einzonungen

Insgesamt soll eine Fläche von rund 0.82 ha eingezont werden. Rund die Hälfte der Einzonungsfläche dient dazu, ortsansässigen Betrieben die benötigten Flächen für eine zweckmässige Erweiterung ihrer Betriebsgelände bereitzustellen, um so deren Fortbestand zu sichern. Zudem sollen in geringerem Ausmass flächengleiche Abtausche vorgenommen werden, um nicht bebaubare Bauzonenflächen zu aktivieren.

Nr.	Parzelle	Fläche	Massnahme	Begründung
E1	1089	225	Lw → D2	flächengleicher Abtausch mit Auszonung A1
E2	3133	1'279	Lw → W2	Abtausch mit Auszonung A2
E3	3135	324	SaB → SiB	Einzonung Strasse in Zusammenhang mit E2
E4	3329	3'748	Ls → SPMö	Ausbau/Sanierung Betriebsgelände der Firma Batrag
E5	3165, 3166	430	SaB → SiB	Einzonung Strasse in Zusammenhang mit E4
E6	2134	103	Lw → D2	Bereinigung Bauzonengrenze, Abtausch mit Auszonung A5
E7	2347	9	SaB → SiB	Einzonung Strasse in Zusammenhang mit E6
E8	359	77	Lw → Ab	Anpassung an geplante Grenzmutation
E9	359	2'002	Lw → Fh	Bereinigung Baugebiet/Nichtbaugebiet
E10	359	28	Lw → Aa	Anpassung an geplante Grenzmutation

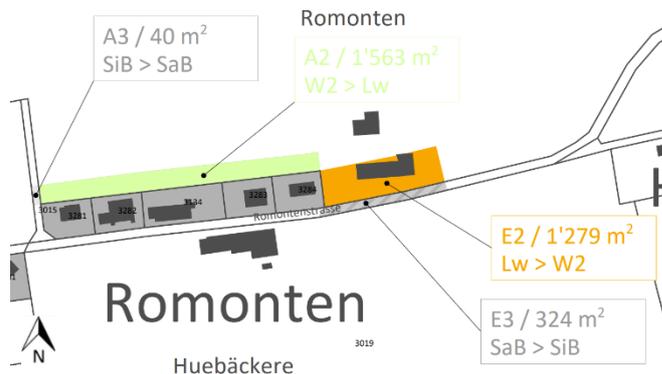
### Einzonung Nr. E1



Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nr. 1089 von Lw in D2

Flächengleicher Abtausch von Bauzone auf derselben Parzelle (Nr. 1089), um die vom Grundeigentümer geplante, qualitätsvolle Überbauung zu ermöglichen. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur Baulandaktivierung und Steigerung der Raumnutzerdichte im Raumtyp 'Kulturlandschaft' geleistet.

### Einzonung Nrn. E2 + E3



Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nr. 3133 von Lw in W2 sowie Teil-Parzelle Nr. 3135 von SaB in SiB

E2: Abtausch Bauland auf derselben Parzelle (Nr. 3133), um das Bauland zu aktivieren.

E3: Aufgrund der Einzonung E2 ist eine Teilfläche der Strassenparzelle Nr. 3135 von der SaB in die SiB einzuzonen.

Die Einzonungen E2 und E3 sind in der Summe flächengleich wie die Auszonungen A2 und A3.

### Einzonung Nrn. E4 (E4.1/E4.2) + E5



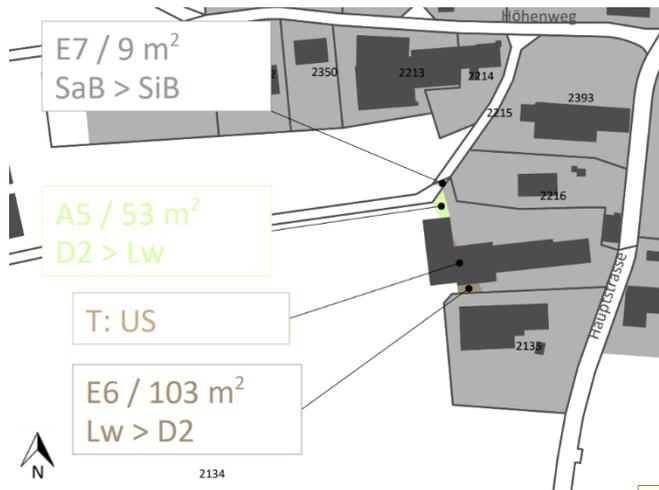
Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nr. 3329 von Ls in SAMö sowie Teil-Parzelle Nrn. 3165 und 3166 von SaB in SiB

E4: Aufgrund des Ausbaus und der Sanierung des Betriebsgeländes der Firma Batrag Tiefbau AG ist auf der Restfläche der Parzelle Nr. 3329 eine Einzonung von der Landschaftsschutzzone Ls in die Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö vorzunehmen. Der Antrag der Firma Batrag sowie eine Abhandlung mit Begründung befindet sich in der Beilage dieses Berichts.

E5: Aufgrund der Einzonung E4 sind Teilflächen der Strassenparzellen Nrn. 3165 und 3166 von der SaB in die SiB einzuzonen.

Die Flächen sind im Sachplan des Bundes als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen. Eine umfassende Interessenabwägung für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen befindet sich in der Beilage zu diesem Planungsbericht.

### Einzonung Nrn. E6 + E7



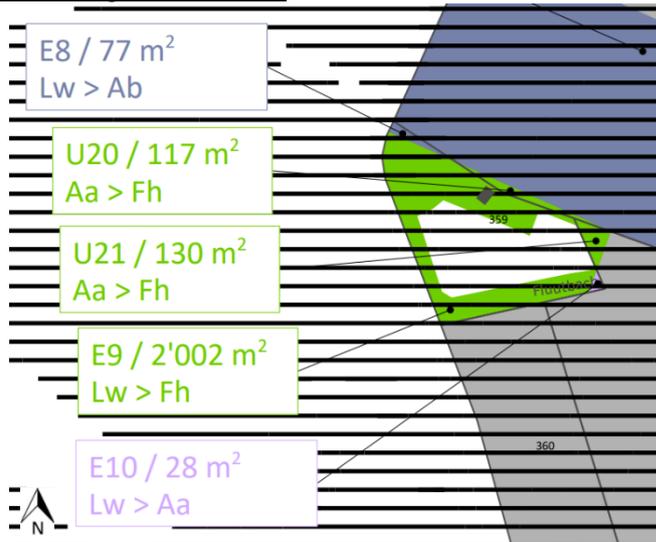
Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nr. 2134 von Lw in D2 sowie Teil-Parzelle Nr. 2347 von SaB in SiB

E6: Teilweiser Abtausch von Bauzone auf derselben Parzelle (Nr. 2134), um die Zonenabgrenzung an die tatsächliche Situation anzupassen und eine bauliche Erneuerung zu vereinfachen.

E7: Aufgrund der Einzonung E6 ist eine Teilfläche der Strassenparzelle Nr. 2347 von der SaB in die SiB einzuzonen.

Die Einzonungen E2 und E3 werden teilweise durch die Auszonung A5 kompensiert.

### Einzonung Nrn. E8 – E10



Ausschnitt Differenzplan; Einzonung Teil-Parzelle Nr. 359 von Lw in Ab, Fh und Aa

Die Fläche der Parzelle Nr. 359 ist allseitig von Bauzonenflächen (Arbeitszonen) umgeben und bildet eine isolierte Nichtbauzone innerhalb des Baugebietes, welche keinen Bezug zur landwirtschaftlichen Nutzung aufweist. Dies widerspricht dem raumplanerischen Trennungsgrundsatz von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Nutzung kann die Fläche auch nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Die heutige und auch künftige Nutzung orientiert sich vielmehr dem Zonenzweck der Freihaltezone, weshalb die Landwirtschaftszone in die Freihaltezone eingezont wird.

## 6.7 Fazit Um-, Aus- und Einzonungen

Sämtliche Um-, Aus- und Einzonungen haben folgende Auswirkungen auf die Bauzonenfläche (siehe Zonenplanänderungstabelle in der Beilage):

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen)	-1'631 m <sup>2</sup>
Arbeitszonen	-13'818 m <sup>2</sup>
Öffentliche Zonen	-1'268 m <sup>2</sup>
Spezialbauzonen (Mösli, Freihaltezonen)	-15'347 m <sup>2</sup>
Verkehrszonen innerhalb Bauzonen	-746 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bauzonenflächen</b>	<b>-32'810 m<sup>2</sup></b>

Werden Ein- und Auszonungen der WMZ-relevanten Bauzonen voll ausgeglichen, reduziert sich diese um 1'631 m<sup>2</sup>. Mit diesen Massnahmen wird die sachgerechte Dimensionierung der Bauzone bis 2033 erreicht.

## 6.8 Überlagernde Zonen

### Zone für archäologische Funde

Die überlagernde Zone für archäologische Funde wird im Zonenplan dargestellt. Damit wird der Forderung, dass die Gemeinden den grundeigentümerverbindlichen Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von Zonen archäologischer Funde im Rahmen der Ortsplanung sicherstellen, Rechnung getragen.

### Ortsbildschutzzone

Zum Schutz der wertvollen und besonders wertvollen Ortsbilder wird neu die Ortsbildschutzzone als überlagernde Zone in den Zonenplan aufgenommen. Mit der Aufnahme soll dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie den wertvollen Ortsbildern gemäss Kantonalem Richtplan in der kommunalen Nutzungsplanung Rechnung getragen werden. Die Abgrenzungen der drei neuen Ortsbildschutzzonen wurden mit dem Amt für Denkmalpflege koordiniert. Die einzelnen schützenswerten Gebäude sind im Schutzplan gesichert.

### Umgebungsschutzzone

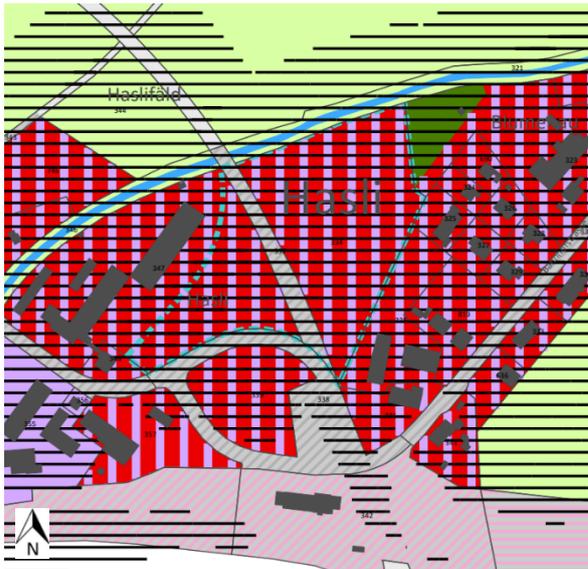
Die Umgebungsschutzzone (bisher Umgebungsschutzgebiet) wird beibehalten, wobei das Umgebungsschutzgebiet Altenklingen der Einfachheit halber in diese aufgenommen wird.

### Gefahrenzone

Die Gefahrenzone wurde neu als überlagernde Zonen in den Zonenplan aufgenommen, vgl. dazu Kapitel 5 dieses Berichts.

### Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Mit der GP-Pflicht im Gebiet Hasli in nächster Nähe zum Bahnhof, sollen die Qualitätsvorgaben für die künftige Bebauung an prominenter Lage gesichert werden. Ebenfalls beibehalten wird die Gestaltungsplanpflicht in Engwang, um eine optimale Einordnung von Neubauten im besonders wertvollen Ortsbild von nationaler Bedeutung und die Einhaltung der Schutzziele gewährleisten zu können. Um die qualitativen Anforderungen einer Entwicklung sicherstellen zu können, ist eine Überprüfung des rechtskräftigen Gestaltungsplans Parzelle Nr. 41 in Engwang angezeigt.



Auszchnitt Zonenplan; GP-Pflicht Hasli



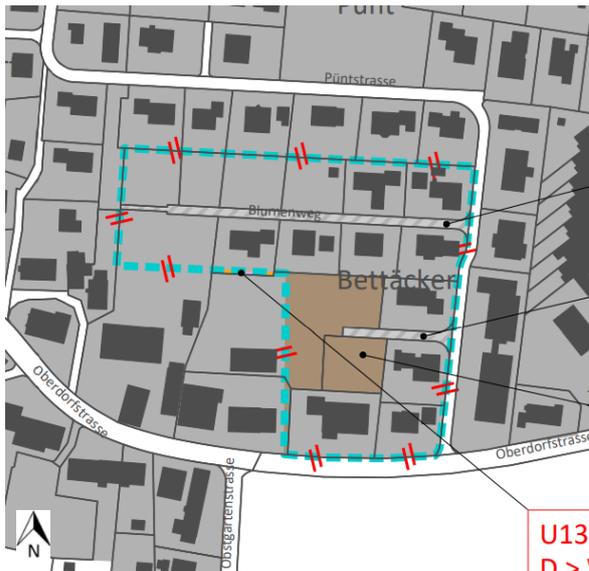
Auszchnitt Zonenplan; GP-Pflicht Engwang



Auszchnitt Differenzplan; Anpassung Abgrenzung GP-Pflicht Mösli bei Illhart

Die Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet 'Mösli' östlich von Illhart wird an die neue Bauzonenabgrenzung der speziellen Arbeitszone Mösli angeglichen. Die Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht trägt der ortsspezifisch speziellen Lage Rechnung und soll eine landschaftsverträgliche Entwicklung der beiden ortsansässigen Betriebe gewährleisten. Der rechtskräftige Gestaltungsplan 'Mösli, Illhart' bleibt so lange in Kraft, bis er aufgehoben oder durch eine Nachfolgeplanung ersetzt wird.

Die beiden Gestaltungsplanpflichten in Wigoltingen Bettäcker und Wigoltingen Halde werden aufgehoben, da in den jeweiligen Gebieten rechtskräftige Gestaltungspläne (GP Bettäcker und GP Grund Ost) bestehen und die Areale zudem grossmehrheitlich bebaut sind. Die beiden Gestaltungspläne dienen hauptsächlich der Erschliessung der beiden Gebiete. Teile des Gebietes in Wigoltingen Bettäcker befinden sich zudem in der Dorfzone, für welche demnach auch ohne Gestaltungsplan eine ausreichende Einordnung und Gestaltung garantiert werden kann. Die bestehenden Gestaltungspläne bleiben so lange in Kraft, bis sie aufgehoben oder durch eine Nachfolgeplanung ersetzt werden.

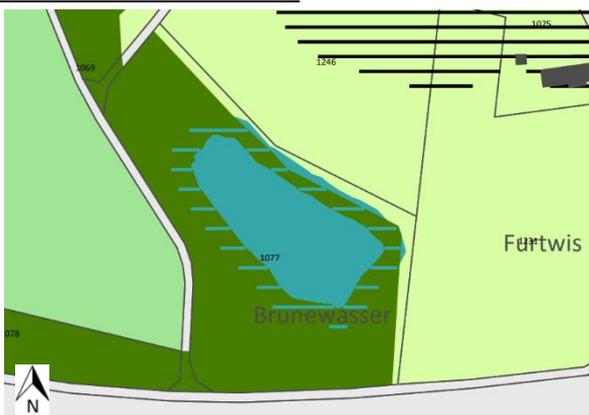


Ausschnitt Differenzplan; Aufhebung GP-Pflicht Wigoltingen  
Bettäcker



Ausschnitt Differenzplan; Aufhebung GP-Pflicht Wigoltingen  
Halde

### Naturschutzzone im Wald



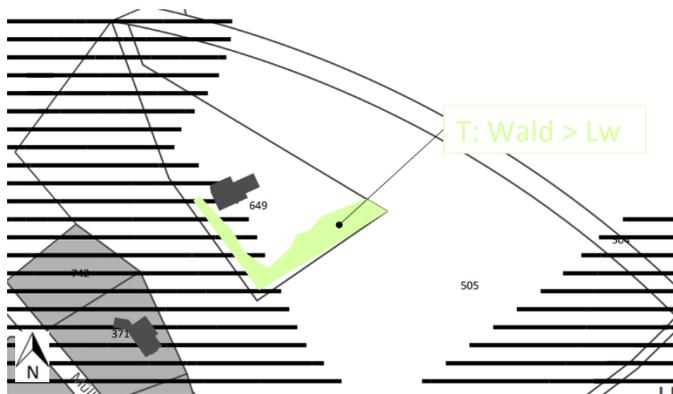
Ausschnitt Zonenplan; Anpassung der Naturschutzzone  
(Grundnutzung) in Naturschutzzone im Wald (überlagernde  
Zone)

Da im Bereich des Waldes die Forstgesetzgebung gilt, kann keine Grundnutzung ausgeschieden werden. Damit die heute innerhalb des Waldareals ausgeschiedene Naturschutzzone im Bereich 'Brunwasser' (südlich Häusern) in geeigneter Form beibehalten werden kann, wird diese neu als überlagernde Zone 'Naturschutzzone im Wald' geführt. Ausserhalb des Waldes bleibt die Naturschutzzone (Grundnutzung) weiterhin bestehen.

## 6.9 Wald

Aufgrund der neu definierten statischen Waldgrenzen erfährt der Zonenplan verschiedene geringfügige Anpassungen im Bereich des Waldes und der Nichtbauzonen. Die Änderungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan verteilen sich im ganzen Gemeindegebiet. Wo sich der Wald zurückgebildet hat, werden die Flächen der Nichtbauzonen (Landschaftsschutzzone, Landwirtschaftszone) zugewiesen, wo sich der Wald ausgedehnt hat, werden die Flächen als Wald definiert. Zudem werden Strassen innerhalb des Waldareals neu ebenfalls als Wald ausgeschieden. Sämtliche Änderungen sind im Differenzplan (separate Beilage) als technische Anpassungen aufgeführt, weshalb in diesem Bericht nur je ein Beispiel detailliert ausgeführt wird.

### Beispiel für Anpassungen an statische Waldgrenze



Ausschnitt Differenzplan; Anpassung an die statische Waldgrenze von Wald in Lw

Die Abstimmung erfolgt aufgrund der Definition der statischen Waldgrenze. Der Zonenplan ist entsprechend anzugleichen, weshalb eine Anpassung von Wald in die Landwirtschaftszone umzusetzen ist.

### Beispiel für Anpassungen von Strassen innerhalb des Waldareals



Ausschnitt Differenzplan; Anpassung an die statische Waldgrenze von SaB in Wald

Die Abstimmung erfolgt aufgrund der Definition der statischen Waldgrenze. Der Zonenplan wird entsprechend angeglichen, indem eine Anpassung von Strassen (SaB) in Wald umgesetzt wird.

## 7 Integration Gefahrenkarte in den Zonenplan

### 7.1 Allgemein

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Gemeindegebietes detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) durch Hochwasser und Überschwemmungen sowie Rutschungen und Hangmuren 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 grundeigentümergebunden festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um- und Auszonung) Risiken minimiert werden können.

#### Wichtige Begriffe

##### erhebliche Gefährdung (rot):

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

##### mittlere Gefährdung (blau):

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Schäden an Gebäuden sind möglich, plötzliche Gebäudezerstörungen sind aber nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich der Bauweise beachtet werden. Das Schadensausmass kann je nach Naturgefahr sehr unterschiedlich sein.

##### geringe Gefährdung (gelb):

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

##### Restgefährdung (gelb-weiss):

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

##### keine Gefährdung (weiss):

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

##### Rutschungen/Hangmuren:

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.

Bei Um- und Neubauten in den Rutschgebieten ist die Mächtigkeit der Rutschzone zu ermitteln und es sind die entsprechenden Massnahmen zur Hangsicherung und Ableitung des Hangwassers vorzunehmen.

##### Hochwasser/Überschwemmungen:

Überschwemmung oder Überflutung bezeichnet die vorübergehende Bedeckung einer Landfläche ausserhalb des Gewässerbettes mit Wasser, oft auch begleitet von Feststoffablagerungen.

Bei Um- und Neubauten in den Hochwassergebieten sind mit den entsprechenden Massnahmen mögliche Gebäudeschäden zu minimieren.

### 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)

### Häufigkeit/Eintrittswahrscheinlichkeit:

Die Häufigkeit gibt an, in welchem Zeitraum mit einem Naturereignis von bestimmtem Ausmass gerechnet werden muss. Die Eintrittswahrscheinlichkeit zeigt, dass auch bei einer relativ seltenen Häufigkeit (300 Jahre) die Gefährdung nicht zu vernachlässigen 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%

## 7.2 Methodik Umsetzung Gefahrenkarte

Die Auseinandersetzung mit der Gefahrenkarte erfolgt in mehreren Schritten. Als erstes werden die Konfliktgebiete (Gefahrengebiete in bestehenden, resp. neuen Baugebieten) 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**

Damit sind Gebiete gemeint, in denen eine Verminderung oder Vermeidung von Risiken durch raumplanerische Massnahmen geprüft werden sollen. Nach den folgenden Kriterien wurden die Konfliktgebiete bestimmt:

- unbebautes Bauland mit Gefahreinstufungen
- bebaute Fläche mit einer Gefahreinstufung 'hoch' (rot) oder 'mittel' (blau)
- Einzelfallentscheid bei bebauten Flächen mit einer Gefahreinstufung '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 raumplanerischen Massnahmen eine zweckmässige Reduktion des Gefahrenpotentials möglich ist, resp. keine neuen Risiken geschaffen werden und die Anwendung verhältnismässig ist. Folgende Fragen sind bei der Erörterung der raumplanerischen Massnahmen zu beachten:

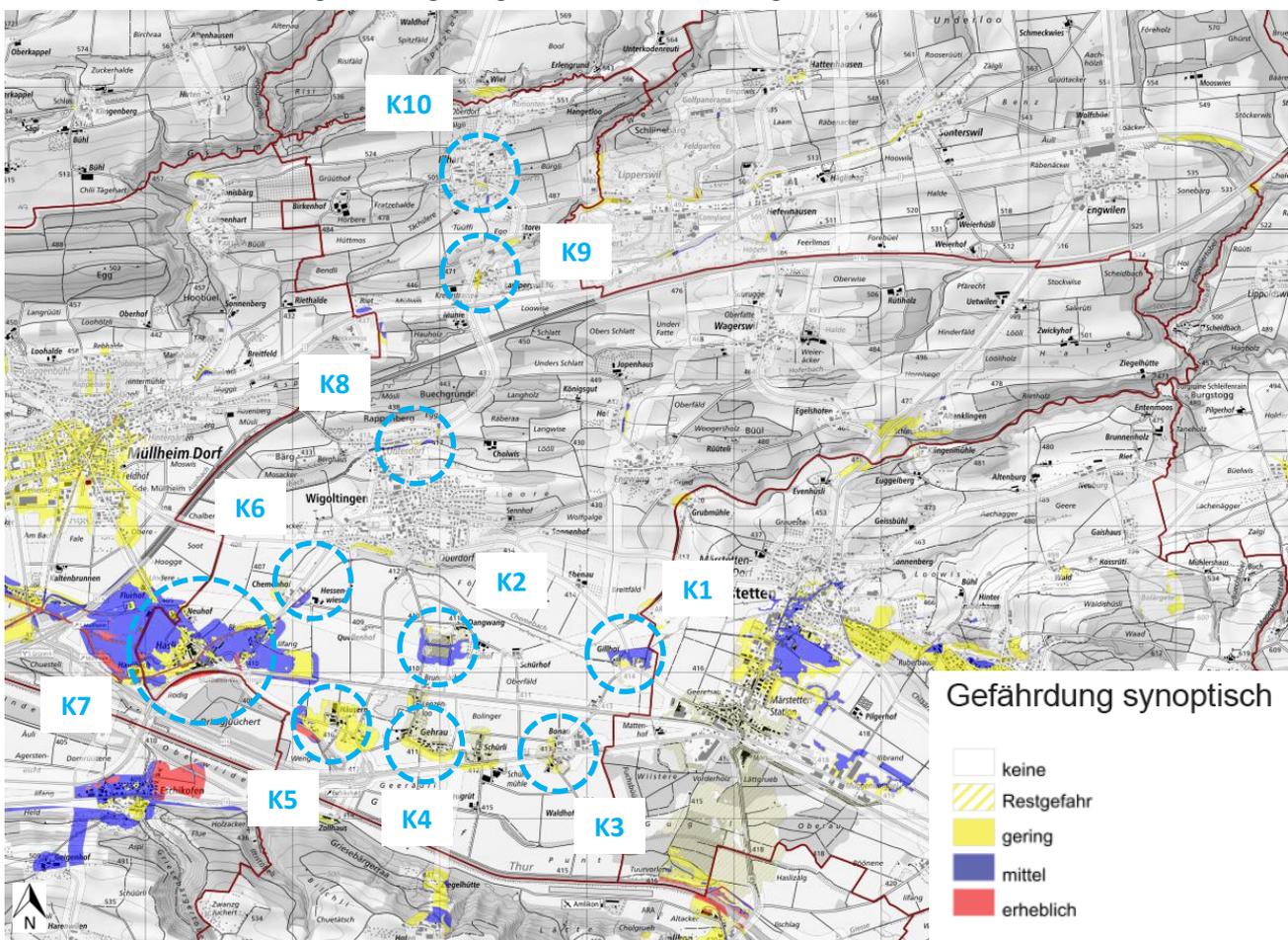
- Ist eine Auszonung, resp. Einzonung notwendig/sinnvoll?
- Alternativstandorte in der Gemeinde vorhanden?
- Welche raumplanerischen Argumente sprechen für das Gebiet?
- Ist eine Gestaltungsplanpflicht zweckmässig?
- Ist eine Arrondierung der Gefahrenzone möglich?

### Weitere Massnahmen

Kann das Risiko nicht mit raumplanerischen Massnahmen reduziert und 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 weiteren 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 wird 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.

### 7.3 Evaluation Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet Wigoltingen wurden 10 Konfliktgebiete untersucht.



Übersicht Gefahrenkarte mit Konfliktgebiete

Im Gemeindegebiet bestehen folgende Gefährdungen:

- Entlang der Fliessgewässer Chemebach, Hügli-/Moswiesbach und Speuzbächli
- Thur-Hochwasser
- Rutschungen an sehr exponierten und steilen Hanglagen

Mit einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise der Bäche können mit einfachen Massnahmen im Oberlauf die effektivsten Schutzmassnahmen erreicht werden. Zudem ist der Bachunterhalt von grosser Bedeutung.

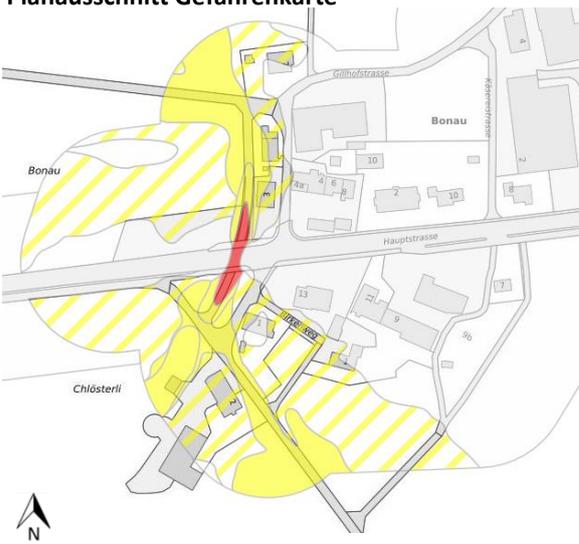
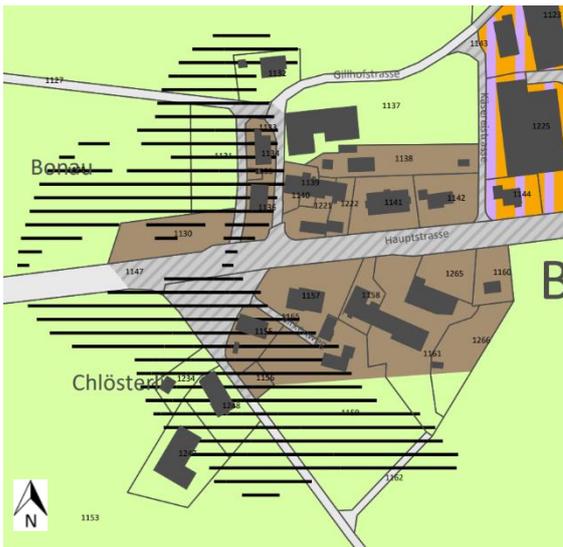
Für den Chemebach bestehen Bestrebungen mit geeigneten Massnahmen die Hochwassersicherheit grossräumig zu regeln. Ein erstes Projekt ist allerdings 2018 abgelehnt worden. Damit das Gebiet Hasli in geeigneter Weise geschützt werden kann ist eine überörtliche Betrachtungsweise zwingend.

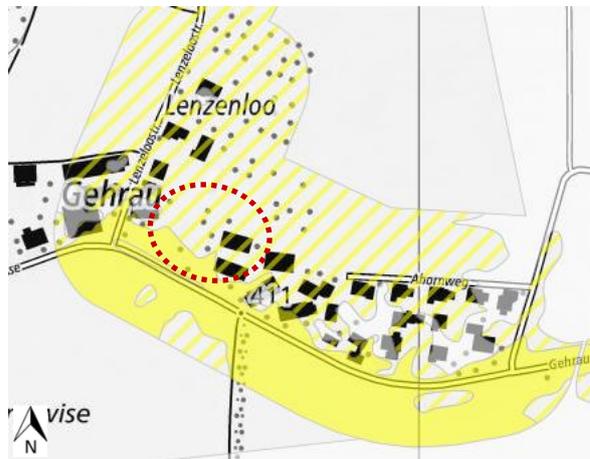
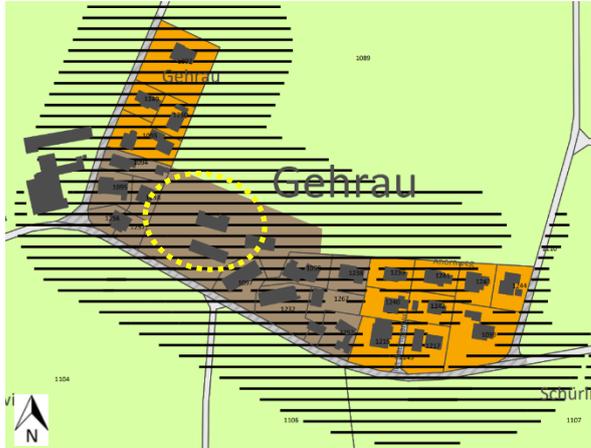
Einzelne Gebiete sind durch Hangrutschungen betroffen. Wie sich aufgrund der bereits bebauten Parzellen zeigt, können mit geeigneten statischen Massnahmen die Hänge stabilisiert werden, so dass die Gefährdung minimiert wird.

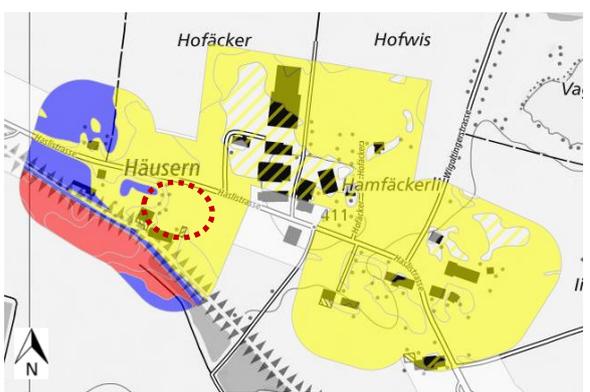
<b>Gebiet K1; Gillhof</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Wasser (Gefährdung gering/mittel)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bebautes Landwirtschaftsgebiet (Landwirtschaftszone)</li> <li>• Landwirtschaftliche Nutzung, Ackerland</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Aufwertung und Sanierung der Uferbereiche und Bachsohle entlang Gillbächli</li> <li>• Prüfung Bachrevitalisierung</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K2; Dangwang</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	

<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Wasser (Gefährdung gering/mittel)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils bebautes Gebiet (Zone für Gewächshäuser)</li> <li>• Ackerland (Landwirtschaftszone)</li> <li>• Nutzung: grösstenteils bebaut, Gewächshäuser</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung prüfen</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Aufwertung und Sanierung der Uferbereiche und Bachsohle entlang Chemebach</li> <li>• Prüfung Bachrevitalisierung</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K3; Bonau</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Wasser (Gefährdung gering/erheblich)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils bebautes Baugebiet (Dorfzone)</li> <li>• Verkehrsflächen</li> <li>• Ackerland (Landwirtschaftszone)</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung (Thur-Hochwasser)</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da nur gering betroffen und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum)</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

Gebiet K4; Gehrau	
<p><b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b></p> 	<p><b>Planausschnitt Zonenplan</b></p> 
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grösstenteils bebautes Baugebiet (Dorfzone, Wohnzone)</li> <li>• Baulücke, resp. Innenentwicklungspotential</li> <li>• Verkehrsflächen und Ackerland (Landwirtschaftszone)</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung (Thur-Hochwasser)</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum)</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

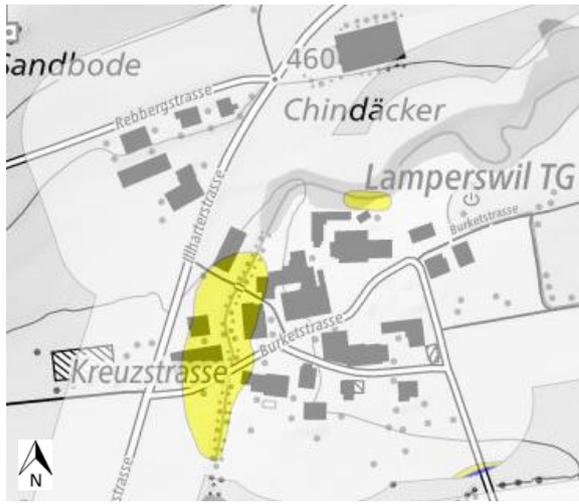
Gebiet K5; Häusern	
<p><b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b></p> 	<p><b>Planausschnitt Zonenplan</b></p> 
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering/mittel/erheblich)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• grossmehrheitlich bebautes Baugebiet (Weilerzone, Wohn- und Arbeitszone) mit Baulücke</li> <li>• Mittlere, geringe und erhebliche Gefährdung durch Gewässerüberflutung (Thur-Hochwasser)</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll, da grossmehrheitlich überbaut und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> </ul>

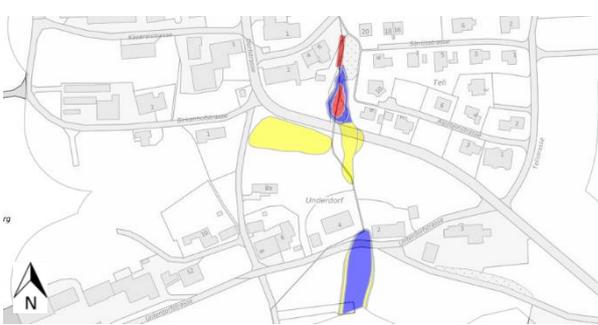
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K6; Chemenhof</b>	
<p><b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b></p>	<p><b>Planausschnitt Zonenplan</b></p>
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser (Gefährdung gering/mittel/erheblich)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise bebautes Baugebiet (Wohn- und Arbeitszone) mit Baulücken</li> <li>• Ackerland (Landwirtschaftszone)</li> <li>• Mittlere, geringe und erhebliche Gefährdung durch Gewässerüberflutung (z.T. Thur-Hochwasser)</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Aufwertung und Sanierung der Uferbereiche und Bachsohle entlang Chemebach</li> <li>• Prüfung Bachrevitalisierung</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein



<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Wasser (Gefährdung gering/mittel)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollständig bebautes Baugebiet (Wohnzone)</li> <li>• Nutzung: bebaut, Gartenanlage, Grünfläche</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Aufwertung und Sanierung der Uferbereiche und Bachsohle entlang Hüslibach</li> <li>• Prüfung Bachrevitalisierung</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K9; Lamperswil</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<b>Wasser (Gefährdung gering)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vollständig bebautes Baugebiet (Dorfzone)</li> <li>• Nutzung: bebaut, Gartenanlage, Grünfläche</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

<b>Gebiet K10; Illhart</b>	
<b>Planausschnitt Gefahrenkarte</b>	<b>Planausschnitt Zonenplan</b>
	
<b>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</b>	<p><b>Wasser und Rutschungen (Gefährdung gering/mittel/erheblich)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vollständig bebautes Baugebiet (Dorf- und Wohnzone)</li> <li>• Nutzung: bebaut, Gartenanlage, Grünfläche</li> <li>• Gefährdung durch Gewässerüberflutung (gering/mittel/erheblich), Ufererosion (erheblich) sowie Rutschungen (gering)</li> </ul>
<b>Raumplanerische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auszonung nicht sinnvoll und unverhältnismässig</li> <li>• Objektschutznachweis bei Baueingabe</li> <li>• Übernahme Gefahrenkartierung 1:1</li> </ul>
<b>Technische und organisatorische Massnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen (Gewässerraum, Grundwasserschutz)</li> <li>• Prüfung der Bodenbeschaffenheit im Hanggebiet, Boden-Tragfähigkeit (Hangrutschung durch Hangwasser) -&gt; Baugrunduntersuchung durch Fachperson vornehmen</li> <li>• Prüfung von baulichen Massnahmen zur Hangsicherung -&gt; Fachperson beiziehen</li> <li>• Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz und Hangrutschung nachzuweisen.</li> </ul>
<b>Ausführliche Beurteilung</b>	Nein

Schlussfolgerung:

Bei Rutschgefahren ist davon auszugehen, dass wie sich aufgrund der bereits bebauten Parzellen zeigt, mit geeigneten statischen Massnahmen die Hänge stabilisiert werden können, so dass die Gefährdung reduziert wird.

Bei der Gefahr Wasser ist eine gesamtheitliche Betrachtung und Strategieentwicklung vorzunehmen, vgl. Massnahmenblatt Naturgefahren des kommunalen Richtplans.

## 8 Baureglement

Basierend auf dem bisherigen Baureglement (DBU-Entscheid Nr. 81 vom 19. Juli 2002 / Änderungen DBU-Entscheid Nr. 16 vom 25. Februar 2005) 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 über die 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 versucht, das 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
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	PBG	Neuer Wortlaut Neu: Zuständigkeit der Gemeindebehörde
<b>II Zonenvorschriften</b>		
A. Allgemeines (Masstabelle)	PBV / IVHB	Zonenbezeichnungen, Zoneneinteilung gemäss Beschrieb PBV Neu: Dichtemass Geschossflächenziffer GFZ, Höhenmasse Fassadenhöhe und Gesamthöhe
B. Bauzonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Diverse Präzisierungen Unterteilung der Arbeitszonen in Aa und Ab Überführung Spezialbauzone Mösli in Spezielle Arbeitszone Mösli SAMö Neu: Freihaltezone
C. Landwirtschaftszonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen Neu: Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau LwbN Pf
D. Schutzzonen	PBG / PBV / NHG	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Redaktionelle Anpassungen
E. Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone		Erholungszone
F. Überlagernde Zonen	PBG / PBV	Zonenzweck gemäss Beschrieb PBV Zusammenfassung der Umgebungsschutzzonen Neu: Gefahrenzone, Ortsbildschutzzone, Naturschutzzone im Wald
<b>III. Bauvorschriften</b>		
A. Massvorschriften	PBV / IVHB	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen Streichung der übergeordneten Regelungen bzgl. Abstände
B. Ausstattung	PBG / PBV / SN-Normen	Neu: Nebennutzflächen, Parkierung für Zweiräder und Kinderwagen, Kaskadenmodell Mobilfunk-Antennenanlagen
C. Weitere Bauvorschriften	PBG	Neu: Haushälterische Bodennutzung und Nebennutzflächen
<b>IV. Gestaltungsvorschriften</b>		
A. Allgemeine Gestaltungsvorschriften	PBG / PBV	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen Weniger restriktive Vorschriften Dachgestaltung
B. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen	PBG / PBV	Anpassungen an IVHB und Präzisierungen

C. Umgebungsgestaltung	PBG / PBV / SN-Normen	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen Neu: Künstliche Beleuchtung
V. Weitere Bestimmungen	PBG / PBV	Wortlaut
VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen		Redaktionelle Anpassungen

## 8.1 Allgemeine Bestimmung

Die Allgemeinen Bestimmungen wurden neu formuliert, Übergeordnetes wurde gestrichen und Art. 3 regelt neu die Zuständigkeiten.

## 8.2 Zonenvorschriften

### 8.2.1 Zoneneinteilung

Die bisherige Zoneneinteilung unterschied Bauzonen, Nichtbauzonen, Zonenüberlagerungen und übriger Informationsinhalt. Neu wurde die Zoneneinteilung entsprechend den Zonenbezeichnungen des PBG und der PBV angepasst.

### 8.2.2 Masstabelle

In der Masstabelle sind die Geschossflächenziffer (GFZ), Höhenmasse (Fassaden- und Gesamthöhe, max. Anzahl Vollgeschosse), Gebäudelänge sowie Grenzabstände der Bauten und Anlagen übersichtlich zusammengefasst.

Die Bestimmungen zur Geschossflächenziffer und zu den Massen wurden unter Berücksichtigung von Umrechnungsfaktoren, neuen Definitionen gemäss IVHB und der bisherigen Masse vorgenommen. Dabei wurden die Masse tendenziell so angepasst, dass möglichst keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber den bisherigen Regelungen entstehen.

#### Dichtemass

Im Rahmen der Einführung der IVHB wurde die Ausnutzungsziffer 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 Wigoltingen hat sich dazu entschieden, die Ausnutzungsziffer (AZ) in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen durch die Geschossflächenziffer (GFZ) gemäss IVHB zu ersetzen. In den Arbeitszonen sowie den übrigen Bauzonen wird die Bebauungsdichte durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt.

In den Dorfzonen D wird auf die Festlegung einer Nutzungsdichte verzichtet, weil sie weitgehend überbaut sind. Die Gebäudemasse ergeben eine hinreichende Begrenzung der realisierbaren Nutzung und gewährleisten den Nachbarschutz. 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 und deren Eingliederung in die nachbarschaftlichen Strukturen werden höher gewichtet als eine Nutzungsziffer.

In den übrigen Bauzonen entfallen die Nutzungsziffern. Die Bebauungsdichte wird dort durch die Grenzabstände, Längen- und Höhenmasse bestimmt.

#### Höhenmasse

In den Wohn- und Mischzonen (Wohn-, Dorf-, Weiler- und Wohn- und Arbeitszonen) sowie der Landwirtschaftszone wird die max. zulässige Höhe wie bis anhin durch die Anzahl Vollgeschosse definiert. Dabei wurden keine Änderungen an den max. zulässigen Vollgeschossen vorgenommen.

Für die Arbeitszonen (inkl. Spezielle Arbeitszone Mösli) wird im Baureglement neu die Gesamthöhe und in der Speziellen Arbeitszone Mösli für Schrägdachbauten zusätzlich eine Fassadenhöhe geregelt. Für Schrägdachbauten (Satteldächer) ist die Fassadenhöhe auf der Traufseite am tiefsten Punkt des massgebenden Terrains zu messen.

#### Grenzabstände

Die bestehenden Grenzabstände wurden überprüft. Mehrheitlich wurden sie beibehalten. In der Wohnzone W2 und der Wohn- und Arbeitszone WA2 wurden der grosse Grenzabstände im Sinne der Verdichtung von 8.0 m auf 6.0 m reduziert.

Zudem wurden die Grenzabstände in den Arbeitszonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vereinfacht und vereinheitlicht.

#### Gebäudelängen

Die Prüfung der Gebäudelänge hat ergeben, dass diese bisher in der Gemeinde Wigoltingen eher knappgehalten wurde. Deshalb wurden die Gebäudelängen zum Teil erhöht. Teilweise wurden die bestehenden Masse, wo eine Erhöhung nicht als notwendig beurteilt wurde, beibehalten und vereinfacht.

### **8.2.3 Bauzonen**

Im Sinne einer optimalen Nutzung der Innenentwicklungspotentiale ist es generell wichtig, dass die zonengemässen Nutzungspotentiale im Grundsatz genutzt werden. Ziel der Bauzonenvorschriften ist es daher, mit einer Mindestgeschosszahl eine zonengerechte Volumetrie sicherzustellen.

Da aufgrund der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, vom 1.5.2014) die Siedlungsentwicklung in Zukunft viel stärker innerhalb des Bestandes und nicht mehr auf der 'grünen Wiese' zu erfolgen hat, haben sich die baulichen Anforderungen in einzelnen Zonen stärker am Bestand zu orientieren.

#### Wohnzonen

Nebst dem Wortlaut gem. § 5 PBV wird die Nutzung im Zonenzweck verdeutlicht.

- Die Wohnzone W2 dient einer Bebauung mit jeglicher Art von Wohnbauten.
- Die Wohnzone W3 dient einer Bebauung mit Mehr- und Reiheneinfamilienhäusern mit mindestens zwei Vollgeschossen. Einfamilienhäuser sind entsprechend nicht erlaubt.

#### Dorfzone

Die Dorfzonen weisen eine Schutzfunktion auf, in welcher vor allem der Bestand und das Ortsbild massgebend sind. Die bauliche Dichte und Einpassung von Neu- und Umbauten haben sich daher am Bestand zu orientieren. Das zulässige Volumen ist aufgrund der konkreten Situation vor Ort und unter Berücksichtigung des Umfeldes über die Masse im BauR zu regeln. Durch die Gebäudelänge sowie die definierte Anzahl an Geschossen ist die Nutzungsdichte / das Volumen zusammen mit den Gestaltungsvorschriften ausreichend geregelt. Auf die Festlegung einer GFZ in der Dorfzone wird daher verzichtet.

#### Weilerzone

Im Zonenbeschrieb der Weilerzonen wird lediglich noch der Wortlaut von § 56a PBV wiedergegeben. Die bis anhin enthaltenen Artikel sind übergeordnet geregelt, bzw. in § 56a PBV enthalten.

#### Wohn- und Arbeitszonen

Die bisherigen Bezeichnungen der WG2 und WG3 werden im neuen BauR unter 'WA2' und 'WA3' geführt. Nebst dem Wortlaut gem. § 7 PBV wird die Nutzung im Zonenzweck verdeutlicht.

#### Arbeitszonen Aa und Ab

Für die ehemalige Industriezone I werden im neuen BauR die Bezeichnungen 'Aa' und 'Ab' eingeführt. Die neue Unterteilung wurde vor dem Hintergrund der Gebietsentwicklung im Hasli vorgenommen

und orientiert sich an der Nachbargemeinde Müllheim, welche ihrerseits ebenfalls Arbeitszonen im Hasli ausgeschieden hat. Im Zonenbeschrieb ist keine Zonenaufteilung erforderlich. Die differenzierte Betrachtung der Arbeitszonen erfolgt in der Masstabelle und im Zonenplan.

#### Spezielle Arbeitszone Mösli

Der Zonenbeschrieb der Speziellen Arbeitszone Mösli (bisher Spezialzone Mösli SzM) wird mit selbem Wortlaut aus dem aktuellen BauR übernommen. Die Zone dient somit weiterhin u.a. als Zwischenlager-, Umschlags- und Aufbereitungsort für Kies- und Steinmaterialien sowie mineralische Bauabfälle und Lager- und Aufbereitungsortes von Energieholz.

#### Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bisherige Bezeichnung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe wird im neuen BauR unter 'OeBA' geführt. Der Zonenbeschrieb entspricht dem Wortlaut gem. § 9 PBV. Die bis anhin enthaltenen zusätzlichen Artikel sind übergeordnet oder anderweitig geregelt, bzw. in § 9 PBV enthalten.

#### Golfplatzzone

Der Zonenbeschrieb der Golfplatzzone Gz wird ohne Änderungen aus dem aktuellen BauR übernommen.

#### Spezialbauzone Schloss Altenklingen

Die Spezialbauzone Schloss Altenklingen wird neu unter 'SPA' geführt (vormals Sonderzone Schloss Altenklingen SzA). Der Zonenbeschrieb wurde mit leicht angepasstem Wortlaut ins neu BauR übernommen (Verweis auf PBG gestrichen). Die Zone bezweckt weiterhin die Erhaltung und Pflege der kulturhistorisch wertvollen Schlossanlage und deren Umgebung.

#### Freihaltezone

Die Freihaltezone 'Fh' wird neu aufgenommen. Der Zonenbeschrieb entspricht dabei dem Wortlaut von § 10 PBV.

#### Landwirtschaftszone

Der bisherige Artikel ist mit einem anderen Wortlaut in § 11 PBV geregelt. Der Wortlaut wird entsprechend aus der PBV übernommen. Weitere Bestimmungen des bisherigen Zonenbeschriebs sind übergeordnet geregelt oder werden als nicht mehr relevant erachtet.

#### Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau

Für die Zone für Gewächshäuser GwH wird im neuen BauR die Bezeichnung Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen Pflanzenbau 'LwbN Pf' eingeführt. Die Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen ist eine Zone des Nichtbaugebietes, während die Zone für Gewächshäuser eine Bauzone war.

#### Landschaftsschutzzone

Es wird der Wortlaut von § 13 PBV übernommen. Der bisherige Zonenbeschrieb ist übergeordnet geregelt oder wird als nicht mehr relevant erachtet.

#### Naturschutzzone

Es gilt der Zonenbeschrieb von § 14 PBV. Übergeordnetes oder anderweitig Geregelt wird nicht zusätzlich erwähnt.

#### Erholungszone

Die bisherige Bezeichnung Erholungszone Eh wird beibehalten. Der Zonenbeschrieb wird leicht vereinfacht aus dem aktuellen BauR übernommen, wobei Bauten und Anlagen nach wie vor untersagt bleiben. Zudem wird die Erholungszone neu unter 'Weitere Zonen ausserhalb der Bauzone' geführt.

#### Überlagernde Zonen

In den Zonen für archäologische Funde, den Umgebungsschutzzonen, den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht und den Gefahrenzonen wird im Zonenbeschrieb der jeweilige Wortlaut aus der PBV wiedergegeben. Neu hinzu gekommen sind die Ortsbildschutzzone und die Naturschutzzone im Wald.

## **8.3 Bau- und Umgebungsvorschriften**

### **8.3.1 Nachhaltiges Bauen**

Die Anliegen des Umweltschutzes kommen in den Artikeln 'Bepflanzungen' und 'Künstliche Beleuchtung' zum Tragen:

Immer wieder gehen Lebensräume im Siedlungsgebiet verloren - Brachland wird bebaut, eine Gebüschgruppe für eine neue Zufahrtsstrasse entfernt oder ein Kiesparkplatz durch einen Asphaltbelag ersetzt. Die Strukturvielfalt im Siedlungsgebiet droht durch die immer intensivere Nutzung stark zu verarmen. Diese Verarmung soll durch gezielte Sicherung und Neuschaffung von naturnahen Strukturen gebremst, bzw. kompensiert werden. Diese Kompensation wird als 'Ökologischer Ausgleich' bezeichnet. Es geht hier keineswegs um Objektschutz im Sinne des NHG, sondern um eine angemessene Durchgrünung der Siedlung mit einer guten Umgebungsgestaltung im Sinne des Art. 3 RPG.

Kunstlicht in Aussenräumen ist zu einem unverzichtbaren Bestandteil unserer Zeit geworden. Es vermittelt Sicherheit und Wohlstand. Doch die zunehmenden Lichtemissionen zeigen auch negative Begleiterscheinungen. Sie sind für die Artenvielfalt zu einer weiteren, ernst zu nehmenden Gefahr und auch für die Menschen zu einem lästigen Phänomen geworden. Die notwendigen Beleuchtungsbedürfnisse sollen zwar grundsätzlich erfüllt werden können. Gleichzeitig müssen aber auch die Bedürfnisse der Natur und die Gesundheit der Menschen berücksichtigt werden. In diesem Sinne soll dieser Artikel dazu beitragen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Der Artikel schafft die Legitimation für Auflagen (Einschränkungen) im Sinne der BAFU-Empfehlungen.

### **8.3.2 Besondere Abstände**

Neu gilt der grosse Grenzabstand auf der Hauptwohnseite. Diese ist nicht definiert, die Gemeinde kann die Hauptwohnseite im Zweifelsfall selbst festlegen. Unterschiedliche Bauten und Anlagen wie An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten etc. weisen, anhand ihres Einflusses auf die jeweiligen Nachbarparzellen, verschieden grosse Grenzabstände auf.

Vor allem im Zentrumsbereich sind hohe Bäume nicht mehr möglich, wenn auf das Gesetz über Flur und Garten abgestützt wird. Aus diesem Grund wird neu festgelegt, dass Bäume einen Grenzabstand von mindestens 5.0 m einzuhalten haben. In der Höhe sind sie nicht beschränkt.

Auf eine zusätzliche Regelung der Gebäudeabstände wird verzichtet, es gelten die Brandschutzvorschriften.

Im Sinne der inneren Verdichtung wird auch auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet.

### **8.3.3 Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Es geht einerseits darum, schlechte und beeinträchtigende Gestaltung zu verhindern, ohne gleichzeitig den Spielraum für gute, zeitgemässe und innovative Bau- und Aussenraumgestaltung einzuschränken. Andererseits soll der Erhaltung und dem Schutz der wertvollen Ortsbilder Rechnung getragen werden.

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften enthalten vorwiegend generelle Bestimmungen, die bei schlechten Lösungen auch als 'Notbremse' angewendet werden können.

#### Gebäude, Bauten und Anlagen (Gesamtwirkung)

Die in Artikel 37 enthaltenen Vorschriften dienen als Grundsätze zur Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen. Der Artikel weist vorrangig eine sensibilisierende Wirkung auf, dient jedoch

ebenso dazu der Baubewilligungsbehörde sowie den Bauherrschaften wichtige, zu beachtende Grundsätze bewusst zu machen.

#### Dachlandschaft

Die Vorschriften zur Dachlandschaft sollen eine sorgfältige und harmonische Einordnung erzielen.

#### Aussenraum

Mit den Vorgaben zur Aussenraumgestaltung soll die Aufwertung des Aussenraums gefördert werden.

#### Terrainveränderung

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 hat bei Neubauten eine gewisse Begrünung zu erfolgen.

### **8.3.4 Zusätzliche Gestaltungsvorschriften für Dorf- und Weilerzonen**

Für die Dorf- und Weilerzonen gelten strengere Gestaltungsvorschriften, bzw. detailliertere Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung, um eine besonders sorgfältige Eingliederung von Neubauten in das Ortsbild gewährleisten zu können.

### **8.3.5 Ausstattung**

#### Parkierung für Fahrzeuge

Bei Einfamilienhäusern sind wie bis anhin mindestens 2 Parkfelder zu erstellen.

Neu wird bei Mehrfamilienhäusern verlangt, dass pro 4 Wohnungen zusätzlich ein Parkfeld als Besucherparkfeld zu erstellen, zu bezeichnen und dauernd als solches zu erhalten ist.

#### Nebennutzflächen

Um qualitativ gute Wohnverhältnisse zu schaffen, werden bei Wohnungen gut zugängliche Nebennutzflächen sowie Abstellräume für Zweiräder und Kinderwagen vorgeschrieben.

#### Spielplätze und Freizeitflächen

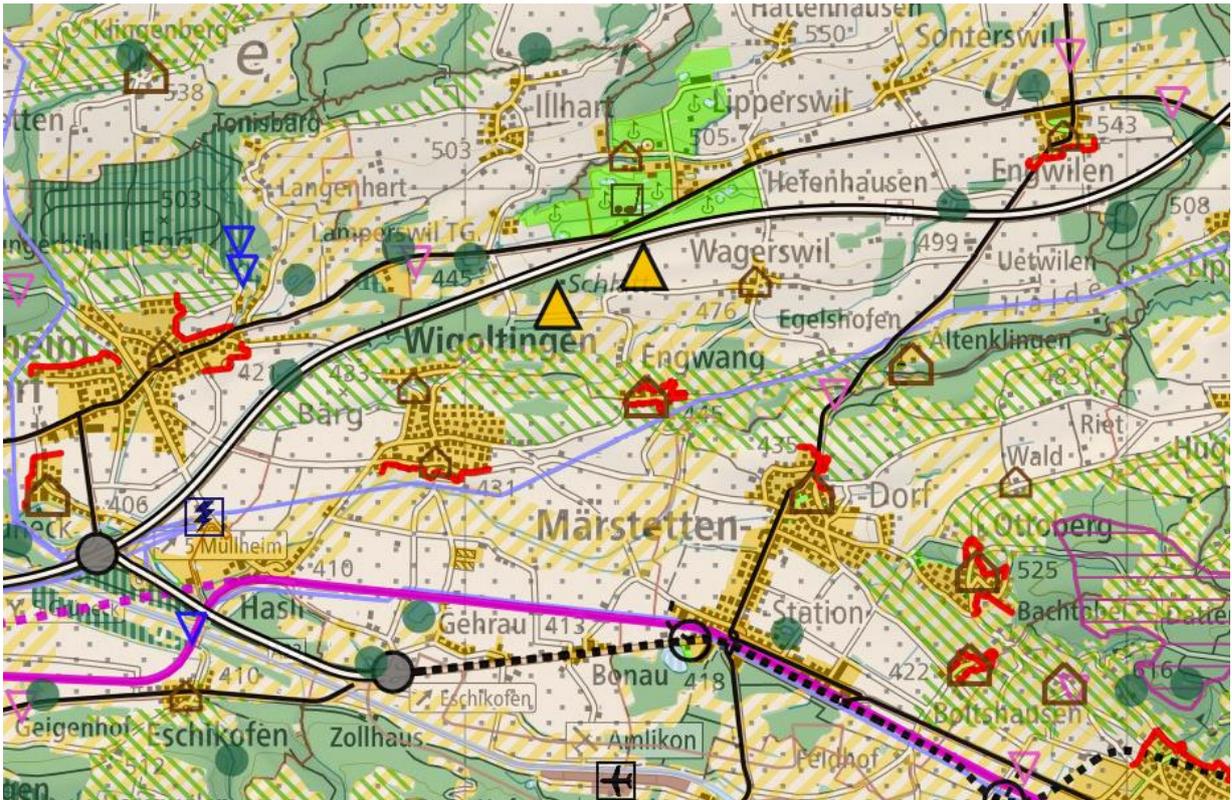
Damit klar wird in welchem Ausmass Spielplätze und Freizeitflächen anzuordnen sind, wird das BauR gegenüber der Bestimmung § 86 PBG präzisiert. So sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 % der Hauptnutzflächen als Spiel- oder Freizeitflächen zu erstellen, auszustatten und dauernd zu unterhalten.

## 9 Überprüfung der Planung

### 9.1 Planungsziele der Gemeinde

Die Überarbeitung von Richt- und Zonenplan sowie dem Baureglement hält die Planungsgrundsätze gemäss Kapitel 4.2 ein.

### 9.2 Vorgaben des Kantonalen Richtplans



Ausschnitt Kantonaler Richtplan im Bereich Wigoltingen

Die Planung befolgt die folgenden übergeordneten Festlegungen vollständig:

- Kompakter Siedlungsraum / Kulturlandschaft: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt
- Ortsbildschutzgebiete: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt
- Siedlungsbegrenzungen: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt
- Archäologische Fundstellen: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt
- Gebiete Vorrang Landschaft: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt (Landschaftschutzgebiete, -zonen)
- Naturschutzgebiete: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt (Naturschutzgebiete, -zonen)
- Gebiete Vernetzungsfunktion: → in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt (Landschaftschutzgebiete, -zonen)
- Ausbreitungshindernisse: → in Richtplan aufgenommen
- Gewässer: → in Richtplan aufgenommen
- Buslinien: → in Richtplan aufgenommen (Haltestellen)

- Velorouten: → in Richtplan aufgenommen
- Wanderwege: → in Richtplan aufgenommen
- Historische Verkehrswege: → in Richtplan aufgenommen
- Hochspannungsleitungen: → in Richtplan aufgenommen
- Reservestandorte für Deponien: → in Richtplan aufgenommen
- Schiessanlage: → kein Einfluss auf Ortsplanung

### 9.3 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes wurden bei der Bearbeitung der Richt- und Zonenplanung berücksichtigt. Es gibt keine Konfliktpunkte mit den übergeordneten Plänen.

Die Einzonung im Gebiet 'Mösli' beansprucht Fruchtfolgefläche und ist deshalb für den Sachplan Fruchtfolgeflächen von Relevanz. Die erforderlichen Nachweise sind der separaten Beilage zu entnehmen.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) wurden bei der Überarbeitung der Kommunalplanung berücksichtigt. Insbesondere hat sich die Gemeinde mit den Erhaltungszielen der inventarisierten Gebiete auseinandergesetzt und in die Interessenabwägung v.a. auch bzgl. Innenentwicklungspotentialen einbezogen. Daraus resultierte u.a. die Aufnahme einer neuen Ortsbildschutzzone in die Nutzungsplanung, welche in der Ausgestaltung mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege koordiniert wurde.

### 9.4 Vorgaben Raumplanungsgesetz RPG

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

Die Gemeinde Wigoltingen setzt sich zum Ziel Baulücken und Baulandreserven geeignet zu bebauen und nimmt bei der Beratung von Bauwilligen eine aktive Rolle ein. Weiter werden Potentiale in der Bauzone für Umnutzung oder Erneuerung genutzt, um die Raumnutzerdichte differenziert zu erhöhen. Damit kann dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und Beschränkung der Bauzonenfläche nachgelebt werden.

Das Siedlungsgebiet ist auf Grundlage RPG und Kantonalem Richtplan richtig dimensioniert.

### 9.5 Generelle Entwässerungsplanung GEP / generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Die behördenverbindlichen Planungen GEP und GWP werden periodisch überprüft. Die Zonenplanänderungen haben Einfluss auf das GWP und GEP. Sie sind bei deren Überarbeitung zu berücksichtigen.

### 9.6 Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung

Um den vom Kantonalen Richtplan festgelegten Zuwachs an Raumnutzern unter Berücksichtigung von Baulandhortung, usw. tatsächlich auch auffangen zu können, ist in bestimmten Gebieten die Raumnutzerdichte zu erhöhen. Um dies zu erreichen, wurden folgende Möglichkeiten mit der Revision geschaffen, bzw. vom Gemeinderat vorgesehen:

### 9.6.1 Richtplan

Im neuen kommunalen Richtplan wurden Gebiete mit Potentialen in Bauzonen (Baulücken, unter-nutzte Parzellen, Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotential, Entwicklungsgebiet Hasli) aufgenommen. Mit den Gebieten sollen die kantonalen Vorgaben zur inneren Nachverdichtung und Erhöhung der Raumnutzerdichte gesichert werden. In den Innenentwicklungsgebieten liegt der Fokus besonders auch auf der Verbesserung der ortsbaulichen Situation. Diesem Umstand soll gebührend Rechnung getragen werden, indem die Erarbeitung eines Entwicklungskonzepts oder Gestaltungsplan für Areale über 2'500 m<sup>2</sup> geprüft werden soll.

### 9.6.2 Baureglement

Durch das neue Baureglement, insbesondere auch durch die Geschossflächenziffer, werden die Bauvorgaben dahingehend angepasst, dass im verträglichen Umfang eine höhere Dichte möglich ist. Ebenso lassen die bis anhin eher knapp bemessenen Höhen- und Längenmasse eine dichtere Bauweise zu. Dies entspricht einer haushälterischen Bodennutzung und ermöglicht die innere Verdichtung. Ausser in den Wohnzonen sowie den Wohn- und Arbeitszonen wird in den übrigen Bauzonen auf die Festlegung einer Dichteziffer verzichtet, insbesondere um Um- oder Neubauten in den Dorfzonen unter Beachtung der gewachsenen Strukturen zu fördern.

### 9.6.3 Erhöhung der Raumnutzerdichte

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 Quartier- und Arealentwicklungen mit Erneuerungs- und Verdichtungsmassnahmen zu diskutieren. Dabei ist insbesondere der Mehrwert einer Gebietserneuerung aufzuzeigen. Die Gemeinde ist ebenfalls bemüht, die im Richtplan ermittelten Potentialgebiete (brachliegende Flächen) zu aktivieren. Diese Massnahmen erfordern jedoch langwierige Prozesse und sind nicht kurzfristig umsetzbar.

Mit der Erhöhung der Nutzungsdichte und dem Verzicht auf eine Nutzungsziffer in den Dorfzonen besteht weiter die Möglichkeit die Bauzone besser zu nutzen und damit die Raumnutzerdichte anzuheben. Aktuelle Beispiele zeigen aber, dass bei Umnutzungen und Neubauten der haushälterischen Bodennutzung Folge geleistet wird.

Bereits während der Revision der Kommunalplanung wurden Projekte ausgearbeitet, welche die Innenentwicklung und die Stärkung des Dorfkerns zum Ziel haben. Diese Art der haushälterischen Nutzung des Bodens liegt im Trend und wird durch den kommunalen Richtplan sowie die Bestimmungen im Baureglement unterstützt.

## 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:

- Informationsveranstaltungen für die Bevölkerung am 19.01.2023
- Aufruf für Einreichung Begehren im Rahmen Mitwirkung vom 20.01.2023 bis 19.02.2023
- Orientierungen in ... und an der Gemeindeversammlung über den Stand der Ortsplanungsrevision.

Zum Richtplan wurden in der Vernehmlassung 5 Anträge gestellt. Diese wurden geprüft und soweit möglich in der Richtplanung berücksichtigt.

### 10.2 Ergebnisse der Vorprüfung

Die Auswertung des Vorprüfungsberichts dat. vom 12.07.2022 und wie auf die einzelnen Hinweise im weiteren Planungsverlauf reagiert wurde, können der separaten Beilage im Detail entnommen werden. Insbesondere wurden folgende Punkte bei der Überarbeitung berücksichtigt:

- Berücksichtigung Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS); mit Erhaltungszielen auseinandergesetzt und in Interessenabwägung v.a. auch bzgl. Innenentwicklungspotentialen einbezogen
- Bauzonenreserven in ländlicheren Ortsteilen überprüft; Verlagerung von Bauzonenflächen sowie Aus- und Umzonungen überprüft, resp. in die Gesamtinteressenabwägung v.a. bzgl. Innenentwicklung und Ortsbildschutz einbezogen
- Vertiefung Thema Innenentwicklung in Richt- und Nutzungsplanung unter Beachtung der wertvollen Ortsbilder gemäss ISOS und KRP
- Sachgerechte Dimensionierung des Siedlungsgebietes gemäss Vorgaben des KRP
- Aufnahme Ortsbildschutzzone in Nutzungsplanung und Koordination mit Amt für Denkmalpflege
- Wesentliche Ergebnisse aus informeller Planung Hasli Kantonsvertretern präsentiert und anschliessend in kommunaler Richtplanung auf behördenverbindlicher Stufe festgeschrieben
- Umfassende Interessenabwägung für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen durch Betriebserweiterung Batrag vorgenommen sowie Nachweise gemäss Vorgaben Planungsgrundsatz 1.6 L KRP für die massvolle Erweiterung von in bestehenden Bauzonen ansässigen Betrieben erbracht
- Inhalte Richtplankarte vertieft und Darstellungen verbessert
- Anregungen und Hinweise zu Zonenplanänderungen geprüft
- Hinweise zum Baureglement bei Überarbeitung berücksichtigt

### 10.3 Einsprachen und Einwände

#### 10.3.1 Auflagen und Bekanntmachung

Die öffentliche Auflage des Zonenplans und des Baureglements, bzw. die Bekanntmachung des kommunalen Richtplans erfolgte vom ... bis ... (Auszug Amtsblatt im Anhang).

### **10.3.2 Einsprachen und Einwände zur Ortsplanungsrevision**

Während der öffentlichen Auflage wurden ... Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingereicht. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen entschieden. Zum kommunalen Richtplan wurden ... Einwände beim Gemeinderat eingereicht.

## **10.4 Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat**

### **10.4.1 Erlass des Baureglements und des Zonenplans**

Am ... sind das neue Baureglement sowie der revidierte Zonenplan den Stimmbürgern der Politischen Gemeinde Wigoltingen zur Abstimmung unterbreitet worden. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Baureglement und dem Zonenplan zu (Protokoll siehe Anhang).

### **10.4.2 Erlass und Aufhebung von Plänen**

An der Sitzung vom ... hat der Gemeinderat den Kommunalen Richtplan (inkl. 'Verbindlichkeiten zum kommunalen Richtplan') beschlossen.

Mit der vollständig neu überarbeiteten Richt- und Nutzungsplanung verfügt die Politische Gemeinde Wigoltingen über eine zeitgemässe Ortsplanung auf einem in Zukunft technisch kompatiblen Stand. Sowohl die Vorgaben des Kantonalen Richtplans, als auch die gesetzlichen Aufgaben werden erfüllt. Die Pläne sowie das Baureglement werden von Zeit zu Zeit überprüft und gegebenenfalls den aktuellen Verhältnissen angepasst.

## **Anhang**

- A Analyse- und Entwicklungspläne**
- B Erweiterung der Speziellen Arbeitszone Mösli  
Interessensabwägung Fruchtfolgeflächen**
- C Auswertungstabelle kantonale Vorprüfung**
- D Auswertungstabelle Mitwirkung Bevölkerung**