

Auswertung Vorprüfung vom 12.07.2022

Stand 15.03.2023

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
Richtplan		
Gliederung Themenbereiche & Kartenlegende	Mit der Richtplankarte und den Richtplanmassnahmen legt die Gemeinde basierend darauf behördenverbindlich fest, wie die raumplanerischen Ziele und Tätigkeiten in den Bereichen Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft sowie Infrastruktur aufeinander abgestimmt und mit welchen Strategien und Massnahmen sowie in welchem Zeitraum sie umgesetzt werden. <u>Teilweise ist die Gliederung der Themenbereiche in der Kartenlegende für uns nicht nachvollziehbar. Wir regen an, diese nochmals zu überprüfen (z. B. historische Verkehrswege und Kulturobjekte unter Landschaft).</u>	i.O. → Gliederung Themenbereiche überprüfen → Gliederung überprüft und angepasst
Darstellung RP-Karte	Die Richtplankarte ist grundsätzlich übersichtlich dargestellt. Einzelne Inhalte sind jedoch etwas schwierig lesbar (z. B. die Bezeichnung der Kulturobjekte gemäss Schutzplan) oder kaum voneinander zu unterscheiden (z. B. bestehenden Wander- und Radwege). Auch wäre es hilfreich, wenn die Ortsbezeichnungen etwas prominenter wären als die zahlreichen Flurbezeichnungen. Wir regen an, die Darstellung diesbezüglich zu prüfen. Im Weiteren ist uns aufgefallen, dass die Richtplanmassnahme S3.1 gemäss Plan nicht im Richtplantext aufgeführt, respektive dort als S3 geführt wird. Dies ist verwirrend.	i.O. → Darstellung RP-Karte überprüfen → Darstellung überprüft und angepasst; Kulturobjekte, Wander-/Radwege, Ortsbezeichnungen, Richtplanmassnahme S3
RP-Massnahmen	<u>Inhaltlich fällt auf, dass nur wenige Richtplanmassnahmen erarbeitet wurden und diese wiederum sehr allgemein abstrakt umschrieben werden. Die Handlungsansätze bleiben an der Oberfläche, und vereinzelt fehlen zentrale Inhalte, etwa der Umgang mit geschützten Ortsbildern oder mit den Naturgefahren im Entwicklungsgebiet Hasli.</u> Etwas ausführlicher ist die Dokumentation im Planungsbericht. Das im Planungsbericht auf Seite 5 formulierte Ziel, mit dem Richtplan ein zukunftsweisendes Planungsinstrument zu erarbeiten, das der Gemeinde bei der Koordination der verschiedenen Planungen die Stossrichtung vorgibt, kann damit noch kaum erreicht werden. <u>Die Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan und weitere übergeordnete Vorgaben können damit teilweise nicht ausreichend erfüllt werden.</u> Wir möchten die Gemeinde ermuntern, die vertiefte Auseinandersetzung mit dem raumplanerischen Instrumentarium im Rahmen der Ortsplanungsrevision als Chance zu sehen, wichtige Weichen für die Zukunft zu stellen sowie vorhandenes Potenzial zu erkennen und in Wert zu setzen. Die Richtplanung wird in Zukunft als strategisches Werkzeug für die Gemeindeentwicklung an Bedeutung gewinnen. Mit einer klaren Vision und einer räumlich koordinierten, strategischen Planung können langfristig beispielsweise die Wohn- und Lebensqualität der Bevölkerung erhöht, Einsparungen bei den Infrastrukturkosten erzielt, die Standortattraktivität der Gemeinde verbessert und der Handlungsspielraum für künftige Entwicklungen bewahrt werden. Diese komplexe und anspruchsvolle Aufgabe gilt es Schritt für Schritt zu konkretisieren und umzusetzen.	Zu Überprüfen → Richtplanmassnahmen überprüft und vertieft
Dimensionierung Siedlungsgebiet	Eine der zentralen Aufgaben einer Ortsplanung ist die sachgerechte Dimensionierung der Bauzonen und des Siedlungsgebiets (Bauzonen und Richtplangebiete). Diese Aufgabe ergibt sich aus dem zentralen Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens im Bundesgesetz über die Raumplanung. Art. 122a PBG verlangt zudem, dass die im kantonalen Richtplan (KRP) festgesetzte Gesamtfläche des Siedlungsgebiets (Bauzonen und Richtplangebiete) bis zum 31. Dezember 2040 gesamtkantonal nicht vergrössert	zur Kenntnis genommen → Überprüfung ZPÄ E6 bis E9 → überprüft; Verzicht auf Einzonungen E6 bis E9

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>werden darf. Für die <u>Beurteilung von Ortsplanungsrevisionen bedeutet dies, dass jegliche Vergrößerung des örtlich festgelegten Siedlungsgebiets an anderer Stelle kompensiert werden muss.</u> Ausgenommen sind Arbeitszonen, öffentliche Zonen, Spezialbauzonen sowie Arrondierungen bei Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (vgl. Festsetzung 1.1 B KRP). <u>Die Gemeinde Wigoltingen verfügt heute über kein Richtplangebiet für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).</u> Auch im vorliegenden Planungsentwurf wird auf Richtplangebiet für WMZ-Zonen verzichtet. Dies ist sachgerecht, da die rechtskräftig ausgetrennten Bauzonen auch für den Richtplanhorizont bis 2040 ausreichend dimensioniert sind.</p> <p>Dies wiederum bedeutet auch, dass keine Einzonungen möglich sind, ohne dass das Siedlungsgebiet erweitert wird. Im revidierten Richtplan der Gemeinde Wigoltingen sind mehrere Siedlungserweiterungen enthalten. Diese resultieren aus den geplanten Einzonungen E6 bis E9 gemäss Zonenplanänderungstabelle. Weil jedoch das Siedlungsgebiet wie erwähnt nicht erweitert werden kann, müssten die Einzonungen andernorts kompensiert werden oder die Anforderungen für den Bezug aus den gesamtkantonalen Kontingentsflächen erfüllt sein. Im Detail äussern wir uns hierzu im Abschnitt zum Zonenplan. Mit der vorliegenden Planung können die Vorgaben des KRP zur Dimensionierung des Siedlungsgebiets (Planungsauftrag 1.1 A KRP) nicht erfüllt werden. Sie ist entsprechend anzupassen.</p>	
Umsetzung Dichtevorgaben	<p>Gemäss KRP ist die Gemeinde Wigoltingen den Raumtypen «Kompakter Siedlungsraum» (Wigoltingen) und «Kulturlandschaft» (übrige Ortsteile) zugeteilt. Im Dichtetyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» ist für den Zonenplanhorizont 2033 und den Richtplanhorizont 2040 in den WMZ-Zonen eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha vorgegeben; im Dichtetyp «Kulturlandschaft» eine minimale Raumnutzerdichte von 32 RN/ha.</p> <p><u>Im Jahr 2018 verfügte Wigoltingen im Dichtetypen «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» über eine Raumnutzerdichte von 46 RN/ha und lag damit knapp unter der im KRP geforderten Mindestdichte.</u> Im Dichtetypen «Kulturlandschaft» lag die Gemeinde mit einer Raumnutzerdichte von 23 RN/ha weit unter dem im KRP geforderten Minimum von 32 RN/ha. Im Vergleich zu den Daten aus dem Jahr 2014 konnte die Gemeinde Wigoltingen die Anzahl RN/ha jedoch in beiden Dichtetypen steigern.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Raumnutzerdichte im Raumtyp «Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden» (Wigoltingen) weiter erhöht werden kann, so dass die Vorgaben für diesen Raumtyp längerfristig erfüllt werden können.</p> <p>In den Ortsteilen im Dichtetyp «Kulturlandschaft» besteht theoretisch ebenfalls Verdichtungsbedarf. Im revidierten kommunalen Richtplan werden wie gefordert diverse Reserven bezeichnet, die es zu aktivieren bzw. auszuschöpfen gelte. <u>Aus unserer Sicht ist jedoch der Fokus in den kleinen Dörfern und Weilern nicht um jeden Preis auf das Erreichen der Mindestdichte zu legen</u> (bzw. auf Aktivitäten der Gemeinde zur Aktivierung der unbebauten Flächen). Vielmehr gilt es in den oft noch sehr harmonischen Ortsbildern im Einzelfall auf die Situation einzugehen und abzuwägen, welche Interessen überwiegen.</p> <p>Auch durch Auszonungen oder Umzonungen in Freihaltezonen kann die Raumnutzerdichte erhöht werden. In kleinen Dörfern oder Weilern sind zudem die relativen Unterschiede gross: Bereits der Zuzug einer Familie kann eine merkliche Erhöhung der Raumnutzerdichte zur Folge haben. <u>Aufgrund des stark ländlich geprägten Charakters und aus ortsbaulichen Gründen empfehlen wir deshalb zu prüfen, ob für</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen</p> <p>→ Hinweis zur Kenntnis genommen</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>einzelne Parzellen in den Ortsteilen ausserhalb des Dorfes Wigoltingen statt der Aktivierung von ungenutzter Bauzone eine Auszonung oder Umzonung in eine Freihaltezone in Frage kommt. Dadurch könnten eventuell sogar ausreichend Flächen für die Kompensation der gewünschten zusätzliche Einzonung im Hauptsiedlungsgebiet zusammenkommen. Auf konkrete Um- oder Auszonungsgebiete gehen wir in Abschnitt 3.5 dieses Berichts ein.</p>	<p>→ Aus- und Umzonungen in die Interessenabwägung v.a. bzgl. Innenentwicklung und Ortsbildschutz einbezogen</p>
Siedlungsentwicklung nach innen & Siedlungserneuerung	<p>Die Analyse der bezeichneten Gebiete im Richtplan ist zu würdigen. <u>Die Massnahmen im Richtplantext sind jedoch sehr generisch und allgemein gehalten. Wieso werden die analysierten Ortsbereiche und Quartiere nicht in den Text implementiert? In materieller Hinsicht bleibt die Planung über weite Teile analytisch-deskriptiv und hält an den bestehenden Strukturen fest.</u> Die Zielsetzungen werden zu wenig konsequent umgesetzt. Als Leit- und Grundsätze wurde in den Unterlagen beispielsweise formuliert, dass die Ortsteile Wigoltingen und Hasli den Schwerpunkt der weiteren Entwicklung darstellen und der Dorfkern von Wigoltingen aufgewertet werden soll. Dabei sollen zentrumsstärkende Nutzungen forciert sowie die Siedlungs- und Freiraumqualitäten berücksichtigt und gefördert werden. <u>Inwiefern wurde die Planung darauf ausgelegt? Mit welchen planerischen Massnahmen werden diese Zielsetzungen umgesetzt? Wie werden diese überprüft? Insbesondere die teils grösseren Bauzonenreserven in den ländlichen Ortsteilen sind einer raumplanerischen Beurteilung und Interessenabwägung zu unterziehen und entsprechend kritisch zu hinterfragen. Durch Verlagerung von Bauzonenflächen an zentralere Lagen oder Umzonung in Freihalteflächen aus ortsbaulichen Überlegungen könnte die Raumnutzerdichte erhöht und eine raumplanerisch insgesamt bessere Lösung erzielt werden.</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen; Überprüfung RP-Massnahmen/Text</p> <p>→ Richtplanmassnahmen Siedlung und Aussagen Innenentwicklung überprüft und vertieft</p> <p>→ Strassenraumaufwertung im Zentrum mit erheblichem Potential zur Erhöhung der Siedlungs- und Aufenthaltsqualität im Dorfkern; Bestimmungen Dorfzone gewährleisten Einpassung in ortstypische, gewachsene Siedlungsstruktur</p> <p>→ Bauzonenreserven in ländlichen Ortsteilen überprüfen</p> <p>→ Verlagerung von Bauzonenflächen sowie Aus- und Umzonungen geprüft, resp. in die Gesamtsicht und Interessenabwägung v.a. bzgl. Innenentwicklung und Ortsbildschutz einbezogen</p>
Gebiete mit Erneuerungs- & Verdichtungspotenzial	<p>Gemäss Planungsbericht (S. 51 / Kap. 5.2.2) wurde das Siedlungsgebiet von Wigoltingen auf grössere Gebiete mit Erneuerungs- und Verdichtungspotenzial («Potenziale einer Umnutzung oder Aufzonung») überprüft. Dabei wurden fünf Areale identifiziert und im Richtplan mit einer Schraffur bezeichnet. Im Richtplantext finden sich dazu jedoch nur sehr unkonkrete und vor allem keine gebietsspezifischen Massnahmen. Nur in einem Fall wird die Nachverdichtung mit einer Aufzonung umgesetzt. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Gebieten beschränkt sich auf knappe Aussagen im Planungsbericht. Mit diesen wenig konkreten und unspezifischen Aussagen zur Innenentwicklung ist der Planungsauftrag des KRP noch nicht erfüllt. <u>Die Zielsetzungen und zukünftigen Rahmenbedingungen müssen für jedes Gebiet einzeln ermittelt (z. B. mit Unter-Massnahmenblättern S2.1, S2.2 etc.) und aus der übergeordneten Sicht der Gemeinde dargestellt werden.</u> Es sollen folgende Aspekte im Vordergrund stehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massnahmen zur Gewährleistung der baulichen Qualität und zur angemessenen Berücksichtigung des Ortsbildschutzes, • Massnahmen zur Gewährleistung der freiräumlichen Qualität, • konkrete Massnahmen zur Aktivierung der bestehenden Bausubstanz, • Aussagen zur Verwendung des Gemeindeanteils allfälliger Planungsmehrwerte. 	<p>→ zur Kenntnis genommen; Überprüfung und Vertiefung in geeigneter Form</p> <p>→ Gebiete in Richtplanmassnahme S2 mit Unternummern aufgenommen; gebietsspezifische Beschriebe mit Anforderungen im PB vertieft</p>
Ortsbildschutz	<p>In jüngster Vergangenheit wurde von Seite des Amtes für Denkmalpflege (ADP) verstärkt darauf geachtet, dass im Rahmen einer Ortsplanung die Auseinandersetzung mit den schützenswerten Ortsbildern</p>	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>sachgerecht und umfassend erfolgt. Wir können daher nachvollziehen, dass vorliegend eine vertiefte Auseinandersetzung bisher ausblieb, weil sie bislang von kantonaler Seite nicht in dem Umfang eingefordert wurde. Im weiteren Verlauf der Planung ist diesem Aspekt jedoch zwingend die nötige Beachtung zu schenken. Da die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege vom 19. April 2022 sehr ausführlich ausgefallen ist, erlauben wir uns, diese als Anhang beizulegen und in unserem Prüfbericht lediglich die wichtigsten Aussagen wiederzugeben und auf die Stellungnahme zu referenzieren. Ohne eine entsprechende Interessenabwägung vorwegzunehmen, weisen wir wo nötig auf raumplanerische Aspekte hin, die mit den denkmalpflegerischen Anliegen in einem Konflikt stehen können.</p> <p>Die Gemeinde Wigoltingen verfügt über fünf Ortsbilder, die gemäss kantonalem Richtplan (KRP) als wertvoll beziehungsweise besonders wertvoll eingestuft sind: Altenklingen und Engwang (beide besonders wertvoll) sowie Wagerswil, Wigoltingen nördl. Teil und Wigoltingen südl. Teil (wertvoll).</p> <p>Mit dem Schloss Altenklingen und Engwang Dorf verfügt Wigoltingen zudem über zwei Ortsbilder, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz ISOS als «von nationaler Bedeutung» eingestuft sind. 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. 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. <u>Zudem verlangt das Bundesrecht, dass das ISOS sowohl in der Richtplanung wie auch in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss sich die Gemeinde also mit den Erhaltungszielen des ISOS und des KRP auseinandersetzen und geeignete Schutzmassnahmen treffen oder Interessenabwägungen vornehmen.</u> Als Ortsbild ist die Gesamtheit der Bauten, Strassen, Plätze, Gärten, Pärke und das angrenzende Kulturland zu verstehen. Ziel ist es, die Entwicklung eines Ortes so zu steuern, dass bestehende Qualitäten erhalten und neue geschaffen werden können. Damit können eine hohe Lebensqualität und Wohlbefinden erreicht werden.</p>	<p>i.O. → wird im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt → wurde im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt</p> <p>→ ISOS in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie in die Gesamtsicht und Interessenabwägung v.a. bzgl. Innenentwicklung und Ortsbildschutz einbezogen; mit Erhaltungszielen auseinandergesetzt</p> <p>→ Vorschlag zum Ortsbildschutz erarbeitet und mit ADP abgestimmt; Ortsbildschutzzone neu aufgenommen</p>
Ortsbildschutz Umgebung von geschützten Einzelobjekten	<p>In der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege sind auf Seite 3 ff. <u>diverse Einzelobjekte aufgeführt, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Gebieten befinden, die im kommunalen Richtplan als Innenentwicklungsgebiete gekennzeichnet sind. Allfällige Neubauten haben den Umgebungsschutz zu berücksichtigen.</u> Planerisch könnte zudem auch mit Auszonung oder Umzonung in Freihaltezonen begegnet werden. Dies korreliert je nach Situation durchaus auch mit raumplanerischen Überlegungen. Dies ist der Fall, wenn die Eignung als Baugebiet fraglich ist: Umgebungsschutz, fehlende Erhältlichkeit, periphere Lage etc. <u>Die entsprechenden Festlegungen zur Innenentwicklung im kommunalen Richtplan sind diesbezüglich kritisch zu hinterfragen und einer umfassenden Interessenabwägung zu unterziehen.</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen; Überprüfung Innenentwicklungsgebiete im RP</p> <p>→ Verlagerung von Bauzonenflächen sowie Aus- und Umzonungen geprüft, resp. in die Gesamtsicht und Interessenabwägung v.a. bzgl. Innenentwicklung und Ortsbildschutz einbezogen</p> <p>→ Festlegungen zur Innenentwicklung überprüft</p>
Ortsbildschutzgebiet Engwang	<p>Die Parzellen Nrn. 2041 und 2372 in Engwang sind im kommunalen Richtplan als Gebiete für Neuentwicklung bezeichnet. <u>Engwang verfügt über ein besonders wertvolles Ortsbild von nationaler Bedeutung.</u> Die Parzellen Nrn. 2041 und 2372 liegen gemäss ISOS in der Umgebungszone I mit dem Erhaltungsziel a. Wegen ihrer Bedeutung für das Ortsbild ist diese Umgebungszone in ihrer Beschaffenheit zu erhalten, d. h.:</p>	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen beziehungsweise das umgebende Kulturland sind zu erhalten. • Für das Ortsbild relevante Vegetation und Altbauten sind zu erhalten. • Neubauten sind nur in absoluten Ausnahmesituationen denkbar. <p>Neubauten sind in der ISOS-Umgebungszone I grundsätzlich zu vermeiden. Für Ausnahmen sind gute Gründe erforderlich, die in einer umfassenden Interessenabwägung darzulegen sind. In diesem Fall können wir uns vorstellen, dass dafür ausreichende Argumente vorliegen, zumal eine der beiden Parzellen ursprünglich bebaut war. Überdies könnte eine hochwertige neue Bebauung die eher störend wirkenden Einfamilienhäuser im Norden kaschieren. Voraussetzung ist die Berücksichtigung der Überlegungen des Amts für Denkmalpflege in der beiliegenden Stellungnahme im Abschnitt «S1 – Engwang» (S. 4 ff.) und des folgenden Abschnitts. Auf die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht (Parzellen Nrn. 2041, 2383, 2384 und 2385) ist zu verzichten und diese auf Parzelle Nr. 2372 zu erweitern. Im Planungsbericht findet sich keine Begründung für die Aufhebung. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist jedoch nach unserer Auffassung noch immer die Voraussetzung für die Entwicklung der betroffenen Parzellen und bezweckt die Einordnung von Neubauten in das besonders wertvolle Ortsbild. Darum wird ein Gestaltungsplan nach wie vor benötigt. Im DBU-Entscheid Nr. 183 vom 2. Oktober 1998 ist diesbezüglich Folgendes festgehalten: «Die dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Dorfzone wurde im Rahmen eines Wiedererwägungsgesuchs zur Ortsplanung genehmigt. Der Gemeinderat begründete das damalige Wiedererwägungsgesuch mit den Hinweisen, dass die vorhandene Bebauung in diesem Teil ortsbildmässig das Dorf nicht optimal abschliessen und mit entsprechend gestalteten Neubauten das Dorf aufgewertet werden könne. Zudem wies er darauf hin, dass die Dorfzone nun mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werde. Nachdem diese Überlegungen den Regierungsrat zu überzeugen vermochten, wurde dem Gesuch um Wiedererwägung an dieser landschaftlich heiklen Lage entsprochen und das fragliche Gebiet der Dorfzone zugewiesen. Der Gestaltungsplan bezweckt neben einer hohen Wohnqualität folgerichtig auch eine gestalterisch und strukturell optimale Zuordnung von Neubauten zu der Altbebauung des Dorfkerns. » An dieser Ausgangslage hat sich nichts geändert. Der Gestaltungsplan ist aufgrund seines Alters und der veränderten Rechtslage zu überarbeiten respektive zu erweitern, sobald Bauabsichten bestehen.</p>	<p>→ zur Kenntnis genommen</p> <ul style="list-style-type: none"> → Auf Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht wird verzichtet → Auf Parzelle Nr. 2372 wird Ortsbildschutzzone überlagert <p>→ zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ortsbildschutzbereich Wigoltingen Oberdorf</p>	<p>Die Parzellen Nrn. 194 und 474 in Wigoltingen sind im kommunalen Richtplan als unbebaute Parzellen mit Entwicklungspotential ausgewiesen. <u>Wigoltingen verfügt über ein wertvolles Ortsbild von kantonaler Bedeutung.</u> Die Parzellen Nrn. 194 und 474 liegen gemäss den nach der ISOS-Methodik erarbeiteten Unterlagen zum Ortsbild von Wigoltingen in der Umgebungszone I mit dem Erhaltungsziel a, welche aufgrund von ihrer Bedeutung für das Ortsbild in ihrer Beschaffenheit zu erhalten ist, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen beziehungsweise das umgebende Kulturland sind zu erhalten. • Für das Ortsbild relevante Vegetation und Altbauten sind zu erhalten. • Neubauten sind nur in absoluten Ausnahmesituationen denkbar. 	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>In der Umgebungszone I sind also Neubauten grundsätzlich zu vermeiden. Der Kirchenbezirk verfügt aufgrund seines Alters und der ursprünglichen Bausubstanz über eine grosse Bedeutung für das Ortsbild von Wigoltingen. Das umgebende Kulturland ist als Ortsbildvordergrund beziehungsweise –hintergrund von grosser Bedeutung und ermöglicht die Sicht auf das Ortsbild von weit her. Dies gilt auch für die Freiflächen auf den Parzellen Nrn. 194 und 474. <u>Aus diesem Grund empfehlen wir, für die beiden Parzellen eine Auszonung oder Umzonung in eine Freihaltezone zu prüfen und die Signatur «Neuentwicklung» in der Richtplankarte zu entfernen. Falls trotz der genannten Argumente an der Entwicklung von Teilen der Parzellen festgehalten werden soll, beantragen wir, die Parzellen Nrn. 194 und 474 in die Dorfzone D2 umzuzonen.</u> Die Einpassung allfälliger Neubauten in das bestehende Ortsbild kann in der Dorfzone D2 einfacher gewährleistet werden als in der bestehenden Wohnzone.</p>	<p>→ zur Kenntnis genommen</p> <ul style="list-style-type: none"> → Aus- und Umzonungen geprüft → Parzellen Nrn. 194 und 474 neu in Dorfzone
Ortsbildschutzgebiet Wigoltingen Mitteldorf	<p>Die Parzellen Nrn. 46 und 773 in Wigoltingen sind im kommunalen Richtplan als unbebaute Parzellen mit Entwicklungspotential ausgewiesen. Wigoltingen verfügt über ein wertvolles Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Die Parzelle Nr. 46 liegt gemäss den nach der ISOS-Methodik erarbeiteten Unterlagen zum Ortsbild von Wigoltingen in der Umgebungszone IX mit dem Erhaltungsziel b. Die Eigenschaften dieser Zone, welche für angrenzende Elemente des Ortsbildes von Bedeutung sind, sollen hiernach erhalten werden. Die Parzelle Nr. 773 liegt hingegen in der Umgebungszone II mit dem Erhaltungsziel a, welche aufgrund von ihrer Bedeutung für das Ortsbild in ihrer Beschaffenheit zu erhalten ist, d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen beziehungsweise das umgebende Kulturland sind zu erhalten. • Für das Ortsbild relevante Vegetation und Altbauten sind zu erhalten. • Neubauten sind nur in absoluten Ausnahmesituationen denkbar. <p>Das Ortsbild von Wigoltingen wurde im vergangenen Jahr vom Amt für Denkmalpflege neu beurteilt. Das Mitteldorf von Wigoltingen stellt einen der drei ursprünglichen Ortskerne dar und verfügt über viel ursprüngliche Bausubstanz sowie eine weitgehend intakte Struktur. Nach unserer Auffassung sind die Freiflächen im Mitteldorf wichtig für das traditionell bäuerlich geprägte Ortsbild sowie die Ablesbarkeit des historischen Ortskernes. Jedoch wurden die Freiflächen zwischen den einzelnen Ortskernen teilweise bereits überbaut, sodass die Ablesbarkeit der historischen Ortskerne zum Teil nicht mehr gegeben ist. <u>Nicht zuletzt aufgrund der zentralen Lage unterstützen wir eine situationsgerechte und qualitätsvolle Bebauung. Wir beantragen jedoch, das ortsbaulich sensible Gebiet der Dorfzone zuzuweisen und eine Gestaltungsplanpflicht zu überlagern.</u> Damit könnte der auch nicht ganz einfachen Erschliessung dieses Areals Rechnung getragen werden. <u>Die für Neubauten zu beachtenden Merkmale sind (angelehnt an die Ausführungen in der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege) im Richtplankapitel S 1 festzuhalten.</u></p>	<p>(Überprüfung Innenentwicklungsgebiete im RP)</p> <p>→ zur Kenntnis genommen</p> <ul style="list-style-type: none"> → Parzellen Nr. 773 neu in Dorfzone <p>→ Ergänzung RP-Massnahme S1</p>
Ortsbildschutzgebiet Wagerswil	<p>Die Parzellen Nrn. 2210 und 2393 in Wagerswil sind im kommunalen Richtplan als unternutzte Parzelle mit Erneuerungs- beziehungsweise Verdichtungspotential ausgewiesen. Wagerswil verfügt über ein wertvolles Ortsbild von kantonaler Bedeutung. Die beiden Parzellen liegen gemäss den nach der ISOS-Methodik erarbeiteten Unterlagen zum Ortsbild von Wagerswil im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A, welches aufgrund von seiner Bedeutung für das Ortsbild in seiner Substanz zu erhalten ist; d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden Bauten und Anlagen sind zu erhalten. 	<p>(Überprüfung Innenentwicklungsgebiete im RP)</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<ul style="list-style-type: none"> • Abbrüche von Altbauten sowie (Ersatz-)Neubauten sind nur in absoluten Ausnahmesituationen denkbar. • Freiflächen sind möglichst zu erhalten. <p>Das Ortsbild von Wagerswil wurde im vergangenen Jahr vom Amt für Denkmalpflege neu beurteilt. Neben der bäuerlich geprägten Bebauung (meist zweistöckige sowie langgestreckte Vielzweckbauten) sind die Vorgärten, Vorplätze und geräumigen Zwischenbereiche respektive Gärten von grosser Bedeutung für das Ortsbild. Die Gebäude und Freiräume im Bereich der Strassengabelung sind stark ortsbildprägend und von grosser Bedeutung für die Siedlungsstruktur. Sie sind deshalb möglichst unverändert zu erhalten. Auf der Parzelle Nr. 2393 befindet sich zudem ein schützenswertes Einzelobjekt mit der Asssek.-Nr. 71/2-0404. Der Vorplatz des Gebäudes in Richtung des Höhenweges zählt zur erhaltenswerten Umgebung des schützenswerten Einzelobjektes. <u>Aus den angeführten Gründen zum Ortsbildschutz und auch aus raumplanerischen Überlegungen können wir eine Verdichtung auf den beiden Parzellen nicht nachvollziehen. Wir beantragen, die entsprechende Signatur in der Richtplankarte zu entfernen. Für den jeweils unbebauten Teil der Parzellen Nrn. 2210 und 2393 empfehlen wir die Prüfung einer Umzonung in eine Freihaltezone.</u> Eine Umzonung in eine Freihaltezone würde das Ortsbild schonen und hätte zugleich einen positiven Effekt auf die Raumnutzerdichte. Sollte an der Verdichtungsabsicht festgehalten werden, muss das Abweichen vom Erhaltungsziel des Ortsbildes in diesem Bereich (Erhalten der Substanz) anhand einer Interessenabwägung nach Art. 3 RPV erläutert werden. Das Amt für Denkmalpflege ist in diesem Fall möglichst früh in den Planungsprozess zu involvieren.</p>	<p>→ zur Kenntnis genommen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Signatur auf Parzellen Nrn. 2210 und 2393 aus RP-Karte entfernt ➔ Umzonung in Freihaltezone geprüft
Entwicklungsgebiet Hasli	<p>Das Entwicklungsgebiet Hasli mit dem Bahnhofumfeld ist derzeit Bestandteil einer informellen Planung. Wir gehen davon aus, dass diese Planung Erkenntnisse mit sich bringt, um auch für diesen Ortsteil die nötige Planungstiefe zu erreichen. <u>Die wesentlichen Ergebnisse der informellen Planung sind im Richtplan auf die behördenverbindliche Stufe zu bringen.</u> Wir empfehlen insbesondere für diesen Ortsteil ein zusammenhängendes physisches Modell.</p>	<p>→ zur Kenntnis genommen; Ergebnisse werden in geeigneter Form in den RP aufgenommen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Massnahmenblatt S3 mit wesentlichen Ergebnissen und Masterplankarte aus Entwicklungsperspektive ergänzt
Verkehr Aufwertung Strassenräume & BGK	<p>Wir begrünnen das Vorhaben der Gemeinde, die Dorfränder, die Ortseingänge, die wichtigen Strassenräume und Ortsdurchfahrten aufzuwerten. <u>Da es sich dabei nicht um eine rein technische Aufgabe handelt, empfehlen wir dafür dringend die Zusammenarbeit mit qualifizierten Fachleuten (z.B. Landschaftsarchitekten).</u> Diese Massnahme ist jedoch nicht als Festsetzung zu definieren, sondern als Zwischenergebnis, da sie noch nicht mit dem kantonalen Tiefbauamt abgestimmt wurde.</p>	<p>→ Empfehlung zur Kenntnis genommen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Massnahme neu als Zwischenergebnis anstatt Festsetzung
Verkehr Historische Verkehrswege	<p>Der Richtplan führt auch die Abschnitte der Historischen Verkehrswege (IVS) nationaler Bedeutung. Für die verbindlichen Vorgaben des IVS werden keine Richtplanmassnahmen festgelegt. Es wird auch im Zusammenhang mit dem Fuss- und Veloverkehr nicht darauf hingewiesen. <u>Insbesondere für die Objekte von nationaler Bedeutung sind im Richtplan Aussagen zu deren Schutz zu ergänzen.</u> Zumal kürzlich mit namhaften Beträgen des Bundes die Vorlandbrücke der Eschikoferbrücke saniert worden ist, wären Aussagen zum IVS im Rahmen dieser Revision erwünscht.</p>	<p>→ zur Kenntnis genommen</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Schutzwürdigkeit wird im Rahmen Schutzplan überprüft
Landschaft	<p>Die Massnahmen L1, L2 und L4 sind in der Richtplankarte nicht verortet. Die aufgeführten Inhalte sind zwar wichtig, und wir begrünnen die Auseinandersetzung mit den aufgeführten Themenbereichen aus-</p>	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>drücklich. Wenn jedoch die Themen nicht verortet sind, kann auch nur schwierig eine räumliche Koordination mit anderen Themenbereichen stattfinden. Es stellt sich daher die Frage der Zweckmässigkeit und der nötigen Planungstiefe. <u>Die Themen sind so zu bearbeiten, dass sie einen fassbaren und auch umsetzbaren Inhalt aufweisen.</u> Was sind beispielsweise konkrete Massnahmen um die Zielsetzung der behördenverbindlichen Vernetzungskorridoren Nr. 520 (Gschmelltobel – Grünbrücke Asp Holz – Altenklingen) und Nr. 521 (Chemenbach Grüneck – Grubmühle) zu unterstützen? <u>Zumindest ist eine Auseinandersetzung im Planungsbericht nötig.</u> Gewisse Themen wie z. B. Gewässerraum oder Fruchtfolgeflächen sind zwar wichtig, aber der Umgang ohnehin gesetzlich schon geregelt.</p>	<p>→ Überprüfung und Vertiefung Massnahmen Landschaft → Verortung in Richtplankarte → Vernetzungskorridore und Objekte mit Landschaftsqualitäten in Richtplankarte aufgenommen</p>
Grundwasser	<p>In der Gewässerschutzkarte sind fünf Grundwasserschutzzonen auf dem Gemeindegebiet Wigoltingen dargestellt und im Richtplan eingezeichnet: <u>Die pendenten öffentlich-rechtlichen Ausscheidungen der geplanten Grundwasserschutzzonen finden in der Revision Ortsplanung keine Erwähnung.</u> Die Gewässerschutzgesetzgebung schreibt vor, das Grundwasser mit planerischen Massnahmen zu schützen. Der planerische Grundwasserschutz ist raumwirksam. Grundwasserschutzzonen bestimmen die Bodennutzung mit und schränken sie teilweise ein. 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. <u>Die Grundwasserschutzzonen der Grund- und Quellwasserfassungen in Wigoltingen wurden bisher nicht rechtsgültig ausgeschieden.</u> Der aktuellste uns vorliegende Schutzzonenplan stammt aus dem Jahre 1974. Dieser ist nicht rechtsgültig. Es ist uns nicht bekannt, ob die Fassungen noch für die Trinkwasserversorgung genutzt werden.</p> <p>Der Bestand und die Nutzung der Grund- und Quellwasserfassungen ist zwingend und zeitnah abzuklären. Werden diese nicht mehr für die Trinkwassergewinnung gebraucht, sind die Grundwasserschutzzonen aufzuheben und aus dem Richtplan zu entfernen.</p> <p><u>Andernfalls ist im Richtplantext für die pendenten Ausscheidungen ein Koordinationsblatt zu erstellen.</u></p>	<p>→ Info zur Kenntnis genommen</p> <p>→ ist abzuklären und anschliessend RP entsprechend anzupassen (Entfernung aus RP-Karte oder Massnahmenblatt aufnehmen) → Koordinationsblatt in Richtplantext aufgenommen</p>
Wasserversorgung	<p>Im Richtplantext wird die Wasserversorgung im Koordinationsblatt «Versorgung und Entsorgung» thematisiert. Nach § 20 Abs. 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG; RB 721.8) haben die Gemeinden eine generelle Wasserversorgungsplanung GWP als Grundlage für den Ausbau der Wasserversorgung zu erstellen. Für die Politische Gemeinde Wigoltingen besteht eine am 21. Januar 2013 genehmigte GWP. Die Überprüfung der GWP ist im Richtplantext als Zwischenergebnis mit einem mittelfristigen Planungshorizont aufgenommen. Gemäss Wassernutzungsgesetz ist die GWP im Zusammenhang mit der Richt- und Nutzungsplanung oder wenn sich die Verhältnisse ändern, spätestens jedoch alle 10 bis 15 Jahre, zu überarbeiten. Somit ist im Richtplantext für die Überarbeitung der GWP ein zu langer Planungshorizont angesetzt. <u>Im Koordinationsblatt «Versorgung und Entsorgung» ist die Überarbeitung der GWP mit dem Planungshorizont «kurzfristig» festzusetzen.</u></p>	<p>i.O. → mittelfristiger Planungshorizont durch kurzfristig ersetzt</p>
Abwasser	<p>Die Ortsplanrevision der Gemeinde Wigoltingen beinhaltet verschiedene Ein-, Aus- und Umzonungen. Durch die Umzonung darf keine Veränderung der im Generellen Entwässerungsplan festgeschriebenen Abflusskoeffizienten erfolgen. <u>Allfällige Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die bestehenden</u></p>	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<u>Abwasseranlagen sowie die Auswirkung auf die Massnahmenplanung des Generellen Entwässerungsplans (GEP), sind im Rahmen der laufenden Überarbeitung des GEP zu beurteilen und entsprechend anzupassen.</u>	→ zu prüfen → Koordination mit Überarbeitung GEP
Energie	Die Gemeinden im urbanen Raum und im kompakten Siedlungsraum mit mehr als 2'000 Einwohnern müssen gemäss Planungsauftrag 4.2 A KRP bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Darin sind die Möglichkeiten der verstärkten Nutzung erneuerbarer Energieträger zur Elektrizitäts- und Wärmeerzeugung und der quartierweisen Wärmeversorgung aufzuzeigen. Im Planungsauftrag 4.2 A KRP wird im Weiteren explizit aufgeführt, welche Inhalte ein kommunaler Energierichtplan insbesondere zu umfassen hat. <u>Die Gemeinde Wigoltingen verfügt über knapp 2'600 Einwohner und muss daher bis 2022 einen kommunalen Energierichtplan erstellen. Bis anhin haben wir noch keine Kenntnisse von einem kommunalen Energierichtplan in der Gemeinde Wigoltingen. Wir empfehlen, den Energierichtplan aufgrund des räumlichen Koordinationsbedarfs parallel zur Ortsplanung zu erarbeiten.</u>	→ zur Kenntnis genommen → Erarbeitung Energierichtplan

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
Zonenplan		
Vorbemerkungen Schutzplan	In der vorliegenden Planung nicht mitberücksichtigt wurde der kommunale Schutzplan. Die letzte Revision des Schutzplans der Gemeinde Wigoltingen stammt ebenfalls aus dem Jahr 2002. Gemäss kantonalem Hinweisinventar Bauten verfügt Wigoltingen über 75 Objekte mit pendentem Schutzentscheid. Eine zeitnahe und mit der Ortsplanungsrevision koordinierte Überarbeitung des Schutzplans ist deshalb erforderlich. Dies auch aus dem Grund, weil die Schutzobjekte (Kultur- und Naturobjekte) nicht mehr wie bisher im Zonenplan sondern in einer eigenständigen Sondernutzungsplanung dargestellt werden sollen. Die beiden Planungsinstrumente müssen daher gleichzeitig zur Genehmigung eingereicht werden.	Prüfen, ggf. Überarbeitung Schutzplan in Angriff nehmen → Überarbeitung Schutzplan angehen; Übergangsbestimmung in BauR aufgenommen; Sistierung Überarbeitung Schutzplan gemäss Schreiben Neuausrichtung ADP vom 22.02.2023
Darstellung Gewässer	Eine stichprobenartige Überprüfung der Gewässer hat ergeben, dass diese im Zonenplan nicht vollständig dargestellt werden. In der Plandarstellung fehlt die differenzierte Darstellung der eingedolten Fließgewässer. <u>Der Zonenplan ist hinsichtlich vollständiger Darstellung der Fließgewässer gemäss Gewässerkataster sowie der Darstellung der eingedolten Fließgewässer zu überarbeiten.</u> Wir schlagen vor, die eingedolten Fließgewässer mit gestrichelten Linien darzustellen.	i.O. → Darstellung Gewässer überprüfen → auf vollständige Darstellung Fließgewässer überprüft; Darstellung eingedolter Gewässer verbessert
Dimensionierung & Auslastung der Bauzonen	Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass ihre Ortsplanungen in Einklang stehen mit den Siedlungsgebietsvorgaben im KRP und müssen diese gegebenenfalls anpassen (Planungsauftrag 1.1 A, § 8 Abs. 4 PBG). Gemäss Anhang A1 des KRP besteht in der Gemeinde Wigoltingen kein Anpassungsbedarf im Bereich der WMZ-Zonen. Ein Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonung kann gemäss Richtplankapitel «1.4 Ein- und Umzonungen» dann geltend gemacht werden, wenn die gemeindespezifische Auslastung einer Gemeinde grösser ist als 100 Prozent. Die Auslastungsberechnung vergleicht die erwartete Raumnutzerzahl einer Gemeinde mit der vorhandenen Kapazität in den WMZ-Zonen (15-Jahreshorizont). <u>Die Gemeinde Wigoltingen verfügt gemäss der Auslastungsberechnung in den WMZ-Zonen und bezogen auf den Zonenplanhorizont 2033 über eine Auslastung von 90 Prozent. Sie kann daher keinen Bedarf für zusätzliche WMZ-Zonen durch Ein- oder Umzonungen ausweisen.</u> Wie bereits in Ab-	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>satz 2.2 ausgeführt, sind im revidierten Richtplan der Gemeinde Wigoltingen mehrere Siedlungserweiterungen aufgezeigt (E6 bis E9), eine davon betrifft WMZ-Zonen (E7). Mit der vorliegenden Revision des Zonenplans sollen diese direkt eingezont werden – dies jedoch ohne Kompensation bzw. flächengleiche Verlagerung. Sie sind in vorliegender Form nicht genehmigungsfähig. <u>Aus planerischer Sicht können wir uns die vorgeschlagene Einzonung im Mitteldorf in Wigoltingen (E7) vorstellen – vorausgesetzt, dass sie mit unter- oder ungenutzten Bauzonenflächen an raumplanerisch weniger geeigneten Orten kompensiert werden kann.</u> Zu den einzelnen Änderungen nehmen wir in Abschnitt 3.5 dieses Berichts Stellung.</p>	<p>→ zur Kenntnis genommen; Überarbeitung notwendig → Verzicht auf Einzonungen E6 bis E9</p>
<p>Weitere Einzonungsvoraussetzungen FFF</p>	<p>Werden neue Bauzonen ausgeschieden, gilt es die Anforderungen von Art. 15 RPG zu beachten. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen (FFF) nach Sachplan des Bundes zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen. Zudem legt Art. 30 Abs. 1bis RPV fest, dass Fruchtfolgeflächen nur eingezont werden dürfen, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Im Weiteren verlangt Art. 30 Abs. 1bis lit. b der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV; SR 700.1), dass FFF nur dann eingezont werden dürfen, wenn sichergestellt wird, dass die Flächen optimal genutzt werden.</p> <p>Die Ortsplanungsrevision sieht vor allem die Umzonung oder Auszonung bestehender Bauzonen vor. Gemäss Kapitel 6.7 im Planungsbericht sollen dennoch rund 2.2 ha Landwirtschaftsland eingezont werden. Die Einzonungen dienen mehrheitlich dazu, den ortsansässigen Betrieben künftig zweckmässige Betriebserweiterungen zu ermöglichen. <u>Die Einzonungen E4 und E5 (Batra) sowie E8 und E9 (Käserei) tangieren FFF.</u> Bei der Einzonung der Teilfläche Parzelle Nr. 3329 (E4 und E5) gehen rund 3'575 m² FFF verloren. Mögliche Kompensationsflächen stehen bei den Parzellen Nrn. 166 (ca. 8'800 m²) oder Parzelle Nr. 2228 (ca. 5'200 m²) zur Verfügung. Die Parzelle Nr. 166 befindet sich in der Politischen Gemeinde Wäldi. <u>Mit Baugesuch Nr. 2019.11-157 wurde eine Terrainveränderung für die vorgesehene Kompensationsfläche beantragt. Wie der Stand der Ausführung der Terrainveränderung ist, entzieht sich unserer Kenntnis.</u> Eine allfällige FFF-Ausscheidung in diesem Bereich müsste allfällige betriebliche Erweiterungen des nördlich gelegenen Landwirtschaftsbetriebes berücksichtigen. Es handelt sich um mässig tiefgründige Braunerde-Böden, welche auch tiefgründiger Natur sein können. Der Perimeter bei Parzelle Nr. 2228 befindet sich teilweise in einem ehemaligen Rebberg. Es besteht die Möglichkeit, dass der Oberboden schwache Belastungen mit Kupfer aufweist. Im östlichen Bereich wurde zudem eine Terrainveränderung (Baugesuch Nr. 2021.03-081) beantragt. Gemäss Bodenübersichtskarte (BÜK) sind die natürlich gewachsenen Böden mässig tiefgründige Braunerde-Böden. Es handelt sich an beiden Standorten um produktive und kaum degradierte Böden mit ähnlichen Bodeneigenschaften wie bei der Parzelle Nr. 3329.</p> <p><u>Trotz allfälliger Möglichkeiten einer Kompensation ist bei der Einzonung von FFF eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen.</u> Insbesondere ist zu prüfen, ob ein überwiegendes öffentliches Inte-</p>	<p>Hinweis</p> <p>→ Stand Baugesuch/Ausführung Terrainveränderung?</p> <p>→ Interessenabwägung vornehmen, sofern an Einzonung festgehalten wird</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>resse vorliegt, der Bedarf nicht in der Bauzone oder auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann. Eine umfassende Interessenabwägung liegt in den Unterlagen nicht vor. Dies ist zwingend zu ergänzen.</p>	<p>→ umfassende Interessenabwägung vorgenommen; siehe separate Beilage PB</p>
<p>Weitere Einzonungsvoraussetzungen Verfügbarkeit von Bauland</p>	<p>Nach Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. <u>Ob und inwiefern diese vertragliche Sicherstellung von bebaubarem Bauland erfolgt ist, geht aus dem Planungsbericht nicht hervor. Spätestens mit dem Genehmigungsgesuch zur Einzonung sind entsprechende Verträge, insbesondere für nicht überbaute neue Bauzonenflächen einzureichen.</u> Die häufigste Form der vertraglichen Sicherstellung von bebaubarem Bauland ist der Kaufrechtsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer. Er räumt der Gemeinde ein Kaufrecht ein, sofern der Grundeigentümer das Grundstück innert der vereinbarten Frist nicht überbauen will.</p>	<p>→ Hinweis zur Kenntnis genommen; Abhängig von Einzonungen; Pendeuz für weiteren Planungsverlauf → ggf. Verträge für Einzonungen mit Genehmigungsgesuch einreichen</p>
<p>Ortsbildschutz Engwang Schutz der Substanz im Ortsbild von nationaler Bedeutung</p>	<p>Wie bereits bei der kommunalen Richtplanung, ist auch bei der Überarbeitung des Zonenplans eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Ortsbildschutz unerlässlich, und allfällige Massnahmen sind umzusetzen.</p> <p>Schutz der Substanz im Ortsbild von nationaler Bedeutung Die ISOS Baugruppe 0.1 und das ISOS Gebiet 1 des Ortsbildes Engwang ist aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung in der Substanz zu erhalten (Erhaltungsziel A), d. h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden Bauten und Anlagen sind zu erhalten. • Abbrüche von Altbauten oder (Ersatz-)Neubauten sind nur in absoluten Ausnahmesituationen denkbar. • Freiflächen sind möglichst zu erhalten. <p>Das Siedlungsgebiet von Engwang (Engwang ISOS Gebiet 1) und Hof (Engwang ISOS Baugruppe 0.1) ist grösstenteils der Dorfzone D2 und der Weilerzone Wz zugewiesen. <u>Dorf- und Weilerzonen können den Erhalt der Substanz nicht gewährleisten.</u> Z. B. sind darin umfassende Umbauten und Erweiterungen möglich; und Abbrüche sowie Neubauten stellen keine Ausnahme dar, sondern sind mit kleineren Einschränkungen als Normalfall erlaubt. Dementsprechend sind zwingend zusätzliche Massnahmen zum Schutz des Ortsbildes von nationaler Bedeutung notwendig.</p> <p><u>Die Erhaltung der Substanz könnte gewährleistet werden, wenn die Dorfzone D2 und die Weilerzone Wz mit den Vorschriften des Abs. 3 der Kernzone Altstadt gemäss MBR Regio Frauenfeld ergänzt werden. Damit die verschärften Baureglementbestimmungen nicht für alle Gebiete der Dorf- und Weilerzonen gelten, könnte alternativ eine Ortsbildschutzzone mit entsprechenden Bestimmungen eingeführt und überlagert werden. Damit die Ortsbildschutzzone die Erhaltung der Substanz gewährleisten kann, müssen die dazugehörigen Baureglementbestimmungen mit den Vorschriften der Kernzone Altstadt (Abs. 3) des MBR Regio Frauenfeld ergänzt werden. Eine allfällige Ortsbildschutzzone sollte jedoch nicht mit der bereits bestehenden Umgebungsschutzzone (aktuell Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS genannt) in einer einzigen überlagernden Ortsbild- und Umgebungsschutzzone kombiniert werden.</u></p>	<p>→ ist anzupassen; Umsetzung diskutieren → überlagernde Ortsbildschutzzone mit Vorschriften der Kernzone Altstadt des MBR Frauenfeld eingeführt; nicht mit Umgebungsschutzzone kombiniert</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>Bestimmungen zu einer Ortsbildschutzzone betreffen normalerweise das Baugebiet, während Bestimmungen zu einer Umgebungsschutzzone üblicherweise das Nichtbaugebiet betreffen. Eine Kombination der beiden Zonen sowie deren Bestimmungen könnte zu Missverständnissen und Interpretationsschwierigkeiten führen.</p> <p>Gleichwertige alternative Schutzmassnahmen, welche den Erhalt der Substanz im Ortsbild von Engwang zum Ziel haben, werden ebenfalls begrüsst. Abweichungen von den genannten Erhaltungszielen müssen anhand einer umfassenden und differenzierten Interessenabwägung nach Art. 3 RPV begründet werden.</p>	
<p>Ortsbildschutz Wigoltingen Berghus</p> <p>Schutz der Substanz im Ortsbild von kantonaler Bedeutung</p>	<p>Schutz der Substanz im Ortsbild von kantonaler Bedeutung</p> <p>Gemäss den nach der ISOS-Methodik erarbeiteten Unterlagen zum Ortsbild von Wigoltingen ist die Kolonie Berghus (Baugruppe 0.4) ein kulturhistorisch bedeutender Teil des Ortsbildes von Wigoltingen und verfügt über das Erhaltungsziel A. Aufgrund ihrer Bedeutung ist die Baugruppe in ihrer Substanz zu erhalten, d. h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bestehenden Bauten und Anlagen sind zu erhalten. • Abbrüche von Altbauten sowie (Ersatz-)Neubauten sind nur in absoluten Ausnahmesituationen denkbar. • Freiflächen sind möglichst zu erhalten. <p><u>Nach Einschätzung des kantonalen Amtes für Denkmalpflege ist die Aufreihung der Siedlungshäuser in ihrer Struktur zu erhalten.</u> Die zu berücksichtigenden Merkmale sind in der Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege beschrieben.</p> <p>Aktuell sind die Siedlungshäuser im Unterdorf von Wigoltingen der Wohnzone W2 zugewiesen. Diese Zone verfügt über eine sehr begrenzte Schutzwirkung, da bloss die allgemeinen Gestaltungsvorschriften berücksichtigt werden müssen und die Grundzone über keine Einpassungs- oder Schutzbestimmungen verfügt.</p> <p><u>Um die Schutzziele für die Baugruppe gewährleisten zu können, sind für die Siedlungshäuser der Kolonie Berghus Massnahmen zum Erhalt ihrer Struktur zu treffen, beispielsweise die Umzonung in eine Dorfzone D2 oder eine überlagernde Ortsbildschutzzone mit entsprechenden Bestimmungen im Baureglement.</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen und ist zu diskutieren; ggf. Umzonung in Dorfzone D2 oder überlagernde Ortsbildschutzzone</p> <p>→ Ortsbildschutzzone überlagert</p>
<p>Beurteilung ZPÄ</p>	<p>In qualitativer Hinsicht verlangt Art. 3 PRV, insbesondere wo bei raumwirksamen Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, dass eine Interessenabwägung erfolgt. Eine solche Interessenabwägung ist insbesondere bei Vergrösserungen des Siedlungsgebietes respektive der Bauzone angezeigt. Aber auch dort, wo geschützte Ortsbilder oder Landschaften von Planungsmassnahmen betroffen sind. <u>Die Interessenabwägungen sind im Planungsbericht der Gemeinde Wigoltingen noch deutlicher darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV).</u> Beispielhaft verweisen wir hierzu auf die Publikation "Raum und Umwelt, März 1/2020) von Espace Suisse.</p>	<p>→ zur Kenntnis genommen und bei Überarbeitung zu berücksichtigen</p> <p>→ Interessenabwägung im PB deutlicher dargelegt</p>
<p>Beurteilung ZPÄ WMZ-Zonen Einzonung E7</p>	<p>Mit Blick auf das Ziel der Gemeinde, die Entwicklung künftig in den Ortsteilen Hasli und Wigoltingen zu konzentrieren, können wir uns die vorgeschlagene Einzonung E7 im Mitteldorf in Wigoltingen vorstellen – vorausgesetzt, dass sie mit ungenutzten Bauzonenflächen an der Peripherie kompensiert</p>	<p>→ grundsätzlich positiv Haltung zur Kenntnis genommen; Kompensationsmöglichkeit ist zu prüfen</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	werden kann. Andernfalls ist auf die Einzonung der Fläche E7 zu verzichten. Sollte die Fläche eingezont werden können, sind planerische Massnahmen zu überlegen, wie eine für zentrale Lagen angemessene bauliche und nutzungsmässige Dichte erreicht werden kann. <u>Eine Weiterführung des W2-Einfamilienhausquartiers kann nicht zielführend sein.</u>	→ Kompensationsmöglichkeit überprüft; Verzicht auf Einzonung E7 zum jetzigen Zeitpunkt
Beurteilung ZPÄ WMZ-Zonen Umzonung U7	Wir haben die Situation vor Ort betrachtet. Aufgrund der umliegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern, der in diesem Bereich ansteigenden Topographie und der Siedlungsrandlage ist die Aufzonung der insgesamt vier Parzellen (knapp 3'000 m ²) nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. <u>Wir empfehlen, diese Umzonung im umliegenden Kontext noch einmal zu prüfen.</u>	→ Empfehlung zur Kenntnis genommen; Erneute Überprüfung im umliegenden Kontext → überprüft; Verzicht auf Aufzonung U7
Beurteilung ZPÄ WMZ-Zonen Umzonung U9	Die betroffene Parzelle Nr. 221 liegt nicht innerhalb des Siedlungskörpers, sondern exponiert auf einer Anhöhe auf der gegenüberliegenden Strassenseite des eigentlichen Siedlungsrandes. Die Bauten sind von weitherum gut einsehbar. <u>Wir empfehlen, die Aufzonung dieser Einzelparzelle noch einmal zu prüfen.</u>	→ Empfehlung zur Kenntnis genommen; Erneute Überprüfung bei der Überarbeitung → überprüft; an Aufzonung U9 wird wegen Aufwertungspotential festgehalten
Beurteilung ZPÄ WMZ-Zonen Umzonung U17 & U18	Die Angaben bei der Zonenplanänderungstabelle stimmen nicht mit denen der Zonenplanänderungskarte überein. Wir gehen davon aus, dass bei der Zonenplanänderungskarte die Beschriftungen der Änderungen U17 und U18 vertauscht wurden. <u>Die Planungsunterlagen sind diesbezüglich anzupassen.</u>	i.O. → Planunterlagen anpassen → Planunterlagen angepasst
Beurteilung ZPÄ Arbeitszonen Einzonung E8	Wir verstehen den Wunsch der Käserei Neuenschwander AG, die Käserei aus dem Dorfkern in Wigoltingen auszulagern. Die Auslagerung bietet für die Entwicklung des Dorfkerns eine grosse Chance. Dennoch erachten wir die Einzonung als nicht genehmigungsfähig, zumal gegenüber der Kantonsstrasse auf der Parzelle Nr. 491 die erforderliche Bauzonenfläche bereits vorhanden ist. Die Fläche wird seit Jahren nicht genutzt. Offensichtlich hat der dort ansässige Gewerbebetrieb seit Jahren keinen Bedarf an Gewerbeland für die Betriebsentwicklung.	→ zur Kenntnis genommen und zu diskutieren → Verzicht auf Einzonung E8
Beurteilung ZPÄ Arbeitszonen Einzonung U16 & U17	Diese Umzonung mit den zugehörigen Baureglementsbestimmungen ist am vorliegenden Standort abseits des Siedlungsgebiets nicht genehmigungsfähig. Details hierzu werden in Abschnitt 4 (Baureglement) in diesem Bericht erläutert.	→ Details siehe BauR-Bestimmung
Beurteilung ZPÄ Arbeitszonen Einzonung U19 & U20	Im neuen Baureglement und Zonenplan werden die Arbeitszonen in eine Arbeitszone Aa und Ab differenziert. Sie unterscheiden sich in den Höhen- und Längenbestimmungen. Die Zone Ab lässt Gesamthöhen von bis zu 26,5 m zu. Die Aufzonung U19 umfasst nebst den bestehenden hohen Gebäuden der Mühle auch westlich daran angrenzende unbebaute Flächen. Die Aufzonung U20 betrifft eine unbebaute rund 2 ha grosse Fläche, die mit einem Industriepark überbaut werden soll. <u>Mit einer abschliessenden Beurteilung werden wir zuwarten bis die Resultate der informellen Planung zum Gebiet Hasli vorliegen.</u>	→ zur Kenntnis genommen; Ergebnisse informelle Planung abwarten → Ergebnisse informelle Planung Kantonsvertretern präsentiert
Beurteilung ZPÄ Spezialbauzonen Einzonung E4	Die Restfläche der Parzelle Nr. 3329, welche heute der Landschaftsschutzzone zugewiesen ist, soll neu in die Spezialzone Möslis SPMö eingezont werden. Grund hierfür ist die Erweiterung des Betriebs der Bauschuttzubereitung. Die heutige Anlage liegt gut eingebettet in der Landschaft und ist von Westen	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>her kaum sichtbar. Die Fläche, welche einzozont werden soll, liegt etwas erhöht gegenüber der bestehenden Anlage. Entsprechend werden die Bauten und Anlagen auf dieser Fläche besser sichtbar sein und die Landschaftskammer östlich von Illhart tangieren. Die angedachte Gestaltungsplanpflicht ist daher sicherlich korrekt. <u>Eine Beurteilung der Einzonung können wir anhand der Unterlagen jedoch nicht vornehmen.</u> Eine massvolle Erweiterung ist zwar gemäss Planungsgrundsatz 1.6 L KRP möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Vorprojekt vorliegt, das eine flächensparende Lösung aufzeigt, • nachgewiesen werden kann, dass in der engeren Umgebung des Betriebsstandorts keine Alternativen zur Verfügung stehen, • die erforderliche Fläche kleiner ist als 2'000 m² oder es sich um eine im Verhältnis zur bestehenden Fläche angemessene Erweiterung von maximal 30 Prozent handelt (massvolle Erweiterung). <p><u>Es ist weder ein Vorprojekt vorhanden, das eine flächensparende Lösung aufzeigt, noch wurde der Nachweis erbracht, dass keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen.</u> Welche Bauten und Anlagen sind zwingend auf den Standort angewiesen? Schliesslich wäre zu prüfen, ob allenfalls Flächen verlagert werden könnten. <u>Im Weiteren werden Fruchtfolgeflächen beansprucht. Eine eigentliche Interessenabwägung hierzu fehlt ebenfalls in den Unterlagen.</u> Es ist zumindest fragwürdig, ob die Nutzung als Bauschuttlagerplatz das öffentliche Interesse am Erhalt der Fruchtfolgeflächen aufwiegen kann. <u>Selbst wenn die erforderlichen Nachweise erbracht werden können, weisen wir darauf hin, dass eine massvolle Erweiterung lediglich einmal möglich ist. Zu einem späteren Zeitpunkt kann nicht erneut von dieser Ausnahme Gebrauch gemacht werden. Sollte das Geschäftsfeld wie in den Unterlagen beschrieben gut wachsend sein, ist vielmehr über einen neuen Betriebsstandort nachzudenken.</u></p>	<p>→ Nachweise bzgl. massvolle Betriebserweiterung gem. Planungsgrundsatz 1.6 L KRP vorliegend; siehe separate Beilage PB</p> <p>→ umfassende Interessenabwägung vorgenommen; siehe separate Beilage PB</p> <p>→ Hinweis bzgl. einmaliger Erweiterung zur Kenntnis genommen und Firma Batrag kommuniziert</p>
Beurteilung ZPÄ Spezialbauzonen Einzonung E6	Die Einzonung der Mühle in die Spezialbauzone Mühle erfolgt losgelöst vom übrigen Siedlungsgebiet. Eine solche Bauzonen-Insel ist bundesrechtswidrig, da sie den Trennungsgrundsatz der Bauzone von der Nichtbauzone unterwandert. Hierfür können wir keine Genehmigung in Aussicht stellen.	→ zur Kenntnis genommen; ggf. zu diskutieren → Verzicht auf Einzonung E6; ggf. Ausnahmegewilligung für Fortbestand Mühle möglich
Gefahrenzonen	<p>Seit 2013 sind alle Gemeinden im Kanton Thurgau im Besitz einer Gefahrenkarte, welche behördenverbindlich ist. Die Behörden haben also bei allen raumwirksamen Tätigkeiten die Gefahrenkarten zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Planung soll nun die grundeigentümergebundene Umsetzung der Gefahrengebiete im Zonenplan erfolgen. Im vorliegenden Planungsbericht ist der Planungsbereich Naturgefahren enthalten. Die erforderlichen Analysen der Konflikt- und Gefahrenzonen sind im Kapitel 7 Integration Gefahrenkarte enthalten. Die Umsetzung ist für uns in grossen Teilen nachvollziehbar und korrekt. Wir bitten jedoch, folgende Einzelheiten zu berücksichtigen und entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Das Konfliktgebiet K1, Gillhof ist durch Überflutung gefährdet. <u>Die raumplanerischen und technischen Massnahmen richten sich jedoch fälschlicherweise gegen den Prozess Rutschung.</u> Das Konfliktgebiet K1 Gillhof ist dementsprechend zu überarbeiten.</p>	i.O. → zu korrigieren → überarbeitet

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>Das Konfliktgebiet K7, Hasli liegt in der Gefahrenzone «Mittel» (blau). Derzeit ist eine Nutzung als Arbeitszone Aa und Ab (1201 Arbeitszone Industrie) vorgesehen. Das Gebiet ist zum einen von den Hochwassern des Chemmenbaches als auch von den Hochwassern der Thur betroffen. Beide Gefahrenquellen, Chemmenbach als auch Thur, stellen vergleichbare Hochwassergefahren dar. Die zu erwartenden Fliesstiefen (Überschwemmungshöhen) sind beachtlich. Sie betragen bei einem HQ100 zwischen 0.50 bis 1.5 m. Im Planungsbericht wird eine Auszonung als nicht sinnvoll erachtet und als raumplanerische Massnahmen wird lediglich der Objektschutz aufgeführt. Der Bedarf einer ausführlichen Beurteilung wird verneint. <u>Aus unserer Sicht ist jedoch für das Konfliktgebiet K7 Hasli zwingend eine ausführliche Beurteilung erforderlich.</u> Im Rahmen der raumplanerischen Massnahmen ist die Aus- oder Umzonung sowie die Gestaltungsplanpflicht zu prüfen. Dies begründet sich in den hohen zu erwartenden Überflutungstiefen, in der Überlagerung zweier Hochwasser-Prozessquellen (Thur und Chemmenbach) und in der vorgesehenen intensiven Nutzung im Rahmen der Arbeitszone Aa und Ab. <u>Bei Beibehaltung der bestehenden Einzonung müssen konkrete raumplanerische und technische Massnahmen definiert werden.</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen; ausführliche Beurteilung ist vorzunehmen sowie Aus-/Umzonung und GP-Pflicht zu prüfen, resp. bei Beibehaltung konkrete raumplanerische und technische Massnahmen definieren</p> <p>→ raumplanerische und technische Massnahmen definiert</p>
Kleinsiedlungen	<p>Mit dem Projektauftrag des Regierungsrates zur «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau» hat der Regierungsrat den in der Genehmigung zur Teilrevision des kantonalen Richtplans 2017 formulierten Bundesauftrag angenommen, die bestehenden Weiler/Kleinsiedlungen aufgrund ihrer Ausprägung und Eignung sowie den Anforderungen des Bundesrechts auf ihre Zugehörigkeit zu Landwirtschaftszonen, Zonen nach Art. 33 RPV oder Bauzonen nach Art. 15 RPG zu überprüfen und bei Bedarf einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Im Zusammenhang mit dem Projektauftrag hat der Regierungsrat im Mai 2020 die Kleinsiedlungsverordnung KSV in Kraft gesetzt. Die Verordnung regelt im Sinne einer Übergangsbestimmung Zuständigkeit, Verfahren und anwendbares Recht bei Bauvorhaben in gewissen Kleinsiedlungen bis die Auflagen des Bundes in geltendes Recht überführt sind. In der KSV mit Anhang namentlich erwähnt werden in der Gemeinde Wigoltingen die Kleinsiedlungen Hof (Anhang A1; voraussichtlich Landwirtschaftszone) und Häusern Ost (Anhang A2; Zone nach Art. 33 RPV). Neben den in den Anhängen A1 und A2 der KSV aufgeführten Kleinsiedlungen liegen zusätzlich die Kleinsiedlungen Häusern Zentrum, Illhart Underdorf, Lamperswil und Uetwilen auf dem Gemeindegebiet von Wigoltingen. Insgesamt verfügt Wigoltingen damit über sechs Kleinsiedlungen. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind im Bereich der Kleinsiedlungen Illhart Underdorf und Lamperswil Änderungen vorgesehen. Gemäss aktuellem Projektstand zur "Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Thurgau" erfüllen die Kleinsiedlungen Illhart Underdorf und Lamperswil die Anforderung an eine ordentliche Bauzone nach Art. 15 RPG. Diese Beurteilung entspricht jedoch einem "Projektzwischenstand". Auch fehlt es noch an einem überarbeiteten Kapitel Kleinsiedlungen im kantonalen Richtplan, aufgrund dessen die Gemeinden ihre Ortsplanungen hinsichtlich Kleinsiedlungen überprüfen und anpassen müssen.</p> <p>Eine Genehmigung des vorliegenden Zonenplans im Bereich der Kleinsiedlungen Hof, Häusern Ost, Häusern Zentrum, Illhart Underdorf, Lamperswil und Uetwilen ist deshalb nur mit einem Vermerk möglich, dass die Nutzungszonen dieser Kleinsiedlungen zu einem späteren Zeitpunkt als Folge des erwähnten Überprüfungsauftrags unter Umständen nochmals angepasst werden müssen.</p>	<p>→ Hinweis bzgl. Vermerk bei Kleinsiedlungen zur Kenntnis genommen</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
Baureglement		
Allgemeine Hin- weise	Das eingereichte Baureglement enthält keine Bestimmungen bezüglich Anforderungen an die Erstellung von höheren Häusern und Hochhäusern. Ohne eine entsprechende Regelung wird es auf dem Gemeindegebiet nicht möglich sein, höhere Häuser zu erstellen.	i.O. → Feststellung; ist so beabsichtigt
Art. 5 Masstabelle	Die zulässige Bauweise in den verschiedenen Zonen wurde nicht festgelegt, mit Ausnahme für die Wohnzonen (vgl. Art. 6 Abs. 3 BauR). Ohne die Festlegung der Bauweise ist diese Bestimmung nicht genehmigungsfähig, weshalb dies nachzuholen ist.	i.O. → zu überprüfen/ergänzen → BauR mit Festlegung der Bauweise ergänzt
Art. 6 Wohnzonen W	Gemäss Masstabelle ist eine Wohnzone W2 vorgesehen. Die zulässige Bebauung wird für die W2 – anders als für die W3 – in Art. 6 BauR nicht festgelegt. Dies muss noch erfolgen. Der Hinweis im Planungsbericht genügt nicht, sondern es ist im Baureglement insbesondere zu regeln, ob Ein-, Zwei- oder Reiheneinfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Die Bestimmung ist sonst nicht genehmigungsfähig.	i.O. → zu überprüfen/ergänzen → BauR mit zulässiger Bebauung ergänzt
Art. 7 Dorfzone D	Die Dorfzone D2 überlagert wesentliche Bestandteile der schützenswerten Ortsbilder von Engwang, Wagerswil und Wigoltingen. <u>Gemäss Masstabelle sind in der Dorfzone D2 3 Vollgeschosse erlaubt. In Art. 7 Abs. 4 wird jedoch festgehalten, dass Hauptbauten in der Dorfzone D2 über zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss verfügen müssen. Dies widerspricht den Angaben in der Masstabelle, wonach in der Dorfzone D2 bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind.</u> Gebäude in einem traditionell bäuerlich geprägten Dorf verfügen normalerweise über zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss; so auch in Engwang, Wagerswil und Wigoltingen. In der vorgeschlagenen dreigeschossigen Dorfzone könnten viele der bestehenden Bauten um ein Geschoss aufgestockt oder abgebrochen und dreigeschossig neu aufgebaut werden. Beides stellt eine deutliche Abweichung von den Erhaltungszielen der schützenswerten Ortsbilder dar. Bauten mit drei Vollgeschossen könnten praktisch nicht verhindert werden, wenn die Grundzone eine solche Ausnützung erlaubt. Darüber hinaus ist im Planungsbericht keine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV ersichtlich, in der zwischen dem Nutzen des zusätzlichen Vollgeschosses und der Bedeutung beziehungsweise dem Schutz der Ortsbilder abgewogen wird. Trotz ihrer raumplanerischen Bedeutung überwiegt die Innenverdichtung nicht in jedem Fall den Schutz eines Ortsbildes, vor allem wenn es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung handelt (BGE 147 II 125). Zum Schutz der Ortsbilder ist aus diesen Gründen die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen in der Dorfzone D2 auf zwei zu reduzieren (ein zusätzliches Dachgeschoss soll natürlich weiterhin erlaubt sein). <u>Alternativ könnte die Dorfzone differenziert werden.</u> Weiter kann gemäss Art. 7 Abs. 3 der Gemeinderat zum Schutz des Ortsbildes und zur Siedlungserneuerung unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen Ausnahmen von den kommunalen Bestimmungen und Plänen bewilligen. <u>Diese Baureglementsbestimmung wurde aus dem Muster-Baureglement der Regionalplanungsgruppen Oberthurgau und Mittelthurgau (MBR OM) übernommen. Allerdings wurde auf folgenden Zusatz verzichtet: «Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine</u>	i.O. → zu überprüfen/beräumen → überprüft und bereinigt

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p><u>Fachbeurteilung ein.» Wir erachten diesen Zusatz für den Schutz der wertvollen und besonders wertvollen Ortsbilder der Gemeinde als wichtig. Eine Fachperson setzt sich regelmässig mit Fragestellungen zum Ortsbildschutz auseinander und kann fachlich fundiert Abweichungen von der Regelbauweise in Bezug auf ihre Ortsbildverträglichkeit beurteilen. Aus diesem Grund empfehlen wir dringend, dass Ar. 7 Abs. 3 um folgende Bestimmung ergänzt wird: «Die Gemeindebehörde holt in diesen Fällen eine Fachbeurteilung ein.» (vgl. MBR OM S. 4).</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen und zu diskutieren → BauR mit Bestimmung ergänzt</p>
<p>Art. 11 Arbeitszonen Gartenbau AG</p>	<p><u>Diese Bestimmungen sind integral nicht genehmigungsfähig. Gemäss rechtskräftigem Baureglement (Ziffer 4.3.9) dient die «Zone für Gewächshäuser» der Erstellung von Bauten und Anlagen, welche in direktem Zusammenhang mit Produktion und Handel von Pflanzen stehen. In früheren Jahren wurde mit solchen Spezialbauzonen mit stark eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit auf Bedürfnisse der bodenunabhängigen Pflanzenproduktion respektive nach Gewächshäusern Rechnung getragen. Sie konnten damals im Nichtbaugebiet nicht als zonenkonform bewilligt werden. Inzwischen hat der Gesetzgeber reagiert und sog. «Landwirtschaftszonen mit besonderer Nutzung» ermöglicht (Art. 16a Abs. 3 RPG). Gemäss § 12 PBG umfassen diese Zonen Land, das überwiegend oder ausschliesslich der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse u. a. im Bereich Pflanzenbau dient. Es handelt sich dabei um eine Nichtbauzone. Die «Landwirtschaftszonen mit besonderer Nutzung» ist in nutzungsmässiger Hinsicht fast deckungsgleich mit der obgenannten «Zone für Gewächshäuser». <u>Unter diesen Voraussetzungen kann für vorliegenden Betrieb ausserhalb des Siedlungsgebiets keine Spezialbauzone mehr geschweige denn eine reguläre Arbeitszone im Sinne von Art. 15 RPG, wie es die neuen Bestimmungen praktisch vorsehen, ausgeschieden werden.</u> Diesen Umständen ist im Rahmen einer Gesamtrevision entsprechend Rechnung zu tragen. Genehmigungsfähig ist lediglich eine «Landwirtschaftszonen mit besonderer Nutzung». Zudem ist die Abgrenzung zu überprüfen. Solche Zonen können nicht auf Vorrat ausgeschieden werden. Der flächenmässige Bedarf ist mit einem Betriebskonzept zu belegen. Der Vollständigkeit halber weisen wir noch auf folgenden rechtlichen Umstand hin: Abs. 2 wäre im Sinne einer Gestaltungsvorschrift festzulegen, welche spezifische Anforderungen an Gestaltung, Materialisierung, Einpassung und Bepflanzung der Randbereiche stellt. Über Auflagen können keine zusätzlichen, im Baureglement nicht geregelten Anforderungen aufgestellt werden. <u>In dieser Form ist der Absatz nicht genehmigungsfähig.</u></u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen und zu diskutieren → Zone für Gewächshäuser durch LwbN Pf ersetzt und Abgrenzung überprüft</p> <p>→ Hinweis zur Kenntnis genommen</p>
<p>Art. 13 Touristik- und Freizeitzone TF</p>	<p><u>Abs. 2 schliesst sämtliche Bauten und Anlagen inklusive Terrainveränderungen aus, und damit z. B. auch Parkanlagen, Freizeitanlagen etc. Ist dies so beabsichtigt?</u></p>	<p>→ zu klären → überprüft; ist so beabsichtigt</p>
<p>Art. 15 Spezialbauzone Schloss Altenklingen SPA</p>	<p>Abs. 2 ist nicht genehmigungsfähig. § 72 Abs. 2 PBG regelt abschliessend, für welche Bauten und Anlagen zur Baureife ein Gestaltungsplan erforderlich ist. Die Spezialbauzone Schloss Altenklingen ist deshalb mit einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 20 PBV bzw. Art. 24 BauR zu überlagern und Art. 15 Abs. 2 BauR ist zu streichen. Das bebaute Gebiet des Schlosses Altenklingen ist der Spezialbauzone Schloss Altenklingen SPA zugewiesen. Die Baureglementbestimmungen dieser Zone umfassen bisher nur einen Zweckartikel (Abs. 1)</p>	<p>→ zur Kenntnis genommen und zu diskutieren → Art. 15 Abs. 2 gestrichen; Verzicht Gestaltungsplanpflicht: Areal ist einerseits vom ISOS erfasst und weist heute zahlreiche wertvolle bzw. besonders wertvolle Kulturobjekte auf, die als solche auch grundeigentümergebunden geschützt sind. Ein-</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<p>sowie Vorschriften zum Vorgehen bei Baumassnahmen (Abs. 2 und Abs. 3). Eigentliche Schutzbestimmungen fehlen und sind zu ergänzen. Unserer Einschätzung nach könnte die Kernzone Altstadt gemäss MBR Regio Frauenfeld den Erhalt der Substanz gewährleisten. <u>Die Spezialbauzone Schloss Altenklingen ist so zu ergänzen, dass die Schutzziele gewährleistet werden können. Z.B. kann Art. 15 BauR mit den Vorschriften des Abs. 3 der Kernzone Altstadt gemäss MBR Regio Frauenfeld ergänzt werden. Gleichwertige alternative Schutzmassnahmen, welche die Erhaltung der Substanz zum Ziel haben, werden ebenfalls begrüsst.</u></p>	<p>griffe in diese Objekte sind nur mit Bau- sowie spezialgesetzlicher Eingriffsbewilligung (vgl. § 7f. NHG TG) denkbar. Mit Blick auf die genannten Rechtsgrundlagen ist des Weiteren die Erstellung relevanter Neubauvolumen offenkundig schlicht ausgeschlossen. Und für den Umgang mit den Bestandesbauten regelt das neue Baureglement, was zu regeln ist. Punkto Erschliessung schliesslich muss in Altenklingen nichts Grundsätzliches mehr vorgekehrt werden. Damit entfallen aber sämtliche Gründe für einen Gestaltungsplan nach Thurgauer Recht und Praxis (vgl. § 23 PBG).</p> <p>→ ist zu ergänzen; Umsetzung zu diskutieren, ggf. Koordination mit Ortsbildschutzzone</p> <p>→ Art. 15 BauR mit Vorschriften der Kernzone Altstadt des MBR Frauenfeld ergänzt und auf Schlossanlage präzisiert</p>
<p>Art. 23 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS</p>	<p>Die ISOS Umgebungszone I des Ortsbildes Altenklingen sowie die ISOS Umgebungszone I des Ortsbildes Engwang sind aufgrund ihrer Bedeutung für das jeweilige Ortsbild in ihrer Beschaffenheit zu erhalten (Erhaltungsziel a); d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen beziehungsweise das umgebende Kulturland sind zu erhalten. • Für das Ortsbild relevante Vegetation und Altbauten sind zu erhalten. • Neubauten sind nur in absoluten Ausnahmesituationen denkbar. <p>Die im kommunalen Baureglement enthaltene Ortsbild- und Umgebungsschutzzone OS verfügt nur über einen Zweckartikel sowie eine Vorschrift bezüglich Vorgehen bei Baumassnahmen. Eigentliche Schutzbestimmungen fehlen. Daher sind zum Schutz der Umgebung respektive der Freiflächen um die nationalen Ortsbilder zusätzliche Massnahmen nötig. Eine Anpassung der Baureglementbestimmungen ist notwendig.</p> <p><u>Die Bestimmungen zur Umgebungsschutzzone müssen die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4 lit. a VISOS respektive Art. 23 Abs. 1 lit. a WISOS berücksichtigen.</u> Abweichungen von den genannten Erhaltungszielen müssen anhand von einer umfassenden und differenzierten Interessenabwägung nach Art. 3 RPV begründet werden.</p>	<p>→ ist zu ergänzen/bereinigen; Umsetzung zu diskutieren, Koordination mit Ortsbildschutzzone</p> <p>→ Vorgaben studiert und Bestimmung überprüft; Schutzwirkung kann kaum gesteigert werden, Verweis auf VISOS und WISOS in BauR aufgenommen</p>
<p>Art. 26 Grenzabstände Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen</p>	<p>Abs. 6: Es wird kein Grenzabstand für Terrainveränderungen geregelt. Was soll für Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) gelten? Subsidiär finden die allgemeinen Grenzabstände gemäss Masstabelle Anwendung (z.B. in der W2: 4 m / 6 m, d.h. kleiner / grosser Grenzabstand). <u>Wir empfehlen deshalb dringend, für Terrainveränderungen explizit einen spezifischen Grenzabstand festzulegen.</u></p>	<p>→ Empfehlung zur Kenntnis genommen; zu diskutieren und ggf. zu ergänzen</p> <p>→ BauR mit Grenzabstand für Terrainveränderungen ergänzt</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
<p>Art. 33 Antennenanlagen</p>	<p><u>Allgemein: Diese Vorprüfung erfolgt unter dem Vorbehalt, dass das gewählte Kaskadenmodell im Zonenplan genügend grosse Flächen für die Erstellung von Mobilfunkanlagen bzw. für eine genügende Netzabdeckung in den besiedelten Gebieten der Politischen Gemeinde Wigoltingen durch sämtliche Mobilfunkanbieter vorsieht. Keinesfalls dürfen mit dem Kaskadenmodell die raumplanerischen, fernmelderechtlichen und umweltrechtlichen Vorschriften untergraben werden. Zudem dürfen u.a. die Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 BV), die Informationsfreiheit (Art. 16 BV) und die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) durch das Kaskadenmodell nicht ungebührlich eingeschränkt werden. Das überwiegende öffentliche Interesse an dieser Bestimmung ist daher im Planungsbericht darzulegen (vgl. Art. 36 Abs. 2 BV).</u></p> <p><u>Abs. 2: Was ist mit «jegliche Aussenantennen» gemeint? Diese Bestimmung darf nicht § 99 Abs. 1 Ziff. 8 PBG widersprechen, die Aussenantennen für den Empfang als nicht bewilligungspflichtig erklärt.</u></p> <p>Abs. 3: Hier hat sich ein Tippfehler eingeschlichen. Es müsste heissen "hat nach [Leerschlag] folgenden Prioritäten (...)".</p> <p>Abs. 3 lit. a: Es hat sich hier die Formulierung «Stellung, Form und Proportionen,» eingeschlichen. Diese ist zu streichen. Weiter wird hier eine Zone für Freizeitgestaltung erwähnt, die es gemäss Zoneneinteilung (Art. 4 BauR) nicht gibt. Ist hier die Touristik- und Freizeitzone gemeint?</p> <p><u>Weiter ist aufgrund dieser Formulierung unklar, ob die Arbeitszonen Gartenbau ebenfalls der ersten Priorität (lit. a) zugewiesen werden sollen. Dies ist zu präzisieren. Fraglich ist zudem, ob es sachgerecht ist, dass die Spezialbauzone Mösli, die unter die «übrigen Bauzonen» fällt, der dritten Priorität zugewiesen wird.</u></p> <p><u>Abs. 5: Die Auslegung dieser Bestimmung darf nicht dazu führen, dass der geforderte Nachweis betreffend das Fehlen von Standorten an bestehenden Standorten und in Zonen mit jeweils höherer Priorität übermässig erschwert wird. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit muss beim erwähnten Nachweis auf jeden Fall gewahrt werden (vgl. BAFU, Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte, Bern 2010, S. 34 ff.).</u></p>	<p>→ Artikel gesamthaft nochmals zu überprüfen → überprüft; Bestimmung identisch mit BauR Fischingen genehmigt 15.08.2022</p> <p>→ Bestimmung identisch mit BauR Fischingen genehmigt 15.08.2022</p> <p>i.O. → zu bereinigen → bereinigt</p> <p>i.O. → zu bereinigen → bereinigt</p> <p>→ zu überprüfen → überprüft und bereinigt</p> <p>→ zur Kenntnis genommen</p>
<p>Art. 43 Bepflanzungen</p>	<p>Abs. 2 ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Jedoch stellt sich die Frage, in welchen Fällen die Umgebung angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen ist. Soll die Bestimmung nicht nur bei Neubauten, sondern bei sämtlichen bewilligungspflichtigen Vorgängen i.S. von § 98 Abs. 1 PBG greifen (insbesondere bei Kleinbauten, Um- und Anbauten, Zweckänderungen etc.)? <u>Wir empfehlen, dies allenfalls zu präzisieren, um Unsicherheiten zu vermeiden.</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen und Präzisierung zu prüfen</p>
<p>Art. 45 Silobauten</p>	<p>Artikel 45 des Baureglements besagt, dass Silobauten in der Regel auf der Giebelseite von Ökonomiebauten erstellt werden sollen. Da eine optimale Silo-Positionierung von vielen Aspekten abhängt (Topografie, Erschliessung, Form des Volumens und des Dachs usw.), <u>empfehlen wir, den gesamten Artikel zu</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen und Streichung zu diskutieren → Gesamter Artikel gestrichen</p>

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
	<u>streichen.</u> Sinnvoller wäre es, auf den vor kurzem erschienenen Leitfaden «Landwirtschaftliche Ökonomiebauten» zu verweisen.	

Thema	Kantonale Stellungnahme	Beurteilung / Anpassung
Weitere Anmerkungen		
Erschliessungsprogramm	<p>Das Raumplanungsgesetz schreibt das Erstellen eines Erschliessungsprogramms vor (RPG, Art. 19). Es hält fest, dass Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist durch das Gemeinwesen erschlossen werden. Das PBG des Kantons Thurgau legt fest, dass die Gemeinden die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen planen und dafür verantwortlich sind (PBG, Art. 36). Im Planungsbericht ist eine Übersicht aus dem Jahr 2018 zum Erschliessungsstand der Bauzonen enthalten. Darin werden «baureife» und «innert 5 Jahren baureife» Gebiete kartografisch bezeichnet. <u>Weitere inhaltliche Angaben fehlen vollständig. Um als echtes Instrument der Gemeinde zur Lenkung der Bautätigkeit innerhalb der Bauzone zu dienen, taugt vorliegende Erschliessungsplanung noch nicht. Sie ist nicht durch das DBU genehmigen zu lassen. Dennoch raten wir, die Planung wie folgt zu ergänzen.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Festlegung der Erschliessungsmassnahmen • Kostenschätzung • Festlegung von Prioritäten und Zeitpunkt der Erschliessung • Koordination mit der Finanzplanung. 	→ Empfehlung zur Kenntnis genommen
Fazit	<p>Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Wigoltingen ist mit einem umfangreichen Planungsbericht und weiteren erläuternden Unterlagen übersichtlich und gut nachvollziehbar dokumentiert. Der Planungsbericht enthält einen umfassenden Grundlagenteil mit interessanten Informationen zu Themen wie Bevölkerungsentwicklung, Demografie, Baubestand oder der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde. <u>Leider bleiben diese Grundlagen weitgehend unkommentiert bzw. ohne Schlussfolgerung in Bezug auf die vorliegende Planung. Auch in der Aufarbeitung der planerischen Grundlagen fehlt teilweise der Bezug zum Konzept der Ortsplanungsrevision. Das Thema Ortsbildschutz / ISOS fehlt im Planungsbericht gänzlich.</u> Im Planungsbericht wird lediglich auf die Ortsbildschutzgebiete gemäss KRP verwiesen. <u>verschiedene Inhalte zum Thema Ortsbildschutz / ISOS sind daher im Richtplantext zu verankern und im Planungsbericht zu thematisieren.</u></p> <p><u>Auch das Thema Innenentwicklung ist zu vertiefen.</u> Es sind Massnahmen zu definieren, die eine hochwertige Verdichtung ermöglichen. Innenentwicklung soll nicht zu Lasten der Wohnqualität gehen. Im Fokus stehen dabei örtliche Gegebenheiten, bestehende Infrastrukturen, öffentliche Räume, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Sicherstellung von benutzerfreundlichen Fuss- und Velowegnetzen, Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten, Nutzungsdurchmischung sowie Schutz vor Lärm und anderen Emissionen.</p> <p><u>Schliesslich ist das Siedlungsgebiet auf eine sachgerechte Grösse zu reduzieren.</u></p> <p><u>Damit wir dereinst eine Genehmigung der Ortsplanung beantragen können, bitten wir die aufgeführten Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.</u></p>	<p>→ zur Kenntnis genommen; bei der Überarbeitung zu berücksichtigen</p> <p>→ Thema Ortsbildschutz/ISOS bei der Überarbeitung berücksichtigt; Thema Innenentwicklung vertieft; ISOS in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie in die Gesamtsicht und Interessenabwägung v.a. bzgl. Innenentwicklung und Ortsbildschutz einbezogen</p> <p>→ Siedlungsgebiet sachgerecht dimensioniert</p>