

Gesamtrevision Ortsplanung

Fassung zur
öffentlichen Auflage

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Stadt Bischofszell

Ortsplanungskommission

- Thomas Weingart, Stadtpräsident
- Christina Forster, Vize-Stadtpräsidentin
- Pascale Fässler, Stadträtin
- Sacha Derron, Bauverwalter
- Christoph Biedermann, eidg. Dipl. Bauleiter
- Heinz Bochsler, Architekt und Immobilienökonom
- Emil Frischknecht, Berufsschullehrer
- Silvan Hengartner, Leiter Grundbuchamt
- Ruedi Hochstrasser, Dr. sc. Techn. ETH Geschäftsführer
- Peter Scherrer, Bausekretär

Bearbeitung

- Olaf Wolter, Suter von Känel Wild AG (Projektleitung)
- Tobias Thaler, Suter von Känel Wild AG
- Karin Bétrisey, Suter von Känel Wild AG (bis Dez. 2017)
- Cristina Perea, Suter von Känel Wild AG
- Noémi Stalder, Suter von Känel Wild AG
- Rahel Gamma, Suter von Känel Wild AG
- Paolo Cafiero, Wälli AG (Bearbeitung Zonenplan)

Inhalt		
	1. Einleitung	5
	1.1 Anlass	5
	1.2 Revisionsinhalte	6
	1.3 Ablauf der Gesamtrevision	8
	1.4 Organisation	9
	2. Übergeordnete Planung	10
	2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	10
	2.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes	10
	2.3 Gewässerräume	15
	2.4 Kantonales Raumkonzept	16
	2.5 Kantonaler Richtplan	21
	2.6 Regionalplanung	24
	2.7 Kommunale Planungsinstrumente	25
	3. Analyse	26
	3.1 Siedlungsentwicklung	26
	3.2 Bevölkerung und Beschäftigte	28
	3.3 Haushalte und Wohnungsbestand	31
	3.4 Pendler	34
	3.5 Baulandreserven	35
	3.6 Bauzonenkapazität	35
	4. Räumliche Entwicklungsstrategie	39
	4.1 Stellenwert	39
	4.2 Leitsätze: Grundsätze der Raumentwicklung	39
	4.3 Leitsätze: Erholung, Freiräume und Natur	40
	4.4 Leitsätze: Verkehr	40
	4.5 Leitsätze: Energie	41
	4.6 Leitsätze: Öffentliche Bauten und Grundstücke	41
	4.7 Handlungsräume	42
	5. Richtplanung	44
	5.1 Konzeption und Stellenwert	44
	5.2 Bestandteile	45
	5.3 Siedlung	47
	5.4 Verkehr	48
	5.5 Natur und Landschaft	48
	5.6 Energie	49
	6. Baureglement	50
	6.1 Einleitung	50
	6.2 Einführung der Baubegriffe IVHB	51
	6.3 Zoneneinteilung	51
	6.4 Nutzungsziffern	53
	6.6 Weitere Erläuterungen	58
	7. Zonenplan	63
	7.1 Vorbemerkungen	63
	7.2 Umzonungen	63
	7.3 Auszonungen	78
	7.4 Umgang mit Gefahrenbereichen	81

7.5	Einzonungen	88
7.6	Änderungen von überlagernden Zonen	90
7.7	Zonenplanänderungen im Nichtbaugebiet	96
7.8	Nicht umgesetzte Änderungen	97
7.9	Bilanz der Zonenplanrevision	101
8.	Weitere Instrumente	103
8.1	Schutzplan Kultur- und Naturobjekte	103
8.2	Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz	103
8.3	Generelles Wasserversorgungsprojekt	103
9.	Zielerreichung und Interessenabwägung	104
9.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	104
9.2	Umsetzung kantonale Vorgaben	104
9.3	Regionale Abstimmung der Planung	105
9.4	Nachweis Lärmschutz Bahn und Strasse (LSV)	105
9.5	Berücksichtigung Natur- und Heimatschutzgesetzgebung	106
9.6	Berücksichtigung belastete Standorte	106
9.7	Abgrenzung Wald/Bauzone	107
9.8	Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen	107
9.9	Fruchtfolgefleichen	108
9.10	Umsetzung kommunale Planungsziele	109
10.	Mitwirkung	112
10.1	Information und Mitwirkung	112
10.2	Vorprüfung	112
10.3	Bereinigung	112
10.4	Öffentliche Auflage, Einsprachenerledigung	113
10.5	Urnenabstimmung	113
11.	Zusammenfassung und Ausblick	114
	Anhang (separates Dokument)	

1. Einleitung

1.1 Anlass

Letzte Gesamtrevision im
Jahr 2005 abgeschlossen

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung von Bischofszell wurde im Jahr 2005 abgeschlossen. Anlässlich dieser Revision wurden die Planungsinstrumente der früheren selbständigen Ortsgemeinden Bischofszell, Halden und Schweizersholz sowie des Ortsteils Stocken (ehem. Gemeinde Gottshaus) zu einer einheitlichen Planung zusammengeführt. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen.

Anpassung an die über-
geordnete Gesetzgebung

Mit der am 1. Januar 2013 in Kraft getretenen Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Baubegriffe der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Das PBG bestimmt in § 122, dass die Gemeinden ihre Rahmennutzungspläne innert fünf Jahren (bis zum 31. Dezember 2017) und Sondernutzungspläne innert 15 Jahren an die Bestimmungen dieses Gesetzes und an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen müssen. Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin um höchstens fünf Jahre verlängert werden. Die Stadt Bischofszell hat mit Schreiben vom 11.7.2016 ein Gesuch um Fristverlängerung bis Ende 2019 gestellt, welches vom Kanton am 15.8.2016 bewilligt wurde.

Umfassende Überprüfung
angezeigt

Gemäss Raumplanungsgesetz sind die Gemeinden angehalten, ihre Planungen im Abstand von 10 bis 15 Jahren umfassend zu überprüfen. Die Ortsplanung der Stadt Bischofszell ist 11 Jahre alt. Da sich die übergeordneten Planungsvorgaben in verschiedenen massgeblichen Punkten geändert haben (Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014, Teilrevision des kantonalen Richtplans mit neuem Raumkonzept und Festsetzung des Siedlungsgebiets), ist der Zeitpunkt für eine Gesamtrevision optimal.

Gemeindeggespräch mit dem
Amt für Raumentwicklung
vom 22.4.2015

Am 22.4.2015 fand mit dem Amt für Raumentwicklung ein Gemeindeggespräch zur laufenden Revision des kantonalen Richtplans und zu den Perspektiven der räumlichen Entwicklung von Bischofszell statt.

Die Ergebnisse der Besprechung sind im Dokument „Fakten und Handlungsbedarf zum Siedlungsgebiet der Stadt Bischofszell“ zusammengestellt und bilden eine massgebliche Grundlage für die vorliegende Revision.

1.2 Revisionsinhalte

Bausteine der Ortsplanung

Grundsätzlich besteht eine Ortsplanung aus drei Bausteinen:

- Raumentwicklungsstrategie
- Richtplanung
- Nutzungsplanung

Überblick Instrumente

Eine Ortsplanung besteht der Lehre nach aus Leitbildern und Konzepten (strategische Ziele), der Richtplanung (operative Ziele) und der Nutzungsplanung (Instrumente und Massnahmen).

Auf der konzeptionellen Ebene ist in Bischofszell als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung eine Räumliche Entwicklungsstrategie RES erarbeitet worden. Diese bildet den Orientierungsrahmen für die Gesamtrevision und daraus abgeleiteten konkreten Änderungen in der Richt- und Nutzungsplanung.

Die Richtplanung ist behördenverbindlich und auf einen Zeithorizont von 20-25 Jahren ausgelegt. Demgegenüber ist die Nutzungsplanung grundeigentümergebunden und auf einen Zeitabschnitt von 10-15 Jahren ausgerichtet.

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Leitbilder und Konzepte: Räumliche Entwicklungsstrategie RES	Richtplan Siedlung Richtplan Natur- und Landschaft (Inventare)	Rahmennutzungsplanung: - Zonenplan - Baureglement Sondernutzungsplanung: - Schutzplan Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz inkl. Beitragsreglement - Baulinienpläne (auch Gewässerrauminienpläne) - Gestaltungspläne
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht			
Verbinden: (Verkehr) Strassen / Wege / Velo / öffentliche Verkehrsmittel		Richtplan Verkehr (Erschliessungsprogramm)	
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall		Richtplan Energie	
Ausstatten: Parkierung, Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Richtplan Infrastruktur	

Schema zu den Bausteinen einer Ortsplanungsrevision. Die gestrichelt dargestellten Richtpläne sind nicht Bestandteil dieser Revision.

Konkrete Revisionsinhalte

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende konkrete Revisionsinhalte:

A. Räumliche Entwicklungsstrategie RES (informativ)

- Leitsätze
- Strukturpläne
- Syntheseplan
- Plan der Handlungsfelder

B. Richtplanung (behördenverbindlich):

- Richtplan Siedlung, Natur und Landschaft 1:5'000 mit Koordinationsblättern zu den Bereichen Siedlung sowie Natur- und Landschaft
- Richtplan Verkehr 1:5'000 mit Koordinationsblättern zum Bereich Verkehr

C. Rahmennutzungsplanung (grundeigentümergebunden, Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung):

- Zonenplan 1:5000
- Baureglement inkl. Anhang

D. Sondernutzungsplanung (grundeigentümergebunden, Beschlussfassung durch Stadtrat):

- Schutzplan Kultur- und Naturobjekte
- Schutzvorschriften Kultur- und Naturschutz inkl. Anhänge
- Schutzplan Kultur- und Naturobjekte, Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

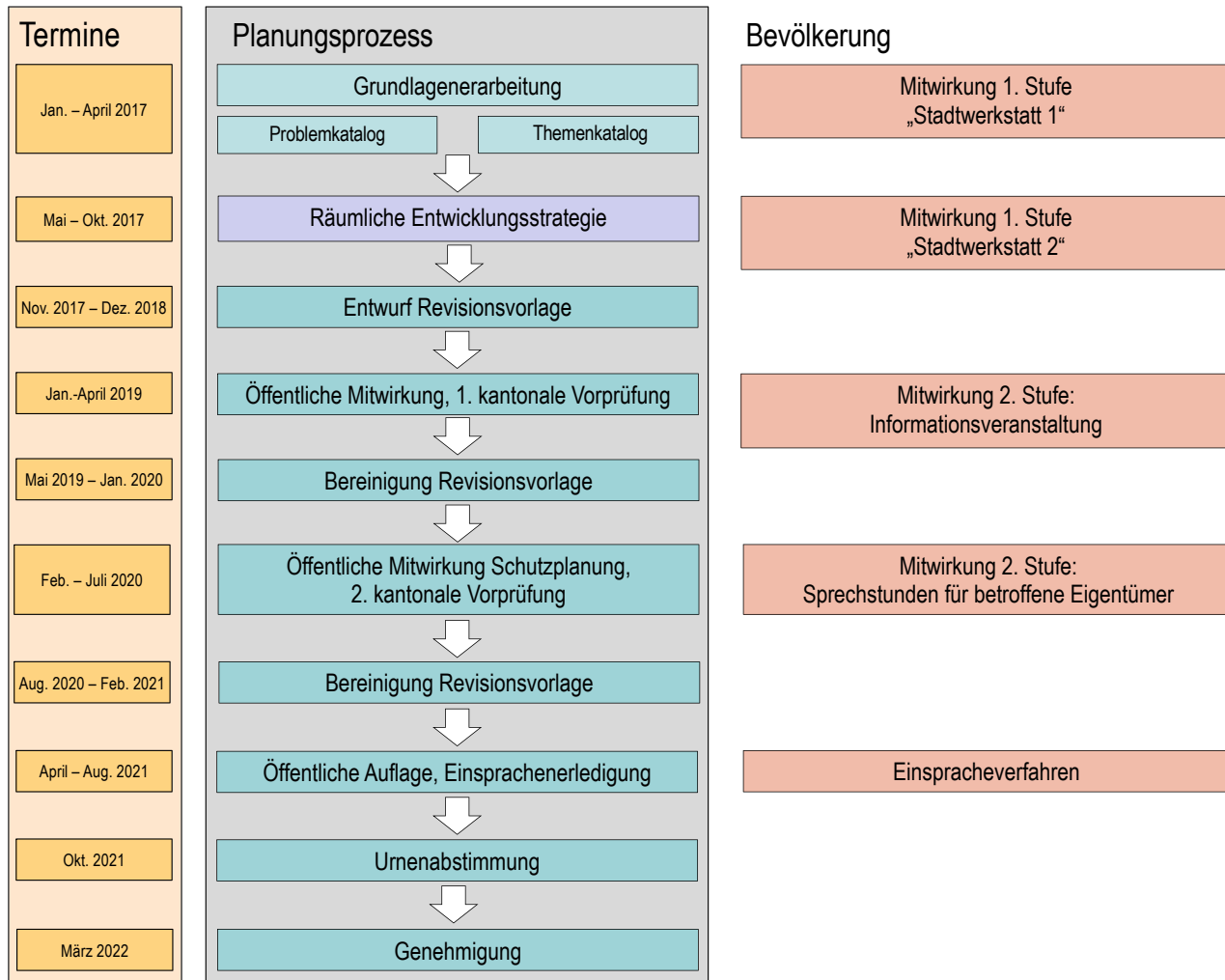
Erläuternder Bericht

Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dient der Erläuterung der Ortsplanungsrevision und ist nicht verbindlich.

1.3 Ablauf der Gesamtrevision

Ablauf

Die untenstehende Grafik zeigt den Ablauf der Revisionsarbeiten im Überblick.



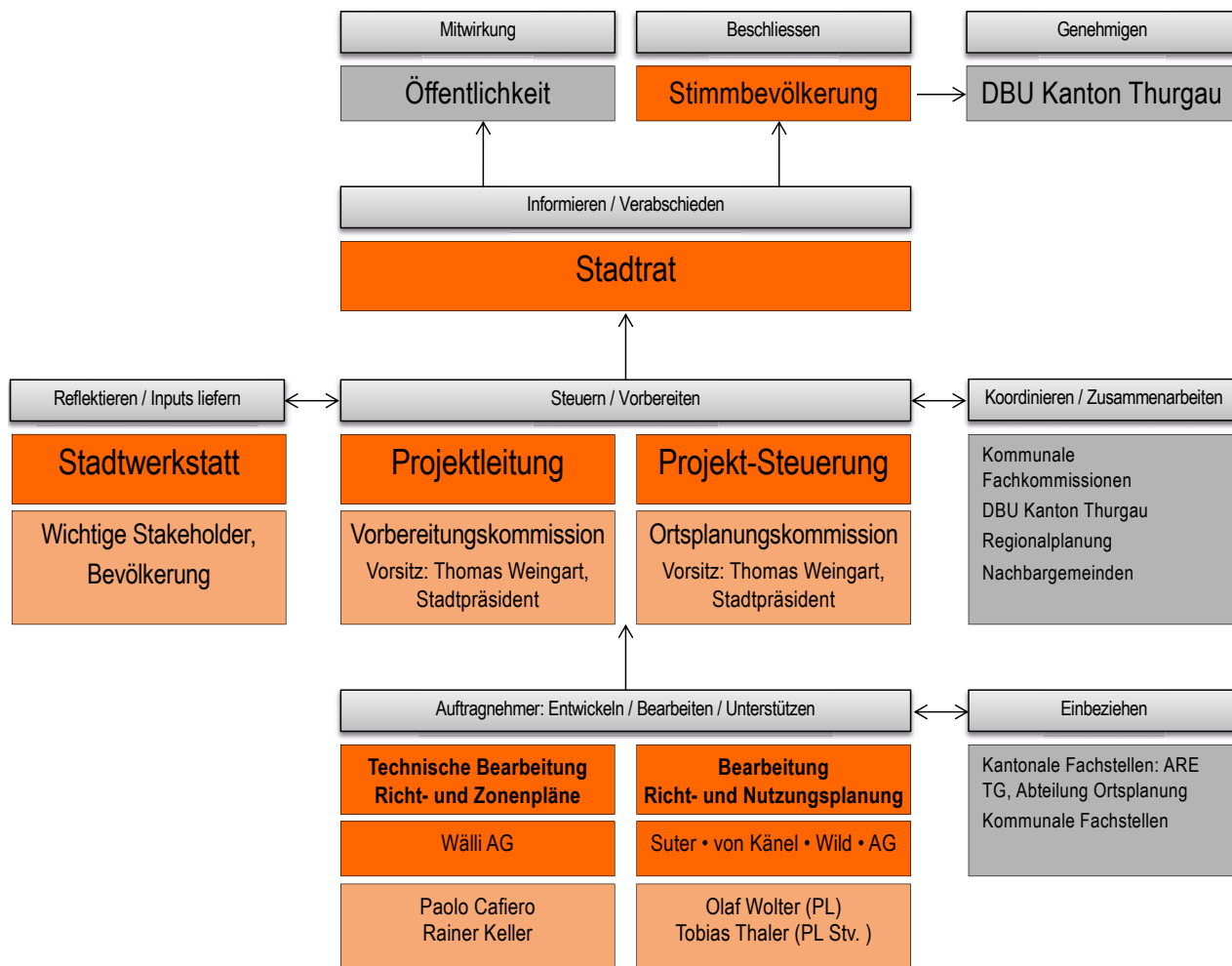
Mitwirkung nach Art. 4 RPG

Der Mitwirkung nach Art. 4 RPG wurde bei der Konzeption des Planungsprozesses grosse Bedeutung zugemessen. Im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES wurden zwei Stadtwerkstätten durchgeführt und im Sinne einer partnerschaftlichen Beteiligung Meinungen und Anliegen aus der Bevölkerung zusammengetragen. Die Bevölkerung wurde dabei ermuntert, eigene Vorstellungen zur Stadtentwicklung zu formulieren und in die Diskussion einzubringen.

Eine zweite Phase der Mitwirkung erfolgte parallel zur kantonalen Vorprüfung. Die Entwürfe wurden während drei Monaten in eine öffentliche Vernehmlassung gegeben und allen Interessierten genügend Zeit für Stellungnahmen eingeräumt.

1.4 Organisation

Die Organisation der Planungsarbeiten gestaltete sich wie folgt:



Organigramm der Ortsplanungsrevision

Mitglieder der OPK

Die OPK setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Christoph Biedermann, Eidg. Dipl. Bauleiter, Bischofszell
- Heinz Bochsler, Architekt und Immobilienökonom, Bischofszell
- Sacha Derron, Bauverwalter Bischofszell
- Pascale Fässler, Stadträtin, Resort Umwelt, Landschaft, Landwirtschaft, Bischofszell
- Christina Forster, Vize-Stadtpräsidentin, Bischofszell
- Emil Frischknecht, Berufsschullehrer, Halden
- Silvan Hengartner, Leiter Grundbuchamt, Schweizersholz
- Ruedi Hochstrasser, Dr. sc. Techn. ETH, Geschäftsführer, Bischofszell
- Peter Scherrer, Bausekretär, Bischofszell (bis Ende 2019)
- Thomas Weingart, Stadtpräsident, Bischofszell (Vorsitz)

2. Übergeordnete Planung

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Die Raumentwicklung der Schweiz befindet sich im Wandel. Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ist eine Neuausrichtung der Raumplanung verbunden. Die Siedlungsentwicklung soll nach innen gelenkt und der Verschleiss an Kulturland eingedämmt werden.

Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes wurden entsprechend ergänzt. Die Kantone sind gehalten, ihre Richtpläne innert fünf Jahren nach Inkrafttreten an die geänderte Gesetzgebung anpassen. Im Kanton Thurgau wurden diese Anpassungsarbeiten mit der Genehmigung des teilrevidierten kantonalen Richtplans (siehe Kap. 2.3) durch den Bund am 4. Juli 2018 abgeschlossen.

2.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Übergeordnete Inventare

Die folgenden übergeordneten nationalen Inventare wurden auf Einträge geprüft.

- ISOS (schützenswerte Ortsbilder)
- BLN (Landschaften und Naturdenkmäler)
- IVS (historische Verkehrswege)

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbilds ins ISOS wird sichergestellt, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Rechtsverbindlichkeit

- *Für den Bund:*
Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selber. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) *unmittelbar* anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige

Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

- *Für den Kanton:*
Der Kanton ist nicht verpflichtet, das ISOS zu übernehmen. Er muss es aber in der kantonalen Richtplanung berücksichtigen, dort aber im Gegensatz zu den Bundesaufgaben nur auf *mittelbare* Weise. Das bedeutet im Wesentlichen, dass im Rahmen einer Interessenabwägung die Schutzinteressen zu behandeln sind und dass Eingriffsinteressen *nicht* von nationaler Bedeutung sein müssen, um in besagter Interessenabwägung zu überwiegen.
- *Für die Gemeinde:*
Eine direkte Rechtswirkung besteht für die Gemeinde nicht. Hingegen kann der Kanton die Gemeinde verpflichten, die entsprechenden Inhalte in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umzusetzen, wenn er seine Interessenabwägung vorgenommen, im kantonalen Richtplan ein schutzwürdiges Ortsbild festgelegt und gestützt darauf die strukturellen Schutzziele im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bestimmt hat.

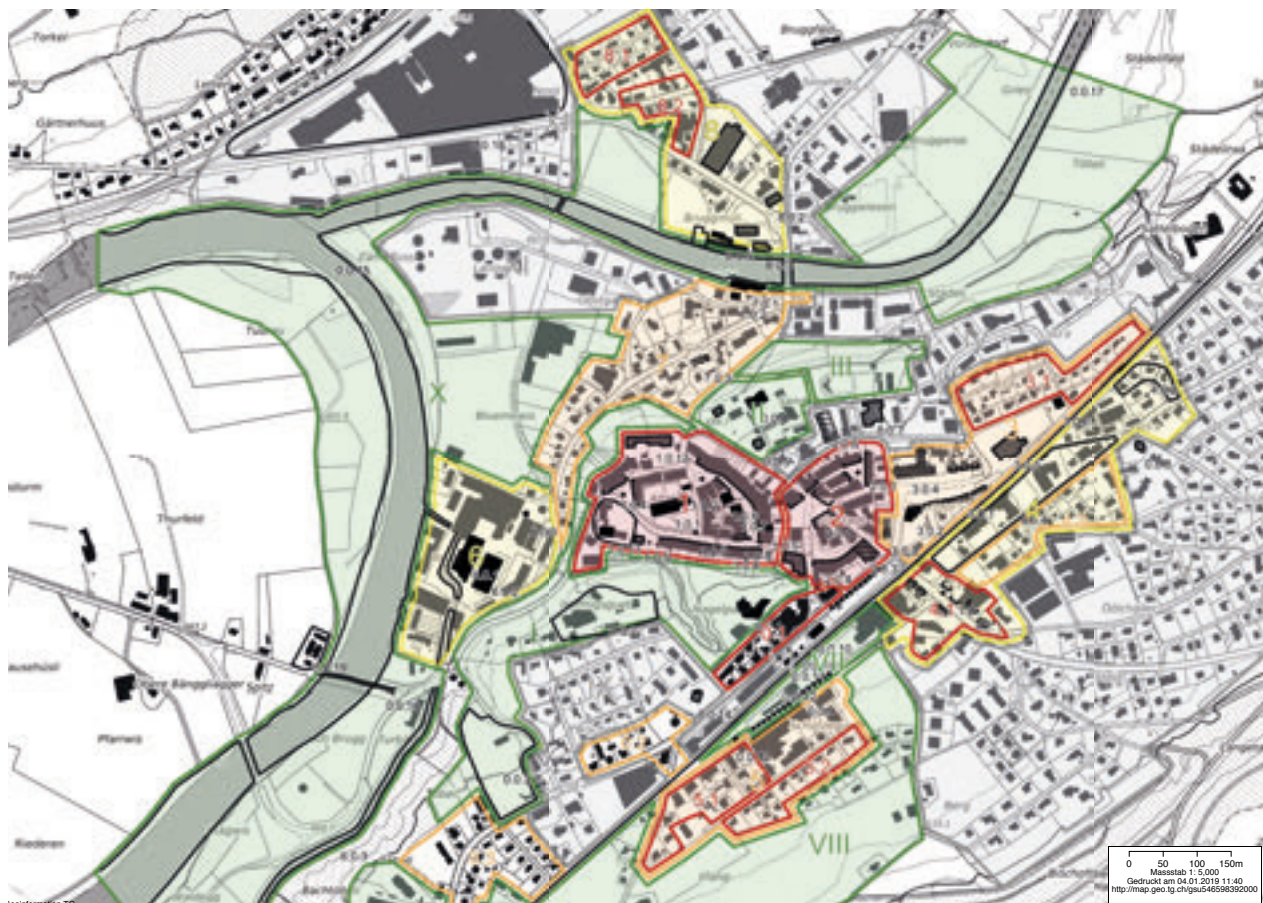
Umsetzung des ISOS im kantonalen
Richtplan

Der Kanton hat im kantonalen Richtplan die Kern-/Vorstadt von Bischofszell als besonders wertvolles Ortsbildschutzgebiet bezeichnet (Richtplan Anhang 3). Gemäss Planungsgrundsatz 1.10 A sind die erhaltenswerten Ortsbilder in Erscheinung, Substanz und Struktur zu schützen, zu pflegen und zu gestalten. In den Ortsbildschutzgebieten sind Eingriffe in die bestehende Bausubstanz mit strengem Massstab zu beurteilen. Ergänzende Neubauten haben sich in die Struktur einzufügen.

Im kantonalen Richtplan ist das Ortsbildschutzgebiet Bischofszell als „Ausgangslage“ bezeichnet, d.h. dessen Schutz ist durch rechtsgültige Pläne und Vorschriften bereits grundeigentümergebunden gesichert.

ISOS Bischofszell

Das ISOS von Bischofszell wurde letztmals im Jahr 2006 revidiert und aktualisiert. Es umfasst im Kern die Altstadt und behandelt zudem die umliegenden Siedlungsgebiete und Freiräume.



ISOS Stadt Bischofszell
(Quelle: ThurGIS)

Legende:

Gebiet

- A-Gebiet
- B-Gebiet
- C-Gebiet

Baugruppe

- A-Baugruppe
- B-Baugruppe

Umgebungszone

- a-Umgebung
- b-Umgebung

Einzelemente

- Einzelement
- Hinweis
- Störfaktor

Schützenswerte Einzelemente



Aufbau und Erhaltungsziele des ISOS

Das ISOS gliedert die Siedlung in Gebiete und Baugruppen, sowie in Umgebungszone und Umgebungsrichtungen, denen verschiedene Erhaltungsziele (a bis c) zugeordnet werden.

Erhaltungsziel A
Gebiete oder Baugruppen

Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz, d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regional-typische Prägung.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Gebiete oder Baugruppen mit
Erhaltungsziel A

Im ISOS Bischofszell werden die folgenden Gebiete oder Baugruppen dem Erhaltungsziel A zugeordnet:

- 0.1: Bahnhofquartier entlang Poststrasse
- 1: Altstadt
- 2: Historische Vorstadt
- 3.1: Planmässig angelegtes EFH-Quartier 1. Hälfte 20 Jh.
- 4.1: Kleinstädtische Strassenbebauung
- 5.1: Arbeiterhäuser
- 5.2: Kleines EFH-Quartier, 1940er-Jahre
- 8.1: Obi-Dörfli
- 8.2: Arbeiter-/Kosthäuser

Erhaltungsziel a
Umgebungszonen oder Umgebungs-
richtungen

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Aufnahmekategorie a ist ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Umgebungszonen oder Umgebungs-
richtungen mit Erhaltungsziel a

Die folgenden Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen werden dem Erhaltungsziel a zugeordnet:

- I: Beinahe unverbaute Flanke des Stadthügels
- II: Abgeschlossenes Schulareal mit zwei Villen
- III: Friedhofareal
- VII: Grünstreifen entlang Bahnlinie
- VIII: Leicht ansteigendes Wies- und Weideland, wichtig als Ortsbildhintergrund
- X: Flussufer

Einzelelemente

Des Weiteren werden im ISOS verschiedene schützenswerte Einzelelemente dem Erhaltungsziel A zugeordnet.

Erhaltungsziel B
Gebiete oder Baugruppen

Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

Gebiete oder Baugruppen mit
Erhaltungsziel B

Im ISOS Bischofszell werden die folgenden Gebiete oder Baugruppen dem Erhaltungsziel B zugeordnet:

- 0.2: Niederbürer- / Türkeistrasse
- 0.3: Wiesenstrasse
- 3: Obertor, Bitzi
- 4.2: Wohnhäuser entlang Espenstrasse
- 5: Areal Laumann, Neugütlistrasse
- 7: Gihl

Erhaltungsziel b
Umgebungszonen oder Umgebungs-
richtungen

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Aufnahmekategorie b ist ein empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Die folgenden Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen werden dem Erhaltungsziel b zugeordnet:

- IV: Wohn- und Gewerbebauten sowie Mehrfamilienhausquartiere am Fuss und auf der Geländeterrasse
- V: Nordhang des Bischofsberges mit Einfamilienhausquartieren und vereinzelt Gewerbebauten
- VI: Bahnhofareal, schmaler Geländestreifen mit Parkplätzen
- VII: Grünstreifen entlang Bahnlinie
- IX: Orthogonal angelegtes Einfamilienhausquartier der 1940er- und 1950er- Jahre sowie Gewerbe- und Wohnbauten entlang der südwestlichen Ausfallstrasse, 20. Jhd.
- XI: Areal der Kläranlage und Gewerbebauten im Bereich des Zusammenflusses von Thur und Sitter

Aufgabenstellung für die
Nutzungsplanung

Gebiete mit den Erhaltungszielen A und B sind daraufhin zu prüfen, ob die Zuordnung zu einer Ortsbildschutzzone zweckmässig ist. Umgebungszonen bzw. -richtungen mit Erhaltungsziel a sind bereits heute teilweise der Freihaltezone zugeordnet.

Auf die detaillierte Prüfung von Umgebungszonen bzw. -richtungen mit Erhaltungsziel b wird verzichtet, da diese Gebiete grossflächig sind und eine derart ausgedehnte Ortsbildschutzzone wenig zweckmässig wäre.

IVS

Bundesinventar der historischen
Verkehrswege der Schweiz

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS), ist einzig die Bischofszeller Thurbrücke verzeichnet.

Die Strecke über die Thurbrücke bildet eine Verbindung im regionalen Marktsystem der Nordostschweiz (Wil, Weinfelden, Bischofszell, Arbon, St. Gallen). Die mittelalterliche Bischofszeller Thurbrücke (TG 200.1.1) stellt als mehrbogige Steinbrücke für die ganze Nordostschweiz ein ausserordentliches Objekt dar.

Ausschnitt IVS-Inventar
(Quelle: map.geo.admin.ch)



2.3 Gewässerräume

Festlegung von
Gewässerräumen

Gemäss den Vorgaben der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (Revision vom 1.1.2011) sind entlang von Gewässern Gewässerräume auszuscheiden. Die Festlegung des Gewässerraums nach Artikel 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) hat das Ziel, folgende Funktionen zu gewährleisten:

- a. die natürlichen Funktionen der Gewässer
- b. den Schutz vor Hochwasser
- c. die Gewässernutzung

Zur Erreichung dieses Ziels gibt die Gewässerschutzverordnung (GSchV) minimale Gewässerraumbreiten vor. Die Gewässerräume sind extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften (Art. 36a Abs. 3 GSchG). Deshalb sind im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen zugelassen. Bestehende Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt.

Übergangsbestimmungen

Nach den Übergangsbestimmungen der GSchV sind die Gewässerräume bis Ende 2018 festzulegen. Bis zur Festlegung der Gewässerräume regeln die Übergangsbestimmungen direkt und verbindlich für Grundeigentümer/-innen, wie gross die freizuhaltenen Uferstreifen mindestens sein müssen und welche baulichen Nutzungen dort zulässig sind. Diese Bestimmungen sind in der Regel restriktiver als der definitive Gewässerraum nach § 41a GSchV.

Vorgehen im Kanton Thurgau

Der Kanton Thurgau hat für die Festlegung des Gewässerraums nach Art. 36a GSchG ein zweiphasiges Vorgehen gewählt. In der ersten Phase wird der Raumbedarf durch den Kanton als behördenverbindliche Grundlage in Form der „Fachkarte behördenverbindlicher Raumbedarf der Gewässer“ festgelegt.

In der zweiten Phase legen die Gemeinden auf Basis des behördenverbindlichen Raumbedarfs entweder den grundeigentümergehörigen Gewässerraum fest oder begründen den Verzicht. Dies erfolgt im Rahmen einer Sondernutzungsplanung in Form von Gewässerraumlinien.

Die „Fachkarte behördenverbindlicher Raumbedarf der Gewässer“ liegt seit Dezember 2018 vor. In einer nächsten Phase wird durch die Gemeinden – auf Basis des behördenverbindlichen Raumbedarfs – der Gewässerraum grundeigentümergehörig festgelegt und in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt. Dabei können die lokalen Verhältnisse sowie die geplante Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden. Die Umsetzung soll bis 2026 abgeschlossen werden.

2.4 Kantonales Raumkonzept

Kantonales Raumkonzept: Stellenwert und Inhaltsübersicht

(siehe auch Botschaft zur Genehmigung des teilrevidierten kantonalen Richtplans vom 4.7.2017)

Das Raumkonzept vermittelt eine Gesamtschau zur angestrebten räumlichen Entwicklung des Kantons Thurgau. Es bildet das neue Kapitel 0 des behördenverbindlichen Richtplanteils.

Das Raumkonzept enthält neben den räumlichen Herausforderungen und den räumlichen Entwicklungszielen ein Zukunftsbild mit drei Raumtypen sowie eine Zentrenstruktur mit den sechs kantonalen Zentren Amriswil, Arbon, Frauenfeld, Kreuzlingen, Romanshorn und Weinfelden und den sechs regionalen Zentren Aadorf, Bischofszell, Diessenhofen, Münchwilen, Sirmach und Steckborn.

Die im Raumkonzept festgesetzten Raumtypen, die Zentrenstruktur, das gewählte Wachstumsszenario und die gewählte Wachstumsverteilung bilden die Grundlage für die Siedlungsgebietsdimensionierung im neuen Richtplankapitel „1. Siedlung“.

Grundsätze 0.2 A bis F)

Entwicklungsziel 2: Die identitätsstiftende räumliche Vielfalt des Kantons wird erhalten.

Entwicklungsziel 3: Die funktionalen Handlungsräume werden gestärkt.

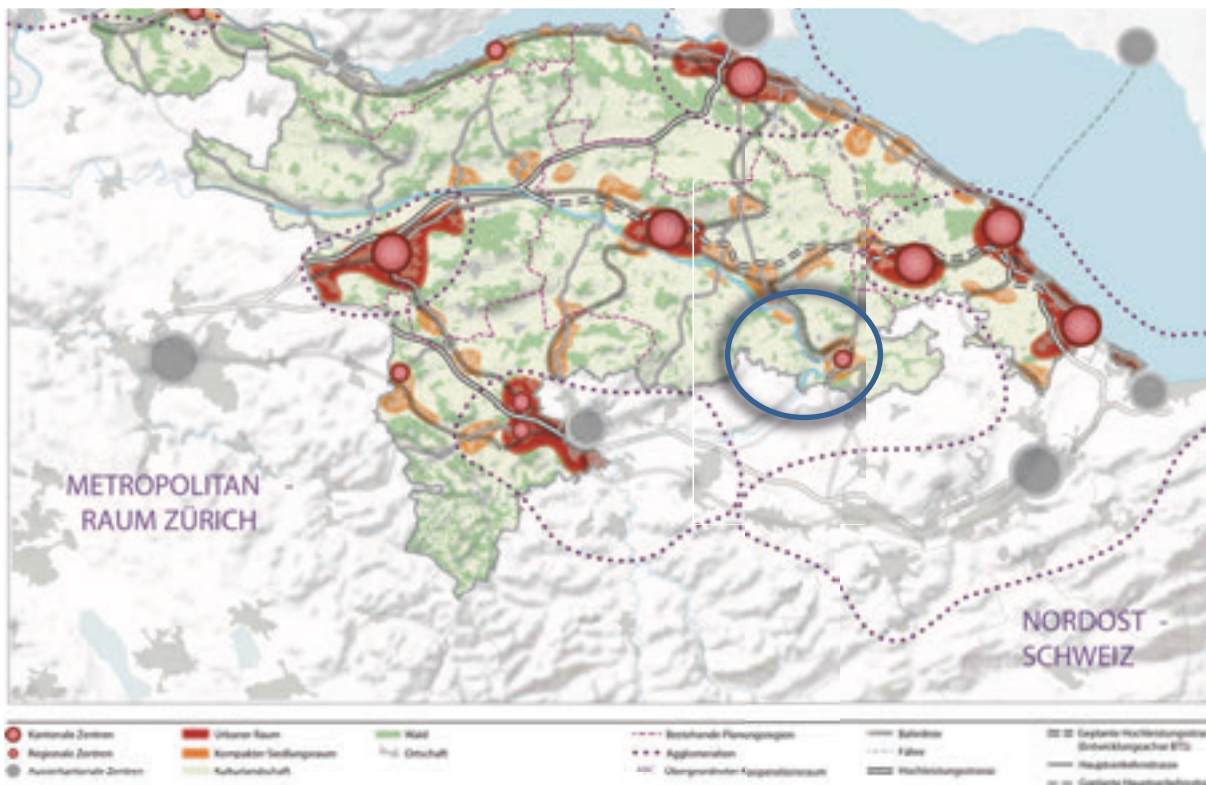
Entwicklungsziel 4: Das Siedlungswachstum wird verstärkt auf den Urbanen Raum und die Agglomerationen ausgerichtet und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nahe den Zentren wird gefördert.

Entwicklungsziel 5: Die Landwirtschaft wird in ihrer Produktionsfunktion und als prägendes Element der Kulturlandschaft gestärkt.

Entwicklungsziel 6: Eine ressourcenschonende Raumentwicklung und Mobilität werden angestrebt.

Zukunftsbild Thurgau (Kap. 0.3 Raumkonzept)

Im Zukunftsbild des Kantons Thurgau werden verschiedene Typen unterschieden. Dabei wird den vielfältigen Qualitäten, Funktionen und Potenzialen Rechnung getragen, welche die verschiedenen Teilräume des Kantons Thurgau aufweisen. Die Entwicklung soll einzeln und im Zusammenspiel einen



Bischofszell: Regionales Zentrum

Gemäss kantonalem Raumkonzept wird die Stadt Bischofszell als regionales Zentrum bezeichnet.

Die regionalen Zentren übernehmen eine Stützpunktfunktion für ihre Umgebung mit Arbeitsplatzangeboten, verschiedenen Versorgungseinrichtungen und kulturellen Angeboten. Sie bilden Verkehrsknoten für ihr ländlich geprägtes Umland und sind selbst gut mit den kantonalen und regionalen Zentren verbunden.

Raum- und Dichtetypen (Festsetzung 0.3A)

Auf Basis des Raumkonzepts wurden alle Baugebiete im Kanton einem Raumtyp und zusätzlich einem Dichtetyp zugeordnet. Die Stadt Bischofszell ist dabei dem Kompakten Siedlungsraum "Regionales Zentrum" zugeordnet. Halden und Schweizerholz gehören der Kulturlandschaft an.

Raum- und Dichtetypen und ÖV-Erschliessung Kanton Thurgau
(Richtplan Kap. 1.2, Stand Juni 2017)

Legende:

Dichtetypen für WMZ-Zonen

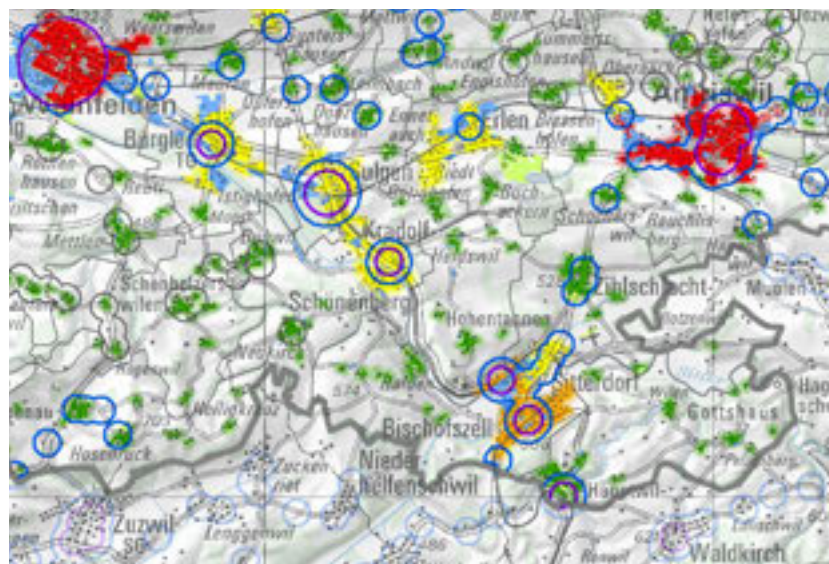
- Urban: Kantonale Zentren
- Urban: Übrige Gemeinden
- Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren
- Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden
- Kulturlandschaft

Übrige Bauzonen

- Arbeitszonen
- Öffentliche Zonen
- Spezialbauzonen

ÖV-Güteklassen Fahrplan 2017 (Bedeutung vgl. Kap. 1.4)

- mindestens C
- mindestens D
- mindestens E



Kompakter Siedlungsraum

Die Kompakten Siedlungsräume finden sich in der Nähe der Verkehrsachsen. Sie sind, insbesondere mit dem öffentlichen Verkehr, gut an die Urbanen Räume und Zentren angeschlossen, auch ausserhalb des Kantons Thurgau. Die Erschliessungsqualität ist Teil seiner Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftstandort.

Die Orte im Kompakten Siedlungsraum zeichnen sich wie folgt aus:

- Eigenständiger Charakter der Dörfer mit ländlichen Siedlungsqualitäten
- Belegung der punktuell verdichteten Ortskerne mit vielfältigen Versorgungsangeboten und einer Mischung unterschiedlicher Nutzungen

- Einbettung in die umgebende Landschaft mit klaren Siedlungsbegrenzungen und gestalteten Siedlungsändern
- Hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für kleine und mittlere Unternehmen
- Ergänzung der Urbanen Räume in wirtschaftlicher Hinsicht

Kulturlandschaft

Die Kulturlandschaft prägt das Bild des Kantons Thurgau. Viele der typischen, verschieden grossen Dörfer und Weiler verfügen über wertvolle und identitätsstiftende Ortsbilder. In der Vieltätigkeit widerspiegelt die Kulturlandschaft die unterschiedlichen Funktionen dieses Raumes: Produktionsgrundlage der Land- und Forstwirtschaft, Wohnstandort, Standort für lokal verankerte Gewerbe- und Handwerksbetriebe, naturnaher Freizeit- und Erholungsraum, Raum mit ökologischer Ausgleichsfunktion. Die Überlagerung und das Zusammenspiel dieser Funktionen macht den spezifischen Charakter der Thurgauer Landschaft aus, können aber auch zu Nutzungskonflikten führen.

Die Kulturlandschaft zeichnet sich wie folgt aus:

- Lokale Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Anbindung an die Zentren
- Sicherstellung einer Grunderschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Möglichkeiten einer angemessenen Weiterentwicklung für das lokale Gewerbe

Räumlich differenzierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (Festsetzung 0.3 D)

Der Kanton Thurgau strebt ein räumlich differenziertes, auf die Urbanen Räume ausgerichteteres Wachstum der Raumnutzer (RN) an. Unter „Raumnutzer“ werden die Summe aller Einwohner und Beschäftigten verstanden, wobei Teilzeitbeschäftigte zu Vollzeitäquivalenten (VZÄ) umgerechnet werden.

- Der Grossteil des Wachstums soll in den Urbanen Räumen aufgefangen werden (Orientierungswert 65 % des gesamten Wachstums).
- Im Kompakten Siedlungsraum wird ein moderates Wachstum angestrebt (Orientierungswert 25 %).
- In der Kulturlandschaft bleibt ein punktuelleres Wachstum möglich, insgesamt soll die Bevölkerung langfristig mindestens gehalten werden (Orientierungswert 10 %).

Die Festlegung des Siedlungsgebietes (Richtplankapitel „1. Siedlung“) erfolgt im kantonalen Richtplan mit Bezug auf die oben dargestellte angestrebte Entwicklung. Bis 2030 wird gemäss kantonalen Richtplan im Kompakten Siedlungsraum ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 0.8 % erwartet. In der Kulturlandschaft beträgt das erwartete Wachstum 0.5 % pro Jahr.

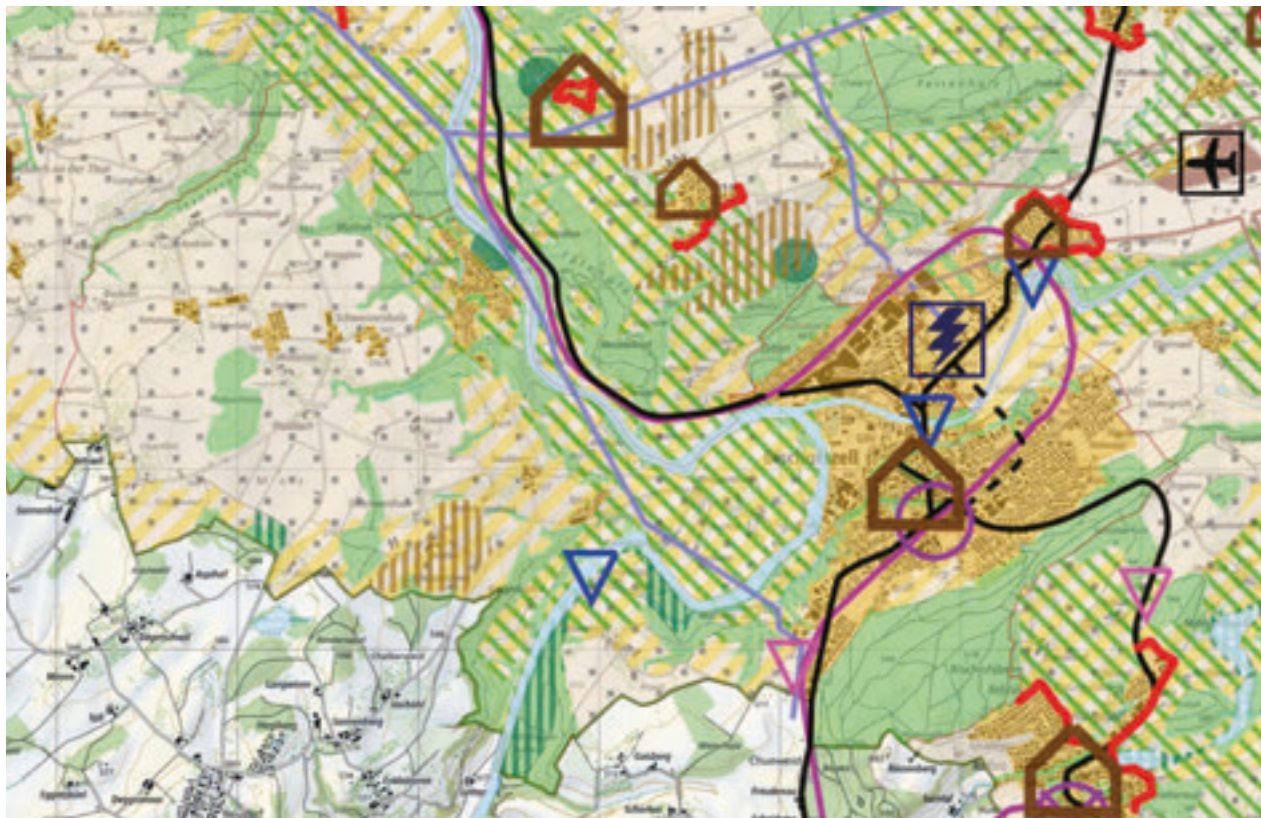
Stand und künftige Verteilung der
 Raumnutzer (Kap. 0.3 Raumkonzept)

Stand und künftige Verteilung der Raumnutzer					
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen					
	Jahr	Thurgau	Urbaner Raum	Kompakter Siedlungsraum	Kulturlandschaft
Stand					
Einwohner	2013	242 000	50%	28%	22%
Beschäftigte	2012	48 000	57%	25%	18%
Raumnutzer	2012/13	290 000	51%	28%	21%
Künftige Verteilung der Raumnutzer					
Orientierungswerte KRP		100%	65%	25%	10%
Raumnutzerzuwachs	2013–30	48 000	31 000	12 000	5 000
Ø jahrl. Änderung	2013–30	0,9%	1,1%	0,8%	0,5%
Raumnutzer	2030	100%	53%	27%	20%
Raumnutzerzuwachs	2030–40	18 000	12 000	4 000	2 000
Ø jahrl. Änderung	2030–40	0,5%	0,6%	0,5%	0,3%
Raumnutzer	2040	100%	54%	27%	19%

2.5 Kantonaler Richtplan

Stand kantonalen Richtplan

Der derzeit gültige kantonale Richtplan (KRP) wurde vom Grossen Rat am 6. Dezember 2017 beschlossen und am 4. Juli 2018 vom Bundesrat genehmigt.



Kantonaler Richtplan, Ausschnitt Bischofszell

Legende:

1. Siedlung

- Siedlungsgebiet: Bauzonen und künftige Baugelände (1.1)
- Siedlungsgebiet: Freihaltzonen (1.1) u. Intensivverholungsgebiete (5.1)
- Abgrenzungen des Siedlungsgebietes (1.1)
- Ortskernschutzgebiete (1.8) besonders wertvoll / wertvoll

2. Landschaft

- Landschaftsgebiete (2.2)
- Fruchtgefläachen (2.2)
- Gebiete mit Vorrang Landschaft (2.3)
- Naturschutzgebiete und Wildreservate (2.4) grosse (Flächensymbol) / kleine (Punktsymbol)
- Gebiete mit Vernetzungsfunktion (2.5)
- Ausbreitungshindernisse (2.6)
- Fischauflagehindernisse / andere Hindernisse
- Wald (2.7)
- Gewässer (2.8)

3. Verkehr

- Übergeordnete Hauptverkehrsachsen (3.2)
- Bahnliesen, doppelspurige Normalspur (3.3)
- Bahnliesen, einspurige Normalspur (3.3) Ausbau Doppelspurabschnitte und Kreuzungsbahnhöfe
- Bahnliesen, Schmalspur (3.3)
- Kreuzungsbahnhöfe und -stellen / Bahnhöfe (3.3)
- Bahnhöfe (3.7)
- Personenschiffahrt (3.8)
- Schiffsanlegestellen (3.8)
- Flughafenperimeter und Gebiete mit Hindernisbegrenzung nach Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (3.9)

4. Versorgung und Entsorgung

- Hochspannungs-Freileitungen (4.2)
- Hochspannungskabel (4.2)
- Unterwerke (4.2)
- Abbau- und Ablagerungsgebiete (4.3)

Besondere Festlegungen des kantonalen Richtplans für Bischofszell

Auenschutzgebiete



Folgende Festlegungen des kantonalen Richtplans sind für die Ortsplanungsrevision Bischofszell besonders zu beachten:

Auf Gebiet der Stadt Bischofszell erstrecken sich zwei Auenschutzgebiete von nationaler Bedeutung (Ghöggerhütte und Unteres Ghögg).

Diese sind durch entsprechende Schutzverordnungen geschützt.

Naturschutzgebiete

Im kantonalen Richtplan sind neben den zwei Auenschutzgebieten die zwei Naturschutzobjekte Halden (Thurufer) und Junkersbühl (Ried) als Ausgangslage verzeichnet. Das Objekt „Halden (Thurufer)“ ist indes im Zonenplan nicht mit einer Naturschutzzone bezeichnet.

Abbaugebiet

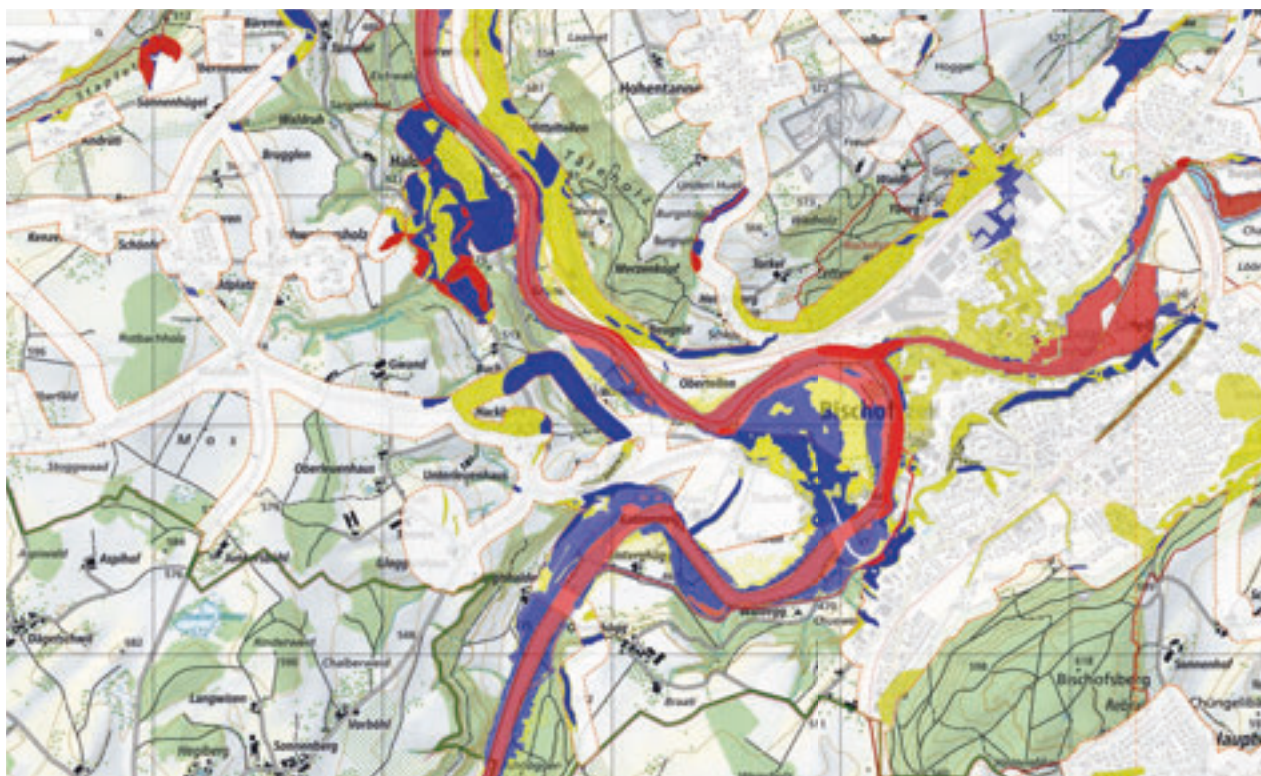
Im Gebiet Junkersbühl ist im kantonalen Richtplan ein Abbaugebiet verzeichnet. Gemäss Kap. 4.3 des kantonalen Richtplans befindet sich dieses Abbaugebiet indes nicht in einem Vorranggebiet „Kies- und Sandvorkommen“, so dass in der Ortsplanung keine Ausscheidung von entsprechenden Nutzungszonen erforderlich ist.

Naturgefahren

Unter der Leitung des Amtes für Umwelt (AfU) wurden für den ganzen Kanton Thurgau Gefahrenkarten gemäss den Empfehlungen des Bundes erarbeitet. Die Gefahrenkarten zeigen detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktureinrichtungen) durch Hochwasser und Rutschungen in welchem Masse bedroht sind. Konkret unterschieden wird dabei zwischen Gebieten mit erheblicher Gefährdung (rot), mittlerer Gefährdung (blau), geringer Gefährdung (gelb) und Restgefährdung (gelb-weiss gestreift).

Prozesse: Rutschung und Wasser

In Bischofszell entstehen die Gefährdungen durch die Prozesse „Rutschung“ und „Wasser“. Grossflächige Rutschgebiete sind dabei insbesondere im Bereich der Hanglagen im Ortsteil Halden zu verzeichnen. Die Gefährdungen durch den Prozess „Wasser“ entstehen in erster Linie durch Hochwasser von Thur und Sitter.



Synoptische Naturgefahrenkarte, inkl. Gefahrenkarte Wasser Thur (Quelle: ThurGIS)

Aufgabenstellung für die
Nutzungsplanung

Die Gemeinden haben gemäss kantonalem Richtplan die Aufgabe, in den gefährdeten Gebieten sachgerechte Nutzungszonen sowie entsprechende Vorschriften im Baureglement festzulegen. Die Gefahrengebiete, also alle Flächen der Gefahrenkarte, die entweder gelb-weiss gestreift, gelb, blau oder rot sind, werden im Zonenplan einheitlich als überlagernde Gefahrenzone dargestellt ohne den Informationsgehalt der Gefährdungsintensitäten und Eintretenswahrscheinlichkeiten.

Historische Verkehrswege
von regionaler und lokaler
Bedeutung

Gemäss Planungsauftrag 1.10D des kantonalen Richtplans prüfen die Gemeinden die Unterschutzstellung der historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung (Objekte mit viel Substanz und Objekte mit Substanz). Für die Objekte ohne Substanz (nur historischer Wegverlauf) bestehen keine rechtlichen Vorgaben.

Historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung
(Quelle: Map.geo.admin)

Legende:

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

-  Historischer Verlauf mit viel Substanz
-  Historischer Verlauf mit Substanz
-  Historischer Verlauf



Folgende Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung in Bischofszell verfügen über Substanz:

- TG 152.3 Grabenstrasse, Neubau 1820
- TG 200.1 Weinfeldern – Neukirch – Bischofszell, historischer Fahrweg des 18. Jhd., Thurbruggstrasse, Fileppistrasse, Schweizersholzstrasse westlich Hackborn
- TG 200.2 ehemaliger Fussweg Muggensturm-Hackborn
- TG 248.1 Landstrasse östlich vom Lehtobel (Bischofsberg)
- TG 248.2 obere Bisrütistrasse, Steigstrasse, Neubau um 1850
- TG 249.2 Neubau 1. Hälfte 19. Jhd., Sulgerstrasse westlich des Bahnübergangs
- TG 249.4 Bischofszell-Altishausen, Waldweg Wadholz
- TG 206.0.1 Buechrüti-Dägetschwil, Abschnitt Entetswil
- TG 210.1.1 Türggei-Kantonsstrasse, Türkeistrasse
- TG 216 Schönenberg - Halden - Hackenberg (- Bischofszell), Abschnitt nördlich von Halden

2.6 Regionalplanung

Regionalplanungsgruppe
Mittelthurgau

Die Stadt Bischofszell ist Mitglied der Regionalplanungsgruppe Mittelthurgau. Ein regionaler Richtplan oder ein regionales Raumordnungskonzept besteht indes noch nicht. Eine regionale Raumentwicklungsstrategie befindet sich derzeit in Erarbeitung.

Musterbaureglement

Die Regionalplanungsgruppen Ober- und Mittelthurgau haben ein gemeinsames Musterbaureglement erarbeitet (Stand 12.12.2016). Dieses wurde vom Department für Bau und Umwelt mit Datum vom 15.12.2016 eingesehen und für richtig befunden. Mit dem Musterbaureglement konnte eine Einheitlichkeit in Aufbau, Inhalt und Formulierung der kommunalen Baureglemente

sowie eine Vereinheitlichung und Verbesserung der Verständlichkeit der kommunalen Bauvorschriften erzielt werden.

Das Baureglement der Stadt Bischofszell soll sich an diesem Musterbaureglement orientieren. Die Stadt ist aber frei, individuelle Anpassungen vorzunehmen.

2.7 Kommunale Planungsinstrumente

Aktueller Stand der Planungsinstrumente

Das Baureglement und der Zonenplan der Stadt Bischofszell stammen beide aus dem Jahr 2005, als die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung abgeschlossen wurde. Seither wurden drei Teilrevisionen vorgenommen (1. Ergänzung vom DBU genehmigt am 6. Juli 2006 mit Entscheid Nr. 51; 2. Ergänzung vom DBU genehmigt am 1. September 2010 mit Entscheid Nr. 60; 3. Ergänzung vom DBU genehmigt am 12. September 2013 mit Entscheid Nr. 61).

Daneben verfügt die Gemeinde über kommunale Richtpläne für die Themen Siedlung, Natur- und Landschaft, Verkehr und Infrastruktur sowie über ein Erschliessungsprogramm.

Der Schutz von Natur- und Kulturobjekten ist in einem entsprechenden Schutzplan gemäss NHG TG geregelt.

Stadt-Strategie Bischofszell 2015–2019

In der Stadt-Strategie 2015–2019 hat der Stadtrat ein Zukunftsbild skizziert, das er mit seiner Politik in den nächsten fünf bis zehn Jahren ansteuern möchte. Die Stadt-Strategie enthält für alle wichtigen Handlungsbereiche langfristige Ziele sowie Strategien und mögliche Massnahmen, wie diese Ziele erreicht werden können.

Im Kapitel "Stadtentwicklung" ist festgehalten, dass sich die Stadt in den nächsten Jahren sichtbar entwickeln möchte. Der Wille der Bevölkerung soll dabei zentrale Richtschnur sein. Zudem wird Wert gelegt auf einen sympathischen und modernen Auftritt der Stadt.

Die Stadt-Strategie bildet die konzeptionelle Grundlage für die Revision der Ortsplanung.

Zentrale Themen der Siedlungsentwicklung – Beurteilung durch DIALOG SIEDLUNG der VLP

Die Stadt Bischofszell hat die Beratungsstelle DIALOG SIEDLUNG der VLP (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung, neu Espace Suisse) im Vorfeld der Ortsplanungsrevision um eine Aussensicht und eine Einschätzung der Stadtentwicklung Bischofszells gebeten.

Die VLP hat in ihrem Bericht vom 30.11.2015 verschiedene Inputs und Hinweise gegeben und Kernthemen für die Stadtentwicklung benannt. Diese wertvollen Anregungen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgenommen.

3. Analyse

3.1 Siedlungsentwicklung

Geschichtlicher Überblick

Bischofszell besitzt seit Mitte des 13. Jahrhunderts das Stadtrecht und war ein wichtiger Stützpunkt der Konstanzer Bischöfe gegen St. Gallen. Die Lage der Stadt an der Mündung der Sitter in die Thur war von grosser strategischer Bedeutung.

Bis zum Anfang des 20. Jhd. konzentrierte sich das Siedlungsgebiet rund um die Altstadt. Erste Bauten waren auch im Sittertal zu finden. 1945 war die Papierfabrik samt Kanal erstellt. Das Sittertal war weiterhin kaum bebaut.

Ab 1945 entstanden immer mehr Bauten im Sittertal, vor allem mit dem Wachstum der 1906 gegründeten Mostereigenenschaft Obi und der 1909 gegründeten Konservenfabrik Tobler, heute als Bina ein Produktionsbetrieb der Migros. Auch rund um die Altstadt und südlich der Bahnlinie entstanden erste Wohnhäuser.

Bis Ende des 20. Jhd. waren die Gemeinden Bischofszell und Sitterdorf zusammengewachsen und das Siedlungsgebiet hat seine heutigen Abmessungen erreicht.

1881



1945



1966



2008



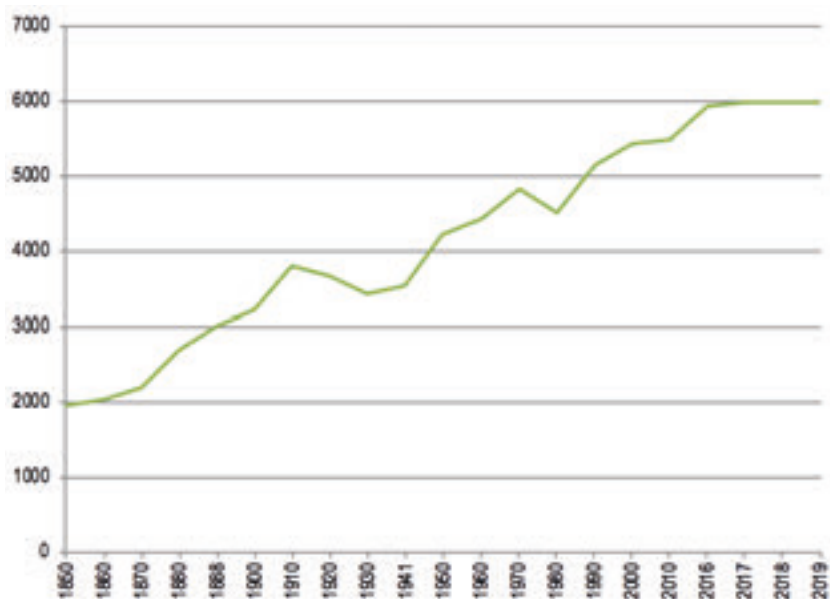
3.2 Bevölkerung und Beschäftigte

Bevölkerungsentwicklung

Quelle für alle statistische Daten, wo nicht anders vermerkt: Dienststelle für Statistik des Kantons Thurgau

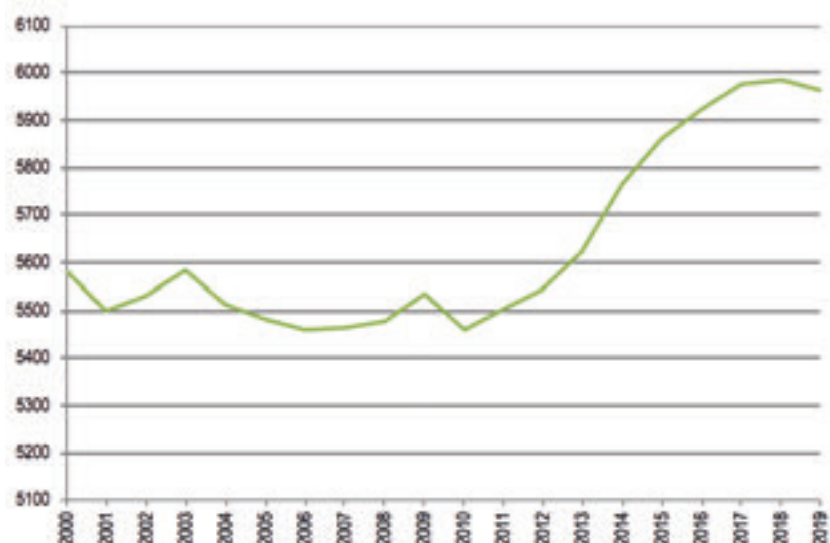
Langfristig betrachtet stiegen die Einwohnerzahlen von Bischofszell relativ kontinuierlich von rund 2000 Einwohnern im Jahr 1850 bis auf knapp 6000 Einwohner im Jahr 2017 an. Zweimal waren Phasen mit einem Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen: Einmal in den Jahren ab 1910 bis ca. 1940 und ab 1970 bis ca. 1980.

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Bischofszell seit 1850



Von 2000 bis 2010 war ebenfalls ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Seit 2010 stieg die Einwohnerzahl vergleichsweise rasant an, bis auf 5'975 Personen Ende 2017. Seit 2017 stagnieren die Einwohnerzahlen bzw. sind leicht rückläufig.

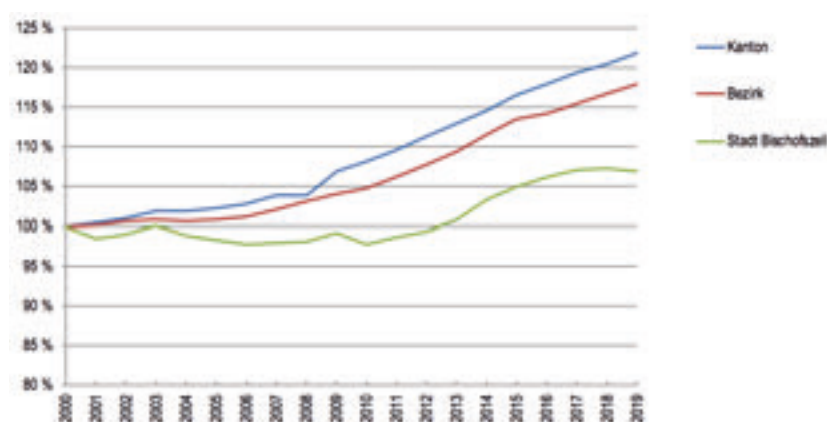
Bevölkerungsentwicklung 2000-2019



Im Vergleich mit dem Kanton und dem Bezirk Weinfelden ist das Bevölkerungswachstum in Bischofszell seit dem Jahr 2000 unterdurchschnittlich.

Gemäss der Zusammenstellung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Fakten und Handlungsbedarf zum Siedlungsgebiet der Stadt Bischofszell) von 2015 ist die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre primär eine Folge der Zuwanderung. Die zugewanderten Personen stammen mehrheitlich aus anderen Gemeinden des Kantons. Bei der Zuwanderung aus anderen Kantonen ist der Kanton St. Gallen bedeutendster Herkunftsort.

Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit dem Bezirk Weinfelden und dem Kanton, 2000-2019



Altersstruktur

Bezüglich Altersstruktur sind in Bischofszell nur geringe Abweichungen zum kantonalen Mittel zu verzeichnen.

Seit dem Jahr 2000 ist Anteil der über 65-jährigen Personen von 16 % auf nun über 18 % angestiegen

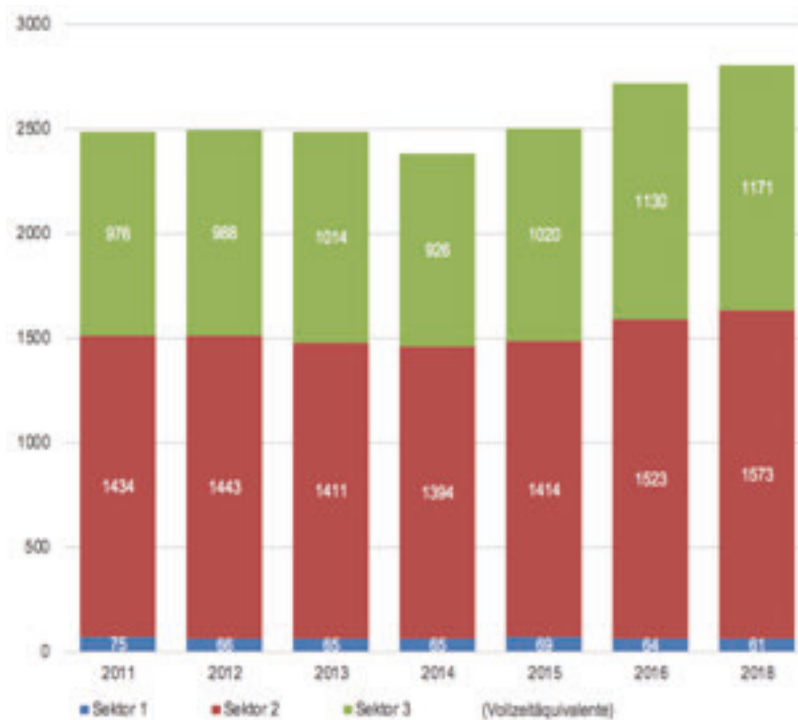
Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2019

	Bischofszell	Thurgau
Anteil unter 20-Jährige (%)	20.4	20.2
Anteil 20- bis 64-Jährige (%)	61.0	61.8
Anteil 65+-Jährige (%)	18.5	18.0

Beschäftigungsentwicklung

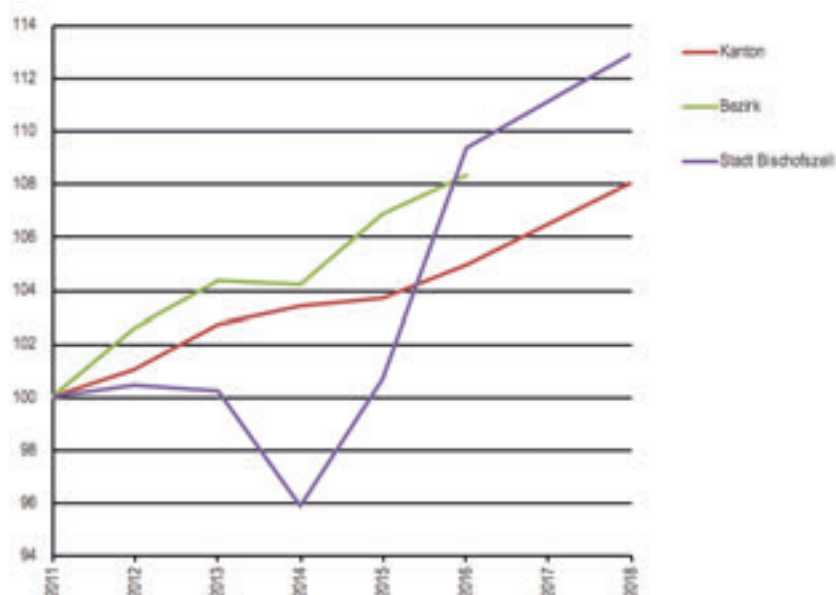
Die Zahl der Beschäftigten in Bischofszell hat von 2011 bis 2014 leicht abgenommen. Dabei war bei allen drei Sektoren ein leichter Rückgang zu verzeichnen (Sektor 1: Urproduktion, Sektor 2: Industrieller Sektor, Sektor 3: Dienstleistungssektor). Seit 2014 ist die Zahl der Beschäftigten wieder steigend. Dabei waren sowohl im Sektor 2 als auch im Sektor 3 deutliche Beschäftigungsanstiege zu verzeichnen.

Anzahl Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Stadt Bischofszell nach Sektoren, 2011-2018



Im Vergleich mit dem Kanton und dem Bezirk Weinfelden war die Beschäftigungsentwicklung in Bischofszell bis 2014 unterdurchschnittlich. Seit 2015 ist eine deutliche Erholung zu verzeichnen.

Beschäftigungsentwicklung im Vergleich mit dem Bezirk Weinfelden und dem Kanton, 2011-2018

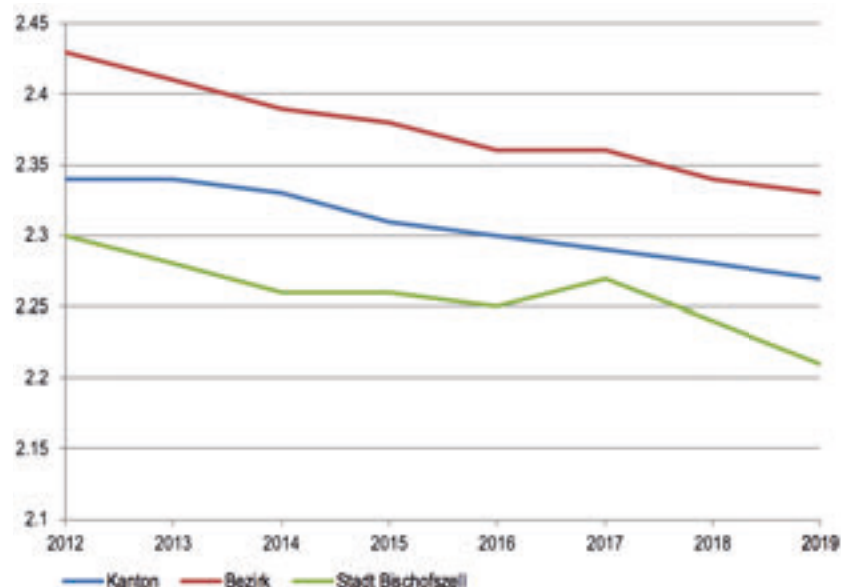


3.3 Haushalte und Wohnungsbestand

Haushaltgrössen

Im Vergleich zum Bezirk und zum Kanton ist die durchschnittliche Haushaltgrösse in Bischofszell kleiner. Seit 2012 ist die Haushaltgrösse von durchschnittlich 2.3 auf 2.2 Personen gesunken. Der Trend zu kleineren Haushaltgrössen kann schweizweit beobachtet werden.

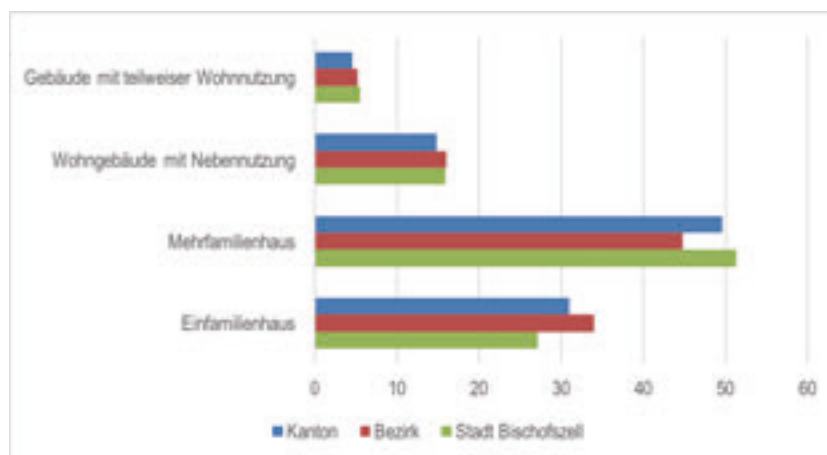
Durchschnittliche Haushaltgrössen im Vergleich mit dem Bezirk Weinfelden und dem Kanton, 2012-2019



Wohnungsbestand

Bischofszell verfügt im regionalen Vergleich über einen vergleichsweise hohen Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern und über eine unterdurchschnittliche Anzahl Wohnungen in Einfamilienhäusern. Dies kann mit den städtisch geprägten Siedlungsstrukturen und der daher vergleichsweise hohen baulichen Dichte begründet werden.

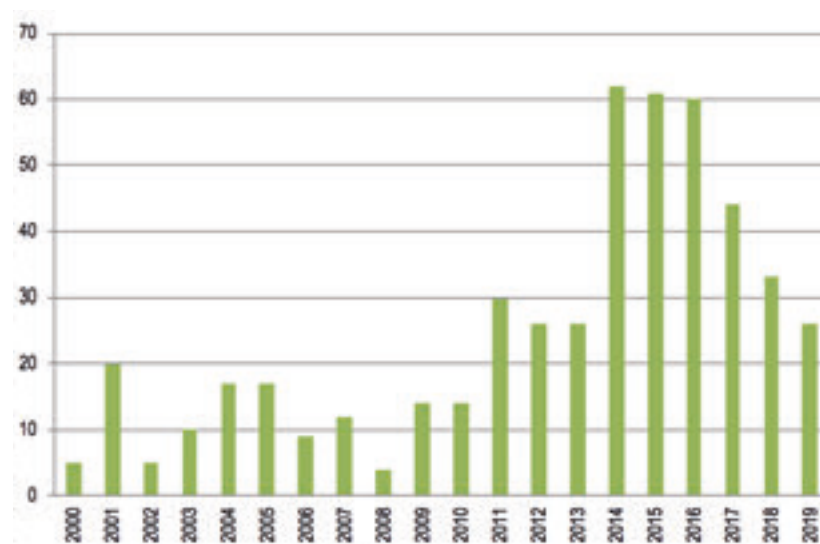
Wohnungsbestand nach Gebäudetypen in Bischofszell, im Vergleich mit dem Bezirk Weinfelden und dem Kanton, 2015



Entwicklung des Wohnungsbestands

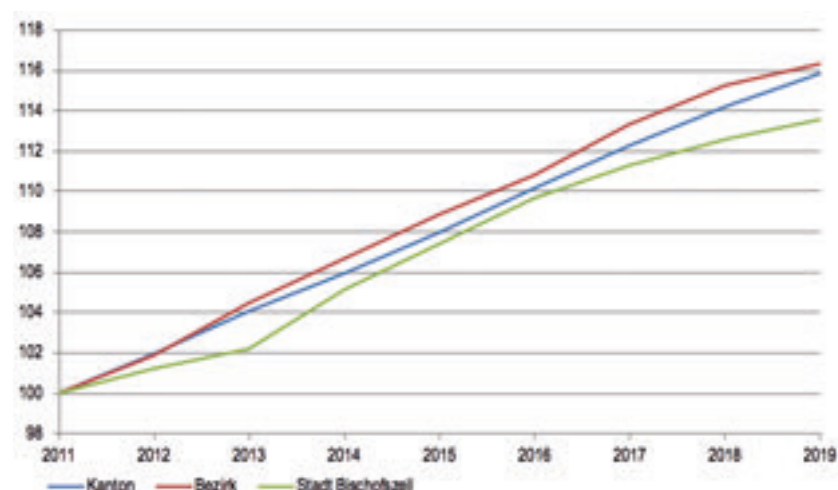
Seit dem Jahr 2011 ist gegenüber der Dekade 2000 bis 2010 eine deutliche Zunahme an gebauten Wohnungen zu beobachten. Die untenstehende Grafik zeigt indes, dass die Zahlen von Jahr zu Jahr stark schwanken können. Im Jahr 2017 war erstmals wieder ein deutlicher Rückgang der neu erstellten Wohnungen zu verzeichnen, der sich in den beiden folgenden Jahren fortsetzte.

Anzahl gebauter Wohnungen pro Jahr in Bischofszell, 2000-2019



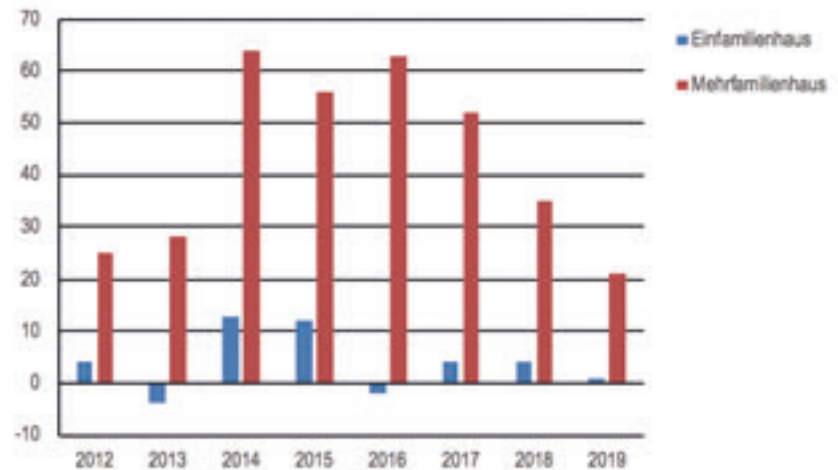
Im Vergleich zum Bezirk und zum Kanton hat sich der Wohnungsbestand in Bischofszell seit 2011 nahezu in ähnlichem Mass entwickelt. Seit 2017 ist im Vergleich eine weniger dynamische Entwicklung zu beobachten.

Entwicklung des Wohnungsbestands in Bischofszell, im Vergleich mit dem Bezirk Weinfelden und dem Kanton, 2011-2019



Seit 2012 wurden in Bischofszell in der Mehrzahl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erstellt. Der Bau von Wohnungen in Einfamilienhäusern verharrt auf einem eher niedrigen Niveau.

Anzahl neuer Wohnungen nach Gebäudetypen (ohne Wohngebäude mit Nebennutzung und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung) in Bischofszell, 2012-2019

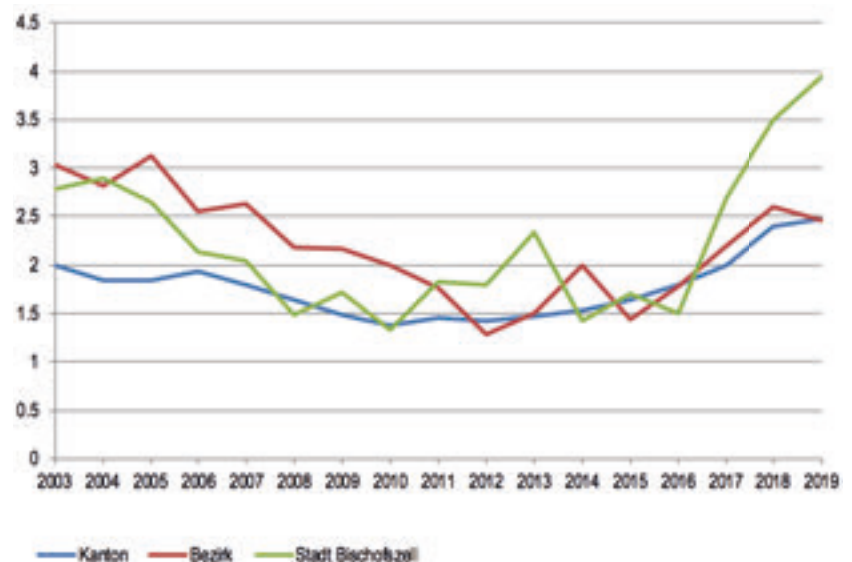


Leerwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer in Bischofszell bewegte sich von 2006 bis 2016 im Bereich von 2 %. Seit 2016 ist ein deutlicher Anstieg der Leerwohnungsziffer zu verzeichnen. Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass das zusätzliche Wohnungsangebot am Markt aktuell keine entsprechende Nachfrage findet.

Aktuell ist die Leerwohnungsziffer höher als diejenige im Bezirk Weinfelden und im gesamten Kanton.

Entwicklung der Leerwohnungsziffer in Bischofszell, im Vergleich mit dem Bezirk Weinfelden und dem Kanton, 2003-2019



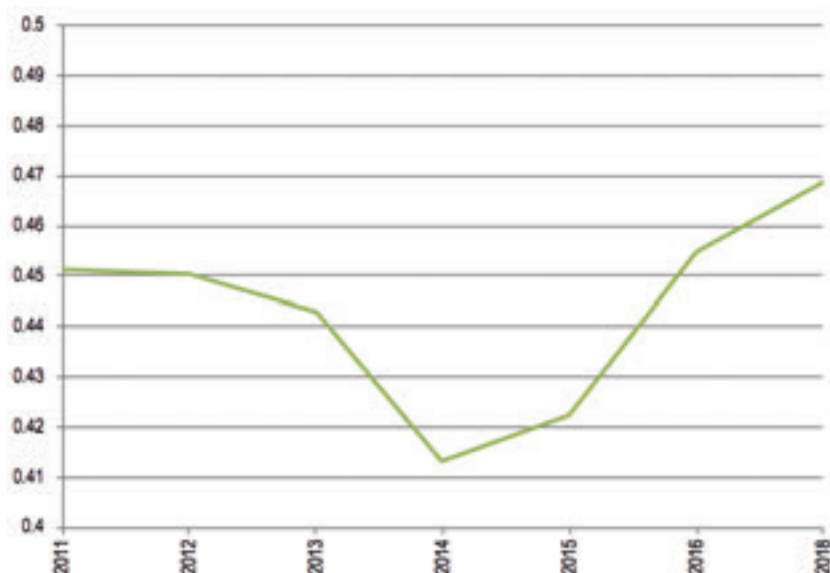
3.4 Pendler

Quelle: Bundesamt für Statistik,
Gemeindematrix der Pendler-
bewegungen mittels Verknüpfung der
Register STATPOP, AHV, STATENT -
2014

Im Jahr 2014 betrug die Anzahl der Zupendler (ohne Ausland) 1692 Personen, die Anzahl Wegpendler (ohne Ausland) 2012 Personen. Bischofszell weist damit einen eher geringen Wegpendlerüberschuss auf.

Das Verhältnis Einwohner zu Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) beträgt in Bischofszell im Jahr 2018 knapp 0.47. Es ist nach einem Einbruch in den Jahren 2014 und 2015 jüngst wieder angestiegen. Das ist etwas mehr als im kantonalen Durchschnitt (0.39) und deutlich mehr als ländliche Gemeinden, die gewöhnlich Werte von unter 0.30 aufweisen.

Verhältnis Beschäftigte
(Vollzeitäquivalente) zu Einwohner in
Bischofszell, 2011 bis 2018



3.5 Baulandreserven

Reserven nahmen rund
5.5% ab

Ausgehend von den in der letzten Ortsplanungsrevision ausgewiesenen Baulandreserven wurde der Baulandverbrauch ermittelt. Seit der letzten Revision der Ortsplanung im Jahr 2004 wurden Bauzonenflächen im Umfang von rund 13.5 ha neu überbaut. Dies entspricht in etwa 5.5% der gesamten Bauzonenflächen. Der grösste Verbrauch war in den Zonen W2 und WG2 zu verzeichnen. Es verbleiben damit Baulandreserven von 23.65 ha, was rund 14% der gesamten Bauzonenflächen entspricht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Zahlen nicht vergleichbar sind mit den Kapazitätsberechnungen im folgenden Kapitel sind, da die Raumnutzerdichten in den verschiedenen Zonen unterschiedlich sind.

Tabelle der Baulandreserven

Plandarstellung: Siehe Anhang 1.

Zone	Gesamte Zonenfläche in ha		Baulandreserven			
	2004 in ha	2004 in %	2019 in ha	2019 in %	Differenz in ha	
W2	50.71	9.73	19.19	4.29	8.46	5.44
WG	5.33	1.15	21.49	1.15	21.49	0.00
WG2	14.46	3.40	23.52	1.20	8.33	3.39
WG3	39.11	4.06	10.38	3.92	10.02	1.58
A	4.34	0.14	3.24	0.03	0.61	0.11
We	5.14	0.34	6.57	0.33	6.38	0.08
E	0.88	0.88	100.07	0.88	100.07	0.00
De	13.92	4.67	33.56	4.67	33.56	0.00
G	4.2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.79
IA	17.6	6.74	38.27	6.38	36.22	1.45
IB	13.17	0.80	6.10	0.80	6.10	0.69
	168.86	31.91	18.90	23.65	14.00	13.50

3.6 Bauzonenkapazität

Dichtevorgaben des
kantonalen Richtplans

Gemäss der Zusammenstellung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Fakten und Handlungsbedarf zum Siedlungsgebiet der Stadt Bischofszell, Stand 2013, aktualisiert 2018) weist die Gemeinde Bischofszell rund 180 ha Bauzonen und 7 ha genehmigte kommunale Richtplangebiete auf. Innerhalb der Bauzonen entfallen knapp 70 % auf Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) und 30 % auf Arbeitszonen, Öffentliche Zonen und weitere unbewohnte Spezialbauzonen. Die folgende Betrachtung beschränkt sich auf die WMZ-Zonen.

Der kantonale Richtplan ordnet die WMZ-Flächen je nach vorhandener Struktur fünf verschiedenen Dichtetypen zu (Grafik auf der nächsten Seite). Bischofszell gilt als „Regionales Zentrum“ im Kompakten Siedlungsraum. Ein Grossteil der WMZ-Zonen konzentrieren sich in der Gemeinde auf den „Kompakten Siedlungsraum“ (85 %). Die übrigen WMZ-Flächen liegen im Dichtetyp „Kulturlandschaft“ (15 %).

Im Weiteren sieht der kantonale Richtplan für jeden Typ eine bestimmte Nutzerdichte (Raumnutzer pro Hektare) als Mindestvorgabe vor. Die Anzahl Raumnutzer entspricht dabei der Summe der Einwohnerinnen bzw. Einwohner und der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente).

Festlegung von Dichtevorgaben Kanton Thurgau

Quelle: ARE TG, Fakten und Handlungsbedarf zum Siedlungsgebiet der Stadt Bischofszell

	Flächenanteile pro Dichtetyp	Dichtevorgabe [RN/ha]
1a	Urban: Kantonale Zentren	86
1b	Urban: Übrige Gemeinden	63
2a	Kompakter S.: Regionale Zentren	85%
2b	Kompakter S.: Übrige Gemeinden	47
3	Kulturlandschaft	32

Raumnutzerdichte und Überbauungsgrad

Mit 66 Raumnutzern pro Hektare im Bereich des „Kompakten Siedlungsraums“ (Stand 2018) erfüllt Bischofszell die kantonalen Dichtevorgaben. In der Kulturlandschaft werden die Anforderungen mit 26 Raumnutzern pro Hektare jedoch nicht erreicht.

Von den ausgeschiedenen WMZ-Zonen in der Gemeinde sind rund 89 % überbaut (Stand 2019). Der Überbauungsgrad im „Kompakten Siedlungsraum“ unterscheidet sich dabei kaum von denjenigen in der „Kulturlandschaft“. Insgesamt entspricht der Überbauungsgrad von Bischofszell etwa dem kantonalen Durchschnitt (88 %).

Dichtetypen gemäss kantonalem Richtplan

- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)**
- Urban: Kantonale Zentren
- Urban: Übrige Gemeinden
- Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren
- Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden
- Kulturlandschaft
- Übrige Bauzonen**
- Arbeitszonen
- Öffentliche Zonen
- Spezialbauzonen



Quelle und Grafik: ARE TG

Auslastung der WMZ-Zonen im Zonenplanhorizont 2033

Die kantonalen Annahmen zur zukünftigen Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung basieren auf Szenarien des Bundesamts für Statistik, die auf die Raumtypen und Gemeinden umgelegt wurden. Die Auslastungsberechnung wurde vom ARE aufgrund der Erhebungen von Raum+ 2018 aktualisiert.

Bis zum Planungshorizont des Zonenplans (2033) wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl Raumnutzer um knapp 9 % von 6'623 (im Jahr 2018) auf 7'209 erhöht. Dies würde dazu führen, dass im Jahr 2033 die Kapazitäten in den bestehenden Bauzonen zu 101% ausgelastet wären.

Bis zum Planungshorizont des Richtplans (2040) wird davon ausgegangen, dass sich die Anzahl Raumnutzer auf 7'401 erhöht, was zu einer Bauzonenauslastung von deutlich über 100 % führen würde. Werden hingegen die Richtplangebiete miteinbezogen, betrüge die Kapazitätsauslastung weniger als 100 %.

Handlungsbedarf

gemäss Zusammenstellung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Fakten und Handlungsbedarf zum Siedlungsgebiet der Stadt Bischofszell)

Um den erläuterten Zuwachs an Raumnutzern auffangen zu können, sind zusätzliche Einzonungen an geeigneter Lage längerfristig (bis 2040) nicht auszuschliessen.

Die bestehenden WMZ-Zonen sind jedoch vorerst bedarfsgerecht dimensioniert und auch die kommunalen Richtplangebiete können in ihrem Umfang belassen werden. Hingegen weisen die Richtplangebiete teilweise eine lediglich marginale oder fehlende ÖV-Erschliessung auf. Eine Verlagerung von Richtplangebieten ist zu prüfen.

Im Sinne der „Siedlungsentwicklung nach innen“ sollte die Gemeinde zudem stets bestrebt sein, die Siedlungsdichte an geeigneter Lage zu erhöhen. Faktoren wie beispielsweise die demografische Alterung, die Individualisierung der Lebensstile und steigender Wohlstand können den Flächenkonsum, die Raumnutzerdichte und die Auslastung beeinflussen. Für die zukünftige Beurteilung des Bedarfs an zusätzlichen WMZ-Zonen sind die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Raumnutzerdichten und Auslastungen relevant.

Handlungsbedarf Arbeitszonen und öffentliche Zonen

Die Gemeinde ist aufgefordert, die Dimensionierung und räumliche Verteilung ihrer Arbeitszonen und öffentlichen Zonen zu analysieren. Anhand dieser Analyse sind der zukünftige Bedarf und allfällige Erweiterungen dieser Zonen abzuschätzen.

Konsequenzen für die Ortsplanungsrevision

Bauzonen und Richtplangebiet grundsätzlich bedarfsgerecht dimensioniert

Bis zum Planungshorizont des Zonenplans (2033) rechnet der Kanton mit einer Auslastung der Bauzonen in Bischofszell von 101 %. Bis 2040 wird mit einer massgeblichen Überschreitung der Kapazität der heutigen Bauzonen gerechnet, wobei unter Einbezug der Richtplangebiete ausreichende Kapazitäten bestehen.

Entsprechend sind die Bauzonen und die Richtplangebiete grundsätzlich bedarfsgerecht dimensioniert. Aus diesem Grund besteht kein direkter Handlungsbedarf. Gleichwohl besteht ein gewisses Optimierungspotential bezüglich Lage und Anordnung der Zonen. Neben den Richtplangebieten sind auch einzelne

Erhöhung der Raumnutzerdichte an zentralen Lagen	<p>Bauzonen eher peripher gelegen und lassen sich mit dem öffentlichen Verkehr nur schlecht erschliessen.</p> <p>Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird das Ziel verfolgt, die Raumnutzerdichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen zu erhöhen. Gleichzeitig sollen unüberbaute Bauzonen an peripherer Lage auf ihre Zweckmässigkeit überprüft werden. Wo möglich ist eine Reduktion solcher Bauzonen vorzunehmen.</p>
Zentralere Anordnung der Richtplangebiete kaum möglich	<p>Der Kanton weist als Handlungsbedarf eine Prüfung der Anordnung der Richtplangebiete aus. Eine Anordnung näher zum Zentrum ist indes kaum möglich. Umsomehr ist es wichtig, das Bevölkerungswachstum durch eine Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet aufzufangen. Idealerweise können mit einer solchen Verdichtung ausreichend zusätzliche Einwohnerkapazitäten geschaffen werden, so dass auf die Einzonung peripher gelegener Richtplangebiete verzichtet werden kann.</p>
Erhöhung der Raumnutzerdichten in der Kulturlandschaft nicht sinnvoll	<p>Die heutigen Raumnutzerdichten in der Kulturlandschaft sind in Bischofszell tiefer als vom Kanton gewünscht. Es scheint indes nicht sinnvoll, diese Dichten erhöhen zu wollen, da besagte Gebiete über keine ÖV-Erschliessung verfügen. Stattdessen sollen unüberbaute Bauzonen in diesen Gebieten auf ihre Zweckmässigkeit überprüft werden und gegebenenfalls ausgesetzt werden.</p>
Abstimmung der Arbeitszonen und der öffentlichen Zonen auf den Bedarf	<p>Bezüglich Arbeitszonen und öffentlichen Zonen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision verschiedene Gespräche mit wichtigen Stakeholdern geführt und wo möglich auf deren künftigen Bedürfnisse eingegangen.</p>

4. Räumliche Entwicklungsstrategie

4.1 Stellenwert

Stellenwert

Informelles Planungsinstrument.

Siehe auch separates Dokument
„Räumliche Entwicklungsstrategie“

Die räumliche Entwicklungsstrategie RES ist ein informelles Planungsinstrument. Sie zeigt die Zielsetzungen und die Stossrichtungen der Stadtentwicklung von Bischofszell auf und dient als Orientierungsrahmen für die Gesamtrevision. Sie wurde im Rahmen von zwei Stadtwerkstätten im Dialog mit der Bevölkerung entwickelt.

Die räumliche Entwicklungsstrategie RES umfasst Leitsätze, sechs Strukturpläne, einen Synthesepan und einen Plan der Handlungsfelder.

4.2 Leitsätze: Grundsätze der Raumentwicklung

Siedlungsentwicklung nach innen

Bischofszell steht ein für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen, welche die Stadt als Wohn- und Lebensraum stärkt.

Bedürfnisorientierte Entwicklung

Die Siedlungsentwicklung nach Innen erfolgt differenziert und bedürfnisorientiert. Siedlungen und Freiräume werden gleichwertig behandelt und entwickelt.

Regionales Zentrum

Bischofszell pflegt seine Funktion als regionales Zentrum mit einem breiten Dienstleistungs-, Sport- und Kulturangebot und sucht die Zusammenarbeit und den Ausgleich mit den umliegenden Gemeinden.

Verbindung von Stadt und Land

Bischofszell verbindet Stadt und Land in einer Gemeinde. Jeder Ortsteil soll in seiner Identität gestärkt und seine Funktionen wahrnehmen können. Die Ortsteile sollen differenziert entsprechend ihrer Stärken gefördert werden, wobei das Erscheinungsbild im Wesentlichen bewahrt werden soll. Bauten, die durch ihre Höhe die Stadtsilhouette negativ beeinflussen, sind nicht erwünscht.

Vielfältige Wohnformen

Bischofszell bietet ein breites Spektrum an Wohnformen an und pflegt diese Vielfalt. Das Angebot reicht vom Wohnen in der historischen Altstadt bis zum individuellen Wohnen auf der Landschaft.

Verträgliches Wachstum	Die bestehenden Infrastrukturen sind für eine massvolle Zunahme der Bevölkerung und der Arbeitsplätze gerüstet. Das Wachstum ist so zu gestalten, dass insgesamt ein Mehrwert für die Stadt entsteht und soll nur so weit gehen, wie es die vorhandenen Infrastrukturen zulassen. Bischofszell positioniert sich als Stadt wo Wohnen und Arbeiten innerhalb der Gemeinde möglich ist und ermuntert die Bevölkerung zu Eigeninitiative und Gemeinschaftssinn.
Arbeitsort von regionaler Bedeutung	Bischofszell ist ein Arbeitsort von regionaler Bedeutung und ist für ein möglichst konfliktfreies Miteinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen besorgt. Den Übergängen an den Zonengrenzen wird dabei besondere Beachtung geschenkt. Für Industrie und Gewerbe sollen geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Die Altstadt soll ein Ort von Handel und Gewerbe bleiben.

4.3 Leitsätze: Erholung, Freiräume und Natur

Vielfältige Kultur- und Naturlandschaft	Bischofszell ist eingebettet in eine vielfältige Kultur- und Naturlandschaft. Diese Vielfalt soll erhalten und gepflegt werden.
Touristische Leuchttürme und Erholungsorte	Die Altstadt von Bischofszell, die industriellen Kulturgüter und der ländliche Naherholungsraum sollen als touristische Leuchttürme und als Erholungsorte für die Einwohner von Bischofszell gepflegt und nachhaltig weiterentwickelt werden.
Prägende Freiraumelemente	Thur und Sitter mit ihren Flussufern sowie die Wälder bilden prägende Elemente des Freiraums. Die Bezüge zu den Flüssen und ihre Erlebbarkeit sollen gestärkt und die Aufenthaltsqualität an den Flussufern verbessert werden. Gleichzeitig sollen bewusste ruhige Abschnitte entlang dieser Flussufer bewahrt werden.
Vernetzung	Bischofszell achtet darauf, bei ihren Projekten die Biodiversität zu fördern und so Vernetzungslücken auch im Siedlungsgebiet zu schliessen.
Siedlungsränder	Besonderes Augenmerk soll der Ausgestaltung der Siedlungsränder als Übergänge von der Siedlung zur Landschaft geschenkt werden.

4.4 Leitsätze: Verkehr

Verkehrsplanung im Dienst der Siedlungsentwicklung	Der Verkehr soll siedlungs- und umweltverträglich abgewickelt werden. Die Verkehrsplanung erfolgt angebotsorientiert und steht im Dienst einer Siedlungsentwicklung, die aus einer ganzheitlichen Betrachtungsweise hervorgeht.
--	---

Strassenräume	Siedlungsgestalterische wie verkehrstechnische Ansprüche sind bei der Gestaltung der Strassenräume gleichwertig zu beachten.
Fussgänger und Radfahrer	Die Infrastrukturen für Fussgänger und Radfahrer sollen durchgehend verbessert werden, so dass attraktive und sichere Wegnetze für Fussgänger und Radfahrer entstehen.
Stadtentlastung	Die Stadtentlastung wird als verkehrliche wie als städtebauliche Massnahme verstanden. Für deren langfristige Realisierung werden die notwendigen Voraussetzungen geschaffen.
Öffentlicher Verkehr	Das Angebot des öffentlichen Verkehrs im städtischen Teil soll erhalten werden. Im ländlichen Teil soll das Angebot bedarfsgerecht ausgebaut werden.

4.5 Leitsätze: Energie

Energiestadt	Als Energiestadt unterstützt Bischofszell innovative und effiziente Energieträger und Energienetze, z.B. Wärmeverbünde.
Erneuerbare Energiequellen	Der Ausbau erneuerbarer Energiequellen (z.B. die Wasserkraftnutzung an Sitter und Thur) erfolgt im Einklang mit dem Natur- und Landschaftsschutz.

4.6 Leitsätze: Öffentliche Bauten und Grundstücke

Landreserven im Dienst der Stadtentwicklung	Bischofszell stellt ihre Landreserven in den Dienst der Stadtentwicklung. Es erfolgen keine Veräusserungen von Landreserven zur Verbesserung der Finanzlage.
Generationenübergreifende Wohn- und Gewerbeformen	Bischofszell unterstützt mit ihren Landreserven die Entwicklung innovativer, generationenübergreifender und energieeffizienter Wohn- und Gewerbeformen.

4.7 Handlungsräume

Konzeption

Ausgehend von der Analyse der Raumstrukturen wird das Stadtgebiet in verschiedene Handlungsräume gegliedert. Für jeden Handlungsraum wird eine Positionierung vorgenommen und Entwicklungsziele formuliert.

Diese sind in der Karte „Räumliche Gliederung und Handlungsräume“ dargestellt.

Altstadt – das Herz

Die Altstadt soll in ihren vielfältigen Funktionen als Wohnraum, Erlebnisraum, Einkaufsort und Arbeitsraum gestärkt werden. Dabei ist ein tragfähiger Ausgleich zwischen Lebendigkeit und Ruhe zu suchen.

Erweitertes Zentrum

Bischofszell wird zur Stadt auch ausserhalb der Altstadt: In der neuen Zentrumserweiterung rund um den Bahnhof werden Einkaufs-, Arbeits- und Wohnnutzungen in hochwertigen städtebaulichen Strukturen entwickelt. Für das Zentrum wichtige Nutzungen, die sich mit der Altstadt nicht vertragen, sind hier anzusiedeln.

Leben am Stadtpuls

Angegliedert an Altstadt und Zentrumserweiterung bestehen attraktive, durchgrünte, zentrumsnahe Wohngebiete. Lagebezogen werden massvolle Verdichtungen geprüft.

Leben am Wasser

Im Tal von Thur und Sitter finden sich neben grossen Arbeitsnutzungen auch Wohngebiete und öffentliche Nutzungen. Eine Entflechtung der Nutzungen in Abstimmung mit Zihlschlacht-Sitterdorf wird angestrebt. Die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit der Flüsse als wesentliche strukturbildende Elemente soll gestärkt werden. Weitere strukturbildende Elemente, z.B. durch Gestaltung der öffentlichen Räume, werden angestrebt.

Thurschlaufe

Die Thurschlaufe mit der historischen Thurbrücke und dem Thurkanal sind das Wasserschloss von Bischofszell und verbinden Natur und Kultur auf engem Raum. Sie bilden wichtige Naherholungsräume, wo das Wasser unmittelbar erlebbar ist.

Stadtwald

Der Stadtwald rahmt das Siedlungsgebiet im Nordwesten und im Südosten ein und bildet einen wichtigen Naherholungsraum für die Bevölkerung. Ein konfliktfreies Nebeneinander von Natur und den Erholungssuchenden (auch untereinander) wird angestrebt.

Wohninseln mit Weitblick

Schweizersholz und seine verschiedenen Weiler bilden individuelle Wohninseln, die harmonisch in die umgebende, ländliche Kulturlandschaft eingebettet sind.

Wohninsel an der Thur

Halden, eingebettet in die wechselvolle Landschaft entlang des Thurufers, steht als Wohninsel für individuelles Wohnen mit Rückzugsmöglichkeiten.

Kulturlandschaft

Die traditionelle Kulturlandschaft mit Feldern, kleinen Wäldern, Hochstammobstgärten und eingestreuten landwirtschaftlichen Siedlungen soll erhalten werden.

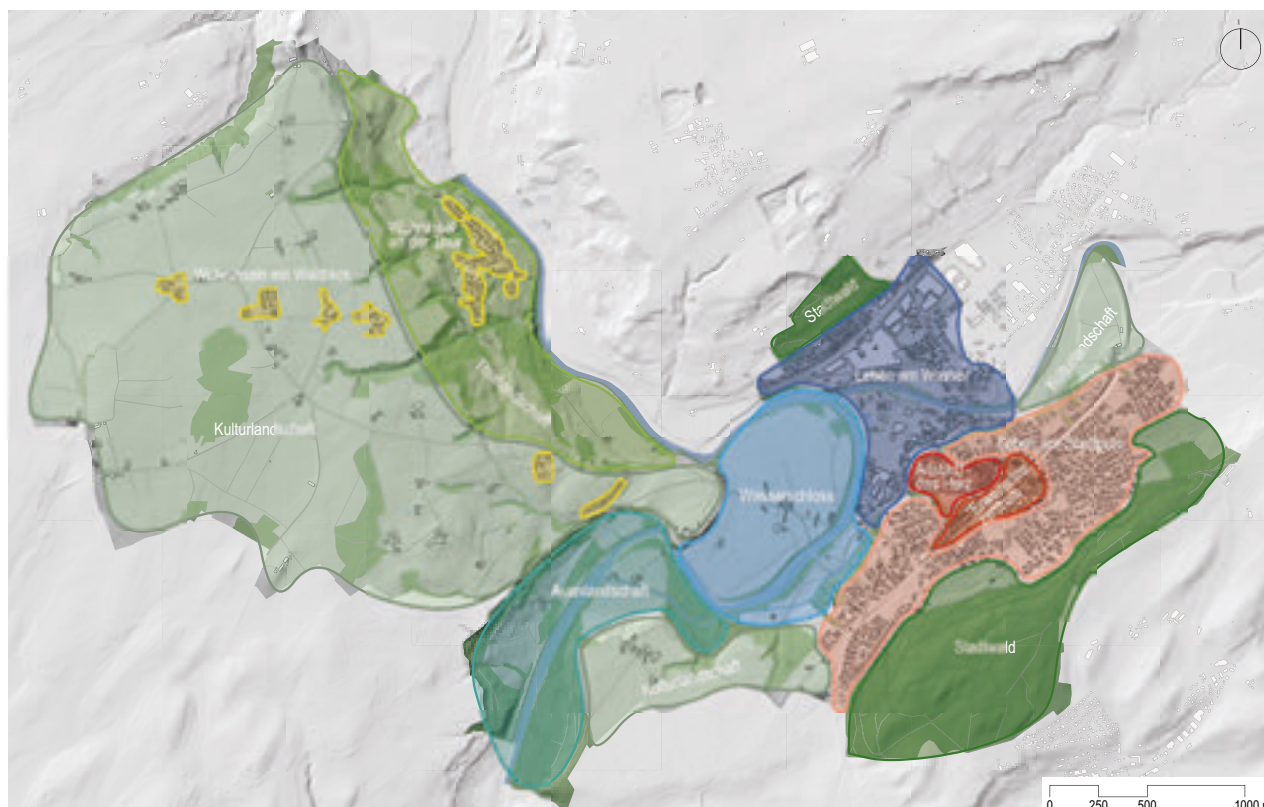
Ökologische Vernetzungsachsen sollen gepflegt und wo möglich ergänzt werden.

Thurlandschaft

Die wechselvolle Naturlandschaft entlang des Thurufers mit kleinen Bachtobeln, Wäldern und Wiesen soll erhalten werden.

Auenlandschaft

Die typische Auenlandschaft im Bereich Thurfeld ist von hoher ökologischer Bedeutung. Sie ist zu erhalten und aufzuwerten.



Karte Handlungsräume

5. Richtplanung

5.1 Konzeption und Stellenwert

Behördenverbindliches
Planungsinstrument

Gemäss § 14 PBG koordinieren die Richtpläne der Gemeinden, abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne deren raumwirksame Tätigkeiten und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes auf. Kommunale Richtpläne sind handlungsorientiert konzipiert und dienen der Gemeinde als Führungsinstrument für die räumliche Entwicklung.

Wie der kantonale und der regionale Richtplan sind auch die kommunalen Richtpläne behördenverbindlich. Sie bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung (§ 15 PBG).

Genehmigung

Laut § 5 Abs. 2 PBG bedürfen kommunale Richtpläne der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt.

Unterscheidung von
übergeordneten, über-
kommunalen und kommu-
nalen Richtplanfestlegungen

In den Richtplänen wird unterschieden zwischen übergeordneten, überkommunalen und kommunalen Festlegungen. Die übergeordneten Festlegungen stellen Übernahmen aus dem kantonalen Richtplan dar. Weiter wird zwischen kommunalen und überkommunalen Inhalten unterschieden. Aufgrund des Koordinationsgebotes müssen lediglich die Richtplanfestlegungen von überkommunaler Bedeutung vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt werden und sind in der Folge auch für den Kanton behördenverbindlich. Kommunale Richtplanfestlegungen hingegen binden einzig die Behörden der Stadt Bischofszell.

Aufteilung in Teilrichtpläne
zur Erhöhung der
Übersichtlichkeit

Der heute rechtsgültige Richtplan der Stadt Bischofszell stammt aus dem Jahr 2004. Er besteht aus einem Plan und dem Richtplantext in Form von Massnahmenblättern. Der Plan fasst die Themen Siedlung, Verkehr, Natur und Landschaft, Energie sowie Infrastruktur in einem Plan zusammen. Die Lesbarkeit des Plans leidet unter der Vielschichtigkeit der Themen. Die verschiedenen Themen werden daher auf mehreren Teilrichtplänen dargestellt.

Richtplan Siedlung, Natur und
Landschaft

Der Richtplan Siedlung, Natur und Landschaft behandelt im Teil Siedlung das Siedlungsgebiet und legt das Baugebiet und die Richtplangebiete für zukünftige Siedlungserweiterungen fest. Die räumliche Nutzungsverteilung wird generalisiert aufgezeigt (WMZ-Zonen, Arbeitszonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihaltezone). Im Siedlungsgebiet werden Entwicklungsgebiete und Aufwertungsgebiete bezeichnet. Für jedes dieser Gebiete werden Grundsätze und Zielsetzungen formuliert.

	<p>Im Teil Natur- und Landschaft erfolgen Festlegungen in den Bereichen Vernetzungskorridore und Schutzgebiete. Ferner werden verschiedenen Aufwertungsmassnahmen formuliert und der Umgang mit Naherholung und der Revitalisierung von Gewässern thematisiert.</p>
Richtplan Verkehr	<p>Im Richtplan Verkehr werden bestehende und geplante Verkehrsinfrastrukturen und ihre Funktionen behandelt. Thematisiert werden der motorisierte Individualverkehr (MIV) inkl. ruhender Verkehr (Parkierung), der öffentliche Verkehr (ÖV) und der Langsamverkehr (LV, umfassend den Veloverkehr und die Fussgänger). Ebenso umfasst der Richtplan Verkehr Massnahmen zum Mobilitätsmanagement.</p> <p>Der Richtplan Verkehr ist mit bestehenden Planungen der Stadt im Bereich Verkehr, insbesondere dem Langsamverkehrskonzept (Stand Juni 2018) und dem Parkierungskonzept abgestimmt.</p> <p>Teil des Richtplans Verkehr ist auch das gemäss Art. 19 RPG und § 35 Abs. 1 PBG zu erstellende Erschliessungsprogramm (Koordinationsblätter V 3.02 bis V 3.07)</p>
Öffentliche Bauten und Grundstücke	<p>Die Bereiche öffentlichen Bauten, Infrastrukturen und öffentliche Grundstücke werden fallweise in den drei oben genannten Teilrichtplänen thematisiert. Auf einen eigenständigen Teilrichtplan wird verzichtet.</p>
Energie	<p>Der Themenbereich Energie wird separat bearbeitet, siehe Kap. 5.6.</p>
Einbezug Fachkommissionen	<p>Die Richtplanung wurde unter intensivem Einbezug folgender kommunaler Fachkommissionen der Stadt Bischofszell erarbeitet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Naturschutzkommission• Ortsbildkommission• Verkehrskommission• Energiekommission
Bestandteile (gemäss Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz, Kap. 1 Richtplanung)	<h2>5.2 Bestandteile</h2> <p>Der Richtplan besteht aus den folgenden Bestandteilen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Richtplankarte (behördenverbindlich)• Richtplantext (behördenverbindlich)• Planungsbericht (informativ respektive erläuternd)
Text in Form von Koordinationsblättern	<p>Wie vom Kanton vorgeschlagen wird der Richtplantext in Form von Koordinationsblättern verfasst.</p>

	<p>Der bisherige Richtplan enthält einheitlich aufgebaute Massnahmenblätter mit einer grossen Zahl von Rubriken. Die zweiten Seiten der Massnahmenblätter, die der Fortschreibung der Richtplangeschäfte dienen sollten und Querbezüge, Zeitpunkte der zu treffenden Massnahmen, Zuständigkeiten und Verfahren behandeln, wurden in den letzten Jahren kaum bewirtschaftet.</p> <p>Die Blätter werden im Zuge der Neubearbeitung verschlankt und beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Neu werden die Blätter als Koordinationsblätter bezeichnet. Die Blätter gliedern sich in folgende Abschnitte:</p>
Ausgangslage	<p>In der Ausgangslage wird die heutige Situation beschrieben und auf räumliche und sachliche Zusammenhänge sowie auf allfällige Problemstellungen hingewiesen. Dieser Abschnitt dient der Information und ist nicht Teil der Richtplanfestlegung.</p>
Grundsätze/Zielsetzungen (Richtplanfestlegung)	<p>In diesem Abschnitt werden die massgeblichen Grundsätze und die zu verfolgenden Zielsetzungen bei der weiteren Planung festgehalten.</p> <p>Dieser Abschnitt ist zusammen mit dem Koordinationsstand Teil der behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen. Alle Richtplanfestlegungen werden grau hinterlegt.</p>
Koordinationsstand (Richtplanfestlegung)	<p>Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung können die Richtplanfestlegungen je nach Koordinationsstand folgenden Kategorien zugeordnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Festsetzungen</u> zeigen, welche raumwirksamen Tätigkeiten wie aufeinander abgestimmt sind. Es besteht Einigkeit über die zu verfolgenden Zielsetzungen. Im nächsten Schritt kann die Realisierung in Angriff genommen werden.• <u>Zwischenergebnisse</u> zeigen, welche raumwirksamen Tätigkeiten noch nicht aufeinander abgestimmt sind und was vorzukehren ist, um eine zeitgerechte Abstimmung zu erreichen.• <u>Vororientierungen</u> zeigen auf, welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können.
Planungsaufträge	<p>Je nach Richtplangeschäft werden konkrete Planungsaufträge für die weiteren Umsetzungsschritte formuliert. Dabei werden die Planungsaufträge soweit als möglich klar umrissen und die Zuständigkeiten zugewiesen.</p>
Querbezüge / Abhängigkeiten, Erläuterungen	<p>In diesem Abschnitt werden Hinweise zu anderen Koordinationsblättern gemacht und Querbezüge sowie Abhängigkeiten dargestellt.</p>

5.3 Siedlung

Siedlungsentwicklung

Im Abschnitt Siedlungsentwicklung werden die Grundsätze der Siedlungsentwicklung aus der räumliche Entwicklungsstrategie RES behördenverbindlich festgehalten (S 1.01).

Für sechs Teilgebiete der Siedlung (S 1.02 – S 1.07) werden konkrete Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung formuliert. Für die Gebiete S 1.02 bis S 1.04 sind in den Koordinationsblättern die Vorgaben für die Gestaltungspläne, die erstellt werden müssen, festgehalten.

Siedlungsgebiet

Das im Richtplan abgebildete bestehende Siedlungsgebiet entspricht dem Baugebiet gemäss revidiertem Zonenplan. Zusätzlich werden die Richtplangebiete als geplante Erweiterungen dargestellt. Zur Information ist die Abgrenzung des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan abgebildet.

Aufwertungsgebiete

Zentrales Aufwertungsgebiet bildet die historische Altstadt. In zwei Koordinationsblättern (S 2.01 und S 2.02) sind die Zielsetzungen für Bauten (Ersatz- und Neubauten sowie Umnutzungen) und für Freiräume (Platzgestaltung / Aussenräume) festgehalten.

Siedlungsrand

Siedlungsråder übernehmen eine wichtige Funktion als Übergänge von der Siedlung zur Landschaft. Die dabei zu beachtenden Grundsätze und Zielsetzungen sind im Koordinationsblatt S 3.01 festgehalten.

Richtplangebiete

Das bestehende Richtplangebiet „Rietwiese“ (S 1.07) bleibt unverändert Richtplangebiet, ebenso wie das Richtplangebiet „Berg“ (S 1.05). Bei einer zukünftigen Siedlungsentwicklung liegt die Priorität auf dem Areal „Berg“, aufgrund der attraktiven Lage am Rand des Siedlungsgebietes im Einzugsbereich des Bahnhofes Bischofszell Stadt.

Bilanz Richtplangebiete

Die Änderungen der Richtplangebiete sind in der Tabelle der Richtplanänderungen im Anhang 5 zusammengestellt. Das Richtplangebiet wird durch die verschiedenen Zonenplanänderungen um insgesamt 0.69 ha verkleinert.

Bilanz Fruchtfolgeflächen

Die Richtplangebiete erfahren keine Veränderungen, so dass auch keine Auswirkungen auf Fruchtfolgeflächen zu verzeichnen sind.

5.4 Verkehr

Verkehrsnetz

Im Richtplan Verkehr sind das übergeordnete Verkehrsnetz (Strassen, Bahnlinien, Radrouten und Wanderwege), das kommunale Verkehrsnetz (Verbindungsstrassen, Sammelstrassen, Platzgestaltungen, Tempo 30 / 20 Zonen), wichtige Fusswege, Parkieranlagen im öffentlichen Interesse) sowie die zu treffenden Massnahmen dargestellt.

Verbindungsstrasse Bischofszell-Halden

Die südlich von Halden auf einer Länge von rund 100 m abgerutschte Verbindungsstrasse soll nach einem umfangreichen Variantenstudium zu alternativen Linienführungen saniert werden. Da es sich um eine Sanierung und nicht um eine neue Linienführung handelt, wird auf einen Eintrag im Richtplan verzichtet.

Stadtentlastung

Die Stimmbevölkerung der Stadt Bischofszell hat es in einer Konsultativabstimmung im Mai 2019 abgelehnt, eine Trasseesicherung für eine Stadtentlastung im Richtplan festzuhalten.

Infolgedessen wird die Stadtentlastung komplett aus dem Richtplan entfernt, da sie ansonsten die Siedlungsentwicklung nur unnötig erschweren würde.

5.5 Natur und Landschaft

Überprüfung durch Naturschutzkommission

Die Naturschutzkommission hat die bisherigen Richtplaneinträge im Bereich Natur und Landschaft eingehend überprüft. Leider wurden nur wenige der 2004 festgesetzten Massnahmen umgesetzt.

Die Naturschutzkommission spricht sich dafür aus, dass die massnahmenbezogene Stossrichtung des Teilrichtplans Natur und Landschaft erhalten bleibt. Die noch nicht umgesetzten Massnahmen sollen überprüft, aber grösstenteils weiterhin im Richtplan belassen und aktiv priorisiert werden. Mit der Umsetzung soll die Verwaltung beauftragt werden und nicht mehr die Kommission. Für professionelle Pflegemassnahmen sollte dabei ein jährliches Budget vorgesehen werden.

Der revidierte Richtplan Natur und Landschaft bildet das Ergebnis dieses Überprüfungs- und Priorisierungsprozesses ab.

Abgleich mit dem Schutzplan Naturobjekte

Der revidierte Schutzplan, Teil Naturobjekte, ist mit dem Teilrichtplan Natur und Landschaft abgeglichen worden.

**Gesamtenergieversorgungs-
konzept Stadt Bischofszell**
inkl. kommunaler Energierichtplan

Siehe separate Dokumentation.

5.6 Energie

Der Themenbereich Energie wird im Rahmen eines Gesamtenergieversorgungskonzepts bearbeitet. In diesem Rahmen werden der Wärme- und Energiebedarf der Stadt Bischofszell analysiert und eine Entwicklungsprognose erstellt. Des Weiteren werden die Potenziale ortsgebundener wie ortsungebundener erneuerbarer Wärme- und Energiequellen abgeklärt. Aufbauend auf der Potenzialstudie und den energiepolitischen Zielen der Stadt werden im Rahmen des Gesamtenergieversorgungskonzepts ein Zielpfad für eine Reduktion des Wärme- und Energiebedarfs resp. für eine Substitution durch erneuerbare Energieträger entwickelt. Massnahmen, die eine räumliche Koordination erfordern, werden im Rahmen des Energierichtplans mittels Koordinationsblättern (Richtplantext) und der Richtplankarte festgesetzt werden. Die Abstimmung mit der Ortsplanung erlaubt es, auch in weiteren Bereichen Massnahmen zur Begrenzung des Verbrauchs fossiler Energieträger sowie zur Förderung erneuerbarer Energien, wie beispielsweise im Bereich der Mobilität, zu implementieren.

6. Baureglement

6.1 Einleitung

Aufbau folgt dem
Musterbaureglement

Der Aufbau des revidierten Baureglements übernimmt den Aufbau des Musterbaureglements (siehe Kap. 2.6). Dementsprechend wird das Baureglement komplett neu strukturiert und die Reihenfolge vieler Artikel umgestellt.

Bei ähnlichen Vorschriften im bisherigen Baureglement und im Musterbaureglement erhält die Formulierung des Musterbaureglements den Vorzug.

Alle Textabschnitte, die vom Musterbaureglement übernommen werden, sind in grün dargestellt. Rot dargestellt sind weitere Änderungen gegenüber dem gültigen Reglement. Violett dargestellt sind Änderungen, die nach der öffentlichen Vernehmlassung vorgenommen wurden.

Das Baureglement gliedert sich wie folgt:

- I. Allgemeine Bestimmungen (Art. 1-3)
- II. Planungsvorschriften (Art. 4-27)
- III. Bauvorschriften (Art. 28-47)
- IV. Gestaltungsvorschriften (Art. 48-57)
- V. Weitere Bestimmungen (Art. 58-59)
- VI. Übergangs- und Schlussbestimmungen (Art. 60-61)

Die Bauordnung wird mit folgenden Anhängen ergänzt:

- Anhang I: Masstabelle (zu Art. 5 BauR)
- Anhang II: Erläuternde Skizzen

Synopse gültiges
Baureglement – revidiertes
Baureglement

Alle Änderungen gegenüber der gültigen Fassung vom 1. Juni 2005 (Stand 12. September 2013) sind in der Synopse ersichtlich. Die Synopse ist mit Kurzkomentaren zu den Änderungen versehen. Nachfolgend werden einzig die Änderungen von grösserer Bedeutung erläutert.

Das bestehende Baureglement wird mit aBauR abgekürzt, das neue Baureglement mit nBauR.

6.2 Einführung der Baubegriffe IVHB

Begriffsbestimmungen werden durch Baubegriffe IVHB ersetzt

Im gültigen Baureglement sind die Begriffsbestimmungen in der Mehrzahl im Kapitel III Bauvorschriften im Abschnitt A „Bauarten“ zu finden. Dieser Abschnitt wird komplett durch die neuen Baubegriffe nach IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) abgelöst. Wo Präzisierungen nötig sind, werden die kantonalen Begriffsdefinitionen durch kommunale Festlegungen ergänzt (z.B. in Art. 32 nBauR zum Bauen in Hanglagen).

6.3 Zoneneinteilung

Die Zonenbezeichnungen und die Reihenfolge der Zonen werden den Vorgaben des Musterbaureglements angepasst.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

Bauzonen bisher	Bauzonen neu	Bemerkungen
Wohnzonen W2, W3	Wohnzonen W2, W3 und W4	Die Wohnzone W4 wird neu eingeführt und umfasst bereits entsprechend überbaute Gebiete (siehe Zonenplanänderungen Nr. 5.1, 36.2 und 36.3).
Wohn- und Gewerbebezonen WG2, WG3, WG4	Wohn- und Arbeitszonen WA2, WA3, WA4	Statt „Gewerbe“ wird durchgehend der Begriff „Arbeiten“ verwendet.
-	Zentrumszonen Z3, Z4	Neu eingeführte Zonen
Altstadtzone A	Kernzone Altstadt KA	
Weilerzone We	Dorfzone D (Schweizersholz), Weilerzone Wz	Zuweisung des Ortsteils Schweizersholz zur Dorfzone (siehe Zonenplanänderung Nr. 42.0)
Gewerbezone G	Arbeitszone Gewerbe AG	
Industriezonen IA, IB	Arbeitszonen Industrie AI A, AI B	
Gartenbauzone Gb	Arbeitszone Gartenbau AGb	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA	
Zone für experimentelles Bauen ExB	-	Diese Zone fällt weg (siehe Zonenplanänderung Nr. 6.1 und 6.2)
Pferdesportzone Pf	Pferdesportzone Pf	

Bauzonen bisher	Bauzonen neu	Bemerkungen
Freihaltezone Fh	Freihaltezone Fh	
Spezialzone Bruggmühle Bm	Spezialzone Bruggmühle Bm	

Zonen des Nichtbaugebiets bisher	Landwirtschaftszonen neu	Kommentar
		<i>Die Zonen des Nichtbaugebiets werde entsprechend dem Musterbaureglement in Landwirtschaftszonen und Schutzzonen unterteilt.</i>
Landwirtschaftszone Lw	Landwirtschaftszone Lw	

Zonen des Nichtbaugebiets bisher	Schutzzonen neu	Kommentar
Landschaftsschutzzone Ls	Landschaftsschutzzone Ls	
Naturschutzzone Ns	Naturschutzzone Ns	
Naturschutzzone im Wald NsW	Naturschutzzone im Wald NsW	
Wald- und Ufergehölze W	-	<i>Wald ist keine Zone im Rechtsinn, da er der Forstgesetzgebung untersteht.</i>

Überlagernde Zonen bisher	Überlagernde Zonen neu	Kommentar
Zone archäologischer Funde AF	Zone für archäologische Funde AF	
Ortsbildschutzzonen OS	Ortsbild- und Umgebungsschutz- zonen OS (A, B und C)	<i>Siehe Kap. 6.6 und 7.6</i>
Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht GP	
-	Gefahrenzone GF	<i>Neue Gefahrenzone zur Umsetzung der Naturgefahrenkartierung</i>
-	Zone mit Anschlussverpflichtung AP	<i>Gemäss Energierichtplan.</i>

6.4 Nutzungsziffern

Ausgangslage

Mit Einführung der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde im Kanton Thurgau die Ausnützungsziffer abgeschafft. Stattdessen stehen die Geschossflächenziffer (GFZ), die Baumassenziffer (BMZ), die Überbauungsziffer (ÜZ) und die Grünflächenziffer (GZ) als Nutzungsziffern zur Verfügung. Das Musterbaureglement sieht die Verwendung der Geschossflächenziffer vor.

Wahl der Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer

Die Vor- und Nachteile der verschiedenen Nutzungsziffern wurden eingehend geprüft. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile hat sich die Stadt Bischofszell entschieden, künftig statt der Ausnützungsziffer die Überbauungsziffer als neues Dichtemass zu verwenden.

Folgende Argumente waren massgeblich für diesen Entscheid:

- Die Geschossflächenziffer berücksichtigt alle Geschossflächen, sowohl oberirdisch wie unterirdisch. Damit wird zwar das Problem der „nicht anrechenbaren Flächen“ gelöst, allerdings geraten nicht vermarktbare Geschossflächen wie Abstellräume etc. unter Druck.
- Da oberirdische wie unterirdische Geschossflächen gleichermaßen in die Ermittlung der Geschossflächenziffer einfließen, kann nur schwierig abgeschätzt werden, mit welchem Volumen Gebäude tatsächlich oberirdisch in Erscheinung treten werden.
- Die neue Bonusregelung für Tiefgaragen ist aufwändig und führt nicht zur angestrebten Vereinfachung in der Anwendung.

Für die Überbauungsziffer (ÜZ) sprechen folgende Argumente:

- Die Überbauungsziffer kann im Baubewilligungsverfahren relativ einfach ermittelt und überprüft werden.
- Verbunden mit der Höhenfestlegung (Fassaden- und Gesamthöhe) kann die Baudichte relativ gut gesteuert werden
- Eine kompakte Bauweise (kleiner Fussabdruck) mit Ausschöpfung der zulässigen Höhe wird gefördert. Grünflächen werden damit indirekt geschont.

Gegen die Überbauungsziffer wird vorgebracht, dass die architektonischen Freiheiten im Vergleich zur Geschossflächenziffer oder zur Baumassenziffer durch die Begrenzung der Gebäudefläche eingeschränkt würden. Dem ist entgegenzuhalten, dass bei verdichteter Bauweise die Bewahrung ausreichender Grün- und Freiflächen von zunehmender Bedeutung ist und eine flächensparende Bauweise gefördert werden soll.

Um zu verhindern, dass Untergeschosse mittels Abgrabungen für Wohnzwecke genutzt werden, sind die zulässigen Abgrabungen klar zu regeln (siehe Art. 51 nBauR).

Vorgehen bei der Festlegung des Nutzungsmasses zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Überbauungsziffer stellt die anrechenbare Gebäudefläche in ein Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Zur Bestimmung des im Baureglement festzulegenden Nutzungsmasses für die Überbauungsziffer wurden die Werte für verschiedene ausgewählte Gebieten in unterschiedlichen Bauzonen ermittelt. Da lediglich die Gebäudegrundfläche und die Grundstücksfläche als Werte herangezogen werden, ist eine Analyse mittels der Plandaten der amtlichen Vermessung relativ einfach zu bewerkstelligen.

Analyse des Siedlungsgebiets Methodik

Insgesamt wurden 21 typische Gebiete in der Stadt auf ihre Dichte bezüglich ÜZ analysiert. Aufgelistet sind jeweils die gesamte massgebliche Grundstücksfläche, die gesamte Gebäudefläche und die Anzahl Hauptgebäude. Daraus wurden die ÜZ sowie die durchschnittliche Gebäudefläche errechnet. Ebenso wurde untersucht, welchen Wert mindestens 80 % der Liegenschaften einhalten.

Zur Übersicht wurde die Berechnung anschliessend zonenweise zusammengefasst. Die Pläne der Gebiete sowie die detaillierten Tabellen sind im Anhang 2 zu finden.

Zone W2

Im Schnitt verfügt die Zone W2 über eine ÜZ von 0.17. Dabei liegen die Werte der einzelnen Gebiete zwischen 0.13 und 0.21. Der höchste Wert wurde im Gebiet Nr. 17 (Haslerenstrasse) berechnet. In dem Gebiet sind auffällig viele Nebenbauten vorhanden, die die ÜZ nach oben treiben. Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche beträgt 122 m². 80 % der Grundstücke weisen eine ÜZ von 0.22 oder weniger auf. Eine Überschreitung der 80 %-Grenze tritt häufig bei Grundstücken auf, wo später Anbauten vorgenommen wurden.

Zone W3

In der Zone W3 ist im Durchschnitt eine höhere ÜZ (0.22) zu verzeichnen als in der Zone W2. Die durchschnittlichen Werte der untersuchten Gebiete bewegen sich zwischen 0.22 und 0.23. Ausreisser sind keine vorhanden. Betrachtet man die Gebiete, lassen sich aber Unterschiede in den Gebäudegrössen feststellen. Neben Mehrfamilienhäusern sind auch kleinere Gebäude vorzufinden. Im Schnitt liegt die Gebäudegrundfläche bei 258 m² was vergleichsweise relativ hoch ist. Rund 80 % der Grundstücke weisen eine ÜZ von 0.27 oder weniger auf. Eine Überschreitung der 80 %-Grenze tritt bei Grundstücken auf, wo später Abparzellierungen vorgenommen wurden.

Zone WG2

In der Zone WG2 darf gegenüber der Zone W2 mit der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung rund 25% mehr Ausnutzungsziffer konsumiert werden. Vergleicht man die durchschnittlich errechneten Überbauungsziffern der beiden Bauzonen, ist dieser Umstand auf die ÜZ übertragbar. Durchschnittlich besteht heute in der WG2 eine ÜZ von 0.21. Dabei bewegen sich die Werte für die einzelnen Gebiete zwischen 0.19 und 0.27. Beim höchsten Wert handelt es sich um das Gebiet Nr. 15

(Stockenstrasse), das erst kürzlich überbaut wurde. Auch das Gebiet Nr. 14 (Rietwies) wurde erst kürzlich bebaut. Hier beträgt die ÜZ 0.22. Es ist davon auszugehen, dass die Gebiete mit tieferen Werten nicht die volle Ausnützung nach aktuell rechtsgültiger Nutzungsplanung beanspruchen.

Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche beträgt in der WG2 187 m², wobei hier teils spürbare Unterschiede vorhanden sind. Rund 80 % der Grundstücke weisen eine ÜZ von 0.23 oder weniger auf.

Zone WG3

In der Zone WG 3 wird eine durchschnittliche ÜZ von 0.275 verzeichnet. Die Werte der einzelnen Gebiete streuen stark und liegen zwischen 0.19 und 0.50. Das Gebiet Nr. 21 (Niederbürerstrasse) verfügt wegen der teilweise einstöckigen Bebauung der Migros über eine sehr hohe ÜZ von 0.50. Mit der Einführung der ÜZ werden eingeschossige, grossflächige Überbauungen unattraktiv, weshalb dieses Gebiet kaum zur Bestimmung der massgeblichen ÜZ herangezogen werden kann. Andererseits verfügt das Gebiet Nr. 8 (Bachtöbeli) über eine relativ geringe Dichte, was dem angrenzenden Wald und den entsprechend einzuhaltenden Waldabständen zuzuschreiben ist.

Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche beträgt in der Zone WG3 rund 250 m². Rund 80 % der Grundstücke weisen eine ÜZ von 0.25 oder weniger auf.

Zone WG4

In der Zone WG4 ist eine durchschnittliche ÜZ von 0.21 zu verzeichnen. Dieser Wert liegt tiefer als jener der Zone WG3 und etwa gleich hoch wie jener der Zone WG2. Gebiete mit Gewerbeanteil (Nr. 9 Bruggwiese, ÜZ 0.24) weisen dabei eine höhere ÜZ auf als Gebiete mit reiner Wohnnutzung (Nr. 11 Rofenstrasse, ÜZ 0.19), wo relativ hohe, aber flächensparende Wohnblocks gebaut wurden. Die durchschnittliche Gebäudegrundfläche liegt hier bei rund 305 m², was dem höchsten Wert entspricht. Das 80 %-Quantil lässt sich nicht zuverlässig bestimmen, da nur ein Gebiet untersucht wurde.

Weilerzone

Die Weilerzone verfügt über eine ÜZ von 0.28. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass dort verschiedene landwirtschaftlich genutzte Gebäude bestehen. Da sich die Weilerzone nicht für die Festlegung einer ÜZ eignet, dient dieser Wert lediglich zur Information.

Gesamtübersicht

Zone	Anzahl Gebiete	Massgebliche Grundstücksfläche gesamt in m ²	Gebäudefläche gesamt in m ²	Anzahl Hauptgebäude	Durchschnittliche Gebäudefläche in m ²	ÜZ Durchschnitt	ÜZ von – bis	80 %-Quantil
W2	5	65'625	11'139	91	122.4	0.170	0.136 – 0.208	0.22
W3	3	34'233	7'483	29	258.0	0.219	0.203 – 0.232	0.27
WG2	5	59'751	7'957	42	187.1	0.211	0.191 – 0.273	0.23
WG3	5	59'751	16'461	66	249.4	0.275	0.191 – 0.543	0.25
WG4	2	20'989	4578	15	305.2	0.218	0.187 – 0.247	n.b.
We	1	10'752	3'096	11	281.5	0.288	-	

Fazit der Analyse

Die festgestellten Werte der Überbauungsziffern streuen je nach Bauweise relativ stark. Da in Bischofszell bisher keine Überbauungsziffer angewendet wurde, ist dies nicht erstaunlich. Die Streuung ist dabei in den Mischzonen tendenziell grösser. Die Überbauungsziffer ist bei Arealen mit (teilweise) gewerblichen Nutzungen grösser als bei Arealen mit reiner Wohnnutzung. Vor allem dort, wo grossflächige, aber gleichzeitig niedrige Gebäude gebaut wurden, ist die Überbauungsziffer höher.

Festlegung des Nutzungsmasses zur Überbauungsziffer

Um den unterschiedlichen Nutzungsbedürfnissen in den verschiedenen Zonen gerecht zu werden, wird eine aufgeteilte Überbauungsziffer gewählt:

- ÜZH: Überbauungsziffer für Hauptbauten. Als Hauptbauten gelten dabei Gebäude oder Gebäudeteile, die Hauptnutzflächen nach SIA-Norm 416 enthalten oder welche die Abmessungen von Klein- und Anbauten überschreiten.
- ÜZK: Überbauungsziffer für Kleinbauten und Anbauten
- ÜZG: Überbauungsziffer für rein gewerblich genutzte Gebäudeteile in Mischzonen mit einer Gesamthöhe von max. 5.0 m („Gewerbebonus“). Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass gewerbliche Nutzungen mehr Fläche beanspruchen als reine Wohnnutzungen.

Generell werden die Nutzungsmasse für die Überbauungsziffer in den Mischzonen leicht höher angesetzt als in den Wohnzonen. In der viergeschossigen Wohn- und Arbeitszone wurde die zulässige Überbauungsziffer für Hauptbauten im Sinne der Wohnhygiene wieder geringfügig verkleinert,

Überprüfung der gewählten Werte

Zur Kontrolle der gewählten Werte wurde die Überbauungsziffer auf die bisherige Ausnützungsziffer umgerechnet und ein Vergleich mit den im Musterbaureglement empfohlenen Werten vorgenommen. Dabei wurde von folgenden Annahmen ausgegangen:

- 85 % der Gebäudegrundfläche ist Bruttogeschossfläche

- Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse wird realisiert
- Im Dachgeschoss wird 50 % der Geschossfläche der Vollgeschosse realisiert

Zonenbezeichnung neu	AZ bisher	AZ gemäss Mustertabelle MBR	Überbauungsziffer			AZ umgerechnet aus ÜZ			
			ÜZH	ÜZK	ÜZG	AZ Wohnen	Erhöhung in %	AZ W+G	Erhöhung in %
W2	0.40	0.50-0.55	0.24	0.06		0.51	27 %	--	
W3	0.60	0.60-0.70	0.25	0.05		0.74	23%	--	
WA2	0.50	0.50-0.60	0.24	0.05	0.06	0.51	2 %	0.56	12 %
WA3	0.60	0.60-0.70	0.25	0.05	0.06	0.74	23 %	0.79	32 %
WA4	0.75	0.80-0.90	0.24	0.04	0.08	0.92	23 %	0.99	32 %
D	0.50	0.50	0.26	0.04	0.06	0.55	10 %	0.60	20 %
Z3		--	0.32	0.04		0.95		--	
Z4		--	0.32	0.04		1.22		--	

In allen Zonen wird mit der Umstellung auf die Überbauungsziffer eine massvoll höhere Nutzung ermöglicht. Die Nutzungserhöhung beträgt bis 27 % für Wohnnutzungen. Generell liegt das Nutzungsmass an der oberen Grenze der im Musterbauereglement empfohlenen Werte bzw. überschreitet diese Werte geringfügig.

Überprüfung auf ortsbauliche Auswirkungen

Die ortsbaulichen Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungserhöhung wurden anhand von Visualisierungen überprüft. Dabei wurden der heutige Bestand und das Erscheinungsbild bei voller Beanspruchung der geltenden Ausnützungsziffer sowie bei voller Beanspruchung der neuen Überbauungsziffer dargestellt. Es zeigt sich, dass bereits bei voller Ausschöpfung der heute zulässigen baulichen Reserven eine deutliche Verdichtung stattfinden kann. Die zusätzliche Verdichtung durch die neu zulässigen Nutzungsmasse ist gering und fällt ortsbaulich nicht ins Gewicht.

Siehe Visualisierungen im Anhang 3

Nutzungsmass in den Zentrumszonen

In den Zentrumszonen ergeben sich Ausnützungsziffern von 0.95 für die Z3 und 1.22 für die Z4. Diese Werte liegen rund 30 % über den Werten für die WA4 bzw. die WA3.

Umgang mit Bestandesbauten

Für Bestandesbauten auf Grundstücken, bei denen das zulässige Nutzungsmass für die Überbauungsziffer überschritten ist, gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 Abs. 1 PBG. Demnach dürfen solche Bauten zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. So sind beispielsweise Aufstockungen, die ohne Erhöhung der Gebäudefläche erfolgen, grundsätzlich zulässig,

Zuschlag für energieeffizientes Bauen

Art. 47 nBauR

da der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird.

§ 35 Abs. 1 lit. 2 PBV definiert für die Geschossflächenziffer und die Baumassenziffer die Voraussetzungen, unter welchen bei energieeffizienter Bauweise ein Nutzungsbonus auf die genannten Ziffern geltend gemacht werden kann (Gebäude, die den Minergie-P-Baustandard erfüllen oder deren opake Teile der Aussenhülle einen U-Wert von 0.12 W/m²K oder weniger und deren Fenster einen U-Wert von 0.8 W/m²K oder weniger einhalten). Im Sinne einer Gleichbehandlung wird für die Überbauungsziffer eine analoge Regelung eingeführt. Dabei soll ein Nutzungsbonus in vergleichbarem Ausmass wie in § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV gewährt werden.

Unter der Annahme, dass ein Gebäude eine Grundfläche von 100 m² aufweist (10x10m), vergrössert sich bei einer zusätzlichen Dämmstärke von 20 cm die für die Überbauungsziffer relevante Grundfläche des Gebäudes um rund 8%. Bei einem Gebäude mit einer Grundfläche von 200 m² (10x20m) beträgt die Zunahme rund 6%. Dementsprechend wird bei Gebäuden, welche die in § 35 Abs. 1 lit. 2 PBV aufgeführten Anforderungen erfüllen, ein Zuschlag von 10 % auf die festgelegte Überbauungsziffer für Hauptgebäude gewährt. Damit werden die Nachteile, welche bei energieeffizienten Bauten durch eine grössere Wandstärke entstehen, ausgeglichen.

6.6 Weitere Erläuterungen

Fassaden- und Gesamthöhen

(siehe Masstabelle im Anhang I des Baureglements)

Die neue Gesamthöhe tritt an die Stelle der Firsthöhe und beschreibt den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Messung erfolgt bis oberkant Dachkonstruktion, d.h. Dacheindeckung und Unterdach werden nicht berücksichtigt.

Die Fassadenhöhe tritt an die Stelle der Gebäudehöhe und ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Attikageschossen wird bis oberkant Brüstung gemessen, auch bei offenen Dachrandabschlüssen.

Mit der neuen Messweise, die Dacheindeckung und Unterdach nicht berücksichtigt, können Gebäude um bis zu 50 cm höher in Erscheinung treten, als die Gesamthöhe bzw. Fassadenhöhe dies eigentlich ausweist. Die Höhenfestlegungen wurden daher kritisch überprüft.

Für die Festlegung der Fassadenhöhen und der Gesamthöhen wird ein nach Dachform (Schrägdach oder Flachdach) differenzierter Ansatz gewählt: Da bei Flachdächern die Fassadenhöhe bis oberkant Brüstung gemessen wird, erhöht sich die Fassadenhöhe bei Flachdächern mit Brüstungen gegenüber dem Mass bei Schrägdächern um einen Meter. Bei der Gesamthöhe hingegen wird das Mass bei Schrägdächern höher angesetzt als bei Flachdächern. Damit werden überproportional hohe Attikageschosse verhindert.

Bauten an Hanglagen

Art. 32 nBauO, Skizze im Anhang II,
Ziff. 5.2

Bauten in Hanglagen sind gegenüber Bauten im flachen Gelände bei der Fassadenhöhe benachteiligt. Um diese Benachteiligung zu beheben, wird ergänzend festgelegt, dass bei Bauten in Hanglagen die Fassadenhöhe auf der Talseite um das Mass überschritten werden darf, wie sie auf der Bergseite unterschritten wird, so dass im Durchschnitt die Fassadenhöhe eingehalten wird. Die zulässige Fassadenhöhe darf indes nirgends um mehr als 2 m überschritten werden.

Vollgeschosse

(siehe Masstabelle im Anhang I des
Baureglements)

Auf die Festlegung von Vollgeschosszahlen wird generell verzichtet. Die Anordnung der Geschosse innerhalb der zulässigen Fassaden und Gesamthöhe ist frei. Damit wird ein grösserer Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Geschosse geschaffen.

Neureglung der Ortsbilschutzzonen

Art. 23 nBauR

Die Regelungen zu den Ortsbilschutzzonen werden vom "Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz" in das reguläre Baureglement überführt.

Die Regelungen zu den Ortsbilschutzzonen werden wie folgt revidiert:

- Die Ortsbilschutzzonen A (Altstadt) und B (Umgebungs-schutz) bleiben im Wesentlichen unverändert.
- Die Bestimmungen der Ortsbilschutzzone C werden neu gefasst, mit dem Ziel, eine sorgfältige Einordnung und Gestaltung von Bauvorhaben und deren Umgebung zu gewährleisten, ohne An-, Neu- und Ersatzbauten auszuschliessen.
- Die Ortsbilschutzzone D (Entetswil, Kenzenau, Schweizersholz) wird gestrichen. Der Schutz ist über die Bestimmungen der Weilerzone (Kenzenau), Dorfzone (Schweizersholz) resp. über das RPG (Entetswil, ausserhalb Bauzone) ausreichend gewährleistet.

Neue Formulierung Ortsbilschutzzone
C (Art. 23 Abs. 6)

Mit der neu formulierten Ortsbilschutzzone C kann insbesondere den Anforderungen des ISOS betreffend Schutz der Struktur und des Charakters der entsprechenden Siedlungsteile weitgehend entsprochen werden. Der Substanzschutz ist wie bisher über den Schutzplan gewährleistet. Die neue Regelung ist in Zonen, in denen keine Verdichtung vorgesehen sind, ausreichend offen formuliert und ermöglicht eine zeitgemässe

Zone mit Gestaltungsplanpflicht

Art. 25 nBauR

Erneuerung der Bausubstanz. Hingegen ist eine substanzielle Verdichtung in allen Ortsbildschutzgebieten nicht erwünscht.

In Kap. 7.6 sind alle Änderungen bezüglich den im Zonenplan bezeichneten Ortsbildschutzgebieten ausführlich beschrieben.

In den festgelegten Gebieten ist gemäss § 20 PBV vor der Überbauung ein Gestaltungsplan zu erlassen.

Das Festlegen eines sachgerechten Perimeters für den Gestaltungsplan ist Teil der Gestaltungsplanung. Es ist somit denkbar, dass ein Gestaltungsplan nur eine Teilfläche des Pflichtgebietes umfasst.

Gebäudelänge Sonderfall AG und AI A

Art. 29 nBauR

Über dem massgebenden Terrain liegende Verbindungstrakte innerhalb eines Gebäudekomplexes sind gemäss den kantonalen Erläuterungen zum PBG bei der Ermittlung der Gebäudelänge und der Gebäudebreite zu berücksichtigen.

Für solche Gebäudeteile wird daher eine Sonderregelung getroffen, wonach die Verbindungstrakte die maximale Gebäudelänge um das Mass ihrer Länge, im Maximum jedoch um 25 m überschreiten dürfen. Die Fassadenhöhe darf maximal 9.0 m betragen, wobei der sichtbare Abschnitt der Fassade eine Höhe von maximal 4.0 m aufweisen darf. Damit können auch Passetellen über Strassen von dieser Sonderregelung profitieren.

Parkierung

Art. 33 nBauR

Gegenüber der Vorgabe des Musterbaureglements wird die Mindestzahl erforderlicher Parkplätze bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Zimmern gestützt auf Praxiserfahrungen angehoben.

Zur Förderung alternativer Antriebsmodelle wie Elektrofahrzeuge wird vorgeschrieben, dass pro 10 Parkfelder mindestens ein Parkfeld mit einer Ladestation auszustatten ist.

Haushälterische Bodennutzung

Art. 40 nBauR

Das Musterbaureglement sieht einen Verdichtungsnachweis vor, der bei nur teilweiser Beanspruchung der zulässigen Baudichte erbracht werden muss. Die Grenze wird bei einer Unterschreitung der erlaubten Nutzungsziffer um 30 % gesetzt.

Ein solcher Verdichtungsnachweis wird als zweckmässig betrachtet, muss indes auf die Besonderheiten der Überbauungsziffer angepasst werden.

Der in Art. 40 nBauR festgelegte Dichtenachweis bezieht sich auf eine pro Zone festgelegte Referenzdichte. Diese wird ermittelt als Produkt, gebildet aus der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudegrundfläche für Hauptbauten auf dem Grundstück, multipliziert mit der gemäss Festlegung der Höhenmasse zu erwartenden Anzahl der Vollgeschosse. Die Grenze für den Verdichtungsnachweis wird wie im Musterbaureglement

Berechnungsbeispiele:
- Wohnzone W2:

bei einer Unterschreitung des Referenzmasses um 30 % gesetzt.

- 200 m² Gebäudegrundfläche
- 2 Vollgeschosse
- Referenzdichte: 400 m² Geschossfläche (Gebäudegrundfläche mal Anzahl Vollgeschosse)
- Effektiv realisierbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Attikageschossen: 500 m² (Annahme: Geschossflächen im Dachgeschoss bzw. Attikageschoss betragen insgesamt 50 % der Vollgeschossfläche).
- Grenze für Verdichtungsnachweis: Geschossfläche kleiner als 280 m². Dies entspricht einem Nutzungsverzicht von rund 220 m², was dem Verzicht auf ein ganzes Geschoss entspricht.

Zentrumszone Z4

- 400 m² Gebäudegrundfläche
- 4 Vollgeschosse
- Referenzdichte: 1'600 m² Geschossfläche (Gebäudegrundfläche mal Anzahl Vollgeschosse)
- Effektiv realisierbare Geschossfläche in Voll-, Dach- und Attikageschossen: 1'800 m² (Annahme: Geschossflächen im Dachgeschoss bzw. Attikageschoss betragen insgesamt 50 % der Vollgeschossfläche).
- Grenze für Verdichtungsnachweis: Geschossfläche kleiner als 1'120 m². Dies entspricht einem Nutzungsverzicht von rund 680 m², was dem Verzicht auf mehr als ein Geschoss entspricht.

Der Verdichtungsnachweis bezieht sich einzig auf die ÜZ für Hauptbauten. Für Klein- und Anbauten und für eingeschossige gewerbliche Bauten ist kein Nachweis erforderlich.

Mobilfunkanlagen
Art. 46 nBauR

Es ist zu erwarten, dass im Zuge des Netzausbaus für das 5G-Mobilfunk-Netz in den nächsten Jahren zusätzliche Mobilfunkanlagen erstellt werden müssen. Im Bereich des Mobilfunks verfügen die Gemeinden nur über sehr eingeschränkte Kompetenzen. Der Schutz der Bevölkerung vor nichtionisierender Strahlung ist durch das USG und die NISV abschliessend geregelt.

Das Bundesgericht hat im Entscheid BGE 1C_51/2012 (Gemeinde Hinwil) anerkannt, dass die Installation von Mobilfunkanlagen in Wohngebieten von Teilen der Bevölkerung als Bedrohung bzw. als Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden wird und somit eine ideelle Immission vorliegt.

Das Bedürfnis der Gemeinden, auch für Mobilfunkanlagen eine gewisse Standortsteuerung vornehmen zu können, ist laut Bundesgericht grundsätzlich anzuerkennen, sofern sie die Schranken, die sich namentlich aus der Fernmeldegesetzgebung ergeben, respektieren.

Kaskadenmodell

Zwischen dem Verband Thurgauer Gemeinden und den Mobilfunkbetreibern besteht eine Vereinbarung über die Standort-evaluation und -koordination von Mobilfunkanlagen. Die Stadt Bischofszell ist dieser Vereinbarung 2012 beigetreten. Die neu einzuführenden Regelungen im nBauR widersprechen dieser Vereinbarung nicht. Vielmehr definieren sie die Prioritäten der Stadt bei der Standortsuche bereits auf Stufe Baureglement.

Die Regelung in Art. 46 nBauR orientiert sich am sogenannten Kaskadenmodell, das im Kanton Zürich entwickelt wurde und in verschiedenen Gerichtsurteilen bestätigt wurde. Dieses sieht für die Erstellung von Mobilfunkanlagen eine Prioritätenordnung vor:

- 1. Priorität: Arbeitszonen, sowie Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- 2. Priorität: Alle anderen Bauzonen, ohne Ortsbild- und Umgebungsschutzzonen

Erst wenn der Nachweis erbracht ist, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen, kann auf Standorte in Zonen mit niedriger Priorität ausgewichen werden. Es werden indes in keinen Zonen Mobilfunkanlagen generell ausgeschlossen.

Die Regelung gilt gemäss bundesgerichtlicher Rechtssprechung nur für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen, da einzig von diesen ideelle Immissionen ausgehen können, die eine Standortsteuerung durch die Gemeinde zulassen.

Mobilfunkanlagen ausserhalb von Bauzonen

Ausserhalb von Bauzonen (zum Beispiel in Landwirtschaftszonen) sind aufgrund des Grundsatzes der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet Mobilfunkanlagen in der Regel nicht zonenkonform. Diese Anlagen können deshalb nur bewilligt werden, sofern sie die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG erfüllen. In diesem Sinne kann eine Landwirtschaftszone nicht als Priorität im Kaskadenmodell festgelegt werden, da so eine grundsätzliche Zonenkonformität attestiert würde.

Ideelle Immissionen Art. 59 nBauR

Der Regierungsrat definiert gemäss § 19 Abs. 1 PBG einzelne Nutzungszonen und überlagernde Zonen, deren Zwecke sowie die Grundzüge der darin zulässigen Nutzungen.

Gemäss § 19 Abs. 3 PBG sind die Gemeinden befugt, die Vorgaben des Regierungsrates zu konkretisieren. Dies erfolgt vorliegend bezüglich ideeller Immissionen. Bei ideellen Immissionen handelt es sich gemäss Bundesgericht um Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen beziehungsweise unangenehme psychische Eindrücke erwecken. Beispiele für Ideelle Immissionen: Sexgewerbliche Betriebe, Freitodbegleitungen.

Solche Immissionen gelten als stark störend und sind demnach nur in den Arbeitszonen Industrie AI A und AI B zulässig.

7. Zonenplan

7.1 Vorbemerkungen

Alle Zonenplanänderungen sind nummeriert und in der Zonenplanänderungstabelle im Anhang 4 aufgeführt. Ebenso sind sie im Übersichtsplan zu den Zonenplanänderungen abgebildet.

Der Zonenplan wurde von der Wälli AG im aktuellen Datenmodell „Ortsplanung“ des GIS-Verbunds Thurgau erfasst und entspricht den Anforderungen des ÖREB-Katasters.

7.2 Umzonungen

Vorbemerkung

Alle Umzonungen sind in der Zonenplanänderungstabelle (Anhang 4) aufgeführt.

Gebiet Schützegüetli

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
1.1.1	Umzonung	7'656 m ²	IA zu WA3	237, 778, 779
1.1.2	Umzonung	2'554 m ²	IA zu AG	933, 1004
1.2	Umzonung	3'545 m ²	WG3 zu AG	781
1.3	Umzonung	1'226 m ²	WG3 zu Z4	223, 227, 783, 1359, 1740, 1984
30.1.9	Umzonung	11'502 m ²	WG3 zu AG	230, 231, 232, 1105, 1505, 1875, 1986



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Direkt neben dem Bahnhof befindet sich heute der Produktionsstandort der Molkerei Biedermann. Die Molkerei ist in den letzten Jahren stark gewachsen und beabsichtigt die Errichtung

	<p>eines Erweiterungsbaus auf dem unüberbauten Grundstück Kat.-Nr. 781.</p> <p>Die Firma Laumann & Co. AG, deren Betriebsareal sich in der Industriezone IA befindet, prüft eine Umnutzung ihres Areals.</p> <p>Das Gebiet ist Teil der angestrebten Zentrumserweiterung gemäss RES, wo Einkaufs-, Arbeits- und Wohnnutzungen in hochwertigen städtebaulichen Strukturen entwickelt werden sollen.</p>
Problemstellung	<p>Die Molkerei Biedermann befindet sich heute in der Zone WG3, welche nicht für industrielle Nutzungen gedacht ist. Das unüberbaute Grundstück Kat.-Nr. 781 befindet sich mehrheitlich in der Gewerbezone G (mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III), im südöstlichen Teil in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Das Areal der Laumann & Co AG befindet sich in der Industriezone IA (mit ES IV), welche direkt an Wohnzonen (W2 und W3) angrenzt, was zu Konflikten (Lärm, Verkehr etc.) führen kann.</p>
Änderungen	<p>Der Teil des Betriebsareals der Firma Laumann & Co AG (Kat.-Nrn. 237, 778 und 779), der sich südlich der Schützengütlistrasse und der Neugütlistrasse erstreckt, wird in die Wohn- und Arbeitszone WA3 überführt. Um eine gute Einordnung von Neubauten in das Ortsbild zu gewährleisten, wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (Nr.1.1.1).</p> <p>Die Grundstücke Kat.-Nr. 933 und 1004 nordöstlich der Neugütlistrasse werden zusammen mit der südlichen Teilfläche von Kat.-Nr. 781, die heute der WG3 zugeordnet ist, in die Arbeitszone Gewerbe überführt (Nr. und 1.2).</p> <p>Das Areal „Steig“, heute der WG 3 zugeordnet, wird in die neu geschaffene Zentrumszone Z4 überführt (1.3). Diese Aufzonung entspricht auch dem Wunsch der Eigentümerin der unüberbauten Grundstücke Kat.-Nr. 223 und 1984.</p> <p>Das Gebiet zwischen den Bahngleisen und der Schützengütlistrasse wird von der WG3 in die AG umgezont. Damit wird der bereits bestehenden Nutzung Rechnung getragen (Nr. 30.1.9).</p> <p>Für vier Gebiete ist eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 20 PBV vorgesehen. Die Zielsetzungen für die Gestaltungspläne sind im Richtplan-Koordinationsblatt S 1.02 festgehalten.</p>
Ziele GP Schützengütli	<ul style="list-style-type: none">• Konfliktfreier Übergang zur südlich angrenzenden Wohnzone, vorzugsweise durch Freihaltung einer begrünter Pufferzone.• Konfliktfreie Regelung des Lieferverkehrs• Flächensparende Erschliessung und Parkierung• Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit (Fusswegverbindungen) sicherstellen.
Ziele GP Molkerei	<ul style="list-style-type: none">• Gute massstäbliche und gestalterische Einordnung der industriellen Bauten in das erweiterte Stadtzentrum• Konfliktfreie Regelung des Lieferverkehrs

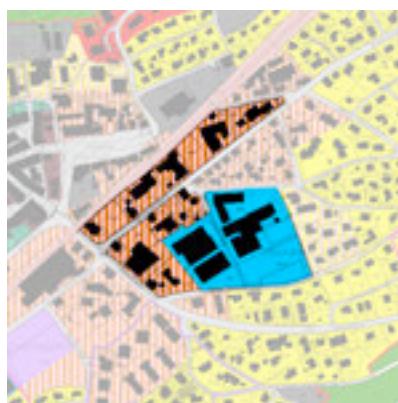
Ziele GP Steig

Ziele GP Laumann

- Realisierung Unter- oder Überführung Bahnhof für Fussgänger/Velofahrer beachten
- Flächensparende Erschliessung und Parkierung
- Flächensparende Erschliessung und Parkierung
- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss zur Steigstrasse
- Attraktive Gestaltung des Aussenraums zur Steigstrasse
- Gute Einordnung von Um- und Neubauten unter Berücksichtigung der bestehenden industriell geprägten Strukturen
- Sicherstellen eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeitsnutzungen
- Effiziente Abwicklung des Arealverkehrs

Gebiet Ölchäller und
Esenstrasse

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
2.1	Umzonung	7'113 m ²	WG3 zu Z4	270, 271, 272, 1354, 1414
2.2	Umzonung	10'763 m ²	WG3 zu Z4	252, 256, 257, 258, 776, 777, 853, 1075, 1585
2.3	Umzonung	7'512 m ²	IA zu Z4	251, 1727
2.4	Umzonung	15'039 m ²	IA zu Z3	283, 1912
30.1.4	Umzonung	2'216 m ²	WG3 zu Z4	274, 275, 276, 984
30.1.5	Umzonung	4'403 m ²	WG3 zu Z4	273, 881



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage	<p>Zwischen dem Bahnhof und dem Industriegebiet Ölchäller besteht heute ein Mix aus Gewerbe- und Wohnnutzungen. Die Siedlungsstruktur ist heterogen, viele Bauten sind erneuerungsbedürftig. Die Gebiete entlang der Espenstrasse und der Steigstrasse sind der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen.</p> <p>Diverse Anfragen von Grundeigentümern im Industriegebiet Ölchäller thematisieren die Zonenzuteilung und wünschen eine Umzonung in eine Mischzone.</p> <p>Der südwestliche Teil des Gebiets entlang der Steigstrasse befindet sich in der Baugruppe 4.1 des ISOS, mit Erhaltungsziel A. Das Areal südöstlich der Espenstrasse befindet sich in der Baugruppe 4.2 des ISOS mit Erhaltungsziel B (siehe Kap. 7.6).</p>
Problemstellung	<p>Das Gebiet in der Nähe des Bahnhofs ist heute vielerorts unternutzt. Die bestehende Zonierung bietet wenig Anreiz für eine bauliche Erneuerung. Die Aussenräume wirken wenig einladend.</p> <p>Eine industrielle Nutzung direkt neben reinen Wohnzonen ist problematisch und nicht mehr zeitgemäss.</p>
Änderungen	<p>Das Gebiet bietet sich für eine Umstrukturierung mit massgeblicher Verdichtung an. Es bildet das Herzstück der in der RES vorgesehenen Zentrumserweiterung. Mit der Migros besteht bereits ein wichtiger Anker für die beabsichtigte Entwicklung. Mittels einer massgeblichen Erhöhung der Baudichte soll eine umfassende bauliche Erneuerung erreicht werden.</p> <p>Der westliche Teil des Gebiets inkl. des westlichen Teils des Industriegebiets Ölchäller sowie das Areal zwischen Espenstrasse und Bahnlinie wird in die neu geschaffene Zentrumszone Z4 umgezont, mit einer gegenüber der WG3 um rund 100 % höheren Baudichte. Damit kann dem Anspruch der Innenentwicklung Rechnung getragen und der nötige Anstoss für die angestrebte bauliche Erneuerung gegeben werden.</p> <p>Der östliche Teil des Industriegebiets Ölchäller wird in die Zentrumszone Z3 umgezont. Damit wird ein zu grosser Dichtesprung zur östlich angrenzenden Wohn- und Arbeitszone 2 vermieden.</p> <p>Für die drei Teilgebiete Espenmatt, Ölchäller und Migros ist eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 20 PBV vorgesehen. Die Zielsetzungen für die Gestaltungspläne sind im Richtplan-Koordinationsblatt S 1.03 festgehalten.</p> <p>Für die zwei Gebiete zwischen Bahngleis und Espenstrasse ist ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 20 PBV vorgesehen. Die Zielsetzungen für die Gestaltungspläne sind im Richtplan-Koordinationsblatt S 1.04 festgehalten.</p> <p>Das Dreieck Espenstrasse-Frohsinnweg-Friedenstrasse mit prägenden Bebauungsstrukturen (Punktbauten entlang der</p>

Ziele GP Espenmatt (Z4) und GP
 Ölchäller (Z3)

Espenstrasse) soll in seiner Entwicklung nicht forciert und daher in der Zone WG3 belassen werden.

- Flächensparende Erschliessung
- Espenmatt als verkehrssarmen zentralen Boulevard gestalten und von Erschliessungsverkehr möglichst freihalten
- Erschliessungsverkehr über Zufahrt südlich Migros, über die Friedenstrasse sowie über die Obere Bisrütistrasse führen
- Zentrale Parkierung
- Gute Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Wohnzonen
- Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit (Fussweg- und Veloverbindungen) sicherstellen.

Ziele GP Espenstrasse und Espenweg
 (Z4)

- Sicherstellen eines gestalterischen Lärmschutzes gegenüber der Bahnstrecke
- Gute Einordnung der Überbauung, mit raumbildenden Fassadenfluchten entlang der Espenstrasse
- Gewährleistung von Durchblicken in Querrichtung
- Flächensparende Erschliessung
- Zentrale Parkierung

Parallel zur Entwicklung der Baugebiete ist auch eine gestalterische Aufwertung des Strassenraums der Espenstrasse vorzusehen.

Ziele GP Migros (Z4)

- Gute Einordnung der Überbauung, mit raumbildenden Fassadenfluchten entlang der Steigstrasse
- Zentrumsgerechte Mischnutzung mit attraktivem öffentlichen Freiraum
- Flächensparende Erschliessung und zentrale Parkierung
- Effiziente Verkehrslösung für die Migros

Nussbänggli

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
6.2.1	Umzonung	2'991 m2	E zu W2	304
6.2.2	Umzonung	148 m2	E zu St.i.B	1938
6.1.4	Umzonung	71 m2	St.i.B. zu W2	1321
41.0	Umzonung	283 m2	W2 zu Fh	724



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Das Gebiet Nussbänggli ist als Zone für experimentelles Bauen ausgewiesen. Das Gebiet ist eher peripher gelegen, kaum mit dem ÖV erschlossen und unterdurchschnittlich besonnt (nord-exponierte Hanglage) und eignet sich deshalb wenig für eine Bebauung. Zusätzlich handelt es sich um einen bei den Bischofszellern beliebten Schlittelhang. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bischofszell.

Änderung

Das Gebiet wird im östlichen Bereich teilweise ausgezont (siehe Kapitel 7.3). Da westlich des Gebiets bereits abparzellierte Grundstücke bestehen, wird eine Bautiefe in der Bauzone belassen; diese kann über eine Stichstrasse von der Bisrütistrasse her erschlossen werden.

Bezüglich Lärm von schlittelnden Kindern kann bei einem Verkauf der Grundstücke eine Duldungsklausel im Grundbuch eingetragen werden.

Mit den Zonenplanänderungen 6.1.4 und 41.0 werden untergeordnete Korrekturen zur Anpassung an die bestehenden Verhältnisse vorgenommen.

Weitere Zentrumsgebiete

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
30.1.1	Umzonung	5697 m ²	WG2 zu WA3	356, 357, 769, 1305, 1787, 1788
30.1.2	Umzonung	8'516 m ²	WG2 zu WA3	361, 366, 1009, 1341
30.1.3	Umzonung	6'237 m ²	WG3 zu Z4	363, 364, 367, 369, 370, 372, 373, 987, 1348, 1493, 1952
30.1.6	Umzonung	3'689 m ²	WG3 zu Z3	376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 1692
30.1.7	Umzonung	4'853 m ²	WG3 zu Z3	71, 72, 73, 535, 536, 537, 538, 539, 540

30.1.8	Umzonung	11'918 m ²	WG3 zu Z3	319, 557, 558, 1598, 1919, 1977
32.1.1	Umzonung	608 m ²	WG3 zu Z3	75



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Im Umfeld der Altstadt besteht an verschiedenen Orten Potential für Aufwertungen und Verdichtungen.

Problemstellung

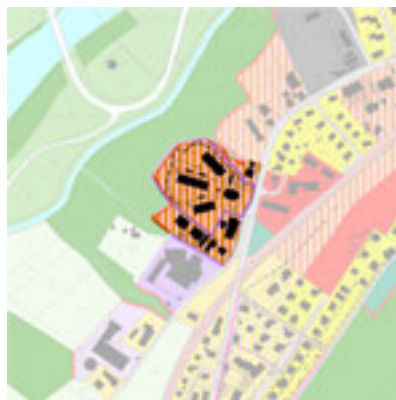
Zwischen der Altstadt und den neuen Zentrumszonen bestehen heute diverse Wohn- und Gewerbezone mit verhältnismässig geringer möglicher Dichte.

Änderung

Diese Gebiete werden ebenfalls Zentrumszonen zugewiesen, um den Handlungsspielraum für die Innenentwicklung zu erhöhen. Nördlich der Laubeggstrasse soll ein Streifen der WA3-Zone zugeteilt werden, um der dort bereits vorherrschenden Bebauungshöhe zu entsprechen.

Wiesenstrasse

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
5.1	Umzonung	17'447 m ²	WG3 zu W4	587, 813, 814, 1408, 1573, 1574, 1575



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Angrenzend an die Niederbürerstrasse befinden sich mehrheitlich Mischzonen. Die Zonierung wurde vermutlich gewählt, um im Sinne eines gestalterischen Lärmschutzes eine gewerbliche Nutzung entlang der Strasse zu ermöglichen. Das Gebiet zwischen Wiesenstrasse, Niederbürerstrasse und Bahnlinie hingegen bildet als reine Wohnzone eine Insel inmitten von Mischzonen.

Auch das Gebiet Bachtöbeli befindet sich in einer Mischzone, es wird heute aber praktisch ausschliesslich für Wohnen genutzt.

Änderung

Um die Zonenzuordnung mit der effektiven Nutzung in Übereinstimmung zu bringen, wird das Gebiet Bachtöbeli in eine reine Wohnzone umgezont. Die anderen Mischzonen entlang der Niederbürerstrasse werde belassen, da diese gemischt genutzt werden.

Sattelbogen

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
10.1	Umzonung	2'144 m ²	W2 zu OeBa	1605



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Im Gebiet Sattelbogen ist auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1605, auf dem sich das Altersheim befindet, eine unüberbaute Teilfläche der Wohnzone W2 zugeordnet. Das Altersheim selbst ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet.

Problemstellung

Die Nutzung des Areals für eine Überbauung mit Wohnbauten ist fraglich. Die Betreiberin des Altersheims beabsichtigt die Erstellung von Alterswohnungen. Dafür ist die bestehende Zonierung nur bedingt geeignet.

Änderung

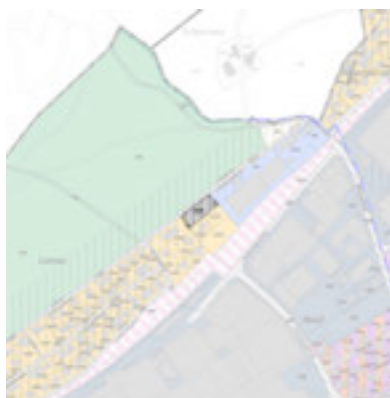
In Absprache mit den Betreibern des Altersheim wird das Areal in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umgezont. Alterswohnungen sind in der OeBA ebenfalls zonenkonform. In der OeBA besteht dank den offeneren Bauvorschriften mehr Spielraum für eine optimale Nutzung des Areals.

Trafo Lettenstrasse

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
20.1	Umzonung	1'017 m ²	W2 zu OeBA	1721



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1721, welches im Eigentum der Stadt Bischofszell ist, bestehen heute ein Spielplatz sowie eine Trafostation. Da sich das Grundstück in unmittelbarer Waldnähe befindet, ist eine Überbauung zu Wohnzwecken wenig sinnvoll.

Änderung

Entsprechend der aktuellen Nutzung für öffentliche Zwecke wird das Grundstück in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.

Umzonungen betreffend
 Strassenflächen innerhalb
 Bauzone

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
34.1.1	Umzonung	1'750 m ²	IA zu St.i.B	1950, 1951
34.1.2	Umzonung	395 m ²	W2 zu St.i.B	236
34.1.3	Umzonung	19 m ²	St.i.B zu W2	941
34.1.4	Umzonung	1'126 m ²	IA zu St.i.B	508, 1946, 1451, 1976
34.1.5	Umzonung	194 m ²	WG3 zu St.i.B	1186, 1451



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage und Änderung

Seit der letzten Revision der Ortsplanung wurden verschiedene Strassen aus Privateigentum in das Eigentum der Stadt überführt. Öffentliche Strassen im Eigentum der Stadt sollen sich

nicht in Bauzonen befinden, weshalb sie der separaten Zone "Strassen innerhalb Bauzone" zugeführt werden. Es handelt sich dabei um technische Anpassungen.

Aufzoning Türkei, Wiesenpark und Bitziring

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
36.1	Umzonung	5'770 m ²	WG3 zu WA4	207
36.2	Umzonung	17'108 m ²	W3 zu W4	303, 318, 326, 365, 1203, 1213, 1215, 1235, 1301, 1302
36.3	Umzonung	5'075 m ²	W3 zu W4	1162, 1270



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Neben den Umzonungen im Zentrum, wo die Stärkung der Zentrumsfunktion im Vordergrund steht, soll auch ausserhalb des Zentrums in geeigneten Gebieten eine massvolle Nutzungsintensivierung erreicht werden, indem Gebiete in dichtere Zonen umgezont werden. Mit der Einführung der Wohnzone W4 können zudem bestehende viergeschossige Bauten einer passenderen Nutzungszone zugeführt werden.

Änderungen

Das Gebiet «Türkei» ist heute nicht bebaut und befindet sich im Eigentum der Stadt. Bisher war hier entlang der Bahnlinie eine Zone WA3 ausgeschieden. Im Anbetracht der Umzonung des Areals auf der anderen Seite der Bahnlinie in die W4 erscheint es hier sinnvoll, das Gebiet in die Zone WA4 umzuzonen (Nr. 36.2). Aus topografischer Sicht (Lage am Hangfuss) spricht hier nichts dagegen.

Auf der anderen Seite der Bahnlinie wird die heute bestehende Wohnsiedlung Wiesenpark von W3 zu W4 umgezont, um der bestehenden baulichen Dichte (viergeschossige Bauten) besser Rechnung zu tragen (Nr. 36.3).

Gleiches gilt für diverse Grundstücke nördlich des Bitzirings. Diese werden ebenfalls neu der W4 zugeschlagen, um der bestehenden baulichen Dichte (viergeschossige Bauten) besser Rechnung zu tragen (Nr. 36.2).

Umzonung Nagelpark

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
37.1	Umzonung	2'925 m2	OeBA zu Fh	171



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Verschiedene Rückmeldungen aus der Vernehmlassung sprachen sich dafür aus, die bestehende Grünfläche im Nagelpark zu erhalten und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in diesem Gebiet zu verkleinern.

Änderung

Gemäss Angaben der evangelischen Kirchgemeinde besteht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 171 ein Grundbucheintrag, dass auf dem Grundstück einzig kirchliche Bauten zulässig sind. Laut der Kirchgemeinde ist es unwahrscheinlich, dass die Grünfläche in grösserem Mass überbaut wird.

Im Sinne eines Kompromisses wird der empfindliche nördliche Hangbereich des Grundstücks Kat.-Nr. 171 der Freihaltezone zugewiesen. Das Areal auf der Ebene wird hingegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen belassen. Das gesamte Areal ist zudem mit der Ortsbildschutzzone B überlagert,

so dass auch bei einer allfälligen zukünftigen Bautätigkeit auf eine besonders gute Einordnung von Bauten und Anlagen zu achten ist.

Umzonung lifang

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
38	Umzonung	278 m ²	W3 zu W2	213



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Der Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 213 hat in der Vernehmlassung darauf hingewiesen, dass ein kleiner Teil des Grundstücks der Wohnzone W3 zugewiesen ist. Der grössere Teil des Grundstücks befindet sich in der Wohnzone W2. Der Grundeigentümer wünscht eine einheitliche Zonierung.

Änderung

Im Sinne der gewünschten einheitlichen Zonierung wird der fragliche Teil des Grundstücks der Zone W2 zugewiesen, womit das ganze Grundstück in derselben Zone zu liegen kommt.

Umzonung «Aldi»

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
39.1	Umzonung	5'479 m ²	WA4 zu WA3	835



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderung

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 835 befindet sich heute ein Teil des Ladengebäudes eines Detailhandelsgeschäfts (Aldi). Der Baukörper übersteht die Gemeindegrenze zu Zihlschlacht-Sitterdorf. Das Grundstück auf dem Gebiet von Zihlschlacht-Sitterdorf befindet sich in der Zone WA3.

Änderung

Um die Zonierung mit der Nachbargemeinde abzustimmen und in etwa ähnliche bauliche Möglichkeiten zu bieten, wird die Parzelle neu ebenfalls der Zone WA3 zugewiesen.

Schulhaus Halden

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
43.1	Umzonung	236 m ²	Oe zu Str.i.B.	3060
43.2	Umzonung	1'033 m ²	Oe zu W2	3060
43.3	Umzonung	1'519 m ²	Oe zu Fh	3060



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Das Schulhaus in Halden wird nicht mehr als solches genutzt. Eine andere öffentliche Nutzung ist nicht vorgesehen, so dass es aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlassen werden kann.

Änderung

Das Grundstück wird drei verschiedenen Zonen zugeordnet. Die Erschliessungstrasse wird der Strasse innerhalb Bauzone zugewiesen (Nr. 43.1). Das Schulhaus selber wird einer Wohnzone W2 zugeordnet (Nr. 43.2). Der östliche Teil des Grundstücks wird aufgrund der Rutschgefahr (blaue Zone) einer Freihaltezone zugewiesen (Nr. 43.3).

Weitere Umzonungen in Halden

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
44.0	Umzonung	35 m ²	Oe zu W2	3059
45.0	Umzonung	150 m ²	Str.i.B. zu W2	3073



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Ein kleiner, nicht öffentlich genutzter Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3059 soll von der Stadt an den Eigentümer des Nachbargrundstücks Kat.-Nr. 3158 verkauft werden (Nr. 44.0). Dieses Grundstück befindet sich in der Wohnzone W2.

Das heute als Strasse klassierte Grundstück Kat.-Nr. 3073 wird nicht mehr als Strasse genutzt (Nr. 45.0).

Änderung

Der zu veräussernde Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 3059 wird neu der Wohnzone W2 zugeordnet.

Das Grundstück Kat.-Nr. 3073 wird der Wohnzone W2 zugewiesen.

7.3 Auszonungen

Vorbemerkung

Alle Auszonungen sind in der Zonenplanänderungstabelle (Anhang 4) aufgeführt.

Nussbänggli

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
6.1.1	Auszonung	5'566 m ²	E zu Lw	304, 1939
6.1.2	Auszonung	4'611 m ²	Fh zu Lw	304, 721
6.1.3	Auszonung	103 m ²	E zu St.a.B	302, 1938
6.1.3	Auszonung	162 m ²	St.i.B zu St.a.B	302, 1938
6.1.3	Auszonung	37 m ²	Fh zu St.a.B	302, 1938



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Das Gebiet Nussbänggli ist als Zone für experimentelles Bauen ausgewiesen. Das Gebiet ist eher peripher gelegen, kaum mit dem ÖV erschlossen und unterdurchschnittlich besonnt (nord-exponierte Hanglage) und eignet sich deshalb wenig für eine Bebauung. Zusätzlich handelt es sich um einen bei den Bischofszellern beliebten Schlittelhang. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bischofszell.

Änderung

Das Gebiet wird im östlichen Bereich teilweise ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeordnet (Nr. 6.1.1 bis 6.1.3). Da westlich des Gebiets bereits abparzellierte Grundstücke bestehen, wird eine Bautiefe in der Bauzone belassen; diese kann über eine Stichstrasse von der Bisrütistrasse her erschlossen werden.

Städeli

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
8.1.1	Auszonung	13'019 m ²	Oe zu Lw	327, 329, 391
8.1.2	Auszonung	2'437 m ²	Fh zu Ls	327, 391
8.1.2	Auszonung	1'689 m ²	Oe zu Ls	327, 391



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Im Gebiet Städeli verfügt die Stadt Bischofszell über eine grössere Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Langfristig besteht in diesem Gebiet kein Bedarf für öffentliche Nutzungen. Der Kanton hat im Ortsplanungsgespräch angeregt, die Zonenzuordnung dieses Areals zu überprüfen.

Das Gebiet nördlich des Städeliwegs befindet sich grösstenteils in der roten Gefahrenzone.

Änderung

Das Gebiet wird ersatzlos ausgezont. Der Streifen entlang der Sitter wird der Landschaftsschutzzone zugeordnet, die übrigen Flächen der Landwirtschaftszone.

Siedlungsrand Gartewis

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
11.1	Auszonung	3'648 m ²	W2 zu Lw	1676



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Am östlichen Siedlungsrand von Bischofszell befindet sich unmittelbar am Rand des Baugebietes ein unüberbautes Areal, welches peripher gelegen und bisher nicht baureif ist. Es ist zudem ungünstig geformt und aufwändig zu erschliessen. Der Eigentümer zeigte bisher kein Interesse an einer Überbauung.

Änderung

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer wird das Areal ausgezont.

ARA Halden

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
13.1	Oe zu Ls	1'044 m ²	Auszonung	3035
13.2	Fh zu Ls	3'735 m ²	Auszonung	3035



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Die ARA Halden wird rückgebaut. Einzig ein Pumpwerk bleibt bestehen. Die für die ARA ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erübrigt sich deshalb teilweise.

Änderung

Der westliche Teil des Grundstücks inkl. der Teilfläche, die bisher in der Freihaltezone liegt, wird der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Bahnareale

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
35.1	B.i.B. zu B.a.B.	1821 m ²	Auszonung	1871
35.2	B.i.B. zu B.a.B.	5333 m ²	Auszonung	1878, 1879



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Änderung

Zwei Gleisabschnitte auf dem Gemeindegebiet von Bischofszell verlaufen am Rand der Bauzone.

Die Gleisabschnitte werden künftig nicht mehr dem Siedlungsgebiet zugeschlagen.

7.4 Umgang mit Gefahrenbereichen

Vorgehen

Entsprechend dem kantonalen Leitfaden „Ausscheidung der Gefahrenzonen, Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau, Präzisierung der Gemeindeaufgaben“ (2015) wurde eine vollumfängliche Analyse der Gefahrengebiete vorgenommen. Für alle Zonenplanänderungen wurde zudem geprüft, ob diese einen Einfluss auf das Gefahrenpotential aufwiesen und mit welchen Massnahmen eine zweckmässige Risikoreduktion erzielt werden kann. Das Vorgehen orientiert sich an den beiden Leitfäden «Umsetzung Naturgefahren im Thurgau» und «Ausscheiden der Gefahrenzonen, Umsetzung Naturgefahren im Kanton Thurgau».

Überlagerung Gefahrenkarte mit
Zonenplan

Zunächst wurde eine Überlagerung der Gefahrenkarte mit dem Zonenplan durchgeführt und mögliche Konfliktgebiete identifiziert. Die Konfliktgebiete werden nach folgenden Kriterien bestimmt:

- Vorgesehene Neueinzonungen und unbebautes Bauland mit einer Gefährdung
- Bebaute Flächen mit einer mittleren (blau) oder erheblichen (rot) Gefährdung
- Einzelfallentscheid bei bebauten Flächen mit einer geringen Gefährdung (gelb)

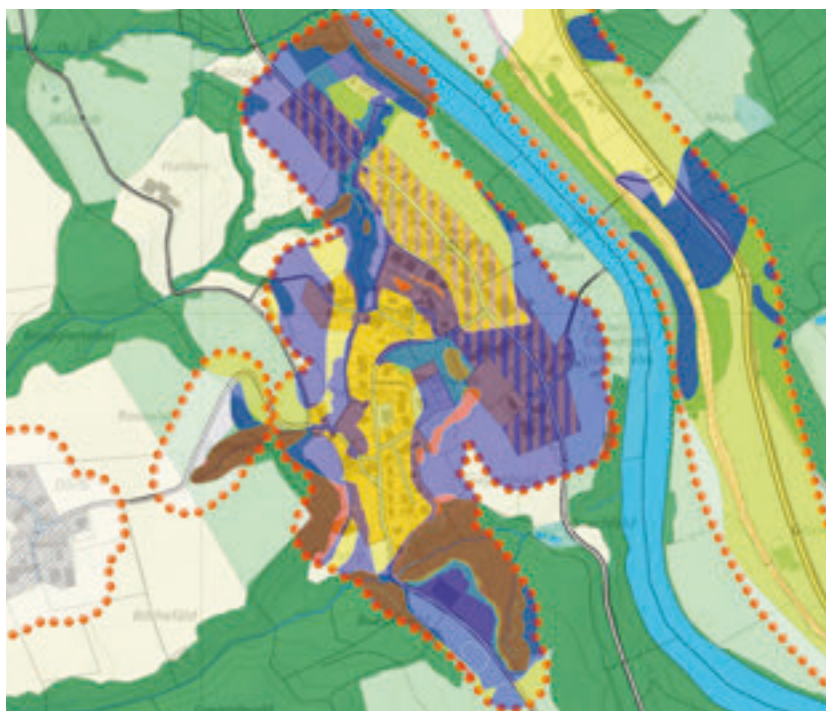
Die Ergebnisse der Abklärungen sind in der Analysetabelle im Anhang 6 ersichtlich.

Rutschgebiete Halden
Ausgangslage

Fast der gesamte Ortsteil Halden befindet sich in einem Rutschgebiet (permanente Rutschung). In Teilgebieten wird die blaue bzw. rote Gefahrenstufe gemäss Naturgefahrenkartierung erreicht. Einzelne Grundstücke sind heute noch nicht überbaut. Im Gelände sind stellenweise deutliche Rutschungsanzeichen ersichtlich.

Die kantonale Gebäudeversicherung hat in der Vergangenheit bei einem Neubau für Schäden, die aus Rutschungen entstehen, keinen Versicherungsschutz mehr übernommen. Aufgrund der bekannten Rutschgefährdung und wegen der eher peripheren Lage ist die Nachfrage nach Bauland in Halden eher gering.

Rutschgebiete in Halden
Überlagerung der synoptischen
Gefahrenkarte mit dem Zonenplan
(Quelle: ThurGIS)



Raumplanerische Massnahmen

Die unüberbauten Grundstücke eignen sich wegen der Rutschgefährdung (vor allem in Gebieten mit mittlerer bzw. grosser Rutschgefährdung) nur eingeschränkt (mittlere Gefährdung) bzw. nicht (grosse Gefährdung) für eine Überbauung. Um das Risikopotenzial nicht mit zusätzlichen Bauten in der Gefahrenzone zu vergrössern, sind nicht überbaute Bauzonen in der roten Gefahrenstufe in jedem Fall auszuzonen. Nicht überbaute Bauzonen in der blauen Gefahrenzone sollen überprüft und gegebenenfalls in ein weniger gefährdetes Gebiet verlagert werden.

Haltung der Grundeigentümer

Das Gespräch mit sämtlichen Grundeigentümern in den betroffenen Gebieten wurde gesucht. Nicht alle Eigentümer haben Verständnis für die Massnahmen, teilweise wird bezweifelt, dass tatsächlich eine so grosse Gefährdung besteht. Einige Eigentümer machen primär Eigenbedarf geltend.

Geologisches Gutachten

Für die von einer möglichen Auszonung betroffenen Areale wurde eine ergänzende punktuelle Beurteilung der Gefährdung durch Rutschungsprozesse vorgenommen (Berichte Dr. Roland Wyss GmbH vom 25.11.2019, vom 18.02.2019 und vom 18.2.2021). Die Schlussfolgerungen und Empfehlungen der Gutachterin führten zu einem teilweisen Verzicht auf einige der ursprünglich vorgesehenen Auszonungen (siehe Analysetabelle im Anhang 6).

Halden Rebrain

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
25.1	Umzonung	14 m ²	W2 zu WA2	3169
25.2	Umzonung	601m ²	WG2 zu W2	3169
25.3	Auszonung	1'660 m ²	W2 zu Lw	3052



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Für das Grundstück Kat.-Nr. 3169 gilt ein Sondernutzungsplan (Quartierplan Rebrain) aus dem Jahr 1981. Die Erschliessung wurde bisher nicht realisiert.

Das geologische Gutachten kommt zum Schluss, dass die Gefährdung des oberen Grundstücksteils als mittel bis hoch einzustufen ist.

Änderung

Im Gebiet Rebrain wird entsprechend dem Gutachten der obere Teil des Grundstücks ausgezont (Nr. 25.3).

Im unteren Teil des Hangs kommt die Gutachterin zum Schluss, dass eine mittlere Gefährdung vorliegt. Mit entsprechender Bauweise, z.B. mittels verstärkter Bodenplatte oder geeigneter Gründung, sorgfältiger Planung und entsprechenden Voruntersuchungen des Baugrunds kann die Gefahr jedoch minimiert werden. Gestützt auf das Gutachten wird der untere Teil in der Bauzone belassen. Die Zonenzuordnung wird gleichzeitig entsprechend dem Wunsch des Grundeigentümers bereinigt (Nr. 25.1 und 25.2)..

Halden Waldwies

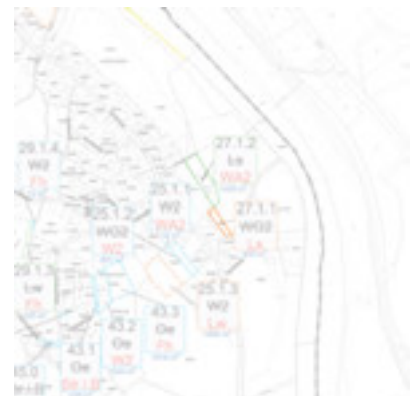
Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
27.1.1	Auszonung	430 m ²	WG2 zu Ls	3037
27.1.2	Einzonung	1436 m ²	Ls zu WA2	3037



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Der Eigentümer wünscht, den Grundstücksteil im Süden auszuzonen und stattdessen einen Schopf mit Umgebungsfläche, welcher sich heute im Nichtbaugebiet befindet, einzuzonen. Gleichzeitig soll das Baugebiet um rund 1'000 m² vergrößert werden, da der dort ansässige Gartenbaubetrieb an seine Grenzen stösst dringend mehr Lagerplatz benötigt.

Das einzuzonende Areal befindet sich teilweise in der blauen und teilweise in der gelben Gefahrenzone. Das Gutachten der Dr. Roland Wyss GmbH vom 18.2.2021 stuft eine Nutzung des umzuzonenden Bereichs als Lagerplatz (inkl. Lagerboxen, Siebanlage und Unterstand) wenig sensitiv für Hangbewegungen ein.

Änderung

Dem Wunsch nach einer Verlagerung der Bauzone auf demselben Grundstück, verbunden mit einer Vergrößerung des

Baugebiets um rund 1'000 m² wird im Sinne einer Arrondierung des bestehenden Gewerbebetriebs entsprochen.

Halden Spitalstrasse

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
29.1.1	Auszonung	1'324 m ²	W2 zu Lw	3016
29.1.2	Einzonung	1'323 m ²	Lw zu W2	3016
29.1.3	Einzonung	335 m ²	Lw zu Fh	3016
29.1.4	Umzonung	13 m ²	W2 zu Fh	3016



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Der unüberbaute Grundstücksteil nordwestlich des Wohnhauses Spitalstrasse 9 befindet sich in der blauen Gefahrenzone und ist zudem nicht erschlossen. Der Eigentümer macht Eigenbedarf geltend.

Änderung

Es wird ein flächengleicher Zonenabtausch auf demselben Grundstück vorgenommen. Das Bauland wird in einen Bereich mit geringer Gefährdung südlich des bestehenden Wohnhauses, westlich angrenzend an den Bach, verschoben (siehe Gutachten Dr. Roland Wyss GmbH vom 20.11.2019). Dabei ist der Gewässerabstand zu beachten und es ist eine interne Grundstückerschliessung von der Spitalstrasse zu erstellen. Die Massnahme reduziert das Gefahrenrisiko, zudem wird das Siedlungsgebiet von Halden kompakter.

Gefahrenbereiche entlang Sitter und Thur

Entlang der Sitter grenzt die Bauzone an verschiedenen Orten bis an das Flussufer.

Die Gebiete entlang der Sitter sind über weite Teile durch Dämme vor Hochwasser geschützt. Zwischen Damm und Flussufer besteht teilweise eine grosse Überschwemmungsgefahr (Gefahrenzone rot). Grundsätzlich bestehen bereits Baulinien, die ein Bauen in den Gefahrengebieten am Flussufer verhindern. Dennoch ist die gesamte Grundstücksfläche rele-

vant für die Bestimmung der Baudichte. Um eine visuell störende, zu hohe Dichte in Flussnähe zu verhindern, sind die fraglichen Gebiete in eine Bauzone ohne Baudichte (Freihaltezone) umzuzonen.

Sitter Flussufer

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
33.1.1	Umzonung	2'210 m ²	WG4 zu Fh	419, 1324, 1542
33.1.2	Umzonung	916 m ²	WG3 zu Fh	1006, 1031, 1576
33.1.3	Umzonung	530 m ²	IA zu Fh	971, 1014
33.1.4	Umzonung	2'272 m ²	IA zu Fh	1948



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Änderung

Die aufgeführten Teilflächen werden umgezont und einer Freihaltezone zugewiesen.

Bruggwiesen

Im Gebiet Bruggwiesen besteht gebietsweise eine grosse Gefährdung durch Hochwasser der Sitter. Es sind überbaute Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der WA4 betroffen. Die Gefahrenabwehr erfolgt durch bauliche Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Sitter.

Thur Flusssufer

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
33.2	Umzonung	276 m ²	WG3 zu Fh	1448, 1461, 1462



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Entlang der Thur grenzt die Bauzone im Gebiet Brüel bis an das Ufer der Thur.

Über die drei Grundstücke Kat.-Nrn. 1448, 1461 und 1462 verläuft ein Weg. Es erscheint wenig sinnvoll, die Fläche zwischen Weg und Flusssufer in der Bauzone zu belassen, da dort kaum Baumöglichkeiten bestehen und sich diese Flächen zuden in der roten Gefahrenzone befindet.

Änderung

Die Gebiete werden einer Freihaltezone zugewiesen.

Papierfabrik

Im Areal der Papierfabrik besteht gebietsweise eine grosse Gefährdung durch Hochwasser der Thur bzw. des Fabrikkanals. Es sind überbaute Flächen in der Zone WA3 betroffen. Die Gefahrenabwehr erfolgt durch bauliche Hochwasserschutzmassnahmen entlang der Thur.

7.5 Einzonungen

Vorbemerkung

Alle Einzonungen sind in der Zonenplanänderungstabelle (Anhang 4) aufgeführt.

Dörfli

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
42.0	Einzonung	458 m ²	LW zu D	2813
42.1	Einzonung	12 m ²	LW zu St.i.B	2171



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Im Ortsteil Dörfli befindet sich ein Grundstück (Kat.-Nr. 2813) nur teilweise in der Bauzone. Die Zonengrenze verläuft über die Hauszufahrt und durch eine Gebäude.

Änderung

Das Grundstück wird vollständig der Dorfzone zugeschlagen. Die daran anstossende Strasse wird neu als Strasse innerhalb der Bauzone geführt.

Stocken

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
12.1	Einzonung	1'721 m ²	LW zu W2	1600



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Ausgangslage

Der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1606 kann aufgrund der geplanten Grundwasserschutzzone im Städeli künftig einen Teil des Grundstücks nicht mehr bewirtschaften. Die TGB möchte mittels Realersatz einen Ausgleich schaffen. Zu diesem Zweck soll das Grundstück Kat.-Nr. 1600 neu vom Eigentümer von Kat.-Nr. 1606 bewirtschaftet werden können. Der Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1600 ist damit einverstanden, sofern ein Teil seines Grundstücks in die Wohnzone 2 eingezont wird.

Änderung

Da sich die geplante Einzonung "Berg" nicht realisieren lässt, bietet sich eine geringfügige Erweiterung der Bauzone an diesem Ort an. Die einzuzonende Fläche ist ohne grösseren Aufwand erschliessbar und ist gut überbaubar. Das Areal gliedert sich gut an die bestehende Bauzone an.

Überprüfung der Ortsbildschutzzonen

Baugruppe 0.1



Alte Niederbürerstrasse (Baugruppe 0.1,
Erhaltungsziel A)
Bisher Ortsbildschutzzone B

Baugruppe 0.2



Niederbürer-/Türkeistrasse (Baugruppe
0.2, Erhaltungsziel B)
Mehrheitlich in der Ortsbildschutzzone C

Baugruppe 0.3



Wiesenstrasse (Baugruppe 0.3)

7.6 Änderungen von überlagernden Zonen

Alle im ISOS mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) und B (Strukturerhalt) bezeichneten Gebiete und Baugruppen wurden systematisch auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft. Hierfür wurde am 13.11.2020 zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege eine Begehung aller Gebiete vorgenommen.

Baugruppe 0.1, Erhaltungsziel A: Neu Ortsbildschutzzone C (bisher Ortsbildschutzzone B)

Das Gebiet zwischen der alten Niederbürerstrasse und der Poststrasse ist bisher der Ortsbildschutzzone B (Umgebungs-
schutz) zugeordnet.

Da es sich um ein Gebiet mit einer erhaltenswerten Struktur handelt, erfolgt neu die Zuordnung zur Ortsbildschutzzone C (Strukturschutz).

Baugruppe 0.2, Erhaltungsziel B: Unverändert belassen in Ortsbildschutzzone C

Die Baugruppe 0.2 befindet sich bis auf das Gebäude Niederbürerstrasse 1 vollständig in der Ortsbildschutzzone C. Das Gebäude Niederbürerstrasse 1 ist im Hinweisinventar als «bemerkenswert» verzeichnet. Diese Ausweitung der Ortsbildschutzzone wegen eines einzelnen Gebäudes erscheint nicht zweckmässig.

Baugruppe 0.3, Erhaltungsziel B: Keine Ortsbildschutzzone.

Die Baugruppe 0.3 wird im ISOS als «Wohnquartier aus einfachen Einfamilienhäusern mit Satteldach und Quergiebel, 1. Hälfte 20. Jhd.» beschrieben.

Die entlang der Niederbürerstrasse aufgereihten Bauten wirken in einem gewissen Mass prägend für den Strassenraum. Insgesamt weist die Baugruppe indes zu wenig erkennbare ortsbauliche Qualitäten auf, um die Zuordnung zu einer Ortsbildschutzzone zu begründen.

Bauten entlang Niederbürerstrasse in
der Baugruppe 0.3



Baugruppen 5.1 und 5.2



Neugütli (Baugruppen 5.1 und 5.2,
Erhaltungsziel A)

Baugruppe 5.1. und 5.2, Erhaltungsziel A: Mehrheitlich Orts-
bildschutzzone C.

Das Gebiet Neugütlistrasse ist Teil der Baugruppen 5.1 und 5.2
gemäss ISOS. Es handelt sich bei der Baugruppe 5.1 gemäss
ISOS um imposante, über hohem Sockel zweigeschossige
Arbeiterwohnhäuser mit verschiedenartigen Dächern, Anfang
20. Jhd. Die Baugruppe 5.2 wird beschrieben mit „Kleines
Einfamilienhausquartier hinter Fabrik, Wohnbauten in Garten,
1940er-Jahre“.

Die Aufreihung gleichartiger Bauten (Proportionen, Giebel-
dächer) oberhalb der Neugütlistrasse ist strukturbildend, eben-
so die Körnigkeit und die Geschossigkeit der Bauten beidseitig
des nördlichen Abschnitts der Neugütlistrasse.

Der südwestliche Teil der Baugruppe 5.1 hingegen ist sehr
heterogen überbaut und nicht erhaltenswert. Die gesamte
Baugruppe 5.2 sowie der nordöstliche Teil der Baugruppe 5.1
beidseits der Neugütlistrasse werden der Ortsbildschutzzone C
zugeordnet.



Ausschnitt neuer Zonenplan

Bebauung entlang Neugütlistrasse
(Baugruppe 5.2)



Gebiet 5



Areal Laumann, Neugütlistrasse (Gebiet 5, Erhaltungsziel B)

Gebiet 5, Erhaltungsziel B: Keine Ortsbildschutzzone.

Das Gebiet 5 ist im ISOS als «Quartier südlich der Bahnlinie mit Fabrikbauten und Wohnhäusern des 20. Jhd.» beschrieben.

Der Teil des Gebiets ausserhalb der Baugruppen 5.1 und 5.2 umfasst das Fabrikareal Laumann. Dieses Areal weist keine wesentlichen erhaltenswerten Strukturen auf. Eine Neuüberbauung ist möglich. Die neu festgelegte Gestaltungsplanpflicht gewährleistet eine hohe ortsbauliche Qualität. Der Erhalt der beiden Gebäude Neugütlistrasse 4 und 6 im Knie der Neugütlistrasse (im Hinweisinventar als «bemerkenswert» vermerkt) würde begrüsst.

Baugruppe 4.1



Steig (Baugruppe 4.1, Erhaltungsziel A).
Bisher teilweise Ortsbildschutzzone C.

Baugruppe 4.1, Erhaltungsziel A: Keine Ortsbildschutzzone.

Die Baugruppe 4.1 ist im ISOS als «Kleinstädtische kurze Strassenbebauung aus zwei- bzw. drei- geschossigen Putzbauten, rückwärtig Gewerbegebäude wie Käserei, 2.H.19.Jhd. - A.20.Jhd.» beschrieben.

Sie bildete historisch den Eingang zur Altstadt. Das Gebiet hat in den letzten Jahren starke bauliche Änderungen erfahren (Neubau Migros, Neubau Raiffeisenbank). Die Qualitäten, welche im ISOS (Aufnahmejahr 2006) zur Bewertung mit dem Erhaltungsziel A geführt haben, sind nicht mehr vorhanden.

Das Gebiet zwischen Espenstrasse und Bahnlinie befindet sich heute in der Ortsbildschutzzone. Ebenfalls liegt das Grundstück, auf dem seit kurzem die Migros steht, in einer Ortsbildschutzzone C.



Neubau Migros, Blick von der
Espenstrasse aus.

Die Interessen bezüglich einer baulichen Entwicklung an diesem zentralen Standort überwiegen die Schutzinteressen. Die Überlagerung mit der Ortsbildschutzzone C wird daher aufgehoben. Ebenso wird darauf verzichtet, die Baugruppe 4.1 einer Ortsbildschutzzone zuzuordnen. Die Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht ist für die Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen Qualität ausreichend. Bei einer Neuüberbauung sollte das Ziel, einen Auftakt zur Altstadt zu schaffen, wieder aufgenommen werden.

Baugruppe 4.2



Areal südöstlich Espenstrasse
(Baugruppe 4.2)
Bisher mehrheitlich Ortsbildschutzzone C.



Ausschnitt neuer Zonenplan

Bebauung auf der Südseite der
Espenstrasse im Abschnitt zwischen
Friedenstrasse und Frohsinnweg

Baugruppe 4.2, Erhaltungsziel B: Teilweise Ortsbildschutzzone.

Die Baugruppe 4.2 ist im ISOS als «Entlang der Espenstrasse gereihete Arbeiterwohnhäuser mit Quergiebel sowie weitere Bauten im rückwärtigen Bereich, um 1900» beschrieben.

Die Bebauung beidseitig der Espenstrasse weist einzig auf der Südseite im Abschnitt zwischen Friedenstrasse und Frohsinnweg erkennbare bauliche Qualitäten auf (geschlossene Häuserzeile mit strassenorientierten Punktbauten). Dieses Teilgebiet verbleibt in der Ortsbildschutzzone C. Das Gebiet zwischen Espenstrasse und der Bahnlinie wird mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Damit ist die Qualitätssicherung bei einer Neuüberbauung gewährleistet.



Baugruppe 3.1



Bitzi (Baugruppe 3.1)

Baugruppe 3.1, Erhaltungsziel A: Keine Ortsbildschutzzone.

Bei der Baugruppe 3.1 handelt es sich gemäss ISOS um ein planmässig angelegtes Einfamilienhausquartier, Bauten mit Gärten, vorwiegend 1. Hälfte des 20. Jhd. Das Areal weist in einem gewissen Masse bemerkenswerte Strukturen auf, da die Bauten alle in derselben Zeitperiode entstanden sind. Es fehlt aber ein einheitliches, geplantes Siedlungsbild. Zudem haben viele Bauten in den letzten Jahren erhebliche bauliche Änderungen erfahren, z.B. indem sie mit Anbauten und Kleinbauten ergänzt wurden. Ein einheitlicher Siedlungscharakter ist nur noch in Ansätzen erkennbar.

Die Schutzwürdigkeit ist nicht gegeben und auf die Überlagerung mit einer Ortsbildschutzzone wird verzichtet.

Gebiet 3



Obertor-Bitzi (Gebiet 3)
Bisher teilweise Ortsbildschutzzone B
(westlicher Teil)

Gebiet 3, Erhaltungsziel B: Keine Erweiterung der Ortsbildschutzzone.

Das Areal um die Bitzihalle und den Kindergarten ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlage zugeordnet und im öffentlichen Eigentum. Die Qualitätssicherung bei baulichen Veränderungen ist dank des öffentlichen Eigentums ausreichend gewährleistet.

Auf die Überlagerung mit einer Ortsbildschutzzone wird daher verzichtet.

Baugruppen 8.1 und 8.2



Obidörfli (Baugruppen 8.1 und 8.2)

Baugruppen 8.1 und 8.2, Erhaltungsziel A: Teilweise Ortsbildschutzzone (Baugruppe 8.2).

Die 1945/46 erstellte Wohnsiedlung Obidörfli wurde für Angestellte der Mostereigenossenschaft Obi errichtet. Es handelt sich bei der Wohnsiedlung gemäss ISOS um kleine Arbeiterwohnhäuser mit flachem Satteldach und Garten. Der ursprüngliche Zusammenhang zwischen Industriebetrieb und Wohnsiedlung besteht nicht mehr. Viele der Bauten wurden in der Zwischenzeit teilweise stark verändert (z.B. mittels Aufstockungen), so dass der einheitliche Siedlungscharakter verloren gegangen ist.

Die Schutzwürdigkeit ist nicht mehr gegeben und auf die Überlagerung mit einer Ortsbildschutzzone wird verzichtet.



Ausschnitt neuer Zonenplan



Obidörfli (Baugruppe 8.1)

Die Baugruppe 8.2, im ISOS beschrieben als «Arbeiter-/Kosthäuser, zwei- bis dreigeschossige Putzbauten mehrheitlich mit Satteldach und Quergiebel, erbaut 1876–1912» bilden zusammen mit den Bauten entlang der Nordstrasse eine räumlich bemerkenswerte, strassenbegleitende Überbauung im Dreieck zwischen Nordstrasse, Sittertalstrasse und Ibergstrasse. Leider

wurde die innenliegende Freifläche mit einem Gewerbebetrieb (Garage) überbaut. Dieser Bereich sollte ortsbaulich verbessert werden.

Das Gebiet im Dreieck zwischen Nordstrasse, Sittertalstrasse und Ibergstrasse wird aufgrund der strukturellen Qualität der Überbauung der Ortsbildschutzzone C zugeordnet.

Gebiet 7



Gihl (Gebiet 7)
Bisher teilweise Ortsbildschutzzone B
(südlicher Teil) bzw. Ortsbildschutzzone
C (nördlicher Teil).

Gebiet 7, Erhaltungsziel B: Keine Erweiterung der Ortsbildschutzzone.

Das Gebiet 7 ist im ISOS beschrieben als «Bebauung am Fuss des Stadthügels, mehrheitlich Wohnhäuser der 2. H. 19.- M. 20. Jh., etwas Gewerbe».

Die bestehende Abgrenzung der Ortsbildschutzzonen erscheint zweckmässig. Die aktuell nicht mit einer Ortsbildschutzzone überlagerten Teile des Gebiets weisen zu wenig erkennbare ortsbauliche Qualitäten auf, um die Zuordnung zu einer Ortsbildschutzzone zu begründen.

Zone mit Anschlussverpflichtung AP

Gestützt auf § 15 Abs. 1 EnG können Gemeinden für Gebiete, für die eine Fernwärmeversorgung vorgesehen ist, den Anschluss an das Versorgungsnetz vorschreiben.

Der neue Energierichtplan sieht solche Fernwärmeversorgungsgebiete vor. Diese werden entsprechend im Zonenplan mittels einer überlagernden Zonen grundeigentümergebündlich festgelegt.

Ausnahmen von einem Anschluss können gewährt werden, wenn die anzuschliessenden Gebäude einen geringen Wärmebedarf aufweisen (Einfamilienhäuser) oder der Wärmebedarf zu mindestens 80 % mit erneuerbaren Energien abgedeckt wird.

7.7 Zonenplanänderungen im Nichtbaugebiet

Thurufer bei Halden

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
	Umzonung	1'076 m ²	Ls zu Wald	3131, 3132



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Änderung

Zwischen Thurufer und Wald besteht im Zonenplan ein schmaler Streifen Landschaftsschutzzone. Dieser offensichtliche Fehler wird bereinigt und die Fläche wird dem Wald zugewiesen.

Ferner wird auf dem Grundstück Kat. Nr. 3037 entsprechend dem kantonalen Richtplan die Fläche zwischen dem Fussweg und dem Thurufer der Naturschutzzone im Wald zugewiesen.

Strassen bei Hackborn

Nummer	Art	Umfang	Änderung	Betroffene Grundstücke
	Umzonung	1'695 m ²	Ls/Wald zu Str.a.B.	2250, 2227



Rechtsgültiger Zonenplan



Revidierter Zonenplan



Zonenplanänderungen

Änderung

Zwei Strassenparzellen bei Hackborn sind im aktuellen Zonenplan fälschlicherweise der Landwirtschaftszone respektive dem Wald zugewiesen. Diese Zuordnung wird korrigiert.

Neuerfassung Gewässer

Im bestehenden Datensatz aus dem ÖREB-Kataster zeigten sich bei den Abgrenzungen der Gewässer zum Teil deutliche Differenzen zur Bodenbedeckung gemäss amtlicher Vermessung. Diese Differenzen wurden bereinigt.

Vorbemerkung

Die folgenden Änderungen wurden von der Ortsplanungskommission geprüft, teilweise auf Antrag der Grundeigentümer. Auf eine Zonenplanänderung wurde aber letztlich verzichtet. Im Sinne einer Dokumentation sind diese nicht umgesetzten Änderungen ebenfalls aufgeführt.

Sulgenstrasse / Sitter



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan
Geprüfte Änderung

Das Gebiet zwischen Sulgenstrasse und Sitter ist, mit Ausnahme eines kleinen Areals in der WG3-Zone, ausschliesslich der Industriezone IA zugeteilt.

Das Areal ist heterogen überbaut: Wohnbauten wechseln sich mit Industriebauten ab, wobei auch in der Industriezone diverse Grundstücke für Wohnzwecke genutzt werden. Zwischen Sitter und Kreuzung „Drei Eidgenossen“ besteht an attraktiver Lage ein grosser Parkplatz der BINA.

Die grosse Parkplatzfläche in der Industriezone IA ist bislang unternutzt. Mit der Zuordnung zur WA4-Zone könnte ein Anreiz für eine Überbauung und eine Verlegung der Parkplätze in eine unterirdische Einstellhalle geschaffen und ein besserer Übergang zwischen der Überbauung Bruggmühle und dem westlich angrenzenden Mischgebiet geschaffen werden.

Die BINA als Grundeigentümerin hat indes kein Interesse an einer Mischnutzung, da sie das Land als Reserve für künftige Entwicklungen ihrer Produktionsstätte benötigt. Das Gebiet verbleibt in der Industriezone A (neu AIA).

lifang



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Im Gebiet lifang bestehen grössere, bisher noch nicht erschlossene und überbaute Bauzonenreserven. Das Grundstück Kat.-Nr. 213 soll mit einer Stichstrasse von der Türkeistrasse her erschlossen werden. Geprüft wurden eine Verlängerung der geplanten Strasse bis an die Bergstrasse und eine entsprechende Erweiterung des Baugebietes.

Es zeigte sich, dass eine Erweiterung des Baugebiets möglich wäre. Diese ist aber relativ aufwändig, weil nur eine zusätzliche Bautiefe erschlossen würde. Zudem dürfte die Baugebiets-erweiterung wegen der zahlreichen Anstösser von Einfamilienhausgrundstücken wohl auf Widerstand stossen. Auf eine Baugebiets-erweiterung wird daher verzichtet.

Geprüfte Änderung



Soretal



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Im Verkehrsrichtplan ist eine mögliche Verlegung der Niederbürerstrasse auf die westliche Seite der Bahnlinie angedacht.

Die zwischen der Bahnlinie und der Weidstrasse gelegenen Grundstücke im Baugebiets sind recht schmal und können kaum richtig ausgenutzt werden.

Eine Auszonung wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht als zielführend angesehen. Es könnten Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden. Zudem wird die bisher noch im Verkehrsrichtplan aufgeführte Verlegung der Niederbürerstrasse gestrichen.

Hinderdörfli/Entetswil

(Antrag Grundeigentümer)



Luftbild mit Kantonsgrenze (lila)

Der Grundeigentümer hat den Antrag gestellt, die Gebäude auf seinen Grundstücken Kat.-Nr. 2607 und 2608 in eine Weilerzone einzuzonen. Er erhofft sich so mehr Umnutzungsmöglichkeiten für die bestehenden, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäude. Die Grundstücke befindet sich direkt nördlich der Kantonsgrenze.

Zusammen mit den Bauten auf dem Gemeindegebiet von Niederhelfenschwil (Kt. St. Gallen) bilden die Gebäude einen kleinen Weiler. Auf St. Galler Seite (Niederhelfenschwil) ist keine Weilerzone ausgewiesen.

Laut kantonalem Richtplan gelten folgende Kriterien für die Festlegung einer Weilerzone:

- Fünf bis zehn bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude
- Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität
- Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern und Städten klar abgrenzt.

Vorliegend wird die minimal erforderliche Zahl an bewohnten Gebäudes zusammen mit den Bauten auf dem Gemeindegebiet von Niederhelfenschwil genau erreicht.

Für eine Umzonung spricht, dass heute nicht mehr genutzte Gebäude einfacher umgenutzt werden können. Neubauten werden bei neu ausgewiesenen Weilerzonen nicht mehr erlaubt sein. Auf jedem Fall hängt das weitere Vorgehen davon ab, ob



Ausschnitt OREB-Kataster (ThurGIS)

die Gemeinde Niederhelfenschwil ähnliche Interessen verfolgt, da eine Umsetzung ohne die benachbarten Liegenschaften auf Gebiet der Gemeinde Niederhelfenschwil nicht möglich ist. Das Vorgehen wird mit der Nachbargemeinde abgeklärt. Eine all-fällige Umzonung würde zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Auf die überlagernde Ortsbildschutzzone wird im neuen Zonenplan verzichtet.

Hackborn

(Antrag Grundeigentümer)



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan

Der Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2253 hat den Antrag gestellt, dieses in eine Weilerzone umzuzonen. Das bezeichnete Grundstück befindet sich nördlich der Weilerzone Hackborn.

Die Erschliessung des Gebiets (Schweizersholz und umgebende Weiler) mit dem öffentlichen Verkehr ist unterdurchschnittlich. Erklärtes Ziel von Bund und Kanton ist es, eine Siedlungsentwicklung vor allem an gut erschlossenen Lagen zu betreiben. Entsprechend geniessen Weiler bei Einzonung von Bauland keine Priorität, zumal im Einzelfall ausgewiesen werden muss, dass in den nächsten 15 Jahren der Bedarf nach Einzonungen besteht, wobei innere Reserven wie auf unbebauten oder unternutzten Grundstücken im Siedlungsgebiet einzubeziehen sind. Das Grundstück wird daher in der Landwirtschaftszone belassen.

Weiler Buchrüti

(Antrag Grundeigentümer)



Situation im Detail

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 2817 bis 2820 sowie 2356 bilden einen Weiler und befinden sich heute im Landwirtschaftsgebiet. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude werden heute, soweit möglich, ausschliesslich zu Wohnzwecken genutzt und die Grundstücke sind aus dem BGG (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht) entlassen worden. Urkunden belegen laut den Eigentümern die Existenz der Buchrüti nachweislich über mehrere hundert Jahre. Da die nachhaltige Nutzung und damit der nachhaltige Erhalt der Gebäude, wegen fehlender Erträge nicht gesichert ist, beantragen die Eigentümer, den Weiler in eine Weilerzone umzuzonen.

Laut kantonalem Richtplan gelten folgende Kriterien für die Festlegung einer Weilerzone:

- Fünf bis zehn bewohnte, mehrheitlich nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude
- Geschlossene Häusergruppe mit Siedlungsqualität
- Kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz, der sich von Dörfern und Städten klar abgrenzt.

Der Weiler verfügt nur über vier Wohnbauten. Zwei Gebäude werden landwirtschaftlich genutzt. Damit erfüllt der Weiler die Kriterien des kantonalen Richtplans nicht.



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan

Umzonung Dörfli Rosswaad, Schweizersholz

(Antrag Grundeigentümer)



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan

Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. 2716 und 2812 beantragen, den eingezonten Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2812 auszuzonen und stattdessen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2716 ein flächengleiches Landstück einzuzonen. Es würde also ein Zonenabtausch stattfinden.

Die Eigentümer haben bereits in einem früheren Antrag gewünscht, das Grundstück Kat.-Nr. 2716 ohne Kompensation einzuzonen. Dieser Antrag wird hiermit hinfällig.

Schweizersholz bleibt auch nach der Überprüfung der Kleinsiedlungen durch den Kanton in einer Bauzone (neu Dorfzone). In dieser Zone ist indes keine grössere bauliche Entwicklung gewünscht. Mit der Einzonung von einer Teilfläche von Kat.-Nr. 2716 würde ein bisher vollständig landwirtschaftlich genutztes Grundstück, das mehrheitlich als Fruchtfolgefläche ausgewiesen ist, für die Siedlungsentwicklung beansprucht. Das Grundstück Kat.-Nr. 2812 hingegen ist heute nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar und liegt komplett ausserhalb der Fruchtfolgeflächen.

Aus diesen Gründen wird die Argumentation für einen Abtausch als nicht stichhaltig angesehen. Die bauliche Entwicklung soll auf den bestehenden Zonenflächen stattfinden. Die Bauten in der Dorfzone verfügen hierfür über einen ausreichenden Gebäudeumschwung. Der Abtausch wird daher abgelehnt.

Öffentliche Zone Resiwies



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan

Zwischen Reservoirstrasse und Waldrand ist eine isolierte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden.

Am nördlichen Ende befindet sich ein Reservoir. Die Fläche wird als Spiel und Festwiese genutzt.

Der Bedarf für eine öffentliche Nutzung ist weiterhin gegeben (Festplatz). Die Zonierung kann belassen werden.

Einzonung Rietwies

(Antrag Grundeigentümer)



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan

Die Grundeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1645 beantragen, das Grundstück einzuzonen.

Das Grundstück befindet sich im Siedlungsgebiet des kommunalen Richtplans. Das Areal liegt indes an peripherer Lage. Eine Einzonung entspricht nicht den Zielen der Ortsplanungsrevision und wird daher abgelehnt.

Einzonung Berg

(Verzicht auf Antrag Grundeigentümer)



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Die Ortsplanungskommission beabsichtigte, eine Einzonung der beiden im Siedlungsgebiet des kommunalen Richtplans gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. 219 und 1985 an der Bergstrasse vorzunehmen. Die Grundstücke befinden sich an verhältnismässig zentraler Lage in der Nähe des Bahnhofs und sind bereits auf drei Seiten von Baugebiet umgeben.

Die Eigentümer lehnten eine Einzonung ab. Da somit die Verfügbarkeit der Grundstücke für eine Überbauung nicht gewährleistet ist, wird auf eine Einzonung verzichtet. Das Areal verbleibt wie bisher im Siedlungsgebiet des kommunalen Richtplans.

Verkleinerung des Baugebiets um 4.13 ha

7.9 Bilanz der Zonenplanrevision

Die Bilanz der Zonenplanänderungen ist aus der Tabelle der Zonenplanänderungen in Anhang 4 und der untenstehenden Zusammenstellung ersichtlich.

In der Gesamtbilanz verkleinert sich das Baugebiet gesamthaft um 4.13 ha. Bezüglich der Zonenkategorien ergibt sich folgendes Bild:

WMZ-Zonen:	+ 0.93 ha
Arbeitszonen:	- 1.98 ha
öffentliche Zonen:	- 1.84 ha

Bauzone bisherige Bezeichnung	Bauzone neue Bezeichnung	Fläche bisher ha	Fläche neu ha	Differenz ha
Wohnzone 2 Geschosse	Wohnzone 2 mittlere Dichte	50.71	50.49	-0.22
Wohnzone 3 Geschosse	Wohnzone 3	5.34	3.09	-2.25
	Wohnzone 4	0	3.96	3.96
Wohn- und Gewerbezone 2Geschosse	Wohn- und Arbeitszone 2	20.51	19.13	-1.38
Wohn- und Gewerbezone 3Geschosse	Wohn- und Arbeitszone 3	28.07	21.52	-6.55
Wohn- und Gewerbezone 4Geschosse	Wohn- und Arbeitszone 4	6.41	6.22	-0.19
	Zentrumszone 3	0.00	3.61	3.61
	Zentrumszone 4	0.00	3.95	3.95
Altstadtzone	Altstadtzone	4.35	4.35	0.00
Weilerzone	Weilerzone/Dorfzone	5.15	5.16	0.01
Spezialzone Bruggmühle	Spezialzone Bruggmühle	0.35	0.35	0.00
Zone für experimentelles Bauen		0.88	0.00	-0.88
Total WMZ-Zonen		121.77	122.7	0.93

Bauzone bisherige Bezeichnung	Bauzone neue Bezeichnung	Fläche bisher ha	Fläche neu ha	Differenz ha
Gewerbezone	Arbeitszone Gewerbe	3.52	4.51	0.99
Industriezone A	Arbeitszone Industrie A	17.60	14.62	-2.98
Industriezone B	Arbeitszone Industrie B	13.18	13.18	0.00
Gartenbauzone	Arbeitszone Gartenbau	0.18	0.18	0.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13.94	12.10	-1.84
Freihaltezone	Freihaltezone	9.20	9.11	-0.09
Pferdesportzone	Pferdesportzone Pf	0.69	0.69	0.00
Strasse in Bauzonen	Strassen innerhalb Bauzone	22.82	23.07	0.25
Total gesamte Bauzone		202.90	200.16	-2.74

Übersicht Zonenplanänderungen innerhalb der Bauzonen

Bilanz

Die WMZ-Zonen nehmen geringfügig zu. Die Vergrösserung resultiert hauptsächlich aus Umzonungen von übrigen Bauzonen (Fall 3 der Zonenplanänderungstabelle). Die reinen Arbeitszonen nehmen hingegen deutlich ab, insbesondere wegen den Umzonungen in den Gebieten Schützengüetli (Nr. 1.1.1) und Ölchäller (Nr. 2.3 und 2.4). Die öffentlichen Zonen nehmen ebenfalls deutlich ab, insbesondere wegen der Auszonung im Gebiet Städeli (Nr. 8.1.1 und 8.1.3).

Erhöhung der Einwohnerkapazitäten

Gemäss der Zusammenstellung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (Fakten und Handlungsbedarf zum Siedlungsgebiet der Stadt Bischofszell) weist die Stadt Bischofszell im Jahr 2030 (Planungshorizont des Zonenplans) eine Auslastung der Kapazitäten in den Bauzonen von rund 99 % auf. Diese Kapazitäten sind knapp genügend.

Infolge der Zonenplanänderungen wird die Grösse des Baugebiets gesamthaft zwar reduziert. Die Grösse der kapazitätsrelevanten WMZ-Zonenflächen wird hingegen massvoll erhöht. Zusammen mit den vorgenommenen Aufzonungen ergibt sich indes eine Kapazitätserhöhung um rund 400 Raumnutzer (Schätzung). Die Auslastung sinkt damit von 99 % auf rund 93 % im Zonenplanhorizont 2030.

8. Weitere Instrumente

8.1 Schutzplan Kultur- und Naturobjekte

Separates Dossier
«Schutzplan Kultur- und
Naturobjekte»

Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde auch die Schutzplanung revidiert.

Die Revision ist im separaten Dossier «Schutzplan Kultur- und Naturobjekte» dokumentiert.

8.2 Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz

Aufteilung Baureglement
Ortsbild-, Kultur- und
Naturschutz

Das bisherige Baureglement Ortsbild-, Kultur- und Naturschutz wird aufgeteilt: Die Regelungen zu den Ortsbildschutzzonen werden in das Baureglement überführt, da die Ortsbildschutzzonen gleich wie andere überlagernde Zonen behandelt werden sollen. Dementsprechend werden die Ortsbildschutzzonen nur noch im Zonenplan dargestellt. Die bisherige doppelte Darstellung der Ortsbildschutzzonen (gesamthaft im Zonenplan und in detaillierter Form im Schutzplan) ist verwirrend und wird abgelöst.

Die Bestimmungen zu den Kultur- und Naturobjekten sind Teil der kommunalen Schutzplanung und bilden zusammen mit dem Schutzplan einen Sondernutzungsplan im Sinne von § 23ff PBG. Der Erlass von Sondernutzungsplänen obliegt gemäss § 4 Abs. 3 PBG dem Stadtrat.

Zur besseren Unterscheidung vom Baureglement, das vom der Gemeindeversammlung erlassen wird, wird neu der Begriff „Schutzvorschriften Kultur- und Naturschutz“ verwendet.

8.3 Generelles Wasserversorgungsprojekt

Die Stadt Bischofszell verfügt über ein am 6. Dezember 2012 genehmigtes Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP). Per 1. Juli 2013 wurde das Versorgungsgebiet der ehemaligen Wasserkorporation Schweizersholz (WKS) in die Wasserversorgung der technischen Gemeindebetriebe Bischofszell (TGB) integriert. Das GWP befindet sich derzeit in Revision.

9. Zielerreichung und Interessenabwägung

9.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

ISOS

Alle im ISOS mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) und B (Strukturerhalt) bezeichneten Gebiete und Baugruppen wurden systematisch auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft.

Bei den Baugruppen 0.3, 3.1, 4.1, 4.2 (teilweise), 5.1 (teilweise) und 8.1 wird auf die Überlagerung mit einer Ortsbildschutzzone nach eingehender Prüfung und Interessenabwägung (siehe Kap. 7.6) verzichtet.

IVS

Die Bischofszeller Thurbrücke ist mittels Eintrag im Schutzplan grundeigentümergebunden geschützt.

Gewässerraumfestlegung

Die Festlegung der Gewässerraumlinien gemäss den kantonalen Vorgaben erfolgt in einem separaten Verfahren (siehe Kap. 2.3).

9.2 Umsetzung kantonale Vorgaben

Kantonales Raumkonzept

Entsprechend den Zielsetzungen des kantonalen Raumkonzepts wird der Ortsteil Bischofszell, der sich als regionales Zentrum im Kompakten Siedlungsraum befindet, durch die Revision gestärkt.

Bei den Ortsteilen Halden und Schweizersholz werden die vielfältigen Funktionen der Kulturlandschaft durch gezielte Massnahmen im Richtplan Natur- und Landschaft (z.B. die Bezeichnung von Vernetzungskorridoren oder ökologische Aufwertungsmassnahmen) gestärkt. Das Baugebiet im Ortsteil Halden wird massvoll verkleinert und teilweise anders angeordnet.

Kantonaler Richtplan

Das Naturschutzobjekt „Halden (Thurufer)“ wird im Zonenplan mit einer Naturschutzzone bezeichnet (Naturschutzzone im Wald).

Auf die Bezeichnung einer Abbauzone im Gebiet Junkersbühl wird verzichtet.

Naturgefahren

Die Gefahrengebiete der aktuellen Gefahrenkarte wurden unverändert in den Zonenplan überführt. Auf eine Anpassung der Gefahrenzonen an die Parzellengrenzen wurde verzichtet.

Die Bauzone im Ortsteil Halden wird im Bereich von Naturgefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung (rot), mittlerer Gefährdung (blau) gezielt verkleinert und die Gefährdung damit verringert (siehe Kap. 7.4).

Es erfolgen keine Erhöhung der Gefährdung durch Nutzungsänderungen oder -intensivierungen in Naturgefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung (rot) oder mittlerer Gefährdung (blau).

Historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung

Die historischen Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung führen alle über heute noch benutzte Wege. Ein besonderer Schutz erscheint nicht erforderlich.

9.3 Regionale Abstimmung der Planung

Absprache mit Zihlschlacht-Sitterdorf

Mit der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf erfolgte am 19.9.2017 ein Koordinationsgespräch zu den Zonierungen im Sitterfeld. Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf hat in ihrem Zonenplan in Absprache mit der Stadt Bischofszell einige Zonenplanänderungen zum besseren gegenseitigen Abgleich der Siedlungsentwicklung vorgenommen. Auf dem Gebiet der Stadt Bischofszell wurde die Zonierung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 835 angepasst (Nr. 39.1) und derjenigen auf Gebiet von Zihlschlacht-Sitterdorf angeglichen.

Die übrigen Nachbargemeinden werden im Rahmen der Vernehmlassung begrüsst. Die Stellungnahme der Gemeinde Niederbüren, die sich ablehnend zur Westvariante der Stadtentlastung äussert, ist mit dem Verzicht auf die Stadtentlastung gegenstandslos geworden. Weitere Vorbehalte wurden nicht angebracht.

9.4 Nachweis Lärmschutz Bahn und Strasse (LSV)

IGW-Überschreitungen Strassenlärm

In Bischofszell werden entlang der Kantonsstrassen H 470 (Steigstrasse-Poststrasse-Bahnhofstrasse-Grabenstrasse-Nordstrasse-Sulgerstrasse), H 444 (Poststrasse-Niederbüerstrasse) und H 472 (Amriswilerstrasse) an vielen Abschnitten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten.

Keine IGW-Überschreitung Bahnlärm

Der Eisenbahnlärm verursacht in Bischofszell keine IGW-Überschreitungen.

Von IGW-Überschreitungen betroffene Zonenplanänderungen

Folgende Zonenplanänderungen betreffen Gebiete, in den mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) zu rechnen ist:

- Nr. 1.3 Schützegüetli: Umzonung WG3 zu Z4
- Nr. 2.1 Espenstrasse: Umzonung WG3 zu Z4
- Nr. 5.1 Wiesenstrasse: Umzonung WG3 zu W3
- Nr. 30.1.6 Obertor: Umzonung WG3 zu Z3
- Nr. 30.1.7 Poststrasse: Umzonung WG3 zu Z3
- Nr. 30.1.8 Bahnhof: Umzonung WG3 zu Z3

Einzig bei der Umzonung Nr. 5.1 hat die Änderung auch eine Änderung der Empfindlichkeitsstufe (ES III zu ES II) zur Folge. Dieses Areal ist indes erst kürzlich überbaut worden.

Auswirkungen

Die Umzonung von Bauland gilt nach Art. 24 des Umweltschutzgesetzes nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Da die Gebiete erschlossen sind, gelten die IGW. Diese sind nach Art. 31 Abs. 1 LSV durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche bzw. gestalterische Massnahmen einzuhalten.

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Im Übrigen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

9.5 Berücksichtigung Natur- und Heimatschutzgesetzgebung

Die Überprüfung der Kultur- und Naturschutzobjekte erfolgt im Rahmen der Revision des Schutzplans Kultur- und Naturschutz.

9.6 Berücksichtigung belastete Standorte

Bei den folgenden Zonenplanänderungen sind belastete Standorte gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) betroffen:

- Nr. 8.1 Städeli (Auszonung): Objekt 4471 D 04, Ablagerungsstandort, kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf

- Nr. 30.1.5 Espenstrasse (Umzonung), Kat.-Nr. 273: Objekt Nr. 4471 S 59, Betriebsstandort, Untersuchungsbedarf nicht prioritär (10 Jahre)
- Nr. 2.4 Ölchäller (Umzonung), Kat.-Nr. 283: Objekt Nr. 4471 S 09, Betriebsstandort, kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf
- Nr. 30.1.9 Schützegüetli (Umzonung), Kat.-Nr. 231: Objekt Nr. 4471 S 12, Betriebsstandort, kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf
- Nr. 1.1.2 Schützegüetli (Umzonung), Kat.-Nr. 933: Objekt Nr. 4471 S 18, Betriebsstandort, kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf
- Nr. 1.1.1 Schützegüetli (Umzonung), Kat.-Nr. 237: Objekt Nr. 4471 S 13a, Betriebsstandort, kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf

Die Zonenplanänderungen haben keine zusätzlichen Gefährdungen zur Folge.

9.7 Abgrenzung Wald/Bauzone

Es müssen keine zusätzlichen Waldfeststellungsverfahren infolge von Zonenplanänderungen durchgeführt werden.

9.8 Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit der Bauzonen

Planungsmehrwerte

Gemäss § 63 PBG gleichen Mehrwertabgaben Vorteile aus, die durch neue Zuweisung von Boden zu Bauzonen oder von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen entstehen.

In der vorliegenden Revision sind die Einzonungen Nr. 27.1.2 (Einzonung von netto 1'006 m²), Nr. 42.0 (458 m²) und Nr. 12.1 (1721 m²), siehe Kap. 7.5, mehrwertabgabepflichtig. Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwerts und steht zur Hälfte dem Kanton und der Stadt zu.

Verträge nach § 71 PBG

Die Verfügbarkeit des neu eingezonten Baulands ist sichergestellt, da die Einzonungen im Einverständnis der jeweiligen Eigentümer erfolgt. Auf den Abschluss von Verträgen nach § 71 PBG wird wegen der geringen Grösse der eingezonten Flächen verzichtet.

Gesetzliche Anforderung

ss Art. 30 Abs. 1bis Raumplanungsverordnung (RPV),
Fruchtfolgefleichen (FFF) nur eingezont werden, wenn
ch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die
pruchung von Fruchtfolgefleichen nicht sinnvoll errei-
n kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchte
en nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt
n.

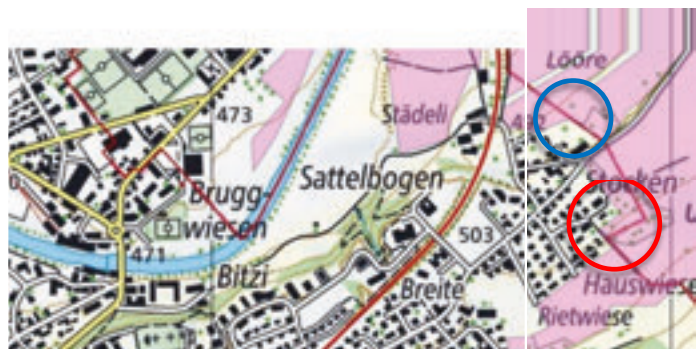
Richtplans

Bei der Einzonung von Fruchtfolgefleichen die Vorgaben
Art. 30 Abs. 1bis RPV einzuhalten sind. Bei der Beant-
nung von FFF ist im Rahmen einer umfassenden Inte-
rabwägung insbesondere zu prüfen, ob:

- überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt,
- Bedarf nicht in der Bauzone oder auf landwirtschaftlich
er gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann,
- ↳ Kompensation durch Auszonung oder Aufwertung
trogen geschädigter Böden andernorts geleistet werden

... Gartewies (Fläche ca. 0.36 ha) grenzt direkt an Fr-
flächen. Aufgrund der Beschaffenheit und der Bewirtsch-
st davon auszugehen, dass diese Fläche die Qualität
folgefleichen aufweist und die Einzonung zu kompen-
vermag.

Einzonung „Stocken“ (rot) und
Auszonung „Gartewies“ (blau)



9.10 Umsetzung kommunale Planungsziele

Im RES sind Leitsätze zur Raumentwicklung der Stadt Bischofszell formuliert. Deren Zielerreichung mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision soll im Folgenden stichwortartig aufgezeigt werden.

Leitsätze: Grundsätze der Raumentwicklung

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Bezeichnung von Zentrumszonen im Zuge der Zentrumserweiterung rund um den Bahnhof und der gleichzeitigen Festlegung von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten wird eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung für diese zentralen Gebiete gewährleistet.

Bedürfnisorientierte Entwicklung

Für die Siedlungsentwicklung nach Innen werden keine Freihaltezonen beansprucht. Das für die Naherholung wichtige Gebiet lifang bleibt ungeschmälert erhalten. Das Gebiet Nussbänggli (Schlittelhang), welche für die Naherholung ebenfalls von Bedeutung ist, wird von einer Überbauung freigehalten. Mit der Festlegung der Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer wird eine flächensparende Bauweise gefördert. Die Siedlungsentwicklung nach innen geht somit nicht auf Kosten der Freiräume innerhalb der Siedlung.

Regionales Zentrum

Die Funktion von Bischofszell als regionales Zentrum mit einem breiten Dienstleistungs-, Sport- und Kulturangebot wird mit der neuen Zentrumserweiterung im Bereich des Bahnhofs gestärkt. Mit Zihlschlacht-Sitterdorf wurde ein Abgleich der Zonierungen im Sittertal erzielt.

Verbindung von Stadt und Land

Eine den örtlichen Bedürfnissen entsprechende Siedlungsentwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen ist in den Ortsteilen Halden und Schweizersholz weiterhin gewährleistet. Die Qualitäten der Landschaft rund um Halden und Schweizersholz werden mit den Aufwertungsmassnahmen des Richtplans Natur und Landschaft langfristig verbessert. Der Ortsteil Bischofszell wird in seinem städtischen Charakter gestärkt. Trotz punktuellen Verdichtungen und Nutzungserhöhungen bleibt das Erscheinungsbild im Wesentlichen bewahrt. Bauten, die durch ihre Höhe die Stadtsilhouette negativ beeinflussen, werden keine ermöglicht.

Vielfältige Wohnformen

Die Voraussetzungen für ein breites Spektrum an Wohnformen sind mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision erfüllt. Mit der Entwicklung rund um den Bahnhof werden gute Voraussetzungen geschaffen für Wohnformen, die auf einer guten ÖV-Erschliessung aufbauen.

Verträgliches Wachstum

Die Möglichkeiten für ein zusätzliches Wachstum werden auf wenige ausgewählte Gebiete konzentriert, in erster Linie die Zentrumserweiterung rund um den Bahnhof. Zusätzliche Erschliessungsanlagen sind nicht erforderlich.

Arbeitsort von regionaler Bedeutung

Mit der vermehrten Bezeichnung vom Mischzonen kommt zum Ausdruck, dass Wohnen und Arbeiten möglichst im Einklang

miteinander entwickelt werden sollen. Die Areale wichtiger Arbeitgeber (z.B. BINA, Molkerei Biedermann) verbleiben in reinen Arbeitszonen bzw. werden neu reinen Arbeitszonen (Molkerei Biedermann) zugeteilt. Im Gebiet Schützengüetli werden mit dem Erlass einer Gestaltungsplanpflicht die Voraussetzungen für einen konfliktfreien Übergang von den Arbeitszonen zu den angrenzenden Wohnzonen geschaffen.

Die Altstadt wird durch eine stadtverträgliche Abwicklung des Verkehrs, durch die Einrichtung einer Begegnungszone und durch gezielte Platzgestaltungen bzw. Aufwertungen von Aussenräumen gestärkt.

Leitsätze: Erholung, Freiräume und Natur

Vielfältige Kultur- und Naturlandschaft

Die vielfältige Kultur- und Naturlandschaft wird durch gezielte Aufwertungsmassnahmen in ihrem Natur- und Erholungswert langfristig gestärkt. Konflikte zwischen Naturschutz und Erholungssuchenden werden zielgerichtet angegangen.

Touristische Leuchttürme und
Erholungsorte

Die Bemühungen für die Bereitstellung eines attraktiven Fuss- und Wanderwegnetzes sowie Radwegnetzes werden fortgeführt.

Prägende Freiraumelemente

Die Funktionen der Flussufer von Thur und Sitter als Aufenthalts- und Erholungsräume wie als Naturräume werden gestärkt. Die unüberbauten Freiräume entlang der Flüsse werden durch verschiedene Auszonungen langfristig gesichert.

Vernetzung

Die Förderung der Biotopvernetzung und der Biodiversität sind zentrale Inhalte des Richtplans Natur und Landschaft.

Siedlungsränder

Für die Ausgestaltung der Siedlungsränder als Übergänge von der Siedlung zur Landschaft werden im Richtplan Siedlung konkrete Zielsetzungen formuliert.

Leitsätze: Verkehr

Verkehrsplanung im Dienst der
Siedlungsentwicklung

Mit verschiedenen, koordinierten Festlegungen im Richtplan Verkehr wird die siedlungs- und umweltverträgliche Abwicklung des Verkehrs gefördert.

Strassenräume

Der Richtplan Verkehr legt für verschiedene Strassenabschnitte konkrete Ziele für eine Neugestaltung fest. Die Projektierung der Neugestaltungen soll dabei mit einem umfassenden Planungsansatz im Rahmen von Betriebs- und Gestaltungskonzepten (BGK) erfolgen.

Fussgänger und Radfahrer

Die wichtigen Massnahmen des Langsamverkehrskonzepts werden im Richtplan Verkehr verankert.

Stadtentlastung

Die Stadtentlastung wird aufgrund des negativen Abstimmungsergebnisses nicht weiterverfolgt.

Öffentlicher Verkehr

Das Angebot des öffentlichen Verkehrs im städtischen Teil bleibt erhalten. Im ländlichen Teil soll eine gewisse Verbesserung durch eine Öffnung der Schulbusse für einen breiteren Benützerkreis erzielt werden.

Leitsätze: Energie

Die Umsetzung der Leitsätze Energie erfolgt im Rahmen des parallel erstellten Richtplans Energie.

Leitsätze: Öffentliche Bauten
und Grundstücke

Die Umsetzung der Leitsätze erfolgt im Rahmen der Grundstücks- und Liegenschaftsstrategie der Stadt Bischofszell, aktualisiert im Jahr 2018.

10. Mitwirkung

10.1 Information und Mitwirkung

Gemäss § 9 PBG informieren die mit Planungsaufgaben be-
trauten Behörden die Bevölkerung rechtzeitig und sachgerecht
über Stand, Ablauf, Ziele und Mittel von Planungen.

Mit den direkt von Zonenplanänderungen betroffenen Grund-
eigentümern wurden nach Möglichkeit vorgängig persönliche
Gespräche geführt.

Am 21. Januar 2019 fand eine öffentliche Informationsver-
anstaltung zu den Entwürfen der Planungsinstrumente statt. Die
Entwürfe wurden anschliessend während drei Monaten bis am
30. April 2019 in eine öffentliche Vernehmlassung gegeben und
allen Interessierten genügend Zeit für Stellungnahmen
ingeräumt.

10.2 Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom
13.8.2019

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit
Schreiben vom 13. August 2019 zur Revision der Ortsplanung
Stellung genommen.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist aus Sicht des ARE
sorgfältig ausgearbeitet und gut dokumentiert. Die generelle
Prüfung hat ergeben, dass die Vorgaben aus dem KRP sach-
gerecht umgesetzt sind. Die Anpassung des Baureglements an
das neue Planungs- und Baugesetz wird begrüsst. Die ver-
schiedenen Richt- und Zonenplanänderungen sind gross-
mehrheitlich sachgerecht.

Zweiter Vorprüfungsbericht
vom 10.7.2020

Der überarbeitete Entwurf der revidierten Ortsplanung wurde
bezüglich einzelner Teilaspekte zusammen mit dem Schutzplan
Kultur- und Naturobjekte dem kantonalen Amt für Raument-
wicklung zur erneuten Vorprüfung eingereicht.

10.3 Bereinigung

Die Behandlung der einzelnen Anträge aus den beiden Vor-
prüfungen ist aus den Tabellen „Übersicht Anträge aufgrund der
1. Vorprüfung“ und „Übersicht Anträge aufgrund der 2. Vor-
prüfung“ ersichtlich.

10.4 Öffentliche Auflage, Einsprachen- erledigung

Öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 31. März 2021 zuhanden der öffentlichen Auflage (Rahmennutzungsplanung und Schutzplanung) und öffentlichen Bekanntmachung (kommunaler Richtplan) verabschiedet.

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 16. April bis 6. Mai 2021.

Einsprachen

Wird später ergänzt.

10.5 Urnenabstimmung

Wird später ergänzt.

11. Zusammenfassung und Ausblick

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie mit verschiedenen Massnahmen eine gezielte Innenentwicklung fördert und zur haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nicht tangiert. Die verbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplans werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes wird Rechnung getragen.

Bischofszell stellt mit der vorliegenden Ortsplanung verlässliche Rahmenbedingungen auf für eine qualitativ hochwertige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs.