

Ortsplanungsrevision Basadingen-Schlattingen

Planungsbericht

Mitwirkung | öffentliche Auflage



Projekt-Nr. 6700.0001 | Datum:26.10.2023

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Revisionsgründe	4
1.2	Planungskommission	4
1.3	Planungsaufgabe	4
1.4	Zuständigkeit und Umfang einer Ortsplanung	5
1.5	Grundlagen	5
2	Analyse	6
2.1	Grundlagen	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	6
2.3	Altersstruktur	7
2.4	Haushaltsformen und Gebäudebestand	9
2.5	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	11
3	Planungsrechtliche Grundlagen	13
3.1	Bundesebene	13
3.2	Kantonale Ebene	15
3.3	Kommunale Ebene	30
4	Planungsziele	31
5	Kommunaler Richtplan	34
5.1	Allgemein	34
5.2	Teilrichtplan Siedlung	35
5.3	Teilrichtplan Natur und Landschaft	55
5.4	Teilrichtplan Verkehr	57
5.5	Teilrichtplan Ver- und Entsorgung	62
6	Zonenplan	65
6.1	Allgemein	65
6.2	Zonenkatalog	65
6.3	Um-, Ein- und Auszonungen	66
6.4	Anpassungen überlagernder Zonen – Ortsbildschutzzone	87
6.5	Anpassung – überlagernde Zone für archäologische Fundstellen	90
6.6	Anpassung / Neu – überlagernde Zone Naturschutzzone im Wald	90
6.7	Wald	91
6.8	Gefahrenzone	91
7	Teilrevision Baureglement	103
7.1	Zonenvorschriften – Überlagernde Zone	103
8	Überprüfung der Planung	105
8.1	Planungsziele der Gemeinde	105
8.2	Vorgaben des Kantonalen Richtplans	105
8.3	Sachpläne und Konzepte des Bundes	106
8.4	Vorgaben des Raumplanungsgesetzes RPG	106
8.5	Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung	106
9	Mitwirkung und Rechtsverfahren	107
9.1	Mitwirkung der Bevölkerung	107

9.2	Ergebnisse der Vorprüfung und Vernehmlassung	107
9.3	Einsprachen und Einwände	107
9.4	Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat	107
Anhang		I
A.	Auswertung Vorprüfung	I
B.	Auszug Protokoll Gemeinderatssitzung	I
C.	Auszug Amtsblatt	I
D.	Auszug Protokoll Gemeindeversammlung	I
E.	Änderungstabelle Zonenplan und Richtplan	I

Auftraggeber:	Gemeinde Basadingen-Schlattingen Rychgass 2, 8254 Basadingen
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Christoph Brugger
Bearbeitung:	Karen Hofmann
Projektnummer:	6700.0001
Datum Version:	09.03.2022 Vorprüfung 26.10.2023 Mitwirkung öffentliche Auflage

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Revisionsgründe

1.1.1 Revisionsgrund

Die letzte Revision der Ortsplanung fand bis und mit 1994 statt. In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat gewisse Änderungen vorgenommen und das Baureglement im Jahr 2019 vollständig revidiert. Eine ordentliche Ortsplanungsrevision im Rahmen des üblichen Rhythmus von 10-15 Jahren bietet sich nun an, da sich die Verhältnisse im Sinne von Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG in verschiedener Hinsicht verändert haben.

- Revision des Kantonalen Richtplans
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG mit Verordnung PBV, 1.1.2013
- Revision Raumplanungsgesetz RPG und Raumplanungsverordnung RPV, 1.5.2014
- Geänderte Ansprüche an die Planung infolge der öffentlichen Diskussion

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

1.1.2 Auftragsvergabe

Mit der Auftragserteilung an das Planungsbüro bhateam ingenieure ag hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Revision der Ortsplanung gestartet.

Als Planungsablauf wurde das folgende Vorgehen definiert:

- Grundlagenanalyse
- Einführung der Planungskommission
- Richtplan Siedlung, Verkehr, Landschaft, Ver- und Entsorgung
- Zonenplan, Umsetzung der Richtplanfestsetzungen
- Teilrevision Baureglement, revidierte gesetzliche Grundlagen PBG, PBV, IVHB

1.2 Planungskommission

Als unterstützende und begleitende Instanz der Planer, wurde aus den Gemeinderäten und engagierten Bürgern eine Planungskommission gegründet, die in der ersten Erarbeitungsphase an verschiedenen Veranstaltungen mit einbezogen wurde. Insgesamt wurde die Revision der Ortsplanung in Gemeinschaft sowie engem Austausch mit der Gemeinde und dem Gemeinderat erarbeitet.

1.3 Planungsaufgabe

Die Planungsinstrumente sind den neuen planerischen und gesetzgeberischen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei werden namentlich die folgenden Planwerke überarbeitet:

- Kommunalen Richtplan (Siedlung, Landschaft, Verkehr)
- Zonenplan
- Integration der Gefahrenkarte in den Zonenplan
- Umsetzung der Kleinsiedlungsverordnung in den Zonenplan

Im Weiteren sind die entsprechenden Planungsberichte gemäss Art. 47 RPV anzufertigen.

1.4 Zuständigkeit und Umfang einer Ortsplanung

1.4.1 Planungsbehörde

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

1.4.2 Genehmigungsinstanz, Berichterstattung

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

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

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

1.5 Grundlagen

1.5.1 Übergeordnete Grundlagen

- Raumplanungsgesetz RPG und Verordnung RPV 2014
- Sachpläne Bund
- Kantonaler Richtplan 2018
- Planungs- und Baugesetz PBG 2013
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz PBV 2014
- Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege
- Gefahrenkarte
- Raumkonzept Thurgau 2014
- Raum+ Thurgau 2015

1.5.2 Kommunale Grundlagen

- Baureglement 2019, Ergänzungen 2023
- Zonenplan 2003 / Ergänzungen 2009, 2023
- Richtplanung (Siedlung, Verkehr, Landschaft) 2010
- Schutzplan 2003

2 Analyse

2.1 Grundlagen

Zu Beginn der Revision wurde eine vertiefte Analyse statistischer Grundlagendaten durchgeführt. Dabei wurden zurückliegende und gegenwärtige Entwicklungen betrachtet, um daraus Schlüsse für die künftige Entwicklung ziehen zu können. Als Grundlage für die Analyse dienten neben den Daten der letzten Volks- (2000 / 2010) und Betriebszählungen (2008), diverse Daten der Fachstelle für Statistik des Kantons, des Bundesamtes für Statistik sowie verschiedene Grundlagen der Gemeinde.

Die Analyse beinhaltet die Zusammentragung der Grundlagen und deren Auswertung mit kurzen Kommentaren für folgende Bereiche:

- Regionale und kantonale Vorgaben (Richtplan, etc.) sowie Vorgaben der Gemeinde
- Bevölkerung (Wachstum, Prognose, etc.)
- Arbeitsplätze (Beschäftigte, Arbeitsstätte, etc.)
- Bautätigkeit (Stand der Erschliessung, Bauzonenkapazitäten, etc.)
- Infrastruktur

2.2 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Die Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsstruktur bilden zwei richtungsweisende Indikatoren der Ortsplanung. Sie skizzieren Wachstums- und Schrumpfungsprozesse und geben erste Hinweise auf grundlegend zu adressierende Bedürfnisse.

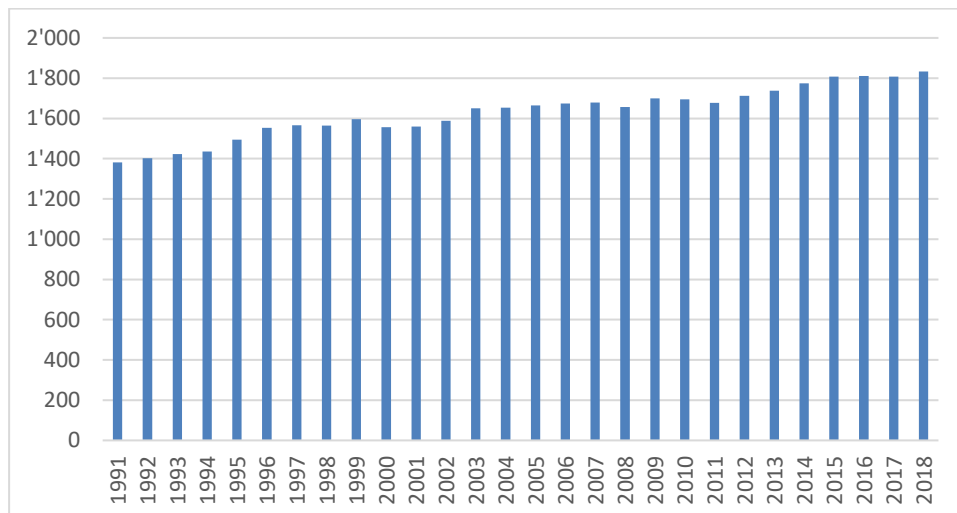


Abbildung 1: Bevölkerungswachstum Gemeinde Basadingen-Schlattingen (Quelle BfS, Dienststelle für Statistik TG 2019)

Das abgebildete Diagramm zeigt für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Basadingen-Schlattingen insgesamt einen positiven Trend. Mit leichten Einbrüchen um die Jahrtausendwende und den 2010er-Jahren, ist seit 1990 ein stetiges Wachstum der Bevölkerung abzulesen (siehe Abb. 1).

Zuletzt waren die Entwicklungen rückläufig (-0.3 %). Eine Begründung dafür liefert das negative Wanderungssaldo.

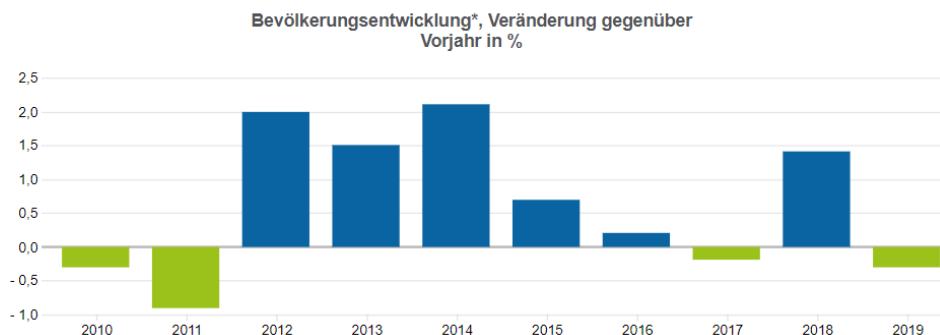


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Basadingen-Schlattigen

Die Bilanzen der Wanderungsaktivitäten sowie das Geburtensaldo stellen sich insgesamt sehr durchwachsen dar. Bei dem Geburtensaldo lässt sich eine überwiegend positive Bilanz ziehen, wohingegen das Wanderungssaldo in den vergangenen 5 Jahren deutlich niedriger ist als die Geburtenrate.

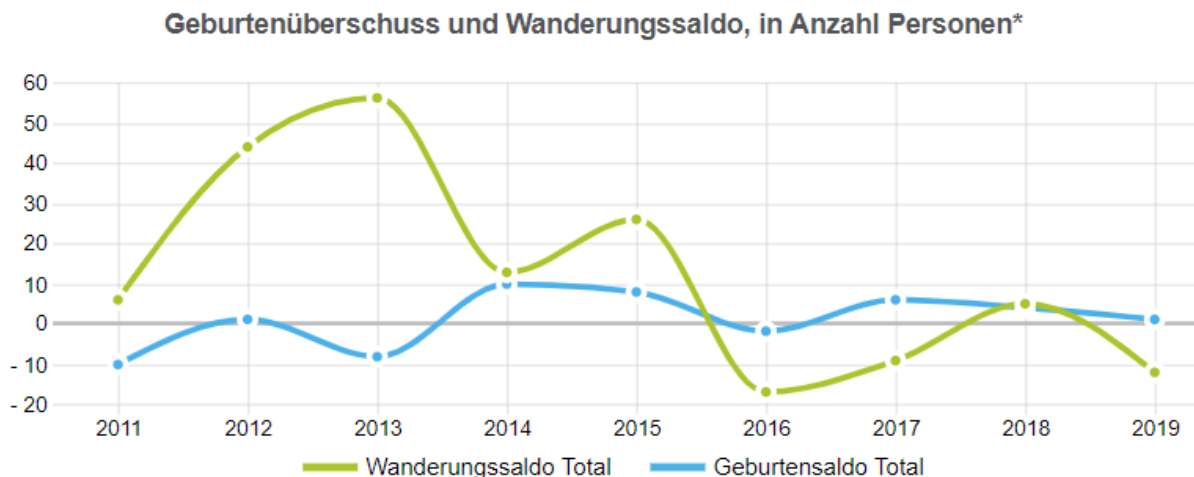


Abbildung 3: Wanderungssaldo Basadingen-Schlattigen

Insgesamt ist von einem eher geringen, jedoch konstant steigenden Wachstum der Gemeindebevölkerung auszugehen. Der zuletzt negative Wanderungssaldo kann darauf hindeuten, dass die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort gestärkt werden sollte. Die Analyse weiterer Indikatoren wird dahingehend weitere Erkenntnisse bringen.

2.3 Altersstruktur

In den nachfolgenden Grafiken wird die Struktur der Bevölkerung noch einmal näher betrachtet. Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2019. Besonders markant ist dabei der hohe Anteil der Altersklasse zwischen 45 und 55, welcher sich sowohl bei der Altersverteilung der Männer als auch bei den Frauen abzeichnet.

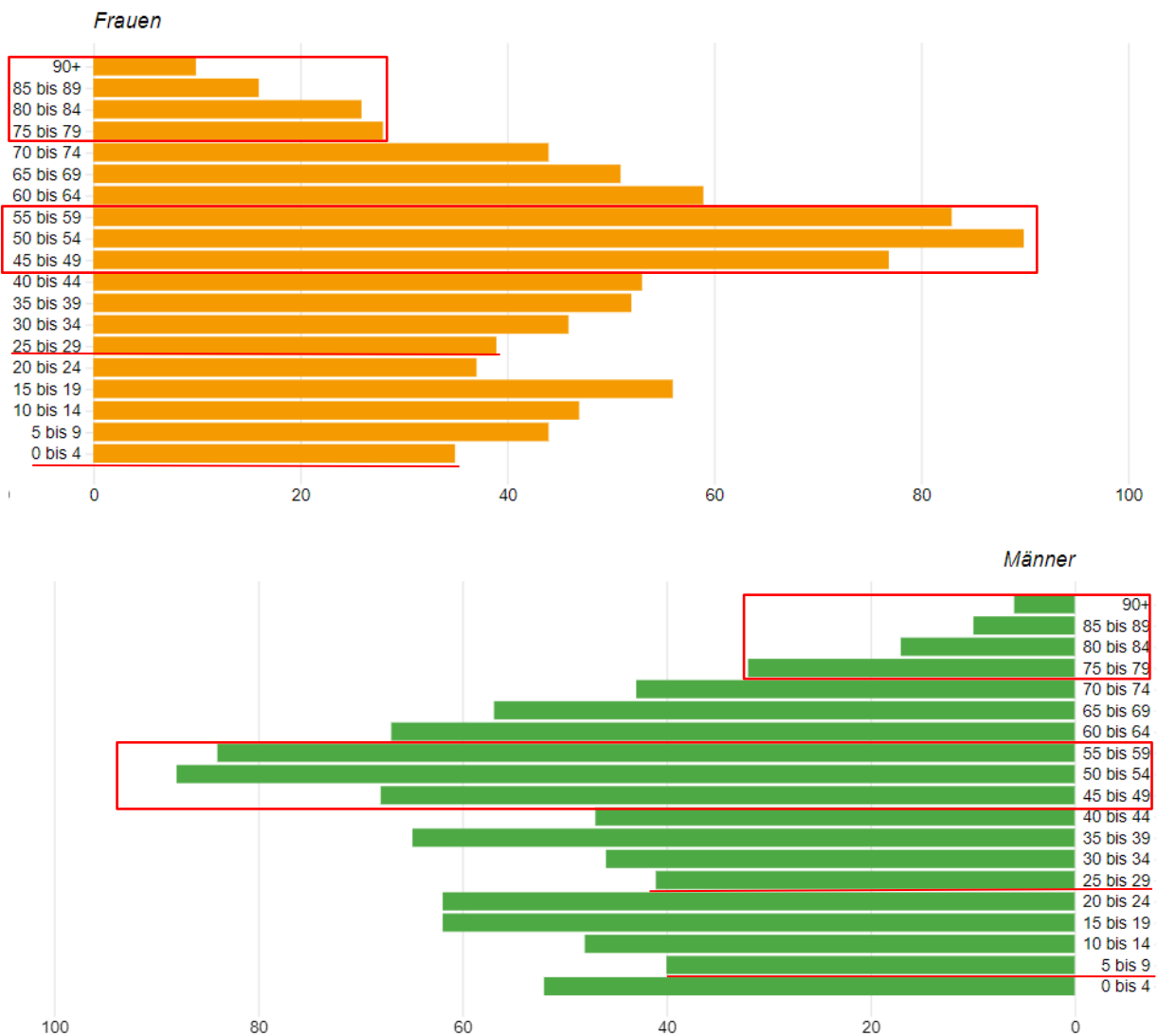


Abbildung 4: Bevölkerungsverteilung nach Alter und Geschlecht

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

Eine ungleiche Verteilung der Altersklassen bzw. der hier abgebildete Überhang der Generation über 45 hat gesellschaftliche, wirtschaftliche und entwicklungsperspektivische Auswirkungen. Grundsätzlich lässt sich an den durch die Grafiken illustrierten Strukturen eine Überalterung der Gesellschaft erkennen. Wie der Erläuterung zu entnehmen ist, sichern die Altersklassen zwischen 35 und 59 als etablierte Steuerzahler die wirtschaftliche Stabilität der Gemeinde. Eine Lücke besteht jedoch bei den Generationen zwischen 20 und 34, die die künftige Basis der Gesellschaft bilden. Unterschiedliche Altersklassen und Nutzergruppen stellen verschiedene Ansprüche an den Raum, die es in der Ortsplanung zu berücksichtigen gilt. Zudem können gezielte Angebote geschaffen und Anreize gesetzt werden, um bestimmte Altersgruppen in der Gemeinde zu festigen.

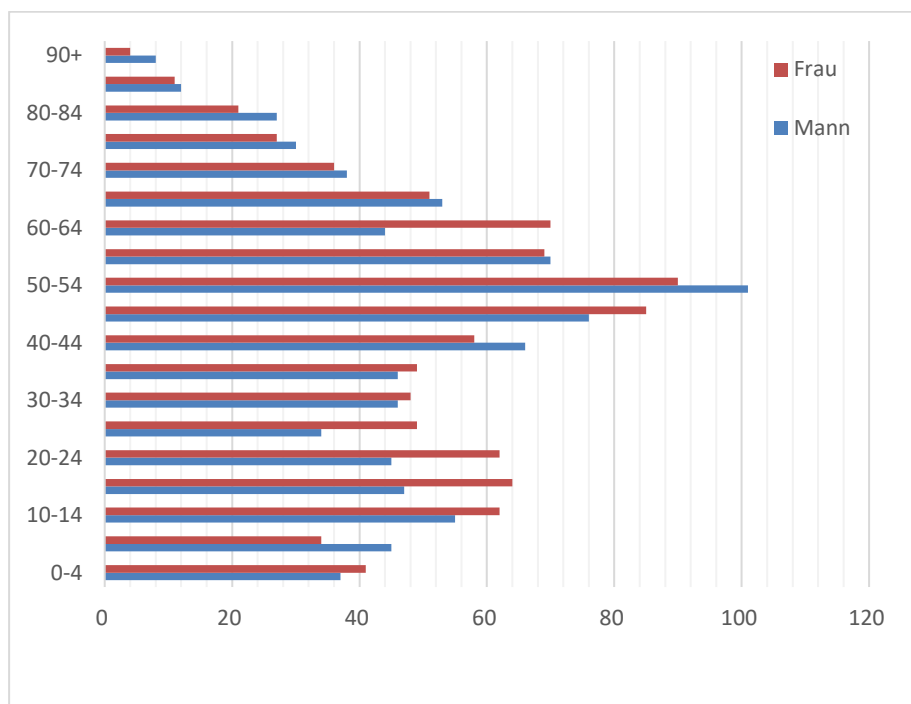


Abbildung 5: Altersklassen der Bevölkerung in Basadingen-Schlattigen (Quelle: Bfs, Dienststelle für Statistik TG 2019)

2.4 Haushaltsformen und Gebäudebestand

In diesem Kapitel wird die Aufteilung nach Haushaltsformen im Zusammenhang mit den Gebäudebeständen untersucht, um so Rückschlüsse für die Siedlungsentwicklung ziehen zu können.

Privathaushalte nach Personenanzahl

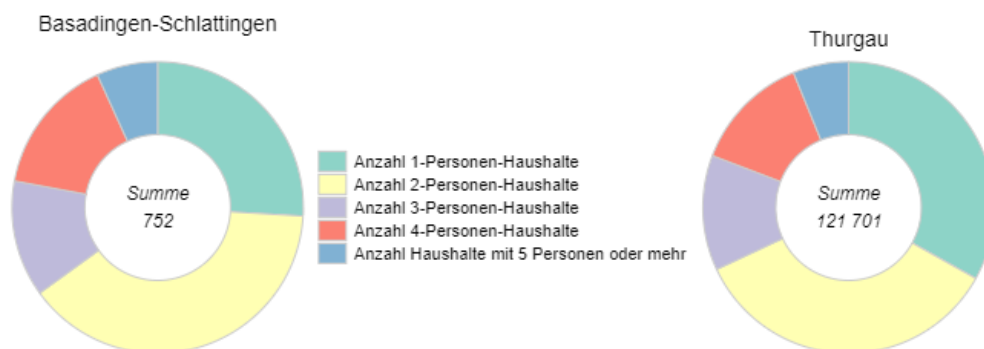


Abbildung 6: Privathaushalte nach Personenanzahl, kantonaler Vergleich (Quelle Bfs, STATPOP 2019)

In der Gemeinde Basadingen-Schlattigen gibt es insgesamt rund 752 Haushalte (Stand 2019). Der überwiegende Anteil besteht aus 2-Personen Haushalten (39,1 %). Rund ein Viertel aller Haushalte machen alleinstehende Personen aus (25,9 %). Daran schliessen sich 3- und 4-Personen Haushalte an (12,9 %, 15,3 %). Der geringste Wert ist für Haushaltsformen mit 5 oder mehr Personen eingetragen (6,8 %).

Im Vergleich mit den Zahlen des gesamten Kantons Thurgau fällt auf, dass der kantonale Wert der 1-Personen Haushalte deutlich höher liegt (33,1 %), dafür jedoch weniger 2-Personen Haushalte vorzufinden sind. Die Aufteilung zwischen den übrigen Haushaltsformen stellt sich sehr ähnlich dar.

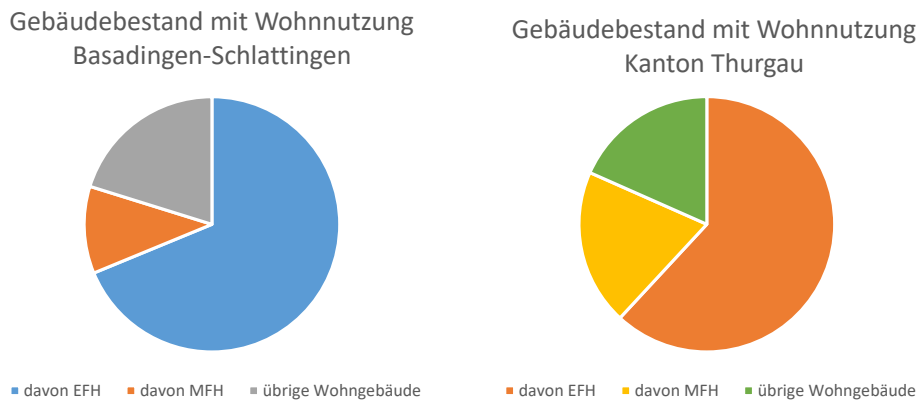


Abbildung 7: Gebäudebestand mit Wohnnutzung, kantonaler Vergleich (Eigene Darstellung nach Bfs: Gebäude- und Wohnstatistik 2018)

Bei der Betrachtung des wohnbaulich genutzten Gebäudebestandes fällt der deutlich überwiegende Anteil der Einfamilienhäuser mit knapp 70 % auf. Mehrfamilienhäuser machen hingegen lediglich 11 % aus, 20 % sind übrige Wohngebäude. Im Vergleich mit dem kantonalen Durchschnitt wird die Unterlegenheit der Mehrfamilienhäuser nochmals deutlich, da der kantonale Wert hier mit knapp 20 % doppelt so hoch liegt. Dafür ist der prozentuale Anteil der Einfamilienhäuser etwas geringer (61.8 %).

Insgesamt leben ca. 65 % der Gemeindebevölkerung Basadingen-Schlattingens in Ein- oder Zweipersonen Haushalten. Der Anteil Einfamilienhäuser macht ca. den gleichen Prozentsatz bei den Bestandsgebäuden aus: Daraus lässt sich schliessen, dass ein Grossteil der Einfamilienhäuser von 1-2 Personen bewohnt wird, was einen hohen Flächenbedarf /-verbrauch pro Kopf bedeutet und auf einen überdimensionierten Wohnraum schliessen lässt. Für die Planung der Siedlungsentwicklung ist dies eine wichtige Erkenntnis. In einem nächsten Schritt ist zu ermitteln, ob es sich hierbei um einen Mangel kleinräumiger Wohnungsangebote handelt, dem mit gezielten Angeboten begegnet werden sollte.

2.5 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Anzahl Arbeitsstätten nach Branche:

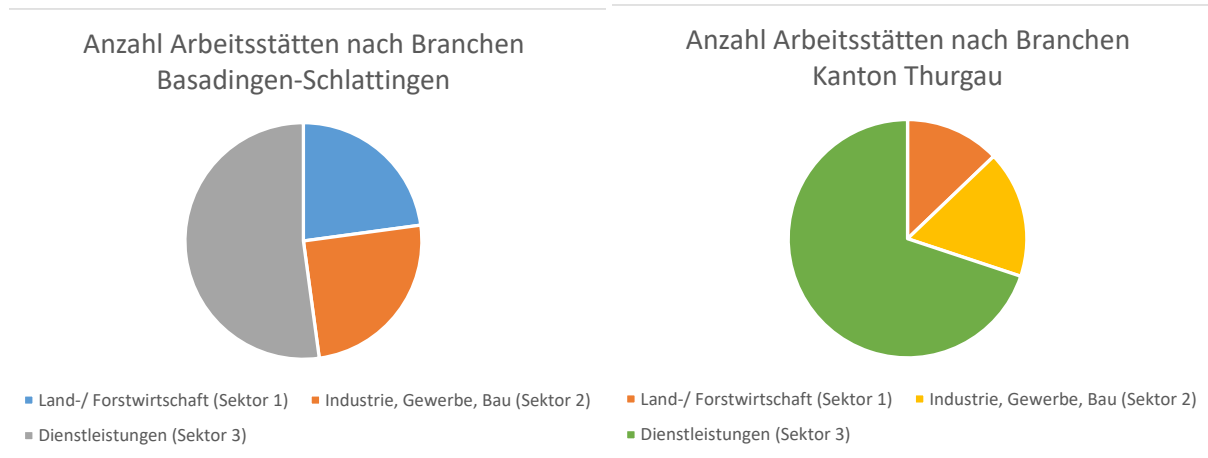


Abbildung 8: Anzahl Arbeitsstätten nach Branche, kantonaler Vergleich (Eigene Darstellung nach BfS, STATENT 2018)

Die Analyse dieses Indikators zeigt deutlich, dass bei den in Basadingen-Schlattingen vorhandenen Arbeitsstätten der Dienstleistungssektor dominiert. Mehr als 50 % der örtlichen Betriebe sind dieser Branche zuzuordnen. Die Aufteilung zwischen 1. und 2. Sektor (Land- und Forstwirtschaft; Industrie, Gewerbe und Bau) ist mit 32% und 35% nahezu ausgeglichen.

Eine Aufrechnung der kantonalen Statistiken zeigt ein ähnliches Bild. Hier ist der Überhang des 3. Sektors mit knapp 70% noch deutlicher, die Verteilung auf die anderen Sektoren ist wiederholt gleichmässig.

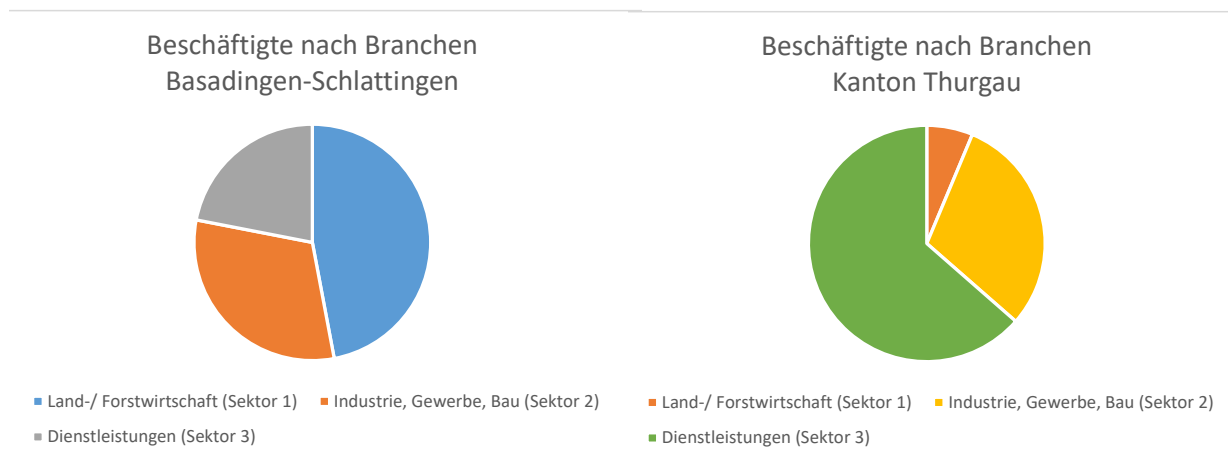


Abbildung 9: Beschäftigte nach Branchen, kantonaler Vergleich (Eigene Darstellung nach BfS STATENT 2018)

Neben den ortsansässigen Arbeitsstätten wurden die Vollzeitbeschäftigten hinsichtlich ihrer Verteilung auf die verschiedenen Branchen untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Land- und Forstwirtschaft mit 47 % der grösste Arbeitgeber für Beschäftigte aus der Gemeinde Basadingen-Schlattingen ist. Gefolgt von der Industrie-, Gewerbe- und Baubranche mit knapp 31%. Nur rund 21,9% der Arbeitnehmer sind im Dienstleistungsbereich tätig.

Die statistischen Daten zur Aufteilung der Beschäftigten nach Branche auf Ebene des Kantons zeigt ein gegensätzliches Bild. Als dominante Branche der Arbeitnehmerschaft ist hier der Dienstleistungssektor auszumachen (63,5%). Daran schliesst sich der deutlich schwächere Bereich Industrie, Gewerbe und Bau an. Dem Höchstwert von 67% Beschäftigter in der Land- und Forstwirtschaftsbranche in der Gemeinde Basadingen-Schlattingen steht auf kantonaler Ebene der niedrigste Wert mit 6,3 % gegenüber.

Die Gegenüberstellung der statistischen Daten bezogen auf die Branchenaufteilung der ortsansässigen Betriebe und der Einwohner mit Vollzeitbeschäftigung hat ergeben, dass in der örtlichen Wirtschaft der Dienstleistungssektor vorherrscht, wohingegen die Mehrheit der Beschäftigten im 1. Sektor tätig ist. Aus dieser Kontroverse zwischen örtlichen Arbeitsstätten und dem Tätigkeitsfeld der Vollzeitbeschäftigten lässt sich schliessen, dass eine rege Pendlerbewegung stattfindet. Für die Entwicklung der Gemeinde lassen sich hieraus unterschiedliche Strategien ableiten. Einerseits können die bereits ansässigen Dienstleistungsbetriebe gezielt gefördert und gestärkt werden, indem beispielsweise Angebote für Gewerbeimmobilien geschaffen werden. Andererseits liegt in dem Ausbau lokaler Land- und Forstwirtschaftsbetriebe möglicherweise ein Potenzial, um den Beschäftigten dieses Sektors eine wohnortnahe Arbeitsstätte zu bieten. Die angedachten Orientierungen / Ausrichtungen schliessen sich keinesfalls aus, sodass auch eine Verknüpfung möglich wäre.

3 Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Bundesebene

3.1.1 ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) trägt zum Erhalt wichtiger geschichtlicher Zeitzeugen bei. Ortsbilder, welche im ISOS eingetragen sind, repräsentieren nicht nur die Geschichte, sondern zeigen auch den heutigen Lebensraum.

3.1.2 Fruchtfolgeflächen

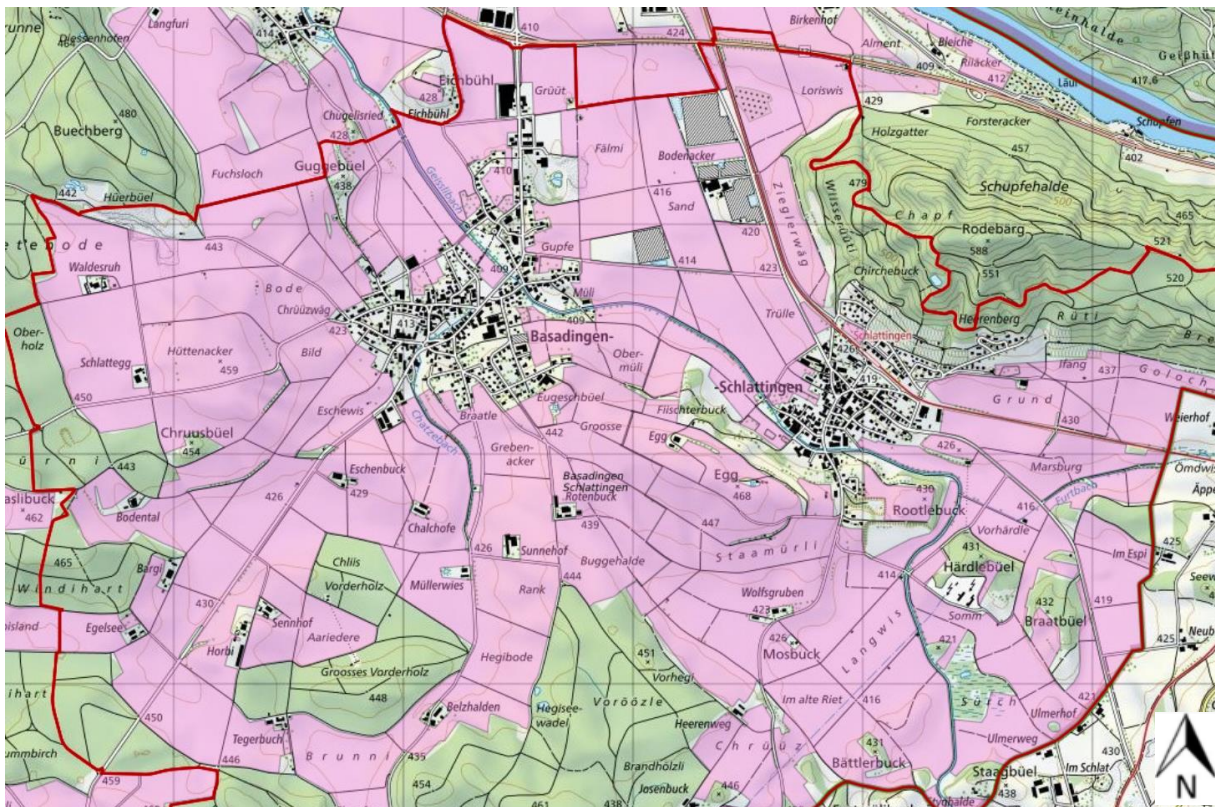


Abbildung 10: Sachplan Fruchtfolge, Ausschnitt (Gemeindegrenze in roter Umrandung)

Der Ausschnitt der Bundessachplans Fruchtfolgeflächen gibt Aufschluss darüber, welche Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Basadingen-Schlattingen zum kantonalen Fruchtfolgeflächen-Kontingent gehören. Zu erkennen ist, dass die Siedlungsgebiete der jeweiligen Ortsteile eng von den Fruchtfolgeflächen umschlossen werden und sich diese nahezu über das gesamte (freie) Gemeindegebiet erstrecken. Fruchtfolgeflächen stellen eine wesentliche Determinante für die Siedlungsentwicklung dar, da für diese Flächen ein grundsätzliches Erhaltungsgebot gilt.

3.1.3 BLN

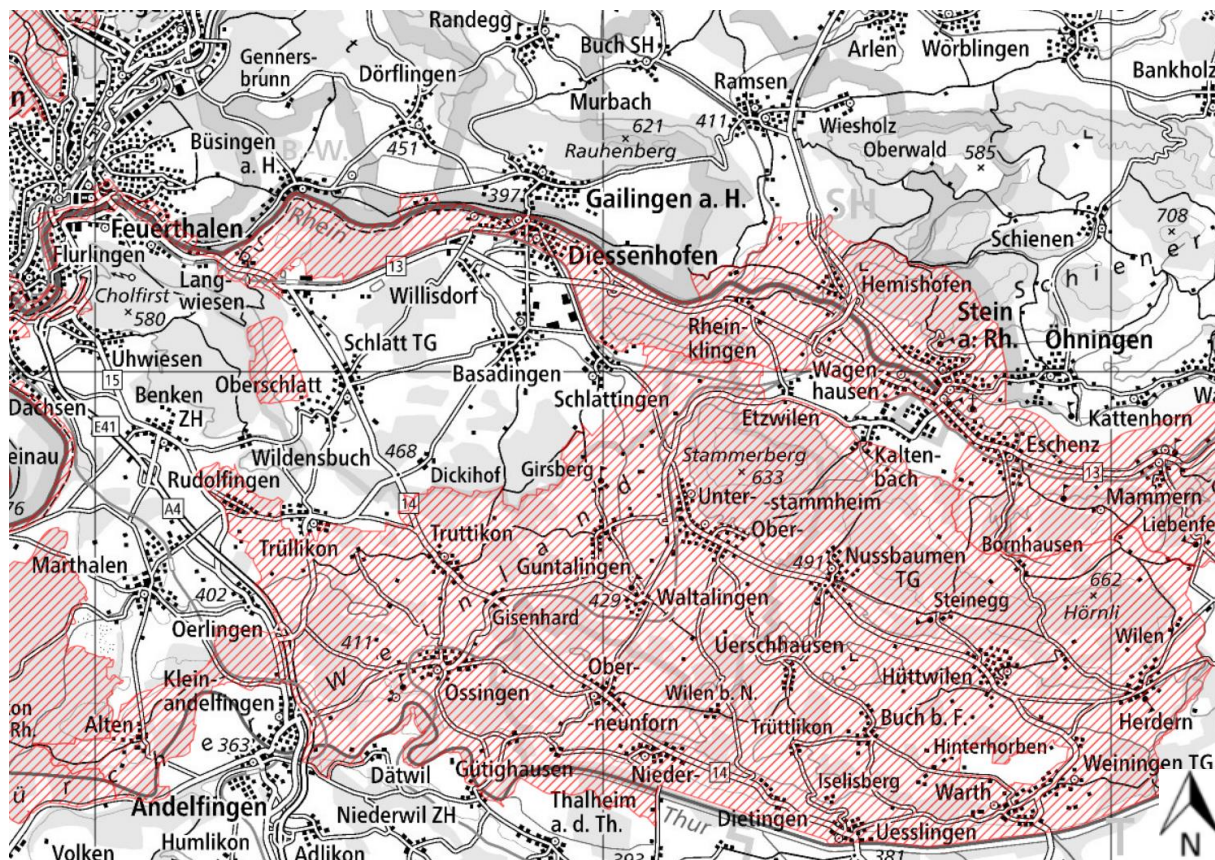


Abbildung 11: BLN 1403 Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein, Ausschnitt Gemeinde Basadingen – Schlattingen

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) enthält die wertvollsten Landschaften in der Schweiz. Die Gemeinde Basadingen – Schlattingen ist Teil von zwei BLN – Gebieten.

Der nordöstliche Bereich der Gemeinde gehört zum «BLN 1411 Untersee – Hochrhein». Die Landschaft wird geprägt von längeren Schluchtabschnitten mit bewaldeten Steilstufen, einer Vielzahl verschiedener Lebensräume mit Bezug zur See- und Flusslandschaft, einem bedeutenden Brut-, Überwinterungs- und Rastgebiet für Wasser- und Zugvögel sowie mehreren seltenen Vorkommnissen diverser Ufervegetationen und dem grössten zusammenhängenden Eichen – Hagebuchenwald der Nordschweiz im Niederholz.

Das südliche Gemeindegebiet von Basadingen – Schlattingen gehört zum «BLN 1403 Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein». Die reich strukturierte Kulturlandschaft in diesem Gebiet ist geprägt von langgezogenen Hügelzügen, weiten, offenen Ebenen, sanftem Relief und einem Mosaik aus Wäldern und Kulturland sowie gut erhaltene Ortsbilder mit einzigartiger Dichte an intakten Fachwerkbauten.

Die verschiedenen Schutzziele der beiden BLN-Gebiete sind in der kommunalen Richtplanung zu berücksichtigen.

3.1.4 IVS

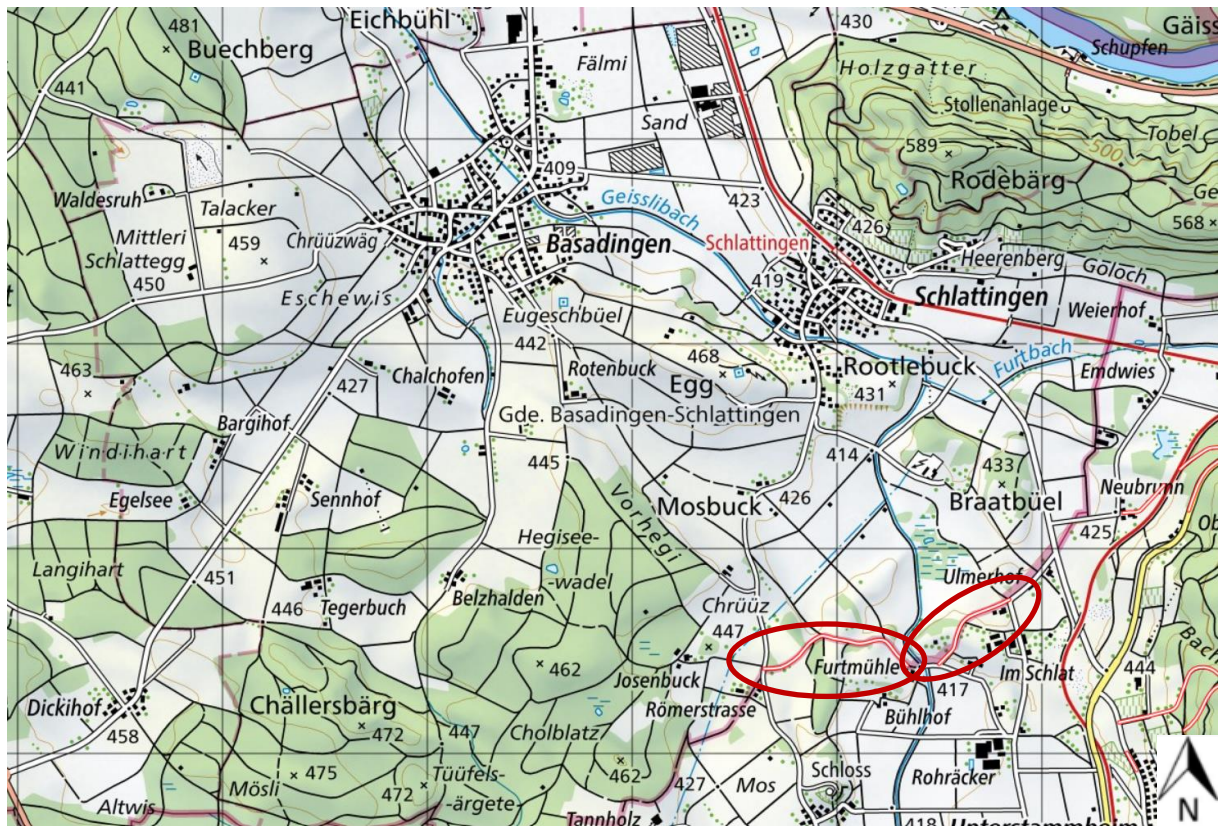


Abbildung 12: IVS Strecke ZH 31 Stein am Rhein – Andelfingen, Ausschnitt Gemeinde Basadingen – Schlattingen

Mit dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) werden wichtige Zeitzeugen erhalten und schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Die beiden Teilabschnitte verlaufen auf der Gemeindegrenze und gehören zum mittelalterlichen Handelsweg, der von Nürnberg über Ulm, Stein am Rhein, Andelfingen, Kloten und Baden in Richtung Westschweiz und Lyon führte. Auf dieser Route wurden vor allem Massengüter wie Getreide und Salz transportiert.

3.2 Kantonale Ebene

3.2.1 Raumkonzept, Zukunftsbild Thurgau

Der Kanton Thurgau trägt in seinen Planungen den Qualitäten, Funktionen und Potenzialen der verschiedenen Teilräume des Kantons Rechnung. Er unterstreicht und stärkt damit die räumliche Vielfalt. Jeder Raumtyp soll einzeln und im Zusammenspiel mit den anderen einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Kantons leisten.

Das Raumkonzept Thurgau unterscheidet zwischen den drei Raumtypen «urbaner Raum», «kompakter Siedlungsraum» und «Kulturlandschaft». Basadingen – Schlattingen gehört zum Raumtyp «Kulturlandschaft». Die Kulturlandschaft prägt das Bild des Kantons Thurgau. Viele der typischen, verschieden grossen Dörfer und Weiler (Kleinsiedlungen) verfügen über wertvolle und identitätsstiftende Ortsbilder.

Die Kulturlandschaft wird vor allem durch die Landwirtschaft geprägt, die einen Beitrag zur Wirtschaftskraft des Kantons, zur nachhaltigen Versorgung mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln sowie zur Pflege eines attraktiven Landschaftsbildes leistet.

Die Orte sind an die Zentren angebunden. Eine Grunderschliessung durch den ÖV ist in der Regel sichergestellt. Das lokale Gewerbe findet Möglichkeiten, sich angemessen weiterzuentwickeln. Die Kulturlandschaft ist vor allem auch Landwirtschaftsraum. Dennoch bleibt in der Kulturlandschaft ein punktuelles Wachstum möglich; insgesamt soll die Raumnutzerzahl langfristig mindestens gehalten werden (Orientierungswert: 10% des gesamten Wachstums).

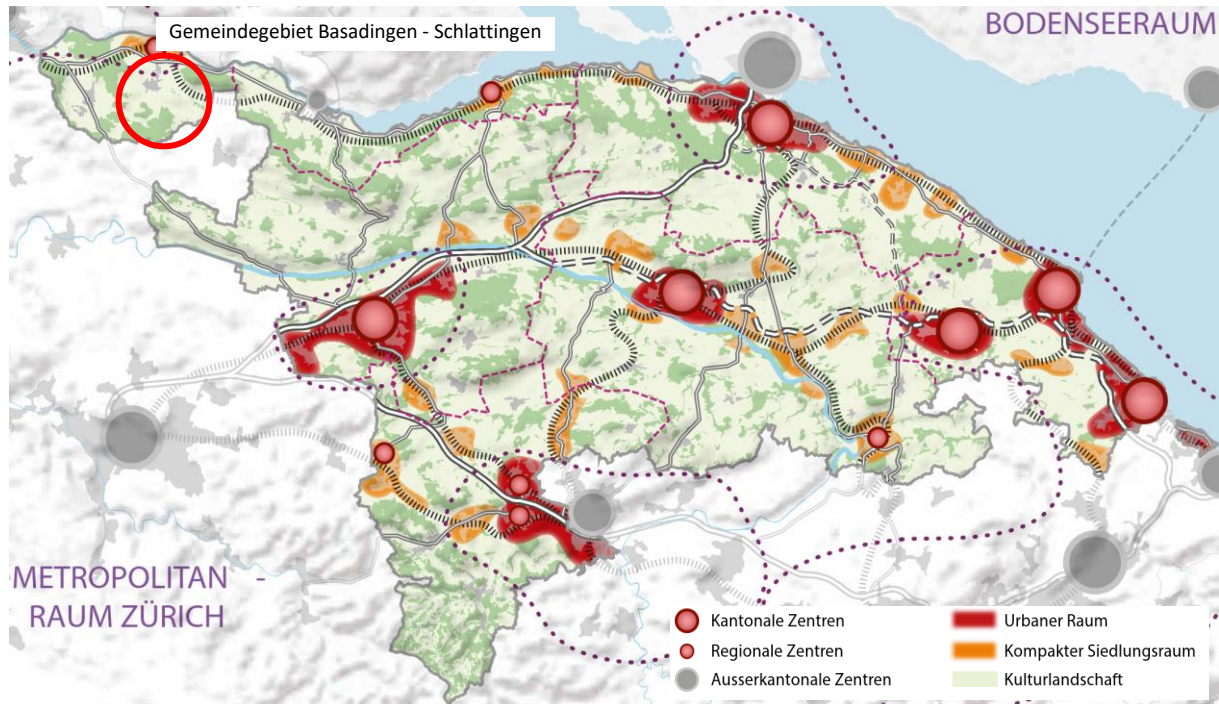


Abbildung 13: Raumkonzept Thurgau 2017 (Gemeindegrenze in roter Umrandung)

Der Kanton Thurgau orientiert sich in seiner räumlichen Planung an folgenden Strategien:

- Das Siedlungsgebiet begrenzen und innerhalb der Regionen abstimmen
- Die Siedlungsentwicklung nach innen lenken
- Eine hohe Siedlungsqualität in allen Raumtypen anstreben
- Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen
- Die wirtschaftlichen Entwicklungen den Standortvoraussetzungen entsprechend unterstützen

3.2.2 Siedlung

Die Revision des Raumplanungsgesetzes (in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014) war der Auslöser für die Teilrevision des kantonalen Richtplans (KRP). Das Departement für Bau und Umwelt hat mit dem Raumkonzept und dem 2018 genehmigten neuen KRP neue Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Die kantonalen Vorgaben zur Siedlungsdimensionierung sind in der Ortsplanungsrevision Basadingen-Schlattingen entsprechend zu berücksichtigen.

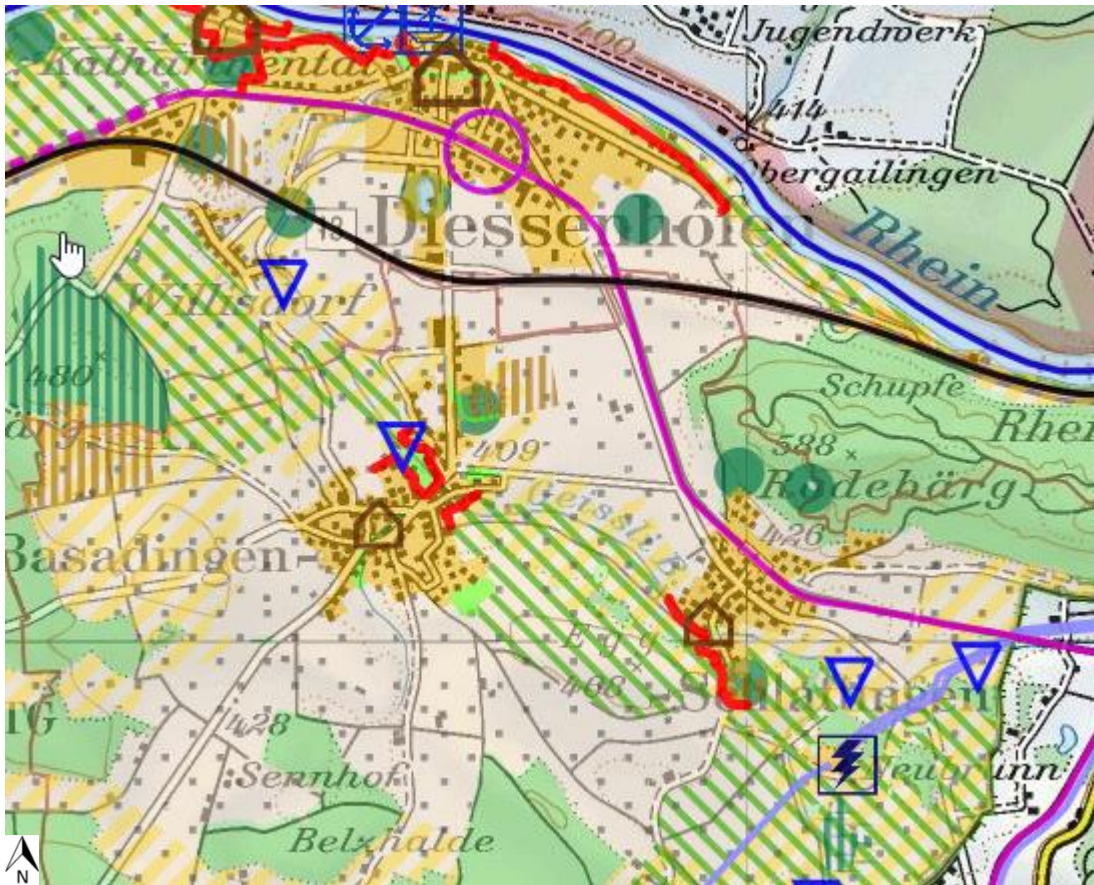





Abbildung 14: Planausschnitt Kantonalen Richtplan, Stand Juni 2019



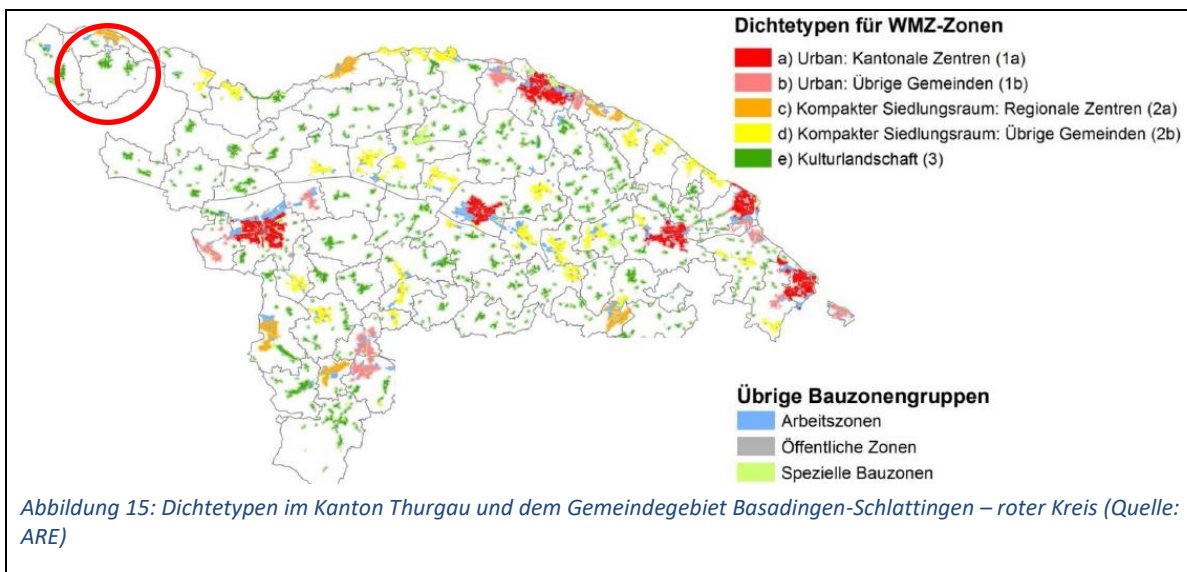
5. Weitere Raumnutzungen

-  Golfplätze (5.1)
 -  Bootsstationierungen (5.2)
 -  Kombinierte Schiessanlagen (5.4)
- 3.201 Die in der Karte eingetragenen Nummern verweisen auf die entsprechenden Vorhaben im Richtplanteil.
(3.2) Die Zahl in Klammern entspricht der Nummer des Unterkapitels im Richtplanteil.

Siedlungsdimensionierung

Für die Erarbeitung des neuen kantonalen Richtplans wurde als Grundlage das kantonale Bevölkerungsentwicklungsszenario «hohe Zuwanderung» verwendet. Das Szenario (2030) beinhaltet eine jährliche Zunahme von ca. 1.0 %. Das kantonale Bevölkerungswachstum von 46'000 Einwohner soll räumlich differenziert, mit Schwerpunkt auf die «Urbanen Räume» ausgerichtet werden. 65 % des kantonalen Wachstums (ca. 30'000 Einwohner) soll in den «Urbanen Räume» und nur 10 % in der «Kulturlandschaft» (ca. 4'600 Einwohner) stattfinden. Mit der Neueinteilung aller Thurgauer Gemeinden in die drei Dichtetypen («Urbaner Raum», «kompakter Siedlungsraum» und «Kulturlandschaft») sind auch entsprechend unterschiedliche Wachstumsprognosen verbunden.

Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Gemeinde Basadingen-Schlattingen zum Dichtetyp «Kulturlandschaft». Aufgrund dieses Dichtetypen rechnet der Kanton im Zeithorizont Zonenplan (2030) in Basadingen-Schlattingen mit einer jährlichen Zunahme von ca. 0.5 %.



Für die Bauzonen- und Richtplangebietsdimensionierung werden die Einwohner und Beschäftigten (Raumnutzer) in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) analysiert und bewertet. Da 97 % der kantonalen Bevölkerung in den WMZ-Zonen wohnen, können die Arbeits-, öffentliche und weitere Zonen für die Bevölkerungsentwicklung und Kapazitätsberechnung vernachlässigt werden. Auf Grundlage der Durchschnittsdichten und der Verdichtungsvorgaben wurden für jeden Dichtetyp Mindest- oder Solldichten (Raumnutzer/ha) festgelegt.

Festlegung von Mindest- / Solldichten pro Dichtetyp

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

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde unter der jeweiligen Minstdichte, wird die Minstdichte für die Kapazitätsberechnung verwendet. Dabei muss die Gemeinde bis 2030 1/3 der Dichtedifferenz in den bebauten Bauzonen nachverdichten.

Liegt die effektive Dichte der Gemeinde über der jeweiligen Minstdichte, wird die effektive Dichte verwendet. Diese Festlegung und Wertung der Dichte ist die Grundlage für die Kapazitätsberechnung der Gemeinden.

Kapazitätsberechnung

Raumnutzerdichte und Auslastung in den WMZ (Aktualisierung 2022)

Basadingen-Schlattingen

Grundlagedaten Gesamtgemeinde		
Einwohner ¹		1'696
Beschäftigte (VZÄ ²)		310
Raumnutzer ³ (RN)		2'006
unbebaute WMZ ⁴ (ha)		7.3
überbaute WMZ (ha)		59.0
WMZ total (ha)		66.3

RN-Dichte in WMZ nach Dichtetyp (RN/ha), Jahr 2022		
	effektive Dichte Gemeinde	Minstdichte gemäss KRP
Urban: Kantonale Zentren	-	86
Urban: Übrige Gemeinden	-	63
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	-	60
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	-	47
Kulturlandschaft	34	32
Gesamtgemeinde	34	-

¹ Stand 2021 gemäss STATPOP.

² VZÄ=Vollzeitaquivalente. Stand 2020 gemäss STATENT.

³ Raumnutzer = Einwohner + Beschäftigte in VZÄ.

⁴ Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Stand September 2022).

Aktualisierte Auslastungsberechnung aufgrund raum+ 2022	
Szenario für WMZ Ein-/Umzonungen 2037 (gemäss KRP)	2'060
Kapazität WMZ 2037	2'233
Auslastung WMZ 2037 (%)	92

Gemäss der kantonalen Prognose besitzen die bestehende Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinde Basadingen-Schlattingen eine Kapazität für total **2'233 Raumnutzer (RN)**. Erwartet wird ein Zuwachs von rund 364 RN (stand 2023) gegenüber dem heutigen Stand, woraus sich ein **prognostizierter Flächenbedarf für insgesamt rund 2'060 Raumnutzer** ergibt. Die Auslastung der WMZ-Zone läge dann bei 92.3 %. Stellt man den insgesamt zur Verfügung stehenden Raum und die prognostizierte Anzahl künftiger Raumnutzer gegenüber, fällt auf, dass in der Bilanz Kapazitäten für ca. 173 Raumnutzer mehr zur Verfügung steht als für das Jahr 2037 prognostiziert werden.

Gestützt auf diese Prognose hat der Kanton Thurgau die Gemeinde Basadingen-Schlattingen aufgefordert, 2.9 ha der heute bestehenden Richtplangebiete zu entlassen. Zudem ist die Einzonung zusätzlicher Bauzone untersagt, bis die Gemeinde eine Auslastung von 99% der WMZ-Zone erreicht hat.

Der übergeordnete Planungsauftrag stellt eine wichtige Determinante für die Revision der Ortsplanung dar und hat dementsprechend Eingang in die Planung gefunden.

Kantonales Hinweisinventar

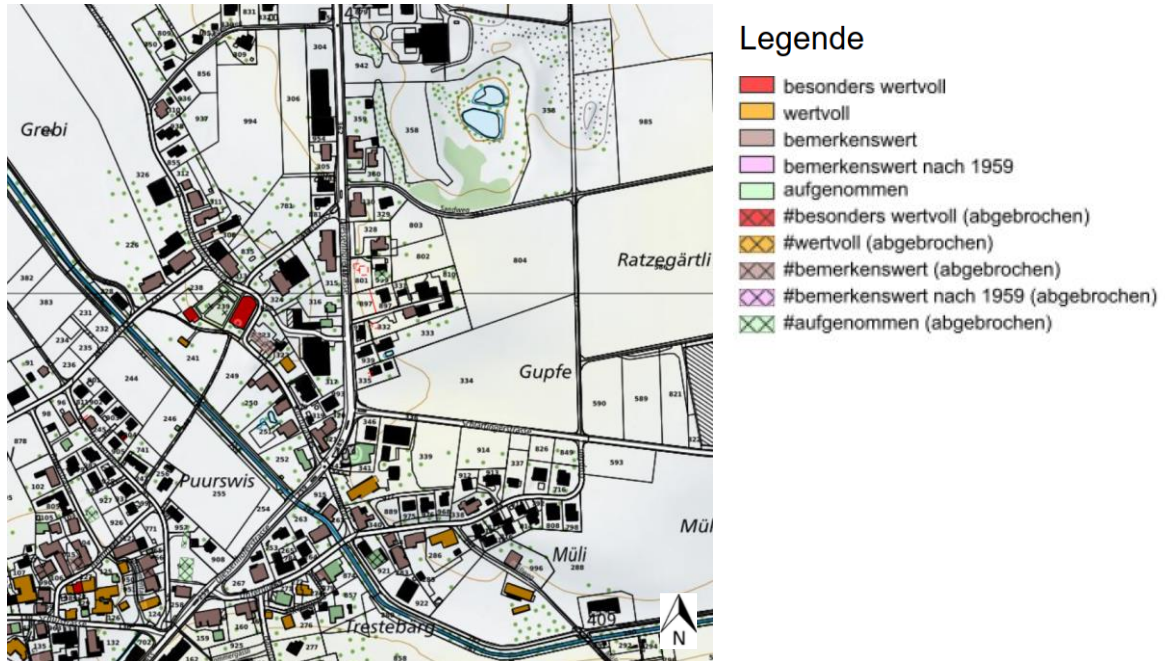


Abbildung 16: Planausschnitt Hinweisinventar - Basadingen Nord

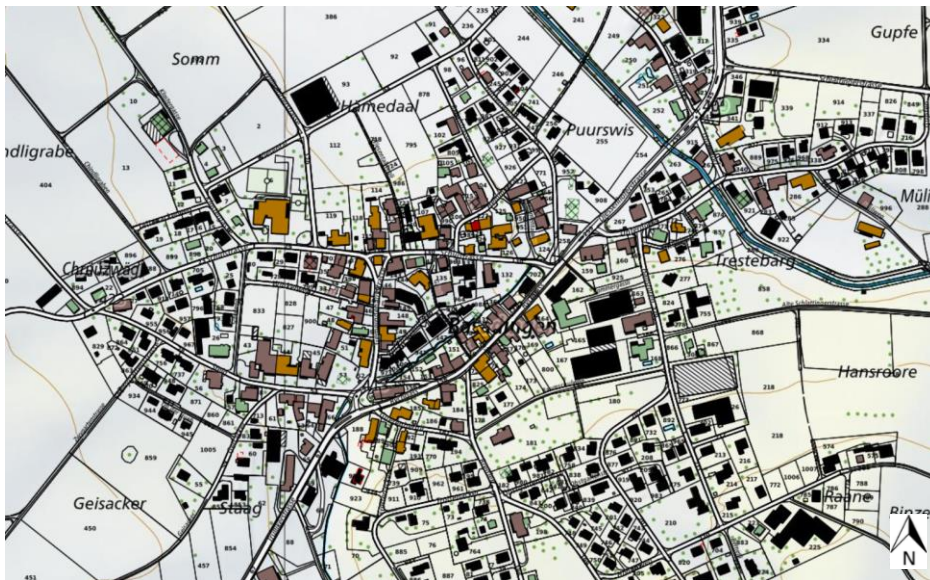


Abbildung 17: Ausschnitt Hinweisinventar - Basadingen Süd/West, Ortskern



Abbildung 18: Ausschnitt Hinweisinventar - Schlattingen

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich gemäss dem kantonalen Hinweisinventar einige bemerkenswerte, wertvolle und besonders wertvolle Bauten. Diese konzentrieren sich vor allem auf die Kerngebiete und Hauptachsen der beiden Ortsteile. Darüber hinaus sind die Kerngebiete im KRP als Ortsbildschutzgebiete eingetragen, was den historischen und zu erhaltenden Charakter der Gemeinde unterstreicht (siehe hierzu Kap. 2.6.3).

3.2.3 Ortsbildschutzgebiete

In der Gemeinde Basadingen-Schlattingen sind folgende Objekte gem. KRP als wertvolle Ortsbildschutzgebiete vermerkt:

- Basadingen Kirchbereich
- Schlattingen Kirchbezirk

Mit der letzten Revision des kantonalen Richtplans sind für die Gemeinde Basadingen-Schlattingen keine weiteren Ortsbildschutzgebiete eingetragen worden, deren allfälliger Schutz durch die vorliegende Revision der Ortsplanung zu sichern wäre.

Insbesondere der Ortsteil Schlattingen weist eine hohe Dichte geschützter Gebäude auf, sodass das für das Ortsbild wesentliche Ensemble auch durch die Summe der Einzelschutzverfügungen substantiell geschützt ist.

Darüber hinaus wurde das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) überprüft. Das ISOS enthält für die Gemeinde Basadingen-Schlattingen keine Eintragungen.

3.2.4 Archäologische Fundstellen

In der Gemeinde Basadingen-Schlattingen sind zu den fünf bereits bestehenden, lokal bedeutenden archäologischen Fundstellen neu drei nationale und zwei lokale Fundstellen hinzugekommen (vgl. KRP). Die Gemeinden stellen den grundeigentümergebundenen Schutz der Stätten und Fundstellen durch das Ausscheiden von 'Zonen archäologischer Funde' im Rahmen der Ortsplanung sicher.

3.2.5 Landschaft

Natur- und Waldschutzgebiete

Folgende Naturschutzgebiete und Waldreservate sind im KRP für die Gemeinde Basadingen – Schlattingen festgelegt:

- Blauseeli Rodenberg
- Fälmi: Tongrube
- Halden: Sandgrube
- Im Widem
- Rothlenbuck: Sandgrube
- Sürch

Ausbreitungshindernisse

Gemäss Planungsgrundsatz des KRP sind die Ausbreitungshindernisse zu beseitigen und durchlässiger zu gestalten. Für das Gemeindegebiet Basadingen-Schlattingen führt der KRP die folgenden Ausbreitungshindernisse auf:

- Aufstiegshindernis im Frutbach: Fischaufstieg
- Aufstiegshindernis im Geisslibach südlich Schlattingen: Fischaufstieg
- Aufstiegshindernis im Geisslibach bei Frutmüli: Fischaufstieg
- Aufstiegshindernisse Geisslibach / Unterdorf Basadingen: Fischaufstieg

Das Amt für Umwelt hat im Jahr 2016 ein Projekt zur Revitalisierung des Geisslibachs vom Wehr Hindermüli bis zur Kantonsgrenze Zürich initiiert. Der hierin erfasste Abschnitt des Geisslibachs verläuft teilweise durch das Gebiet der Gemeinde Basadingen-Schlattingen.

In das Revitalisierungsprojekt werden der Planungsgrundsatz sowie die Festsetzung 2.6 A des kantonalen Richtplans miteinbezogen und behandelt.

Geotope

Das erklärte Ziel des Geotopschutzes und damit auch des vorliegenden Geotop-Inventars des Kantons Thurgau ist es, im Rahmen eines umfassenden Natur- und Landschaftsschutzes auch die Zeugen der Erdgeschichte zu erhalten. Geotope sind erdwissenschaftlich wertvolle Teile der Landschaft. Sie schliessen Berge, Hügel, Täler, Moränenwälle, Schluchten, Höhlen, Karstphänomene, Ufergebiete, Steinbrüche, Kiesgruben, Bergwerke, Strassen- und Weganschnitte oder Findlinge ein, welche eine Situation oder Begebenheit aus der Vergangenheit der Erde oder aus der Geschichte des Lebens und des Klimas in typischer und anschaulicher Weise dokumentieren.

Der Geotopschutz erfüllt zwei unterschiedliche Aufgaben, Erhaltung wissenschaftlicher relevanter Aufschlüsse oder Landschaftsteile und die Dokumentation, Sicherung, Erschliessung und Unterhalt didaktisch geeigneter Aufschlüsse oder geologischer Lehrpfade.

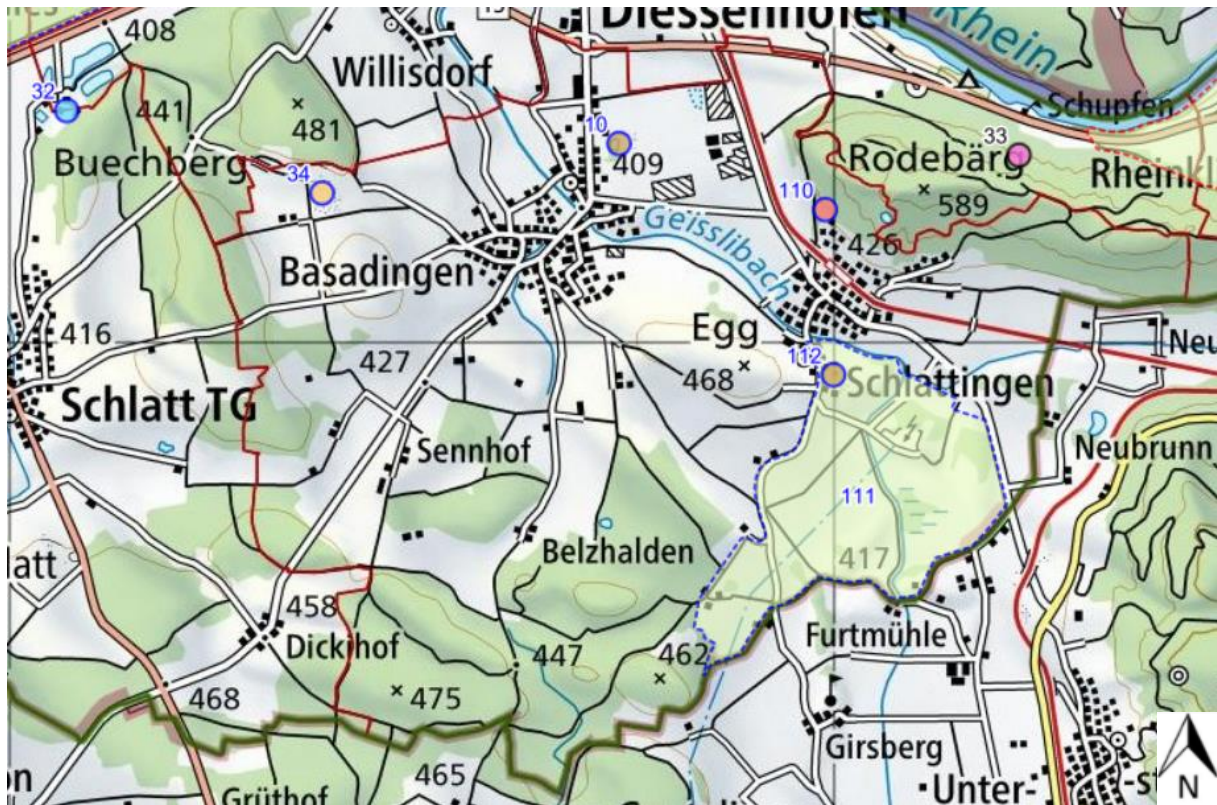


Abbildung 19: Geotop Schutzkarte Ausschnitt Basadingen – Schlattingen, Thurgau

Geotoptypen

- Lagerungsverhältnisse, Deformationsstrukturen, Tektonik
 - Paläontologie, Fossilfundstelle
 - Mineralogie, Petrografie, Geochemie
 - Geohistorische Objekte
 - Sedimentologie, Aktuogeologie
 - Stratigrafie, Gesteinsbeschreibung
 - Hydrogeologie
- Bedeutung**
- nationale Bedeutung
 - kantonale Bedeutung
 - lokale Bedeutung

- Nr. 10 Tongrube Keller AG, Basadingen – Bestzugängliche glaziale Seeablagerungen im Thurgau
- Nr. 34 Kiesgrube «Hüerbüel», Basadingen – Typlokalität der Buechbergschotter mit langfristiger Abbaubewilligung und deshalb immer wieder neuen Aufschlüssen
- Nr. 110 Ehemalige Sandgrube Halden am Westhang des Rodenbergs, Schlattingen – Neben der Stollenanlage Schupfen (541 / 3) bester Aufschluss in den Glimmersanden des Rodenbergs, Fossilfundstelle
- Nr. 111 Endmoränen- und Drumlinlandschaft Rotlenbuck – Härdlenbuck – Breitbüel, südlich Schlattingen – Glaziallandschaft mit zahlreichen verschiedenen Formen der Akkumulation und Erosion im Zusammenhang mit dem Rückzug des Rheingletschers
- Nr. 112 Sandgrube Rotlenbuck, Schlattingen – Erhaltenswerter Aufschluss mit Sedimentstrukturen im Bereich einer beckeninternen Seeablagerung

Vernetzungskorridore

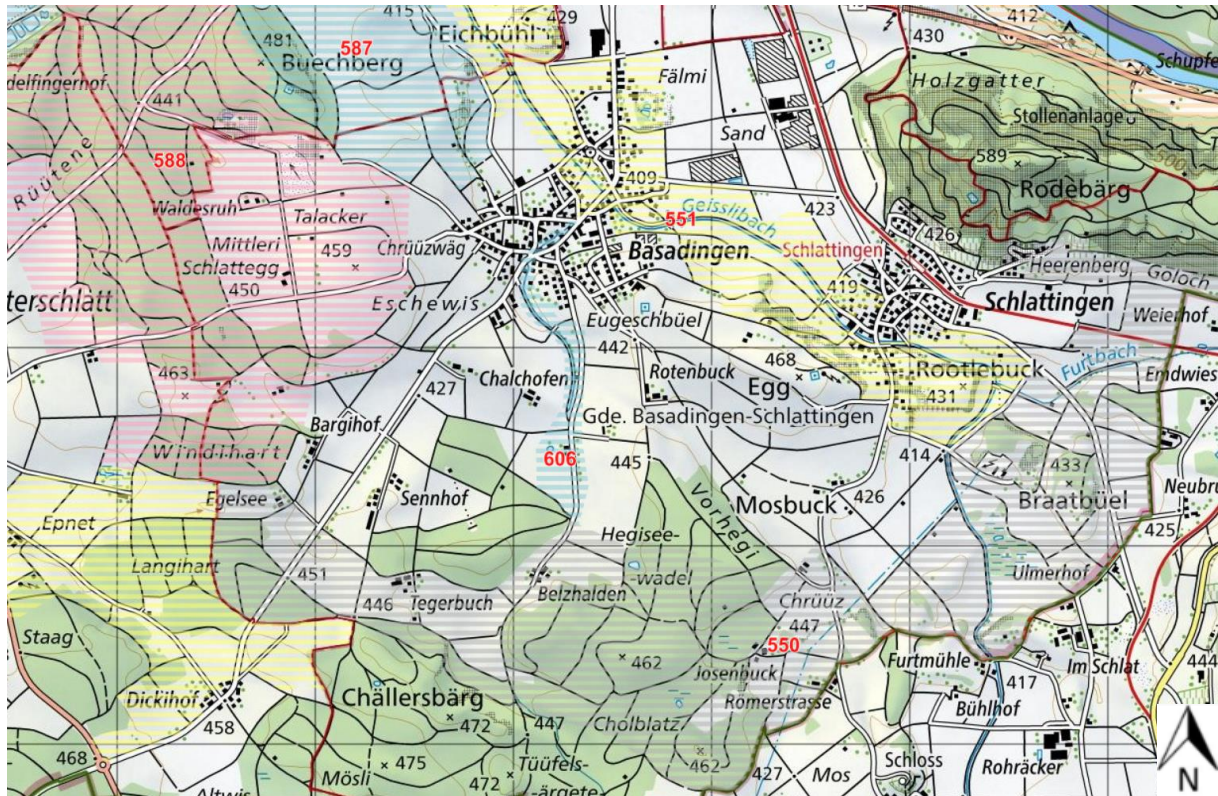


Abbildung 20: Vernetzungskorridor Ausschnitt Basadingen – Schlattingen

Gebiete mit Vernetzungsfunktion unterstützen die Wanderung von Tieren und die Ausbreitung von Pflanzen. Sie tragen zur Arterhaltung sowie zur Steigerung der Vielfalt bei. Das Vernetzungssystem ist zu erhalten und wo nötig durch geeignete Massnahmen zu verbessern.

Die Gemeinde Basadingen – Schlattingen wird durch fünf Gebiete mit Vernetzungsfunktion betroffen. In diesen Gebieten sind neue Hecken, das Öffnen eingedolter Bäche, sowie weitere fördernde Massnahmen der Vernetzungsfunktionen dieser Gebiete sind prioritär zu unterstützen. Bauliche Eingriffe dürfen die Vernetzungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigen.

- Nr. 550 Langihart – Etwilerried
- Nr. 551 Geisslibach von Schlattingen bis Diessenhofen
- Nr. 587 Buechberg – Geisslibach
- Nr. 588 Schaarenwald – Langihart
- Nr. 606 Chatzebach

3.2.6 Verkehr

Öffentlicher Verkehr ÖV

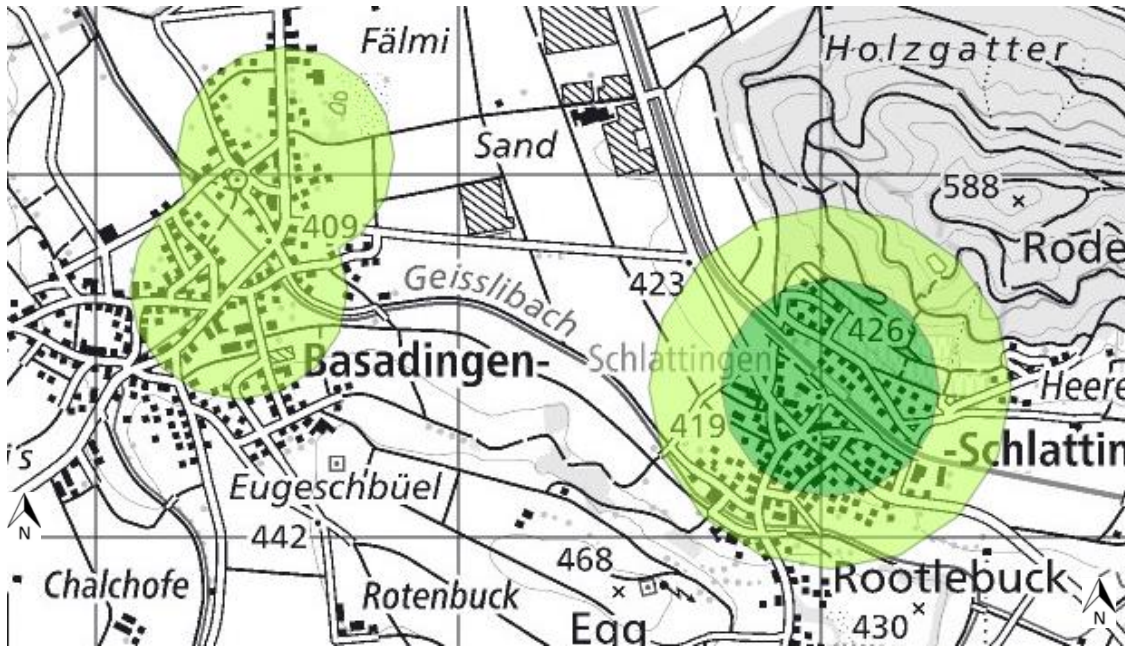


Abbildung 21: ÖV-Güteklassen in Basadingen-Schlattigen

Auf dem dargestellten Kartenausschnitt ist die Erschliessung der Gemeinde Basadingen-Schlattigen durch den öffentlichen Verkehr abgebildet. Der Ortsteil Schlattigen ist an das Schienennetz des regionalen Nahverkehrs angebunden und besitzt durch den Bahnhof die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Zudem wird das Gebiet durch die Bushaltestelle 'Hauptstrasse' der Linie 823 erschlossen, die stündlich Richtung Frauenfeld und Diessenhofen verkehrt. Für den Ortsteil Basadingen ist aufgrund der geringen Erschliessung, mit nur zwei Bushaltestellen (Unterdorf und Grüt), lediglich die ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung) eingetragen. Die Haltestellen werden ebenfalls von der Linie 823 angefahren und stellen im 1h-Takt eine Verbindung nach Frauenfeld und Diessenhofen her. Südwestlich breitet sich das Siedlungsgebiet stärker Richtung Umland aus, sodass diese Gebiete ausserhalb der Erschliessungsradius liegen.

Langsamverkehr LV

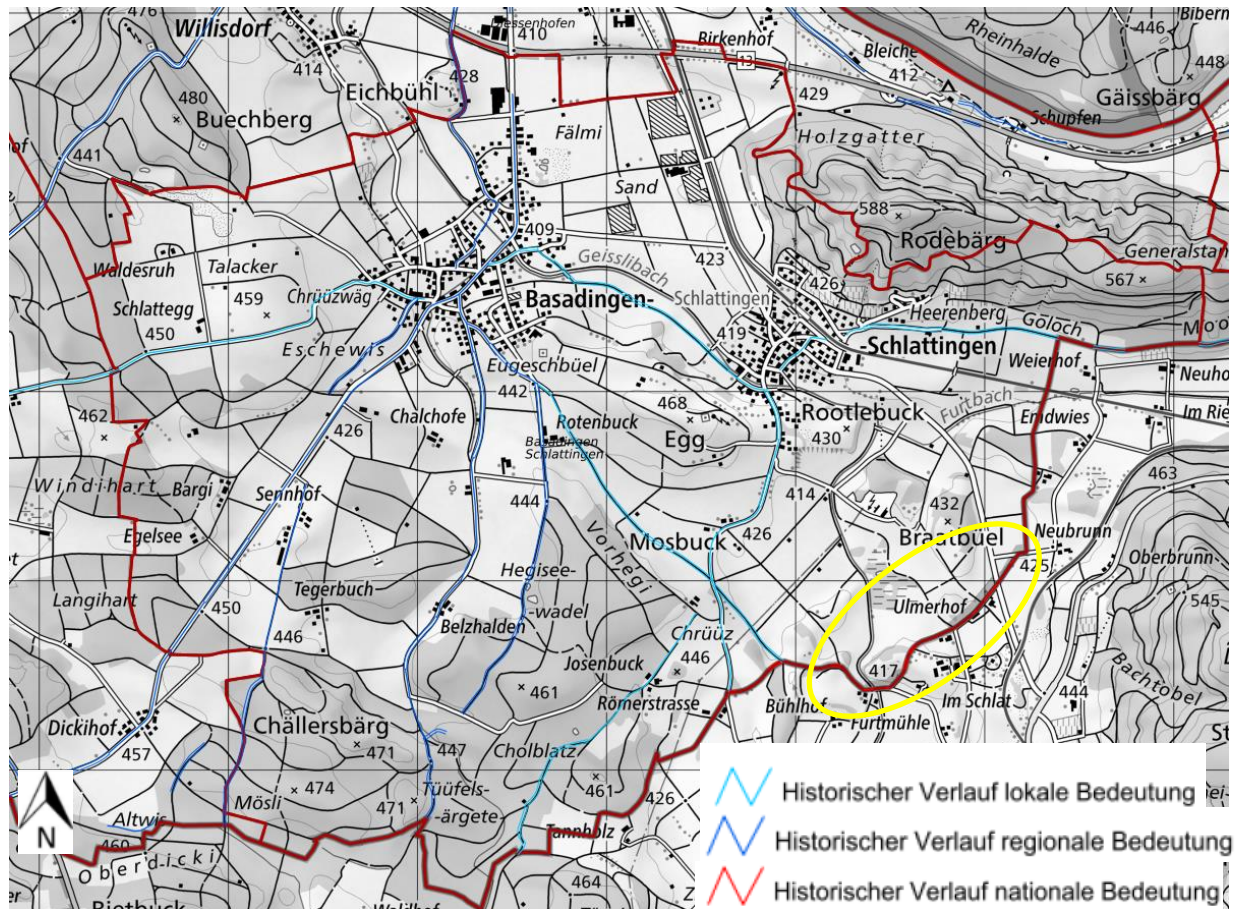


Abbildung 22: Historische Verkehrswege (lokal, regional, national) Gemeinde Basadingen-Schlattigen

- Netz auf lokal und regional bedeutsamen historischen Verkehrswegen in der Gemeinde Basadingen
- Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung – die Teilabschnitte verlaufen auf der Kantonsgrenze (gelb markierter Bereich)

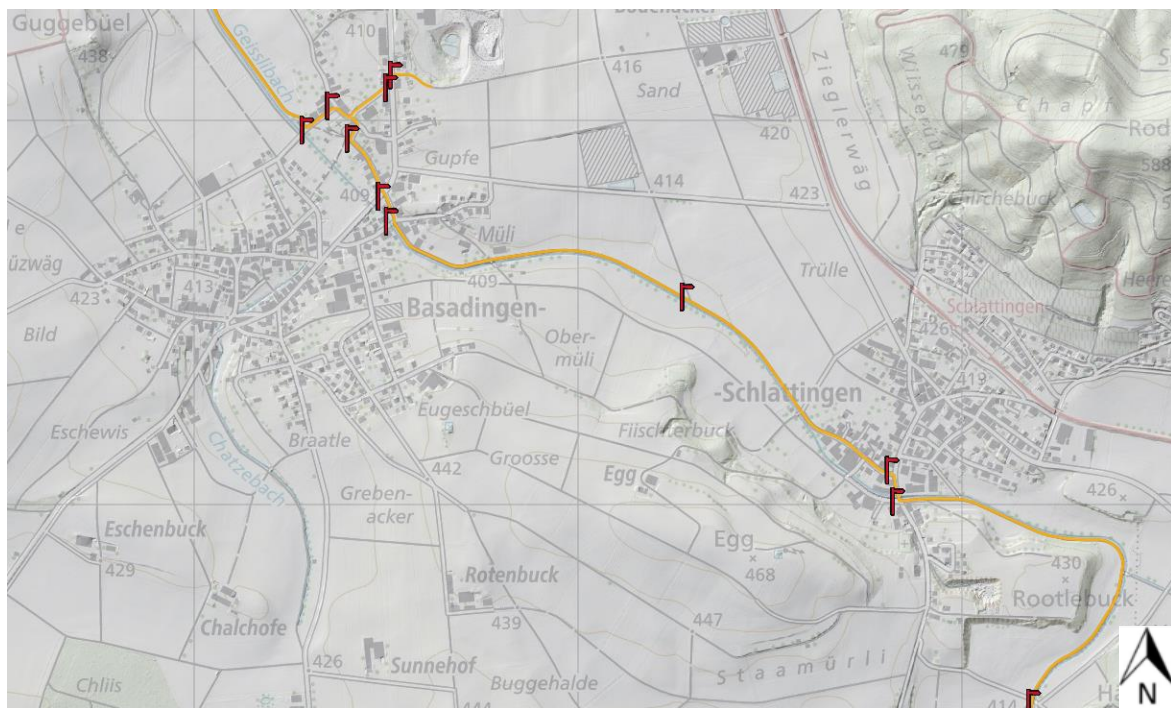


Abbildung 23: Radwegenetz Gemeinde Basadingen-Schlattingen

- Basadingen und Schlattingen durch Konzil Radweg verbunden
- Verläuft parallel zu oben dargestelltem Wanderweg

Die abgebildeten Kartenausschnitte zeigen die wesentlichen und ausgebauten Langsamverkehrsrouten. Bisher orientiert sich die Wegführung an dem das Gemeindegebiet durchquerenden Geislibach und anderen landschaftlichen Besonderheiten, wie den Rebbergen die sich nördlich an Schlattingen anschliessen. Auf der Hauptstrasse, vom Abzweig mit der Schlattingerstrasse in Richtung Diessenhofen, gibt es beidseitige Radstreifen auf der Fahrbahn. Darüber hinaus gibt es auf den Hauptverbindungsachsen keine separat ausgewiesenen Fuss- oder Radwege. Das lässt darauf schliessen, dass die Freizeitliche Nutzung der Wegverbindungen im Vordergrund steht, was jedoch nicht heisst, dass es keinerlei anderweitigen Bedarf gibt (Berufspendler, etc.)

Lärm

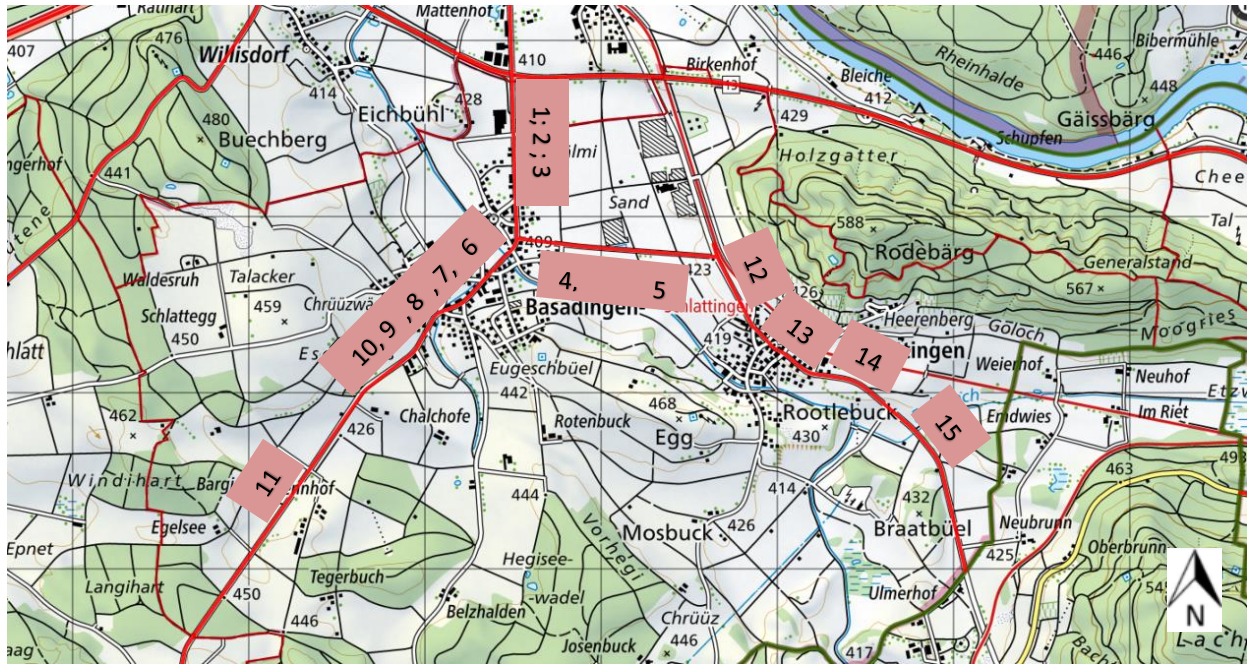


Abbildung 24: Ausschnitt Strassen-Lärm-Emissions-Kataster (SLEK) 2019

Nummer	1	2	3	4
Strasse/ Abschnitt	K3, 123	K3, 120	K3, 115	K6.1, 20
DTV in Fz/ Tag	5800	5800	5800	2200
Qualitätsgüte- klasse DTV / Da- tum	A / 30.04.2021	D / 30.04.2021	B / 30.04.2021	D/ 30.04.2021
Geschwindigkeit / Steigung in %	60/ 0.7	60/ 1.7	50/ 0.3	80/ 4.2
Emissionspegel Tag/Nacht	76.1/ 63.8	75.1/ 62.8	74.0/ 61.6	74.6/ 60.3

Nummer	5	6	7	8
Strasse/ Abschnitt	K6.1, 30	K3, 108, 104	K3, 100	K3
DTV in Fz/ Tag	2200	4200	4200	3600
Qualitätsgüte- klasse DTV / Da- tum	D / 30.04.2021	D / 30.04.2021	B / 30.04.2021	D/ 30.04.2021
Geschwindigkeit / Steigung in %	80/ 0.5	50/ 0	40/ 1.4	40/ 1.2
Emissionspegel Tag/Nacht	74.0 / 59.7	72.6/ 58.8	71.6/ 57.8	70.9/ 56.4

Nummer	9	10	11	12
Strasse/ Abschnitt	K3, 94, 90	K3, 80	K3, 70	K6, 25
DTV in Fz/ Tag	3400	3200	2800	3500
Qualitätsgüte- klasse DTV / Da- tum	D / 30.04.2021	D / 30.04.2021	D / 30.04.2021	D/ 30.04.2021
Geschwindigkeit / Steigung in %	50/ 1.78	70/ 3.4	80/ 0.7	80/ 0.7
Emissionspegel Tag/Nacht	71.6- 72.8/ 57.1- 58.3	74.8/ 60.4	75.0/ 60.7	76.0/ 61.7

Nummer	13	14	15
Strasse/ Abschnitt	K6, 30	K6, 35	K6, 40
DTV in Fz/ Tag	3500	2900	2900
Qualitätsgüte- klasse DTV / Da- tum	D / 30.04.2021	B / 30.04.2021	D / 30.04.2021
Geschwindigkeit / Steigung in %	50/ 1.2	50/ 0.7	80/ 0
Emissionspegel Tag/Nacht	72.8/ 58.2	71.9/ 57.4	75.2/ 60.9

Anhand des dargestellten Kartenausschnitts sowie den oben abgebildeten Tabellen wird deutlich, dass die Hauptverkehrsachsen beider Ortsteile eine relativ hohe Lärmbeastung aufweisen. An den Ortsein- und -ausgängen nimmt die Lärmbelastung jeweils zu. Insgesamt bewegen sich die Messwerte überwiegend unter dem für Wohnnutzung festgesetzten Grenzwert. Auf den Strassen sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsraum ist die Belastung jedoch hoch. Die Ursachen der Lärmemission können nicht allein durch die Messwerte ausgemacht werden und ergeben sich häufig aus einem Zusammenspiel unterschiedlicher Komponenten. So können beispielsweise zu hohe Geschwindigkeiten, ein mangelhafter Strassenbelag oder eine Belastung durch Schwertransporte und Landwirtschaftsfahrzeuge emissionsfördernde Faktoren sein.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Abbau- und Ablagerungsgebiete

Abbau- und Ablagerungsgebiete spielen in der kommunalen Ortsplanung eine wichtige Rolle. Neben der ihnen zukommenden wirtschaftlichen Bedeutung, resultieren aus Abbau- und Ablagerungsgebieten Umweltauswirkungen sowie Einflüsse auf Strukturen und Entwicklung eines Raumes.

Der abgebildete Kartenausschnitt zeigt die drei auf dem Gebiet der Gemeinde Basadingen-Schlattingen lokalisierten Abbauggebiete (Hoppetezelg, Fälmi, Rootlebuck). Die Gebiete haben sich von der letzten Revision der Ortsplanung bis zum heutigen Zeitpunkt weiterentwickelt. Im Rahmen der Ortsplanung soll werden die Entwicklungsperspektiven der Abbauggebiete betrachtet.

4 Planungsziele

Basierend auf den Ergebnissen der Grundlagenanalyse sowie den Ergebnissen aus Workshop- und Diskussionsrunden mit der Planungskommission, wurden die folgenden Leitbilder entwickelt. Sie dienen sowohl als Vorgabe für die sich anschliessenden Planungsschritte als auch als grundlegende Orientierungshilfe für die Entwicklung der Gemeinde in den kommenden 10-15 Jahren.

Siedlungsentwicklung

Aus der Kapazitätsberechnung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung geht hervor, dass die WMZ-Zone der Gemeinde Basadingen-Schlattigen überdimensioniert und das vorhandene Richtplan-gebiet um 2.9 ha zu reduzieren ist.

Die beiden Ortsteile breiten sich um ein deutlich erkennbares Kerngebiet aus. Davon ausgehend soll sich die angestrebte Innenentwicklung und Nachverdichtung vollziehen. Hierfür spielt die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Nähe zur örtlichen Versorgungsinfrastruktur eine wichtige Rolle. Das Wohnraumangebot soll vor allem durch barrierefreien und grössenvariablen Wohnraum sowie zusätzliche Kapazitäten im Niedrigpreissegment ergänzt werden.

Insgesamt ist der Gemeinde ein massvolles und qualitatives Wachstum wichtig, dass ein Siedlungsgebiet schafft, welches sich durch hohe Wohn- und Lebensqualität auszeichnet.

- Mit einer zweckmässigen Ortsplanung soll ein massvolles, qualitatives Wachstum der beiden Ortsteile Basadingen und Schlattigen gewährleistet werden
- Nachverdichtung und Innenentwicklung sind richtungsweisende Massnahmen
- Baulandreserven sind zu nutzen und die Siedlungsentwicklung nach innen (Umnutzung oder Ersatz-, Um- und Anbauten) zu fördern
- Mit mehr Variabilität in den Wohnungsgrundrissen und einer barrierefreien Gestaltung soll auf die Analyseergebnisse sowie die Anregungen der Planungskommission reagiert und eingegangen werden
- Zielgruppen orientierter Wohnungsbau
- Ausreichendes Angebot im Niedrigpreissegment
- Streusiedlungen und Zersiedlung des Umlands vermeiden
- Erhalt der Struktur sowie des Erscheinungsbildes der Ortsteile
- Wahrung des dörflichen Charakters sowie prägnanter Raumkanten
- Bezugnahme auf das landwirtschaftlich geprägte Umland

Wirtschaftliche Entwicklung

In der Analyse hat sich herausgestellt, dass es starke Differenzen in der Branchenzuordnung der ortsansässigen Betriebe und der Vollzeitbeschäftigten gibt. Dieser Ansatz wurde mit der Gemeinde und der Planungskommission diskutiert. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde soll zum einen durch die Bereitstellung weiterer Flächen zur besonderen landwirtschaftlichen Nutzung und zum anderen durch die Erweiterung der örtlichen Gewerbebetriebe sowie neuer, variabler Gewerbeflächen (Immobilien) gefördert werden. Hiermit sollen die passenden Rahmenbedingungen für eine vielseitige wirtschaftliche Entwicklung geschaffen werden. Das Wachstum soll im Verhältnis zur Grösse der Gemeinde stehen, sodass eine stabile Wirtschaftslage gesichert wird.

- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und insbesondere die Landwirtschaft sind von wirtschaftlicher Bedeutung. Diese Charakteristik gewährleistet attraktive Arbeits- und Ausbildungsplätze und ist zu erhalten
- Kleine und mittlere Betriebe im Ort sowie die ansässige Landwirtschaft sind in ihrer Entwicklung zu fördern.
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für Landwirtschaftsbetriebe mit besonderer Nutzung

Entwicklung des Natur- und Landschaftsraums

Die Landschaft ist von sanften, bewaldeten Hügeln, intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen und den linear verlaufenden Gewässern (Geislibach, Charzebach, Frutbach) geprägt. Nordöstlich und südwestlich schliessen sich dem Landschaftsraum grossflächige Waldgebiete an und rahmen das Gemeindegebiet ein.

Innerhalb des Ortsteils Basadingen, stellt der siedlungsgliedernde Freiraum (Vernetzungskorridor Nr. 551) ein prägnantes Raumelement dar. Im Rahmen der Ortsplanung soll dessen Habitats- und Naherholungsfunktion gestärkt werden.

- Landschaft und Wald sind in ihrer naturnahen Eigenart zu erhalten und zu pflegen. Störende Eingriffe sind zu verhindern
 - Der Wald ist so zu bewirtschaften, dass er seine Schutz- und Wohlfahrtsfunktion für Flora, Fauna und Menschen optimal erfüllen kann
 - Schutz und Entwicklung landschaftlicher Besonderheiten
 - Wahrung der Kulturlandschaft, Schutz der Ackerterrassen
 - Gesamtheitliche Betrachtung und Berücksichtigung der Revitalisierungsmassnahmen
 - Erhalt der siedlungsgliedernden Freiräume
 - Stärkung der Naherholungsfunktion des Freiraums
- Landwirtschaftliche Nutzung und landschaftsplanerische Entwicklung aufeinander abstimmen

Verkehrsentwicklung

Angestrebt wird eine auf den bestehenden Verkehrsinfrastrukturen und Bauzonen basierende Planung, die die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer einschliesslich des Fuss- und Radverkehrs, bestmöglich berücksichtigt. Darüber hinaus soll die Nutzung alternativer Verkehrsmittel gefördert werden, indem die Voraussetzungen optimiert und das Angebot attraktiv gestaltet wird. Eine Verbindung der beiden Ortsteile ist ebenfalls von grosser Bedeutung, um die Identifikation als Einheitsgemeinde zu stärken und die Zugänglichkeit und Nutzung der Bahnanbindung Schlattigens zu stärken.

- Die Ortseingänge sind in ihrer Gestaltung, Attraktivität und Verkehrssicherheit zu verbessern
- Gestaltung der Ortseingänge soll gleichzeitig zu einer Geschwindigkeitsreduktion beitragen, um auf die festgestellte Lärmbelastung zu reagieren
- An geeigneten Orten ist ein genügendes Angebot an öffentlichen, bewirtschafteten Parkplätzen zu schaffen
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist zu erhalten und deren Nutzung zu fördern
- Zugänglichkeit und Verkehrssicherheit der ÖV-Haltestellen sind zu verbessern
- Mit gezielten Massnahmen soll die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt berücksichtigt werden.
- Die Trennung von motorisiertem und übrigen Verkehr ist anzustreben; Lückenschliessung in Rad- und Fusswegeverbindungen
- Abstimmung zwischen Verkehrs- und Siedlungsentwicklung

Entwicklung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Mit der Ver- und Entsorgungsstruktur werden grundlegende Bedürfnisse der Bevölkerung gesichert. Hierbei spielt nicht nur eine adäquate Versorgung, sondern auch der Nachhaltigkeitsgedanke eine Rolle. Der Schutz und die Sicherung der natürlichen Ressourcen ist nicht nur im Sinne heutiger, sondern auch künftiger Generationen ein wichtiger Bestandteil der Ortsplanung. Thematisiert wird vor allem die langfristige und nachhaltige Planung von Netzinfrastrukturen.

- Eine gesunde Infrastruktur sorgt für hohe Attraktivität
- Schutz des Grundwassers sowie der Wasserentnahme- und Quellzonen
- Sicherung fundamentaler Ver- und Entsorgungsstrukturen im Sinne des Allgemeinwohls

5 Kommunalen Richtplan

5.1 Allgemein

5.1.1 Zuständigkeit und Bestandteile

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

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

5.1.2 Wirkung

Der Richtplantext und die Richtplankarte bilden die Grundlage für weitere Planungsmassnahmen der Gemeindebehörde. Sie sind behördenverbindlich und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung. Der kommunale Richtplan dient der Gemeindebehörde als strategische Arbeitsgrundlage. Die Gemeindebehörde hat bei der Ausführung raumwirksamer Tätigkeiten den Richtplan zu berücksichtigen. Die zum Richtplan gehörenden Massnahmen (z.B. Umzonungen, Verkehrsberuhigung, Netzergänzungen für den Langsamverkehr usw.) sollen durch die Behörde im vorgesehenen Zeitraum umgesetzt werden. Der kommunale Richtplan ist also ein rollendes Planungsinstrument, mit welchem die Entwicklung in den nächsten 15-20 Jahren gesteuert wird.

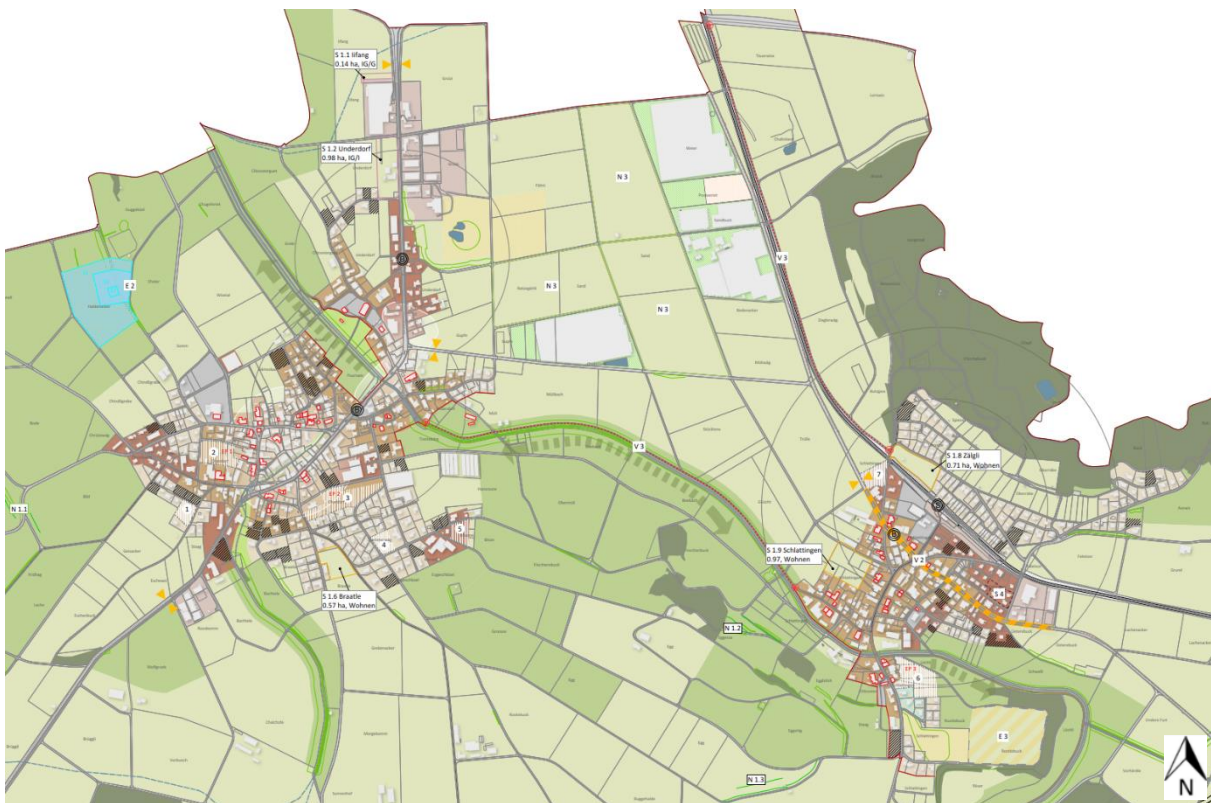


Abbildung 26: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023

5.2 Teilrichtplan Siedlung

Zur Thematik Siedlung sind die folgenden Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Teilrichtplan Siedlung	Hinweise
S1	Richtplangebiete	Umsetzung kantonalen Vorgaben
S2	Innenentwicklung Baulücke	
S3	Innenentwicklung Areal	
S4	Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial	
S5	Zentrumsentwicklung	

5.2.1 Richtplangebiete (S1)

Den kantonalen Berechnungen zur Auslastung der WMZ-Zone zur Folge ist diese in der Gemeinde Basadingen-Schlattingen deutlich überdimensioniert. Gestützt auf diese Prognose hat der Kanton Thurgau die Gemeinde Basadingen-Schlattingen aufgefordert, 2.9 ha der heute bestehenden Richtplangebiete zu entlassen (siehe Kap. 2.6.2). Aufgabe der Ortsplanung ist es, die Potenziale der bestehenden Richtplangebiete zu ermitteln und eine Differenzierung zwischen notwendigen und abzutretenden Flächen vorzunehmen.

Im Rahmen der Revision des kommunalen Richtplans wurden alle bisherigen Richtplangebiete untersucht. Dabei standen Lage, Anordnung, Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsabsichten im Vordergrund. Auf Grundlage dieser Analyse wurde für jedes Richtplangebiet eine Evaluation durchgeführt, in dessen Konsequenz über den Fortbestand oder die Entlassung aus dem Kontingent der Richtplangebiete entschieden wurde. Die Begründung dieser Entscheidungen sowie Überlegungen für künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen sind nachfolgend zusammengefasst.



Abbildung 27: Ausschnitt Richtplan 2023

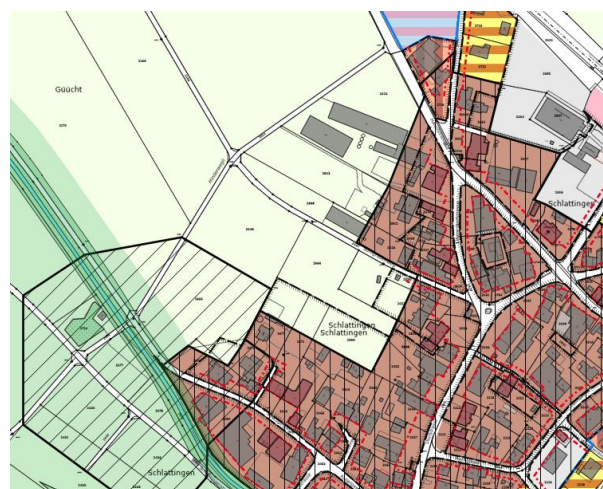
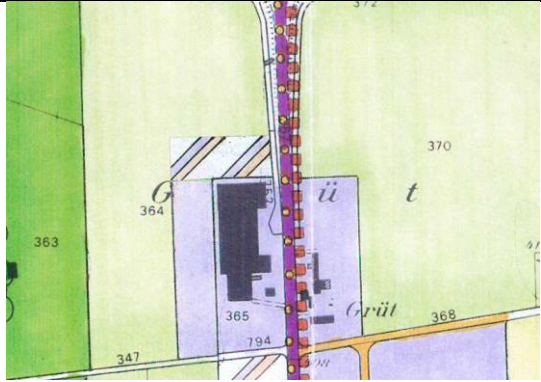
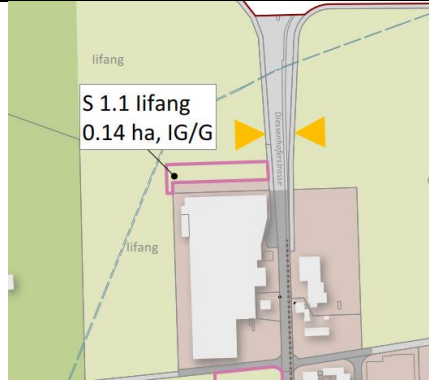


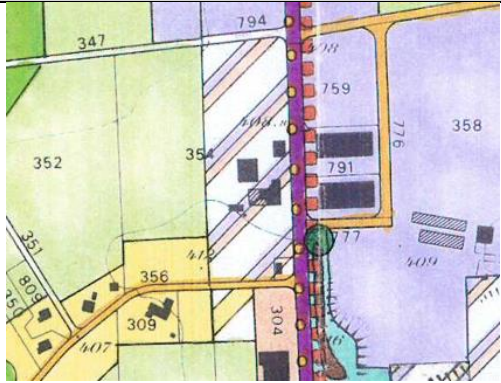
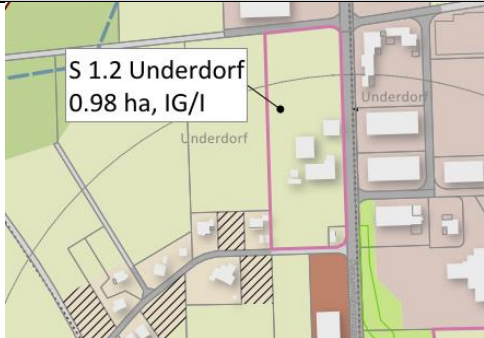
Abbildung 28: Ausschnitt bestehender Richtplan 1994

Massnahme	Parzellen Nr.	Bezeichnung	mögliche Zonenzuweisung	Fläche in m2	Massnahme
S 1.1	364	lifang	IG / G	1'434	Fortschreibung, durch A1 + E1 teilweise reduziert
S 1.2	354, 355	Underdorf	IG / I	9'885	Fortschreibung
S 1.3	326	Chlooster-guet		8'747	entfällt
S1.4	306	Underdorf / Ziegeleiweg		1'103	entfällt
S 1.5	358	Fälmi	IG / I	18'110	entfällt
S 1.6	1003, 198	Braatle	W2	5'789	Fortschreibung, durch Ax + Ex teilweise reduziert
S 1.7	206	Braatle / Eugeschbüel		2'550	entfällt
S 1.8	2216	Zägli	W1 / W2	7'196	Fortschreibung
S 1.9	Diverse	Schlattingen	DK	9'796	Fortschreibung
S 1.10	2074,2993, 2048	Hinderwegli		13'274	entfällt
S 1.11	2409, 2410	Üeterebuck		4'960	entfällt
TOTAL - Fortschreibung					34'100
<i>davon WMZ-Zone</i>					22'781
TOTAL – entfällt					48'744
<i>davon WMZ-Zone</i>					30'634

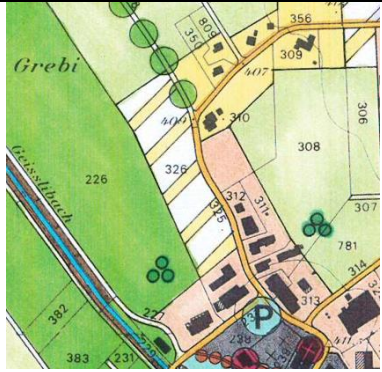
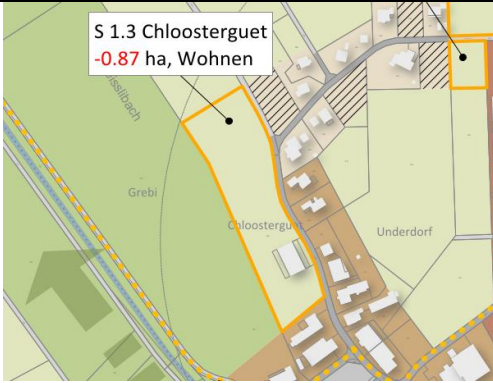
Richtplangebiet 'lifang' (S 1.1)

Massnahme S 1.1 lifang	
	
<i>Abbildung 29: Planausschnitt Richtplan 1994</i>	<i>Abbildung 30: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i>
Entwicklung / Massnahme	Begründung
Bleibt bestehen, künftig Gewerbe- oder Wohn- und Gewerbezone	Um dem ansässigen Gewerbebetrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit bieten zu können, wird diese Fläche für künftige Betriebs-erweiterungen vorbehalten.



Richtplangebiet 'Underdorf' (S 1.2)

Massnahme S 1.2 Underdorf	
	
<i>Abbildung 31: Planausschnitt Richtplan 1994</i>	<i>Abbildung 32: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i>
Entwicklung / Massnahme	Begründung
Bleibt bestehen, künftig Gewerbe oder Wohn- und Gewerbezone	Um dem ansässigen Gewerbebetrieb eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit bieten zu können, wird diese Fläche für künftige Betriebs-erweiterungen vorbehalten

Richtplangebiet 'Chloosterguet' (S 1.3)

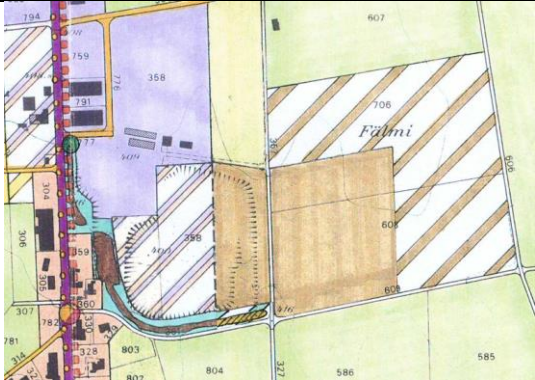
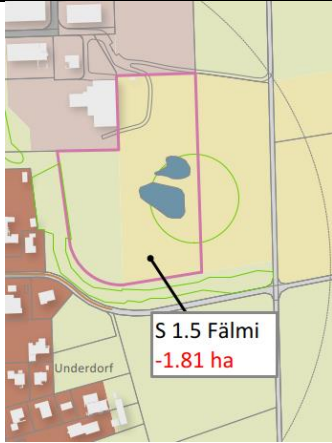
Massnahme S 1.3 Chloosterguet	
	
<p><i>Abbildung 33: Planausschnitt Richtplan 1994</i></p>	<p><i>Abbildung 34: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i></p>
Entwicklung / Massnahme	Begründung
<p>Wird aus dem Richtplankontingent der Gemeinde entlassen.</p>	<p>Seitens des Grundeigentümers besteht kein Interesse an einer baulichen Nutzung des Grundstücks. Zudem ist das Gebiet im Sachplan Fruchtfolgeflächen eingetragen, sodass eine Einzonung nur mit ausserordentlicher Begründung und Ersatzmassnahmen möglich wäre.</p>

Richtplangebiet 'Underdorf / Ziegeleiweg' (S 1.4)

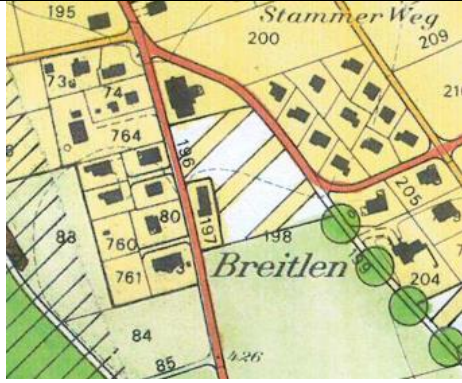
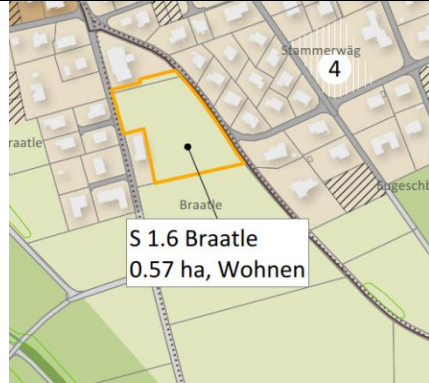
Massnahme S 1.4 Underdorf / Ziegeleiweg	
	
<p><i>Abbildung 35: Planausschnitt Richtplan 1994</i></p>	<p><i>Abbildung 36: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i></p>
Entwicklung / Massnahme	Begründung
<p>Wird aus dem Richtplankontingent der Gemeinde entlassen.</p>	<p>Diese Einzelparzelle befindet sich nicht in optimaler Lage. Die Fläche ist ebenfalls als Fruchtfolgefläche eingetragen, was eine mögliche Einzonung erschwert. Da das Grundstück an Gewerbeflächen grenzt und in der Nähe der Hauptstrasse</p>

	liegt, ergeben sich mehrere Faktoren (inkl. Lärmemission), die für die Entlassung dieses Richtplangebietes sprechen.
--	--


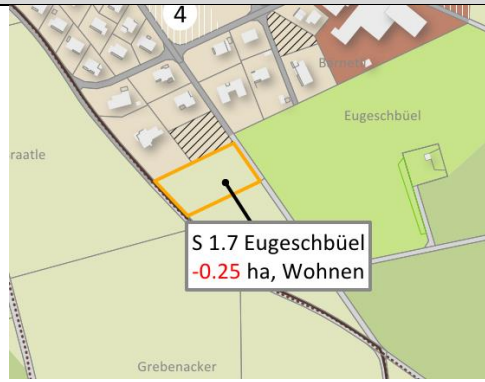
Richtplangebiet 'Fälmi' (S 1.5)

Massnahme S 1.5 Fälmi	
 <p><i>Abbildung 37: Planausschnitt Richtplan 1994</i></p>	 <p><i>Abbildung 38: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i></p>
Entwicklung / Massnahme:	Begründung
Bleibt bestehen, ehemaliges Abbaugelände-entfällt	Das Richtplangebiet 'Fälmi' umfasst Landwirtschaftsflächen sowie Teile des Abbaugeländes. Für dieses Areal liegt ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vor (DBU Nr. 870, 15.08.1994). Das Gebiet wird nach Abschluss der Abbauarbeiten als Schutzgebiet / Biotop entwickelt. Die Überführung in eine bauliche Nutzung ist nicht geplant. Aus diesem Grund wird das Gebiet aus dem Richtplan entlassen.

Richtplangebiet 'Braatle' (S 1.6)


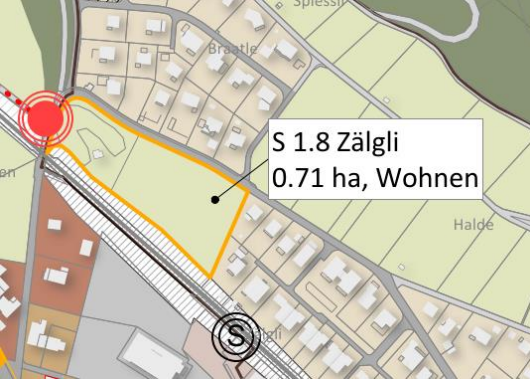
Massnahme S 1.6 Braatle	
	
<p><i>Abbildung 39: Planausschnitt Richtplan 1994</i></p>	<p><i>Abbildung 40: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i></p>
Entwicklung / Massnahme:	Begründung
<p>Bleibt bestehen, künftig Wohnzone W2.</p>	<p>Das bezeichnete Richtplangebiet ist bereits erschlossen und grenzt zu drei Seiten an bestehendes Wohngebiet. Hinzu kommt die Lage am Siedlungsrand, die für eine wohnbauliche Nutzung sehr attraktiv ist. Zu gegebener Zeit würde die Einzonung dieses Gebietes den Siedlungsbereich sinnvoll abrunden und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild ergeben. Aufgrund des mit der Einzonung E4 und der Auszonung A2 vorgenommenen Flächenabtausches, ergibt sich eine geringfügige Flächenreduktion des Gebietes.</p>

Richtplangebiet 'Braatle / Eugeschbüel' (S 1.7)

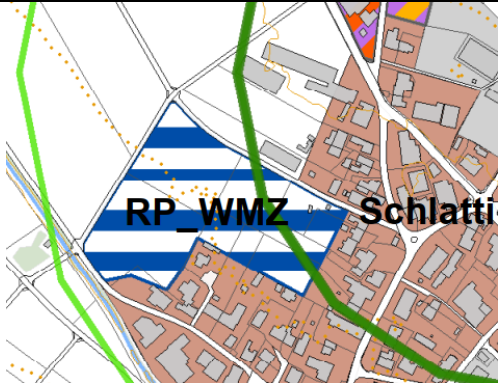
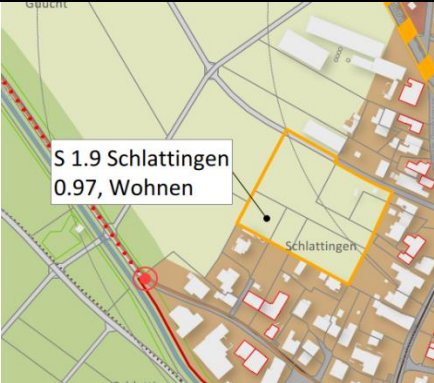
Massnahme S 1.7 Braatle / Eugeschbüel	
	
<p><i>Abbildung 41: Planausschnitt Richtplan 1994</i></p>	<p><i>Abbildung 42: Planausschnitt Richtplan, Revision 2022</i></p>

Entwicklung / Massnahme:	Begründung
Entfällt, wird aus dem Richtplankontingent der Gemeinde entlassen.	Die bezeichnete Fläche befindet sich am äussersten Siedlungsrand Basadingens. Umschlossen von Landwirtschafts- und Landschaftsschutzgebieten, ist diese Teilfläche eher dem Umland, als dem Siedlungsgebiet zuzuordnen. Eine Einzonung würde die Ausbreitung des Siedlungsgebiets in das Umland fördern.

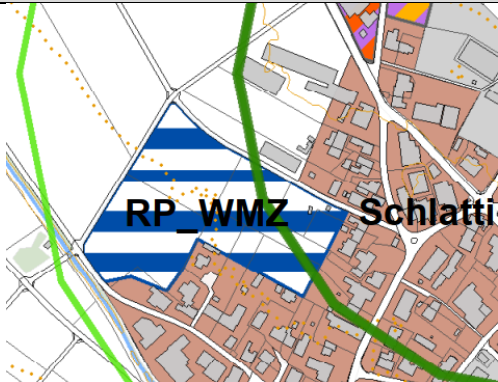
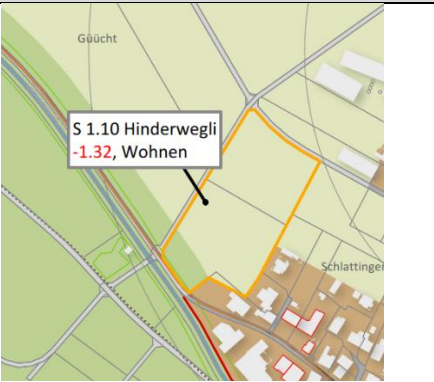
Richtplangebiet Zägli (S 1.8)

Massnahme S 1.8 Zägli	
	
Abbildung 43: Ausschnitt Faktenblatt	Abbildung 44: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023
Entwicklung / Massnahme:	Begründung
Bleibt bestehen, künftig Wohnzone W2.	Dieses Richtplangebiet grenzt sich durch die spezielle Lage zwischen Bahngleisen und Siedlungsgebiet ab. Es gilt den erhöhten Lärmpegel durch die Bahn zu berücksichtigen. Die hieraus resultierende gute Erschliessung und Anbindung sind als positives Merkmal hervorzuheben. Eine gemischte oder wohnbauliche Nutzung wird von den Eigentümern in Betracht gezogen und würde sich in die umliegende Wohnzone W2 gut eingliedern.

Richtplangebiet 'Schlattigen' (S 1.9)

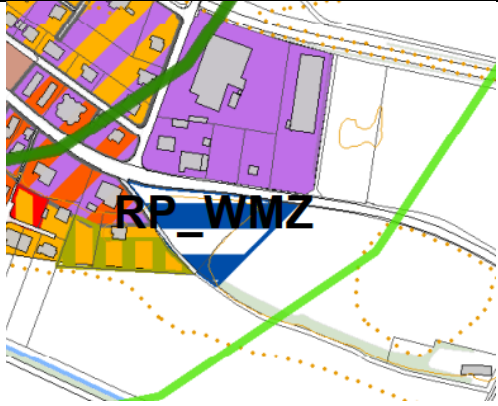
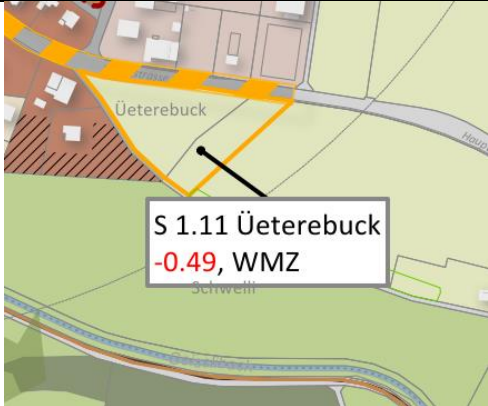
Massnahme S 1.9 Schlattigen	
 <p>Abbildung 45: Ausschnitt Faktenblatt</p>	 <p>Abbildung 46: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</p>
Entwicklung / Massnahme:	Begründung
Bleibt bestehen, künftig Dorf- oder Wohnzone.	Das Richtplangebiet grenzt an den Dorfkern des Ortsteils Schlattigen und ist bereits dreiseitig von wohnbaulicher Nutzung umgeben. Darüber hinaus ist durch die Lage eine gute Anbindung an den ÖV gegeben. Zu gegebener Zeit würde die Einzonung dieses Gebietes eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereich darstellen und sich gut in das Ortsbild eingliedern.

Richtplangebiet Hinderwegli (S 1.10)

Massnahme S 1.10 Hinderwegli	
 <p>Abbildung 47: Ausschnitt Faktenblatt</p>	 <p>Abbildung 48: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</p>
Entwicklung / Massnahme:	Begründung
Entfällt, wird aus dem Richtplankontingent der Gemeinde entlassen	Dieses Richtplangebiet ist einem anderen Richtplangebiet nachgelagert und grenzt damit nur bedingt an die bestehende Wohnzone. Darüber hinaus ist die Fläche als Teil des Sachplans

	Fruchtfolge grundsätzlich für eine Einzonung eher ungeeignet. Im Bedarfsfall wird die Entwicklung des vorgelagerten Richtplangebietes priorisiert.
--	--

Richtplangebiet 'Üeterebuck' (S 1.11)

Massnahme S 1.11 Üeterebuck	
	
<i>Abbildung 49: Ausschnitt Faktenblatt</i>	<i>Abbildung 50: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i>
Entwicklung / Massnahme:	Begründung
Entfällt, wird aus dem Richtplankontingent der Gemeinde entlassen	Das vorliegende Richtplangebiet befindet sich am Ortsein- bzw. Ausgang von Schlattingen. Die Fläche weist einen für eine bauliche Nutzung ungeeigneten Zuschnitt auf. Zudem ist das Gelände stark abschüssig, was einen weiteren Nachteil darstellt. Für eine gewerbliche Nutzung der Fläche besteht kein Bedarf. Aufgrund dessen wird die Fläche aus dem Richtplankontingent entlassen.

5.2.2 Innenentwicklung Baulücke (S2)

Als 'Innenentwicklung Baulücke' wurden einzelne bisher unbebaute Parzellen innerhalb der bestehenden Bauzone ausgewiesen. Insgesamt konnten in den beiden Ortsteilen **47 Baulücken** mit einem Flächenpotenzial von **41'508 m²** ausgemacht werden. Damit stellen die Baulücken für die Gemeinde Basadingen-Schlattingen das grösste Nachverdichtungspotenzial dar. Gleichzeitig ist der Handlungsspielraum der Gemeinde in Bezug auf Einzelparzellen sehr limitiert, da es sich hierbei um Privatbesitz handelt. Keine der ausgewiesenen Potenzialflächen befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Gebiete werden nicht einzeln aufgeführt, sondern sind in der Gesamtbilanz enthalten und im Richtplan 1 : 5'000 wie auf der folgenden Abbildung dargestellt ausgewiesen:

Beispiel Baulücke in Richtplankarte: Gebiet für Innenentwicklung S2



Abbildung 51: Planausschnitt Richtplan 2023, Innenentwicklung Baulücke

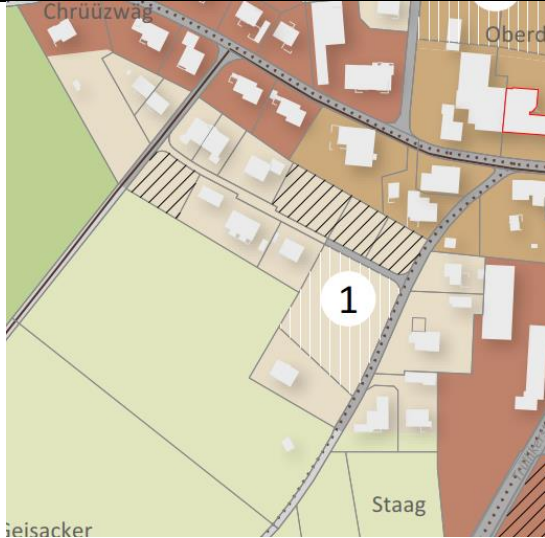

Die Ausarbeitung eines auf jede Fläche abgestimmten Konzeptes erweist sich aufgrund des angesprochenen, eingeschränkten Handlungsspielraums als äusserst schwierig. Stattdessen werden verschiedene Massnahmen angestrebt, die die Eigentümer aller betroffenen Baulücken-Parzellen betreffen. Den Eigentümern werden u.a. Bebauungsszenarien im Rahmen der Regelbauweise aufgezeigt, um die Attraktivität der baulichen Nutzung präsent zu machen. Zudem führt die Gemeinde die Entwicklung der Dichte in einer Art Bauregister nach, sodass ein die Entwicklung der Ausnützung nachverfolgt werden kann (siehe hierzu das Koordinationsblatt S2).

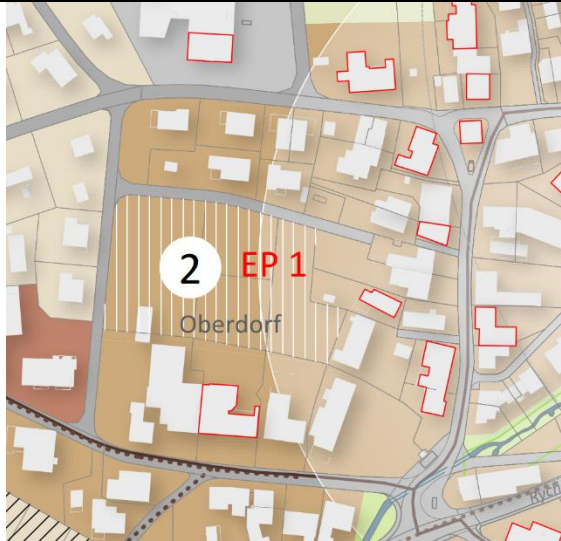

5.2.3 Innenentwicklung Areal (S3)

Die unter der Bezeichnung 'Innenentwicklung Areal' ausgewiesenen Flächen, bezeichnen grössere Freiflächen (> 2'500 m²) innerhalb der Bauzone, die bisher nicht baulich genutzt werden. Insgesamt wurden sechs solcher Gebiete in der Gemeinde identifiziert.

Für diese Gebiete die, als Richtplanmassnahmen **S 3 Areale 1 – 7** aufgeführt sind, wurden vertiefte Analysen durchgeführt und ein auf die jeweilige Fläche abgestimmtes Handlungskonzept entwickelt. Nachfolgend sind diese als Übersicht aufgeführt, sodass sie der Gemeinde in einem nächsten Schritt als Leitfaden für das weitere Vorgehen nach Abschluss der Revision der Ortsplanung dienen können.

Die ausgewiesenen Baulandreserven sind so weit wie möglich zu aktivieren. Bei der Bestrebung, die bestehende Bauzone möglichst effizient zu nutzen, kommt der Gemeinde eine aktive Rolle zu (im Baubewilligungsverfahren oder in der Beratung). Wichtige Punkte sind vor allem die Information der Eigentümer zur Förderung der Akzeptanz. Zudem können die Eigentümer in der Flächenmobilisierung, Entwicklung von Bebauungskonzepten sowie bei informellen Planverfahren (Wettbewerb, Testplanung etc.) auf die Unterstützung der Gemeinde zurückgreifen.

Areal Nr. 1: Geisacker		
 <p>Abbildung 52: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</p>	 <p>Abbildung 53: Orthofoto Areal 1 (Thurgis)</p>	
Eigenschaften		Vorgaben: KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 2'575 m² • Zone: Wohnzone W2 • Keine ÖV-Gütekasse 		<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet, Ortsbildschutzzone • Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: <i>Gestaltungsplan 'Geisacker', RRB Nr. 275, 23.03.1999</i> • Im Rahmen der Revision der Ortsplanung: Aufhebung GP und GP-Pflicht
Entwicklungspotenzial		
Erweiterung Wohnquartier, Planinhalte teilweise umgesetzt, GP wird aufgehoben, ebenso die GP-Pflicht für dieses Areal, Bebauung gem. Baureglement.		
Zielsetzung (Zwischenziele)		Strategie
Auf die gegenwärtigen Bedürfnisse abgestimmte Flächennutzung, wirtschaftliche Nutzung der Potenzialflächen	->	Aufhebung des GPs in separatem Planverfahren, Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanüberarbeitung mithin der laufenden Revision der Ortsplanung aufgehoben
Neue Überbauungsplanung entwickeln	->	Eigentümergegespräche, Testplanung zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze

Areal Nr. 2: Oberdorf Nord		
		
<i>Abbildung 54: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i>	<i>Abbildung 55: Orthofoto Areal 2 (Thurgis)</i>	
Eigenschaften	Vorgaben: KRP, Kommunalplanung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 5'997 m² • Zone: Dorfwohnzone • Ausserhalb ÖV-Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet, Ortsbildschutzzone • Rechtskräftiger Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet: Gestaltungsplan 'Winkelweg', RRB Nr. 265, 05.08.1999 • Im Rahmen der Revision der Ortsplanung: Aufhebung GP, Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen. 	
Entwicklungspotenzial		
Entwicklung Wohnquartier.		
Zielsetzung (Zwischenziele)	Strategie	
<p>Auf die gegenwärtigen Bedürfnisse abgestimmte Flächennutzung, wirtschaftliche Nutzung der Potenzialflächen</p> <p>Neue Überbauungsplanung entwickeln</p>	<p>-></p> <p>-></p>	<p>Aufhebung des GPs in separatem Planverfahren, Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen.</p> <p>Eigentümergegespräche, Testplanung zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze</p> <p>Gebiet wird zusätzlich in Erschliessungsprogramm aufgenommen (EP 1), s. Richtplanmassnahmen S 6 (Kap. 4.2.6)</p>

Areal Nr. 3: Oberdorf Süd



Abbildung 56: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023

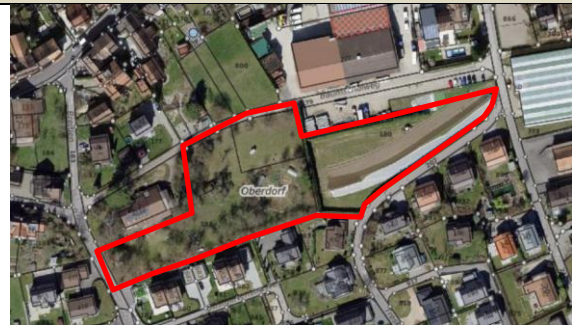


Abbildung 57: Orthofoto Areal 3(Thurgis)

Eigenschaften

- Gesamtfläche: 9'033 m²
- Zone: Dorfwohnzone
- ÖV-Güteklasse: D, geringe Erschliessung

Vorgaben: KRP, Kommunalplanung

- KRP: Siedlungsgebiet
- Kommunalplan: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Entwicklungspotenzial

Gebiet wird durch die Eigentümer derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bewirtschaftung ist an den ortsansässigen Gesamtbetriebes auf einer unweit des Areals befindlichen Parzelle geknüpft. Langfristig ist eine zonenkonforme bauliche Nutzung der Fläche anzustreben. Die Mobilisierung dieser Potenzialflächen muss im Einklang mit den Bedürfnissen des Landwirtschaftsbetriebes realisiert werden und auch die Wirtschaftlichkeit des Betriebes berücksichtigen.

Zielsetzung (Zwischenziele)

Bedarfsgerechte Bodennutzung, Abstimmung auf ortsbauliche und betriebliche Bedürfnisse

Wirtschaftliche Bodennutzung

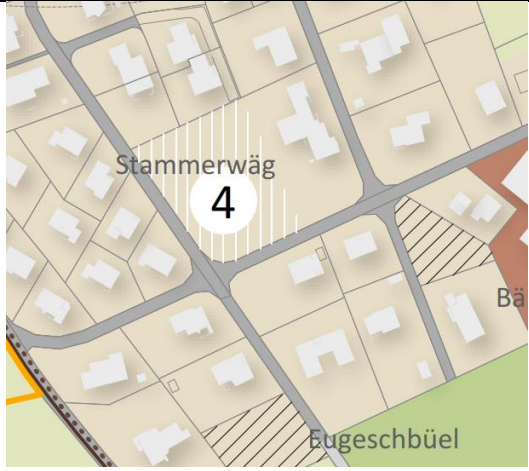

->

Strategie

Eigentümergegespräche, Bebauung nach Baureglement anregen, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze

Erarbeitung Gestaltungsplan anstossen

Gebiet wird zusätzlich in Erschliessungsprogramm aufgenommen (EP 2), s. Richtplanmassnahmen S 6 (Kap. 4.2.6)

Areal Nr. 4: Stammerwäg		
 <p>Abbildung 58: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</p>	 <p>Abbildung 59 Orthofoto Areal 4 (Thurgis)</p>	
Eigenschaften		Vorgaben: KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 2'701 m² • Zone: Wohnzone W 2 • Keine ÖV-Erschliessung 		<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Im Rahmen der Revision der Ortsplanung: Aufhebung der GP-Pflicht
Entwicklungspotenzial		
Wohnbauliche Nutzung, Entwicklung Wohnquartier.		
Zielsetzung (Zwischenziele)		Strategie
<p>Neues Planungskonzept entwickeln</p> <p>Mobilisierung des Flächenpotenzials, Bebauung nach Regelbausweise</p>	->	<p>Eigentümergegespräche, Bebauung nach Baureglement anregen, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze</p> <p>Aufhebung der GP-Pflicht (s. Kapitel 5.4)</p>

Areal Nr. 5: Raane

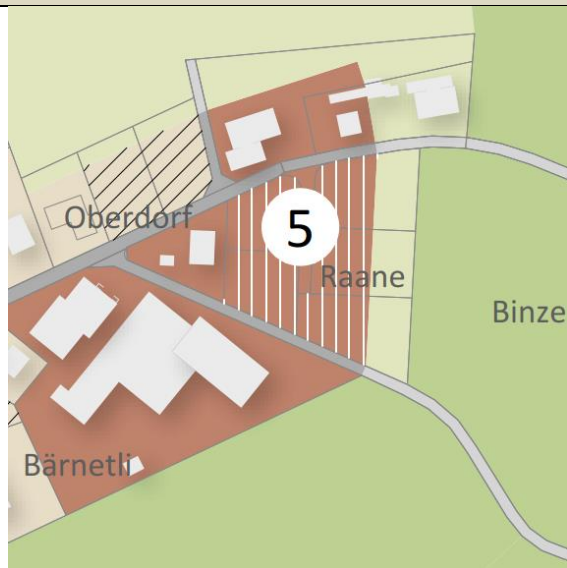


Abbildung 60: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023

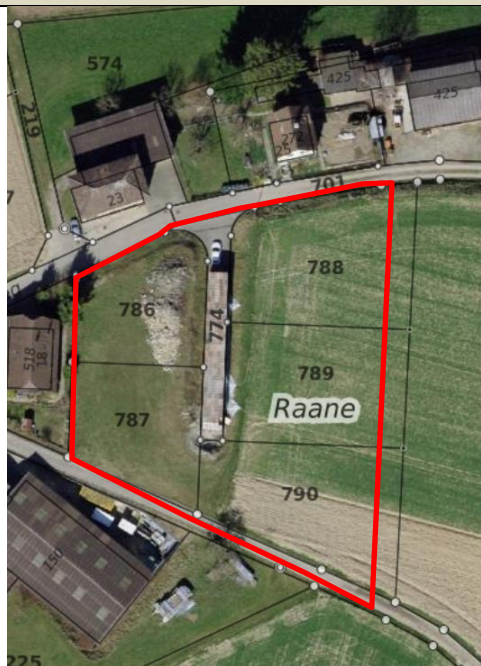


Abbildung 61: Orthofoto Areal 5, (Thurgis)

Eigenschaften		Vorgaben: KRP, Kommunalplanung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 2'838 m² • Zone: Wohn- und Arbeitszone WA 2 • Keine ÖV-Erschliessung 		<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet, Am Rand / Übergang zu einem Gebiet mit Vorrang Landschaft • Im Rahmen der Revision der Ortsplanung: Aufhebung der GP-Pflicht 	
Entwicklungspotenzial			
Aufgrund der Lage kommt der Mobilisierung dieser Potenzialfläche nicht die höchste Priorität zu. Wie das Foto aus dem Jahr 2020 zeigt, ist die Erschliessungsstrasse bereits realisiert, sodass seitens der Gemeinde bereits Fortschritte im Umsetzungs-/ Realisierungsprozess angestossen wurden.			
Zielsetzung (Zwischenziele)		Strategie	
Aufgrund der Lage Baugebiet 2. Priorität		->	Eigentümergegespräche, Bebauung nach Baureglement anregen
Langfristig Überbauung, Entwicklung individueller Bebauungsmöglichkeiten, Bebauung nach Regelbauweise		->	Aufhebung der GP-Pflicht (s. Kapitel 5.4)

Areal Nr. 6: Schlattigen / Löchli





Abbildung 62: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023



Abbildung 63: Orthofoto Areal 6 (Thurgis)

Eigenschaften		Vorgaben: KRP, Kommunalplanung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 8'775 m² • Zone: Wohnzone W 1 • ÖV-Güteklasse: D, geringe Erschliessung 		<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet, überlagert durch / angrenzend an Gebiet mit Vorrang Landschaft (2.5) • Zone für Archäologische Fundstellen mit ZP-Revision aufgehoben, GP-Pflicht weiterhin bestehend 	
Entwicklungspotenzial			
Entwicklung Wohnquartier / wohnbauliche Nutzung			
Zielsetzung (Zwischenziele)		Strategie	
Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten		->	Laufendes Gestaltungsplanverfahren, Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde ausgeschöpft
Wirtschaftliche Bodennutzung		->	Für diese Fläche läuft seit mehreren Jahren ein Gestaltungsplanverfahren Gebiet wird zusätzlich in Erschliessungsprogramm aufgenommen (EP 3), s. Richtplanmassnahmen S 6 – Erschliessung innert 5 Jahren nach Plangenehmigung

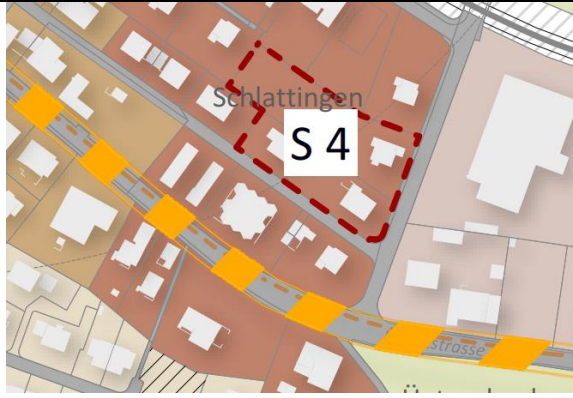

Areal Nr. 7: Ortsteingang Schlattigen (Nordost)	
	
<i>Abbildung 64: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</i>	<i>Abbildung 65: Orthofoto Areal 7 (Thurgis)</i>
Eigenschaften	Vorgaben: KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche: 3'626 m² • Zone: Arbeitszone Gewerbe • ÖV-Güteklasse: C, mittelmässige Erschliessung 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Kommunalen Richtplan: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
Entwicklungspotenzial	
<p>Gebiet ist derzeit Acker-, Wiesen- und Weideland. Es wird eine auf den bestehenden Bedarf abgestimmte zonenkonforme bauliche Nutzung der Fläche angestrebt. D.h. in Abstimmung auf ein vorliegendes Projekt. Das Gebiet wird durch die Haupt- und Rodenbergstrasse erschlossen.</p> <p>Die exponierte und sensible Lage am Ortseingang des Ortsteils Schlattigen ist bei der Planung einer baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Eine Mobilisierung dieser Potenzialflächen muss im Einklang mit den Bedürfnissen potenzieller Unternehmen / Firmen realisiert werden. Die Flächennutzung und allenfalls künftigen Nutzungen sind ebenso im Zusammenhang mit der Massnahme V1 zu betrachten.</p>	
Zielsetzung (Zwischenziele)	Strategie
<p>Bedarfsgerechte Bodennutzung, Abstimmung auf exponierte Lage</p> <p>Wirtschaftliche Bodennutzung, Aufwertung der Ortseingänge</p>	<p>-> Eigentümergespräche, Bebauung nach Baureglement anregen, Testplanungen zur Diskussion unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze</p> <p>Erarbeitung Gestaltungsplan bei bestehendem Kapazitätsbedarf. Die Massnahmen S3 und V1 sowie die Gestaltungsplanpflicht greifen an dieser Stelle ineinander und tragen zu einer abgestimmten und hochwertigen baulichen Entwicklung bei.</p>

5.2.4 Gebiete mit Nachverdichtungspotenzial (S4)

Das als ‘Nachverdichtungspotenzial’ bezeichnete Gebiet weist eine bestehende bauliche Struktur auf, die hinsichtlich ihrer Ausnützung und Bebauungsstruktur zu optimieren ist. In einem weiteren Schritt sind u.a. die aktuelle Nutzung und das Baulter der Bestandsgebäude zu ermitteln. Mithilfe einer Umstrukturierung oder Neuplanung soll langfristig eine Optimierung der Nutzungen erreicht werden.

Da sich das Gebiet aus bebauten und brachliegenden Teilflächen zusammensetzt, ergeben sich besondere Herausforderungen im Hinblick auf den Umgang mit dem Bestand und der Nutzbarmachung bisher brachliegender Zwischenbereiche und Baulücken. Für den Planungsprozess bedeutet dies, auch eine vielfältige und breit gefächerte Eigentümerstruktur und Interessenslagen.

Keines der in dem Gebiet S4 befindlichen Grundstücke befindet sich im Besitz der Gemeinde. Sie kann jedoch den Planungsprozess initiieren und die betroffenen Eigentümer zusammenführen.

Gebiet Nr. S 4: Schlattingen Üeterebuck	
 <p>Abbildung 66: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023</p>	 <p>Abbildung 67: Orthofoto Gebiet S 4 (Thurgis)</p>
Eigenschaften	Vorgaben: KRP, Kommunalplanung
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche von 3'115 m2 • Zone: Wohn- und Arbeitszone mittlere Dichte • Setzt sich aus 3 teilweise bereits bebauten Parzellen zusammen 	<ul style="list-style-type: none"> • KRP: Siedlungsgebiet • Kein Gestaltungsplan vorhanden, nicht mit GP-Pflicht überlagert
Entwicklungspotenzial	
Arbeitsquartier, Nachverdichtung, gesamthafte Entwicklung einer neuen Überbauung, die den Bestand integriert.	
Zielsetzung	Strategie
<ul style="list-style-type: none"> • Wirtschaftliche Bodennutzung • Qualitätsvolle und bedarfsgerechte Entwicklung 	-> Eigentümergespräche, Testplanung anregen, unterschiedliche städtebauliche Ansätze aufzeigen

5.2.5 Zentrumsentwicklung (S5)

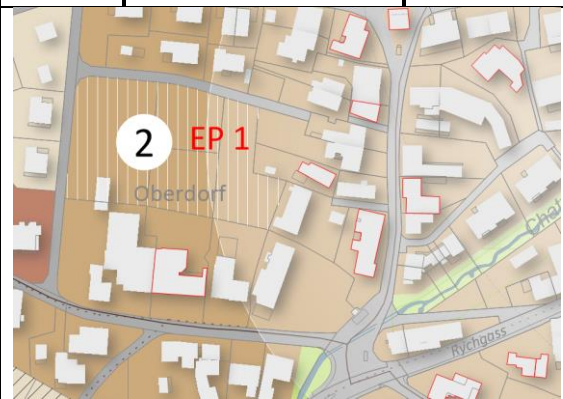
Diese Massnahme bezieht sich auf das Dorfkernegebiet des Ortsteils Basadingen. Dabei geht es vor allem um den wohnbaulich und gewerblich genutzten Bereich entlang der Rychgasse-Diessenhoferstr. sowie die davon abzweigenden Achsen der Gemeindehaus- und Schulstrasse. Mit der Richtplanmassnahme 'Zentrumsentwicklung' wird eine Aufwertung des öffentlichen Raums sowie eine Aktivierung gewerblicher und gastronomischer Nutzungen angestrebt. Unter Einbezug der bereits ansässigen Betriebe können Mängel und Chancen herausgearbeitet und behoben werden, um den Erhalt des Bestandes sichern und Neuansiedlungen zu fördern.


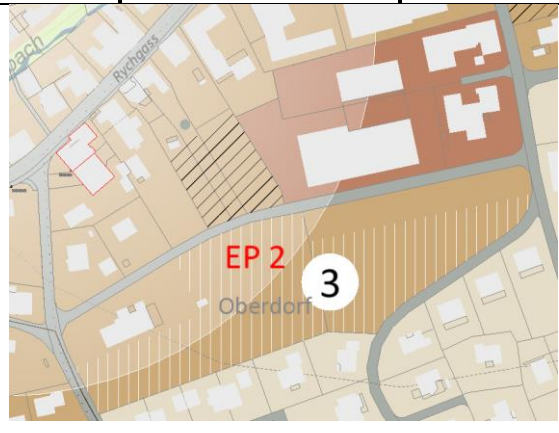

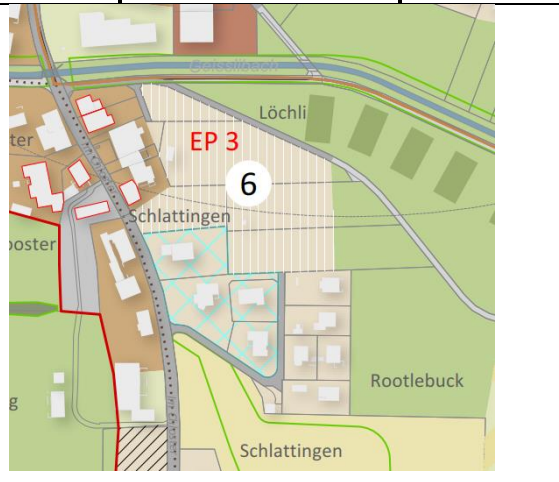
5.2.6 Erschliessungsprogramm (S 6)

Die für das Erschliessungsprogramm markierten Flächen wurden mit der Richtplanmassnahmen S 3 (S 3.2, S 3.3, S 3.6) koordiniert. Bei den betroffenen Gebieten handelt es sich jeweils um grossflächige Potenziale zur Innenentwicklung. Für die Areale ist die entsprechende Feinerschliessung zu definieren. Aufgrund dessen, wurde das vorliegenden Erschliessungsprogramm erstellt. Zudem kann die Mobilisierung des Baulandes damit unterstützt werden.

Gemäss Art. 19, Abs. 2 RPG sind Bauzonen durch das Gemeinwesen innerhalb der durch die Erschliessungsvorgaben vorgesehenen Frist zu erschliessen. Das Erschliessungsprogramm (EP) wurde auf Grundlage des neuen Zonenplans angepasst und überarbeitet. Es stellt ein internes Planungsinstrument dar, welches von verschiedenen äusseren Faktoren beeinflusst wird. Der vorgesehene Planungshorizont beansprucht keine Rechtsverbindlichkeit. Die Erschliessung erfolgt in Absprache und Koordination mit den betroffenen Grundeigentümern.

Die bezeichneten Bauzonenflächen (siehe Richtplan) sollen voraussichtlich nachfolgendem Zeitplan erschlossen werden:

Nr.	Gebietsname	Zone	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
			2023 - 2027	2028 – 2032	2033 - 2037
EP 1	Oberdorf	DW			
			Das Areal grenzt unmittelbar an das Kerngebiet des Ortsteils Basadingen und stellt einen Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde dar. In diesem Sinne ist die Gebietserschliessung innert einer Frist von 5 Jahren zu definieren. Dies kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen (Gebiet mit GP-Pflicht überlagert).		

EP 2	Baumschulstrasse	DW	
			<p>Das Areal grenzt unmittelbar an das Kerngebiet des Ortsteils Basadingen und stellt einen Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde dar. In diesem Sinne ist die Gebietserschliessung innert einer Frist von 5 Jahren zu definiert. Dies kann auch im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen (Gebiet mit GP-Pflicht überlagert).</p>
EP 3	Rootlebuck	W 1	
			<p>Ortsrand, attraktive Lage, aber kein Kerngebiet. Laufendes Planverfahren eines Gestaltungsplans. Unabhängig davon ist die Erschliessung des Gebietes mittelfristig anzustreben.</p>

5.2.7 Fazit Teilrichtplan Siedlung

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale hat aufgezeigt, dass in der Gemeinde Basadingen-Schlattingen ein grosses Entwicklungspotenzial vorhanden ist. In der unten stehenden Tabelle sind die akkumulierten Potenziale aufgeführt:

Richtplan-massnahme	Art der Innenentwicklung	Anzahl Gebiete	Fläche in m2	Geschätztes RN-Potenzial
S 2	Innenentwicklung Parzelle	47	41'508 m ²	133
S 3	Innenentwicklung Areal	7	35'545 m ²	113
Geschätzte Anzahl Raumnutzer Total				246

(Berechnungsgrundlage ist die Mindestdichte von 32 RN pro Hektar (Kantonal Vorgabe – Kulturlandschaft))

Insgesamt ergibt sich ein theoretisches Innenentwicklungspotenzial von 250 bis 300 Raumnutzern. Aufgrund des eingeschränkten Handlungsspielraums der Gemeinde (Baulandhortung, Sanierungsstau, etc.) wird nur ein Teil des Potenzials effektiv genutzt werden können.

Die in den jeweiligen Kapiteln sowie in den Massnahmenblättern definierten Zielsetzungen und Handlungsansätze stellen die Grundlage für das weitere Vorgehen der Gemeinde dar und sind eine Orientierungshilfe und Richtschur für die Umsetzung. Der Detaillierungsgrad der Handlungsempfehlungen variiert in Abhängigkeit zum jeweils möglichen Handlungsspielraum der Gemeinde.

5.3 Teilrichtplan Natur und Landschaft

Zur Thematik Natur und Landschaft sind die folgenden Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Teilrichtplan Natur und Landschaft	Hinweis
N1	Ackerterrassen	
N2	Vernetzung und Revitalisierung	Abstimmung mit Revitalisierungsprojekt
N3	Landwirtschaft für besondere Nutzungen	

5.3.1 Ackerterrassen (N1)

Ackerterrassen gehören zu den eindrücklichsten Kulturformen, welche vom Menschen erschaffen wurden. Sie verfügen nebst der hohen Ästhetik über einen grossen ökologischen Wert, sind jedoch einerseits durch Bewirtschaftungsintensivierung und andererseits durch Nutzungsaufgabe gefährdet.

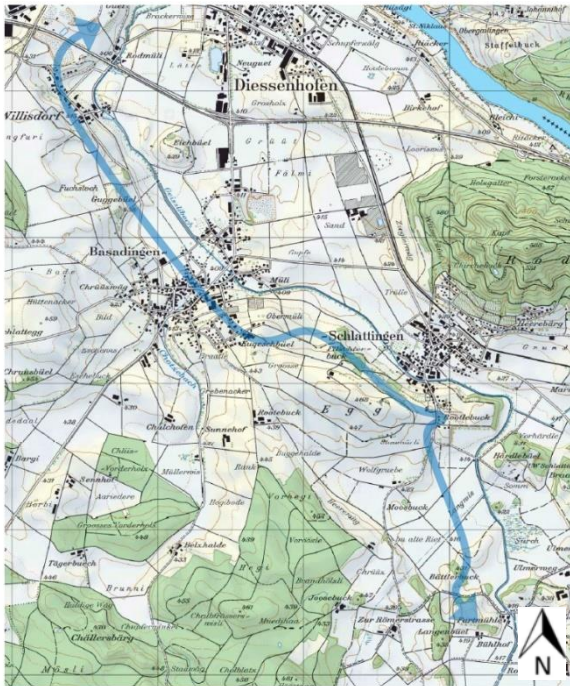


Die ehemaligen Ackerterrassen sind Teil dieser traditionellen Kulturlandschaft. Ihre oft steilen Wiesenböschungen weisen je nach Exposition und Bewirtschaftung eine hohe Artenvielfalt auf. Mit Hecken bestockte Böschungen bieten wichtige Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland. Im Kanton Thurgau sind sieben Schlüsselgebiete mit besonders grossen landschaftlichen und ökologischen Werten definiert worden. Dazu zählen auch die Ackerterrassen auf dem Gebiet der Gemeinde Basadingen-Schlattingen. Die im Richtplan bezeichneten Ackerterrassen sind entsprechend zu schützen, zu pflegen und wenn möglich aufzuwerten.

Abbildung 68: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023 - Ackerterrassen Schlattingen

5.3.2 Vernetzung und Revitalisierung (N2)

Der durch die Gemeinde Basadingen-Schlattingen verlaufende Geisslibach ist Bestandteil der strategischen Revitalisierungsplanung des Kantons Thurgau zur Revitalisierung der Fliessgewässer gem. Art. 38 a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Die Revitalisierung des Geisslibachs soll etappenweise bis 2028 umgesetzt werden und als Leuchtturmobjekt für die folgenden Revitalisierungsprojekte dienen.



Die Gemeinde Basadingen-Schlattingen weist verschiedene wertvolle Landschafts- und Lebensräume, innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes auf. Diese werden durch Vernetzungskorridore wie Fliessgewässer, Uferbereiche und Waldverbindungen etc. vernetzt. Ebenso nehmen Trittsteingebiete wie beispielsweise Teiche und extensiv genutzte Wiesen eine wichtige Rolle im ökologischen Gesamtsystem ein.

Durch eine Revitalisierung wird zudem die Vernetzung in alle Richtungen wiederhergestellt und der aquatische Lebensraum zugänglich gemacht. Dadurch wird die angestrebte Vernetzung unterstützt und ihre Wirksamkeit verstärkt.

Abbildung 69: Planausschnitt, zu revitalisierender Bachabschnitt Geisslibach (blaue Markierung)

Die durch die kantonalen Fachstellen initiierte Konzeptstudie wird von der Gemeinde in einzelnen Wasserbauprojekten weitergeführt und umgesetzt. Mit der Massnahmen N2 soll einerseits die Umsetzung der Einzelprojekte weiter forciert werden und andererseits die Lancierung der Wasserbauprojekte mit Massnahmen zur Erhöhung der Naherholungsfunktion angestrebt werden.

Die Verbindung von Revitalisierungsprojekten und der Vernetzung von Lebensräumen geht jedoch über ökologische Aspekte hinaus. Sie bietet auch wirtschaftliche und soziale Vorteile. Die Schaffung von Grünflächen und die Wiederbelebung von Flüssen und Seen in städtischen Gebieten können dazu beitragen, die Lebensqualität der Bewohner zu verbessern. Diese Orte dienen nicht nur der Erholung, sondern bieten auch Raum für Gemeinschaftsaktivitäten und können die Attraktivität als Wohnort steigern.

5.3.3 Landwirtschaft für besondere Nutzungen (N3)

Gebiete für Landwirtschaft mit besonderen Nutzungen dienen der Herstellung eines Landwirtschaftsproduktes unabhängig von der Produktionsmethode. Landwirtschaftliche Produkte dürfen somit bodenunabhängig hergestellt werden, ohne dass die Grenzen der inneren Aufstockung zu beachten sind. Es ist dabei zwischen Tierhaltung und Pflanzenbau zu unterscheiden: Die Tierhaltung gilt als bodenunabhängig, wenn die Tiere überwiegend oder vollständig mit zugekauften Futtermitteln ernährt werden. Der Gemüsebau oder der produzierende Gartenbau gilt als bodenunabhängig, wenn kein hinreichender enger Bezug zum natürlichen Boden besteht.

Die im Richtplan ausgeschiedene Reservezone LwbN, grenzt an die beiden bestehenden Betriebe *Grob* und *Ott*, sodass beiden Betrieben mögliche Erweiterungsfläche vorbehalten werden. Durch die direkte Anbindung an die bestehenden Betriebe wird der Eingriff in die Landschaft möglichst geringgehalten.

Grundsätzlich ist für landwirtschaftliche Betriebe die Möglichkeit zu schaffen, bei ausgewiesenem Bedarf bodenunabhängig produzieren zu können. Zudem wird durch die Erweiterung eines bestehenden Betriebes der Eingriff in Natur und Landschaft gering gehalten und es entstehen keine Solitärflächen. Nebst den ökologischen Vorteilen macht ein zusammenhängendes Gebiet der Landwirtschaft für besondere Nutzung gegenüber einzelnen Gebieten auch aus ökonomischer Sicht Sinn (Weg zwischen Stall und Betrieb entfällt, Infrastruktur besteht, etc.). Mit dieser Richtplanmassnahmen soll eine mögliche Erweiterung und Flächeninanspruchnahme durch die Bestandsbetriebe zielgerichtet gelenkt und komprimiert werden.

5.3.4 Fazit Teilrichtplan Natur und Landschaft

Alle für den Teilrichtplan Natur- und Landschaft vorgesehenen Massnahmen werden mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung neu in den Richtplan aufgenommen. Dabei basiert der Schutz der Ackerterrassen (N1) auf einer kantonalen Vorgabe. Die Massnahme N2 ist an die vom Kanton initiierte Revitalisierung des Geisslichbachs geknüpft und damit zu koordinieren. Mit der Richtplanmassnahme N3 (Landwirtschaft für besondere Nutzungen) wird der Bedarf nach einer Erweiterung der bestehenden Nutzung entsprochen. Die Massnahmen tragen gesamthaft zu einer Aufwertung und zum Schutz der Landschaft bei, indem der Bestand geschützt laufende Projekte unterstützt und eine Fraktion der Landschaft verhindert wird.

5.4 Teilrichtplan Verkehr

Zur Thematik Verkehr sind die folgenden Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Teilrichtplan Verkehr	Hinweis
V1	Gestaltung der Ortseingänge	
V2	Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)	Anschlusskonzept
V3	Langsamverkehr, Verkehrssicherheit und ruhender Verkehr	
V4	Haltestellen des öffentlichen Verkehrs	

Erläuterung zu Planungsgrundsatz 3.7 A KRP: Bahnhofsgebiete

Die Gemeinde Basadingen-Schlattingen ist durch die Haltestelle Schlattingen, im Ortsteil Schlattingen mit einem eigenen Bahnhof an den regionalen öffentlichen Verkehr angebunden. Es bestehen Verbindungen in Richtung Frauenfeld und Diessenhofen die halbstündlich bedient werden. Dem Bahnhof wird die ÖV-Gütekategorie C (mittelmässige Erschliessung) zugeordnet.

Zugänglich ist der Bahnhof über die Bahnhofstrasse und die Liegenschaften 2001, 2981 und 2964. Die Liegenschaften sind der Arbeitszone am Bahnhof zugeordnet, was im Grundsatz dem kommunalen Interesse der gewerblichen Entwicklung des Bahnhofareals entspricht. Darüber hinaus sind in diesem Bereich Parkflächen angeordnet, die zur Förderung der Park + Ride Nutzung dienen und die grundlegende Zielsetzung verfolgen, die breite Nutzung des öffentlichen Verkehrs (v.a. für Berufspendler) zu ermöglichen und zu fördern. Es wird keine Nutzungs- und Zonenänderung vorgesehen.

Südwestlich ordnen sich die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Liegenschaften 2004, 2009, und 2695 an, die ein grossflächiges zusammenhängendes Gebiet bilden. Die Parzellen gehören dem Schulhausareal an, welches auch weiterhin als solches genutzt werden soll. Mit der derzeitigen Auslastung ist einer Erweiterung gegenwärtig nicht erforderlich. Die Flächen sollen jedoch für diese Zwecke, sowie die aktuelle Nutzung als Aufenthalts-, Spiel- und Freizeitfläche vorbehalten werden.

Insgesamt setzt sich das Areal um den Bahnhof des Ortsteils Schlattigen aus unterschiedlichen Zonen zusammen, die gegenwärtig ihrem Zonenzweck entsprechend genutzt werden. Im Rahmen der Ortsplanung wurden die unterschiedlichen Zonierungen sowie die perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten erörtert.

Dabei wurde festgestellt, dass die Nutzung aller Areale intensiviert, jedoch nicht grundlegend geändert werden soll. Innerhalb der Wohn- und Arbeitszone soll eine massvolle Nachverdichtung durch die Bebauung der derzeit brachliegenden Flächen erfolgen (siehe Innenentwicklung S2). Das Schulhaus inklusiver der angrenzenden Aufenthalts- und Freizeitflächen ist ein wesentlicher Bestandteil der Bildungsinfrastruktur der Gemeinde und soll langfristig erhalten werden. Die Nachverdichtung- und Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Arbeitszone am Bahnhof sind unter der Prämisse des Erhalts der Parkierungsflächen und den gegebenen Zuschnitten der Liegenschaften erschwert.

Insgesamt die bedarfsgerecht und der ortsspezifischen Lage entsprechend weiterentwickelt werden. Eine Zentrumsfunktion kommt dem Bahnhofsbereich dabei nicht zu. Vor dem Hintergrund der Einstufung als Kulturlandschaft und der derzeitigen Bevölkerungszahl, sowie der Bedienung des Bahnhofs, ist die Entwicklung des Bahnhofsbereiches als Zentrum in der Gemeinde Basadingen-Schlattigen aus planerischer Sicht keine zu realisierende bzw. den Gegebenheiten entsprechende Entwicklung. Für das Bahnhofsbereich wird an den genannten Entwicklungszielen festgehalten, die insgesamt zu einer bestmöglichen Entwicklung der Gemeinde beitragen.

5.4.1 Gestaltung der Ortseingänge (V1)

Als Aushängeschild der Gemeinde erfordert die Gestaltung der Ortseingänge eine besondere ortsbauliche Strategie. Es sollte eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsgebiet und Landschaftsraum ablesbar sein. Diese Grundsätze verfolgt auch die Gemeinde Basadingen-Schlattigen mit dieser Massnahme. Neben einer gestalterischen Aufwertung wird zudem eine grundlegende Entschleunigung des Verkehrs angestrebt.

Insbesondere am Ortseingang Schlattigen West – aus Richtung Diessenhofen, besteht aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht Handlungsbedarf. Die Einfahrt von Rad- und Schulweg bietet ein hohes Gefahrenpotenzial, das beispielsweise durch einen Fussgängerstreifen oder einer Verkehrsinsel mit integriertem Fussgängerstreifen gelöst werden könnte. Ebenso könnte eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 40 im Bereich Eingang West bis zur Kreuzung Rychgasse die Verkehrssicherheit erhöhen. Aufgrund dessen erhält die Gestaltung des Ortseingangs Schlattigen West Priorität 1 für die Umsetzung / Durchführung / Durchführungsphase.

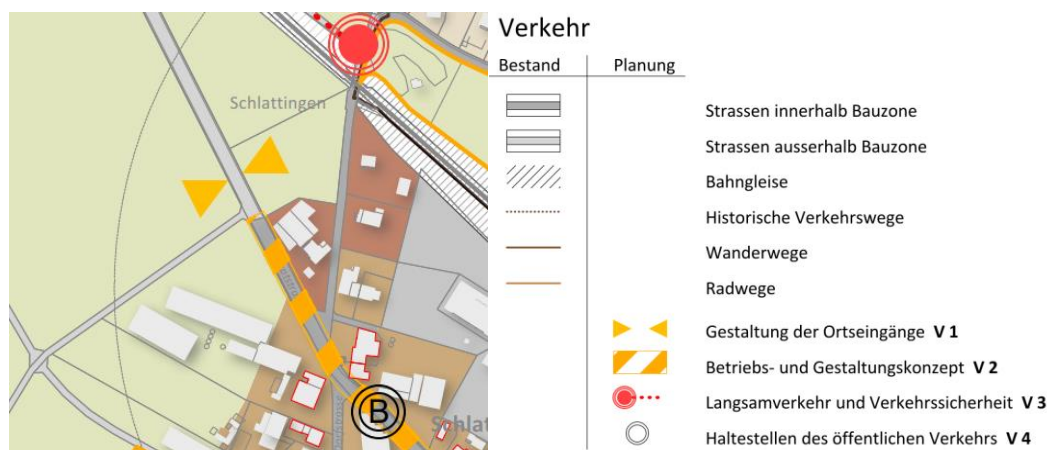


Abbildung 70: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023 - westlicher Ortseingang Schlattingen

Für die Ortseingänge Basadingens sind vordergründig gestalterische Massnahmen geplant. Daher sind diese mit der Priorität 2 belegt. Im Ortsteil Schlattingen wäre es denkbar, die Aufwertung des Ortseingangs in Verbindung mit einer Sanierung der Kantonsstrasse durchzuführen (siehe hierzu V2).

Mit einer Kombination aus gestalterischen, landschaftsplanerischen und verkehrsberuhigenden Massnahmen soll sowohl die Attraktivität als auch die Sicherheit an den Ortseingängen der Gemeinde optimiert werden.



Abbildung 71: Aufwertung Ortseingang - Beispielfoto

5.4.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK (V2)

An den Ortsdurchfahrten der beiden Ortsteile Basadingen und Schlattingen wurden sowohl Potenziale als auch Mängel festgestellt. Einerseits weisen die Hauptstrassen und die Rychgasse in Basadingen sowie die Hauptstrasse in Schlattingen, wichtige Raumkanten auf, die es zu erhalten gilt (siehe Entwicklungskonzept). Andererseits bestehen teils erhebliche Mängel, beispielsweise hinsichtlich der Spurtrennung zwischen den Verkehrsteilnehmer und der Gestaltung der Ortseinfahrten.

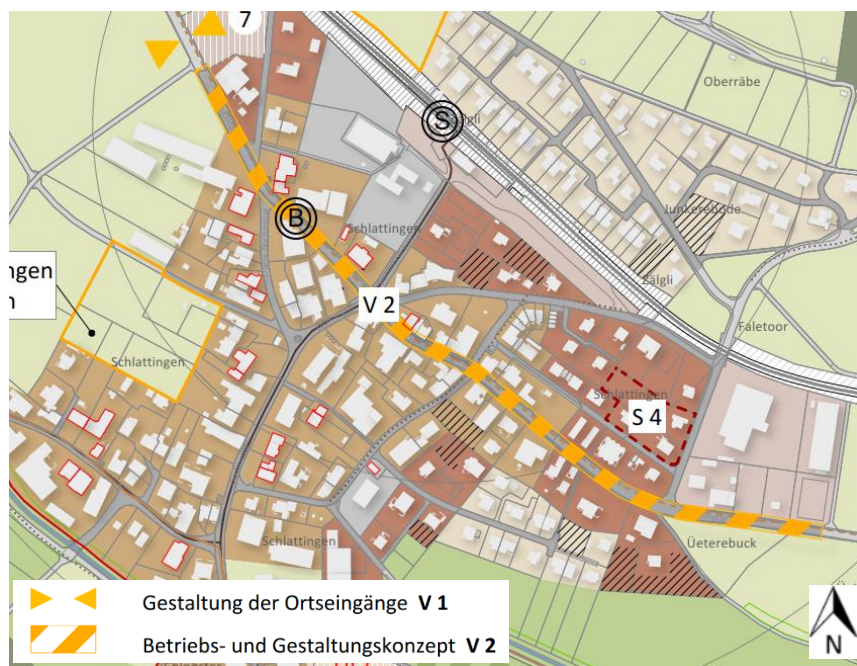


Abbildung 72: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023 - Ortsteil Schlattingen

Da die Ortsdurchfahrt Basadingens kürzlich erneuert wurde, konzentriert sich diese Massnahme auf die Hauptstrasse in Schlattingen. Missstände bestehen insbesondere hinsichtlich der Spurtrennung unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer sowie der damit einhergehenden Verkehrssicherheit.



Abbildung 73: Beispielhafter Planausschnitt BGK

5.4.3 Langsamverkehr, Verkehrssicherheit und ruhender Verkehr (V3)

Mit der Massnahme V3 wird kein genereller Ausbau des Langsamverkehrsnetzes, sondern eine partielle Verbesserung der Bestandsstrukturen angestrebt.

Es handelt sich dabei zum einen um die Verbindung zwischen Schlattingen und Diessenhofen und zum anderen um einen Streckenabschnitt entlang des Geisslibachs, der die beiden Ortsteile Basadingen und Schlattingen verbindet. Grundsätzlich bestehen beide Verbindungen bereits heute und werden vor allem von Schülern genutzt. Hinsichtlich der Durchgängigkeit, Befahrbarkeit und Verkehrssicherheit weisen die Strecken jedoch erhebliche Mängel auf, deren Behebung mit dieser Massnahme angestrebt wird.

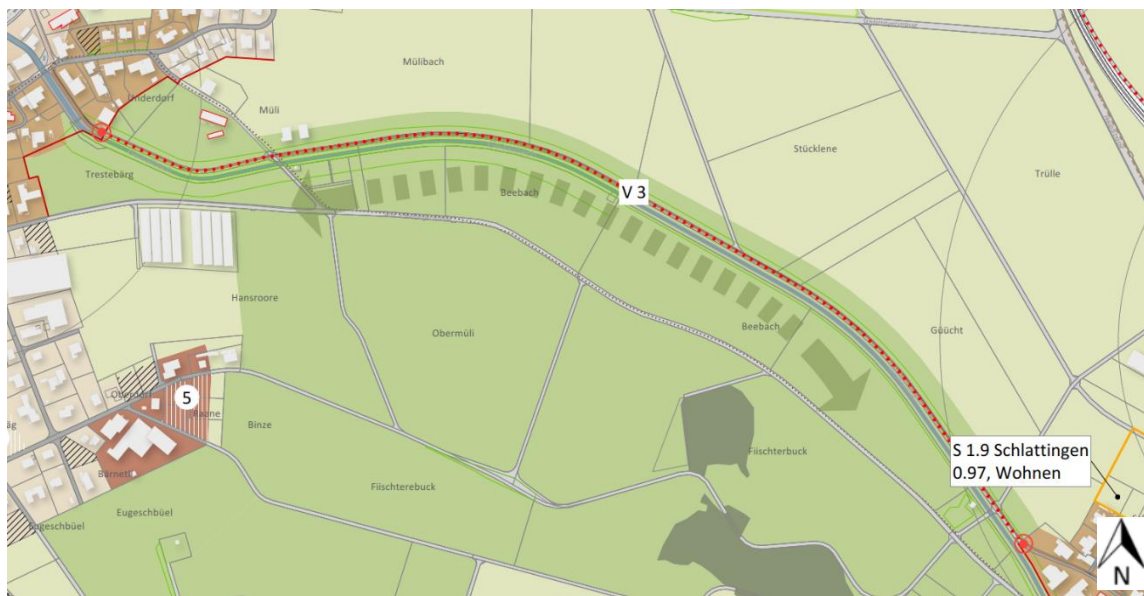


Abbildung 74: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023 - LV-Verbindung zwischen den Ortsteilen

Umzusetzen ist dies in erster Linie durch einen durchgehenden Teerbelag, der für sichere Befahrbarkeit sorgen soll. Weiterhin könnte auf der Strecke zwischen Schlattingen und Diessenhofen zusätzliche Beleuchtung angebracht werden.

Da diese Verbindung als Schulweg dient, ist die Realisierung dieses Streckenabschnitts zu priorisieren. Darüber hinaus wurde für den Geisslichbach ein weitläufiges Revitalisierungsprojekt inklusive Gewässerraumausweisung angesetzt, das in mehreren Etappen umgesetzt wird. Durch die Verbindung der beiden Projekte können Synergieeffekte in der Planung und Umsetzung generiert werden. Der Ausbau bzw. die Verbesserung der LV-Verbindung ist im Rahmen des Revitalisierungsprojektes einzubringen und aufzugreifen.

5.4.4 Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (V4)

Die Gemeinde Basadingen-Schlattingen wird durch die Postauto-Linie '823 Frauenfeld – Diessenhofen' an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit der vorliegenden verfolgt die Gemeinde das Bestreben, wo noch nicht erfolgt, die bundesrechtlichen Vorgaben einer barrierefreien Mobilität umzusetzen. Nach Möglichkeit werden daran weiterführende Massnahmen zur Optimierung der Nutzerfreundlichkeit geknüpft. Damit soll die Nutzung des öffentlichen Verkehrs attraktiver und letztlich dauerhaft gesteigert werden. Der Bund hat vorgegeben, den öffentlichen Verkehr den Menschen mit eingeschränkter Mobilität anzupassen. Dadurch werden neue Anforderungen an die Haltestellen gestellt, welche mit in die Planung aufzunehmen sind. Es wird eine verhältnismässige Anpassung angestrebt.

Gemäss dem Konzept 'Öffentlicher Regionalverkehr Kanton Thurgau 2019 – 2024' (Stand: Entwurf Vernehmlassung September 2016) gilt, dass mindestens eine Bushaltestelle pro zusammenhängendes Siedlungsgebiet dem Behindertengleichstellungsgesetz BehiG anzupassen ist. Dabei ist die Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen. Die anzustrebende Ausstattung der Haltestelleninfrastruktur ist ebenfalls im Konzept enthalten. Verantwortlich für die Umsetzung ist der Grundeigentümer:

- ▪ Kantonsstrassen: Tiefbauamt des Kantons Thurgau
- ▪ Gemeindestrasse: Gemeinde
- ▪ Private Grundstücke erhalten finanzielle Unterstützung durch den Kanton (gem. § 5 des Gesetzes über die Förderung des öffentlichen Verkehrs)

Durch die hindernisfreie Ausgestaltung von Bushaltestellen sowie der Gewährleistung einer sicheren Zugänglichkeit, erhalten mobilitätseingeschränkte Personen Zugang zum öffentlichen Verkehr. Damit wird der Betriebsablauf optimiert und so die Fahrplanstabilität verbessert. Die Fachstellen des Kantons (Tiefbauamt, Abteilung Öffentlicher Verkehr / Tourismus) koordinieren und unterstützen die Umsetzung. Die Gemeinde ist darin bestrebt, mit weiteren Massnahmen die Sicherheit und Attraktivität der Haltestellen zu erhöhen, um die Nutzung des öffentlichen Verkehrs zu fördern. Konkret soll dazu mit Massnahmen wie der Schaffung von hindernisfreier Zugänglichkeit, Überdachungen, Veloabstellgelegenheiten und gestalterischen Massnahmen beigetragen werden.

5.4.5 Fazit Teilrichtplan Verkehr

Die neu festgelegten Massnahmen des Teilrichtplans Verkehr tragen gesamthaft dazu bei, den Verkehr (insbesondere LV) sicherer zu gestalten und somit die Nutzung alternativer Verkehrsmittel zu fördern und gleichzeitig den MIV-Anteil zu reduzieren. Mit den angestrebten Aufwertungen der Langsamverkehrsverbindungen sowie der ÖV-Zugänglichkeit, soll das bestehende Angebot attraktiver und breiter gefächert werden. Damit gewinnen auch die Siedlungsgebiete Basadingen und Schlattingen an Qualität. Darüber hinaus werden mit einer langfristigen Umverteilung des Verkehrs Lärm- und Abgasimmissionen reduziert.

5.5 Teilrichtplan Ver- und Entsorgung

Zur Thematik Ver- und Entsorgung sind die folgenden Koordinationsblätter formuliert worden:

Nr.	Massnahmen Teilrichtplan Ver- und Entsorgung	Hinweis
E1	Wasserversorgung und Entwässerung	Diese Massnahme ist im Richtplan 1 : 5'000 nicht verortet
E2	Grundwasserschutz	
E3	Erweiterung Abbaugelände	Weiterentwicklung in Anschlussprojekt

5.5.1 Wasserversorgung und Entwässerung (E1)

Nach § 20 Absatz 2 des Wassernutzungsgesetzes (WNG) haben die Gemeinden ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) als Grundlage für den Ausbau der Wasserversorgung zu erstellen. Sie berücksichtigen dabei die Vorgaben des kantonalen Richtplans und der Regionalstudien des Kantons. Entsprechend wird im Richtplan festgelegt, dass ein generelles Wasserversorgungsprojekt erarbeitet werden muss. Die Massnahme wird neu in die Richtplanung aufgenommen, im Plan 1:5'000 jedoch nicht verortet und ist als separates Projekt fortzusetzen.

Für die Erarbeitung des GWP ist die Auftragserteilung bereits erfolgt. Der generelle Entwässerungsplan soll im Jahr 2023 fertiggestellt werden.

Als Grundlage für die Erarbeitung des GEP wurde eine Zustandsuntersuchung durchgeführt. Die Planung erfordert weitere Abstimmungen auf lokaler und regionaler Ebene. Angestrebt wird die Fertigstellung im Zeithorizont 2023 – 2028.

5.5.2 Ausscheidung Grundwasserschutz (E2)



Abbildung 75: Planausschnitt Richtplan, Revision 2023



Grundwasserschutzzonen S1 | S2 | S3 E 2

Die Grundwasserschutzzonen sind bereits verbindlich ausgeschieden. Durch die Integration in den Richtplan wird eine zusätzliche Sicherung auf Ebene der Kommunalplanung gewährleistet. Nach aktuellem Stand (Jan. 2022) ist auf dem gesamten Gemeindegebiet eine Grundwasserfassung auf dem Gebiet «im Haldenacker» vorhanden. Um die Fassung herum werden gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Thurgau die Grundwasserschutzzonen S1-S3 ausgewiesen.

5.5.3 Erweiterung Abbaugelände (E3)

Auf dem Gebiet der Gemeinde Basadingen-Schlattingen ist im kantonalen Richtplan eins von sechs Gebieten als Vorranggebiet zum Abbau von Kies und Sand ausgewiesen. Die Abbau- und Ablagerungsgebiete im Bereich der Vorranggebiete gemäss Übersichtskarte «Kies- und Sandvorkommen» sind in der Ortsplanung auszuscheiden, diesem Planungsauftrag wird in der vorliegenden Revision nachgekommen. Ausgangslage hierfür bilden die rechtskräftigen regionalen Abbauplanungen in den Vorranggebieten gemäss der Übersichtskarte «Kies- und Sandvorkommen» sowie die in den kantonalen Richtplan aufgenommenen genehmigten Abbauzonen bzw. Abbaugelände.

Im revidierten kommunalen Richtplan werden sowohl die bestehenden Abbau- und Ablagerungsgebiete eingetragen wie auch die für eine Erweiterung vorgesehenen Bereiche.

Entwicklung Abbaugelände Hoppetezelg*: Die Dimensionierung der Abbauzone entspricht dem gegenwärtigen und abzusehenden künftigen Bedarf. Im Gebiet Hoppetezelg besteht kein Anpassungsbedarf.

Entwicklung Abbaugelände Fälmi*: Der Gestaltungsplan zum Abbaugelände Fälmi befindet sich in einer laufenden Überarbeitung. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Anpassungen erforderlich. Die gegenwärtige Überarbeitung betrifft Umstrukturierungen bzw. die Festsetzung eines Biotopstandortes in der gegenwärtigen Abbauzone. Zurzeit wird die Gestaltungsplanänderung erarbeitet, eine Vorprüfung ist noch nicht erfolgt. Das Planungsziel der laufenden Gestaltungsplananpassung Fälmi ist, das aktuelle IANB-Wanderobjekt in ein ortsfestes IANB-Objekt zu überführen. Aufgrund des frühen Planstadiums werden Rahmen der laufenden Revision des Zonenplans keine Änderungen vorgenommen. Allfällige Anpassungen würden in einem separaten Verfahren, in Abstimmung mit dem Planverfahren der Gestaltungsplanänderung vorgenommen.

Entwicklung Abbaugelände Rootleluck*: bisherige Abbauzone plus Erweiterungsflächen in RP eingetragen

Für das Abbaugelände Rootleluck liegen Bestrebungen zur Erweiterung der Abbauzone vor. Der Gestaltungsplan befindet sich ebenfalls gegenwärtig in einem frühen Planstudium, die Dimensionierung sowie der Zeithorizont der Erweiterung können jedoch bereits abgeschätzt werden. Aufgrund dessen wurde eine entsprechende Reservezone in den Richtplan aufgenommen. Eine Änderung des

Zonenplans wird aufgrund des Vorstadiums der Projektierung in zu einem späteren Zeitpunkt als separates Planverfahren durchgeführt.

Insgesamt ist die Berücksichtigung von Abbaugebieten in der kommunalen Ortsplanung wichtig, um die nachhaltige Entwicklung einer Gemeinde sicherzustellen, wirtschaftliche Chancen zu nutzen, Umweltauswirkungen zu minimieren und die Bedürfnisse der Gemeinschaft zu erfüllen.

**Der Bedarf sowie Entwicklungsperspektive der Abbau- und Ablagerungsgebiete wurde mit den Vertretern der jeweils zuständigen Planungs- und Ingenieurbüros besprochen.*

5.5.4 Fazit Teilrichtplan Ver- und Entsorgung

Die hierin benannten Richtplanmassnahmen werden mit der Revision der Ortsplan neu aufgenommen. Damit kommt die Gemeinde wesentlich im kantonalen Richtplan festgeschriebenen Planungsaufträgen nach und bildet den Stand der Planung sowie die Entwicklungsperspektive für den Bereich Ver- und Entsorgung ab. Mit den Richtplanmassnahmen E1 und E2 wird insbesondere dem Schutz und einer vorausschauenden Planung der Wasserversorgung gedient, womit ein Bereich von übergeordnetem öffentlichem Interesse betroffen ist. Im Rahmen der Massnahme E3 wurden Zustand und Bedarf der Abbaugebiete abgeholt. Weiterhin wird die perspektivische Entwicklung erläutert und in der Richtplanung verortet und dimensioniert.

6 Zonenplan

6.1 Allgemein

Der neue Zonenplan baut im Wesentlichen auf dem bisherigen Zonenplan auf. Aufgrund der in Kapitel 3.2.2.2 beschriebenen Auslastung des Siedlungsgebietes besteht kein Flächenkontingent für Einzonungen ohne einen flächengleichen Abtausch.

Umzonungen wurden nach den folgenden Grundsätzen diskutiert:

- Bevölkerungswachstum
- Verdichtungsmöglichkeiten
- Anreize für Veränderungen, Umnutzungen etc.
- Anpassung an bestehende Situation
- Verbesserung der Nutzbarkeit

6.2 Zonenkatalog

Der Zonenplan bildet zusammen mit dem Baureglement ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk, den sogenannten Rahmennutzungsplan. Mit der Revision des PBG und der dazugehörigen Verordnung PBV wurden Zonenbezeichnungen und / oder Zonenabkürzungen verändert (z.B. Wohn- und Gewerbezone wird zu Wohn- und Arbeitszone, We wird zu Wz usw.). Neu hinzu kommt die Integration der Gefahrenzone sowie der Naturschutzzone im Wald. Die Forstzone wird in den Zonenvorschriften des neuen Baureglements nicht beschrieben bzw. gestrichen, da die übergeordnete Waldgesetzgebung gilt.

Das Baureglement der Gemeinde Basadingen wurde im Jahr 2019 vollständig revidiert. Die neuen Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB wurden bereits aufgenommen. Zudem wurde der Zonenkatalog der revidierten PBV und basierend auf der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster angepasst.

Mit der vorliegenden Revision wurden Teiländerungen am Baureglement vorgenommen, die in Kapitel 6 näher erläutert werden. Die neuen Zonenbezeichnungen werden in den Zonenplan integriert. Die nachfolgende Tabelle stellt die Zonenbezeichnungen und Änderungen in einer Übersicht zusammen.

Bezeichnung bisher	Abk.	Bezeichnung BauR 2019	Abk.	Zuweisung Kantonalen Zonenkatalog
Bauzonen		Bauzonen		1 Bauzonen
Dorfkernzone	DK 2/D	Dorfkernzone	DK	1407 Dorfzone 3+
Dorfwohnzone	DW 2	Dorfwohnzone	DW	1406 Dorfzone 2
Wohnzone mit 2. Geschoss im Dach	W 1/2	Wohnzone 1 geringe Dichte	W1	1101 Wohnzone 1
Wohnzone zweigeschossig	W2	Wohnzone 2 mittlere Dichte	W2	1103 Wohnzone 2 mittlere Dichte
Wohnzone mit 3. Geschoss im Dach	W 3* / W 2/3	Wohn- und Arbeitszone 2 mittlere Dichte	WA2	1302 Wohn- und Arbeitszone 2
Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig	WG 2	Arbeitszone	A	1201 Arbeitszone Industrie
Wohn- und Gewerbezone mit 3. Geschoss im Dach	WG 3* / WG 2/3	Arbeitszone am Bahnhof	ABHF	1203 Spezielle Arbeitszone
Industrie- und Gewerbezone	IG/G			
Gewerbezone am Bahnhof	GB			

Bezeichnung bisher	Abk.	Bezeichnung BauR 2019	Abk.	Zuweisung Kantonalen Zonenkatalog
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OE	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OEBA	1501 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
(bisher unter «Nichtbaugebiet»)		Freihaltezone	FH	1601 Freihaltezone
Nichtbauzonen		Landwirtschaftszone		2 Landwirtschaftszonen
Landwirtschaftszone	Lw	Landwirtschaftszone	Lw	2101 Landwirtschaftszone
Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung für produzierenden Gartenbau	LwB G	Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung für Pflanzenbau	LwB P	2201 Landwirtschaftszone für besondere Nutzungen
Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung für Tierhaltung	LwB T	Landwirtschaftszone mit besonderer Nutzung für Tierhaltung	LwB T	
Schutzonen		Schutzonen		3 Schutzonen
Landschaftsschutzzone	Ls	Landschaftsschutzzone	Ls	3101 Landschaftsschutzzone
Freihaltezone	FH	Neu unter «Bauzone»		
Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone	Ns	3102 Naturschutzzone
Abbauzone	AB	Abbauzone	AB	4901 Abbauzone
Rebbauzone	RB	Rebbauzone	RB	2301 Rebbauzone
Forstzone	FO	(keine Bestimmung; Wald gemäss eidg. / kant. Waldgesetz)		
Überlagernde Zonen		Überlagernde Zonen		Überlagernde Zonen
Gestaltungsplanpflicht	GP	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	GP	6201 Gestaltungsplanpflicht
Ortsbildschutzperimeter, entfällt, siehe Kapitel 5.5	OS	Ortsbildschutzzone,	OS	5101 Ortsbildschutzzone
Zone archäologischer Funde	Ar	Zone für archäologischer Funde	AF	5901 Zone für archäologische Funde
Neu hinzugefügt, siehe Kapitel 5.9, 6		Gefahrenzone	G	5301 Gefahrenzone
Neu hinzugefügt, siehe Kapitel 5.7, 6		Naturschutzzone im Wald	NsW	3103 Naturschutzzone im Wald
		Informationsinhalt		
Forstzone	Fo	Wald		4401 Wald
		Gewässer		3201 Gewässer
		Strasse innerhalb Bauzone		1801 Strassen und Wege innerhalb von Bauzonen
		Strasse ausserhalb Bauzone		4204 Strassenflächen ausserhalb von Bauzonen

6.3 Um-, Ein- und Auszonungen

Im Rahmen der Revision des Zonenplans wurden Anpassungen zur Optimierung der Bauzone und aufgrund von Änderungen der tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. Parzellierung, Nutzung, Strassenbauprojekt) vorgenommen. Dabei wurden zumeist Teilflächen um-, ein- oder ausgezont. Sämtliche Zonenplanänderungen sind nachfolgend aufgeführt und im Differenzplan (separater Plan, als Zusatz zum Zonenplan) dargestellt.

6.3.1 Umzonungen

Umzonung U1



Abbildung 76: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet gelb markiert)

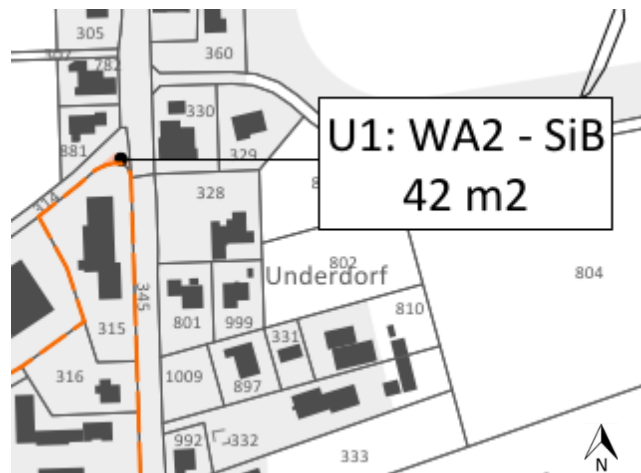


Abbildung 77: Ausschnitt Differenzplan 2023

Die Umzonung U1 wird durch das zuvor durchgeführte Strassenumbauprojekt veranlasst. Es erfolgte eine Änderung des Kreuzungsbereichs Diessenhoferstrasse – Löwenstrasse, aus der die Umzonung resultiert. Der Zonenplan wird an die neue Parzellierung der Strassenfläche sowie die tatsächliche Flächennutzung angepasst.

Umzonung U2



Abbildung 78: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

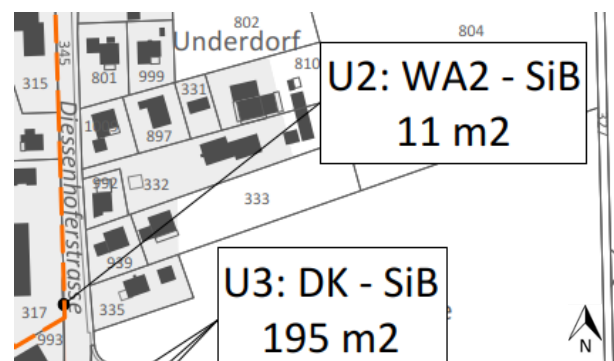


Abbildung 79: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Umzonung U2 erfolgt aufgrund des zuvor durchgeführten Strassenumbauprojektes und der damit verbundenen Verbreiterung der Diessenhoferstrasse. Der Zonenplan wird an die neue Parzellierung sowie die tatsächliche Flächennutzung angepasst.

Umzoning U3

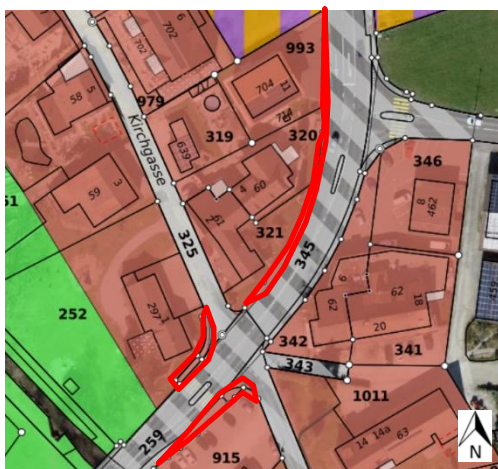


Abbildung 80: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

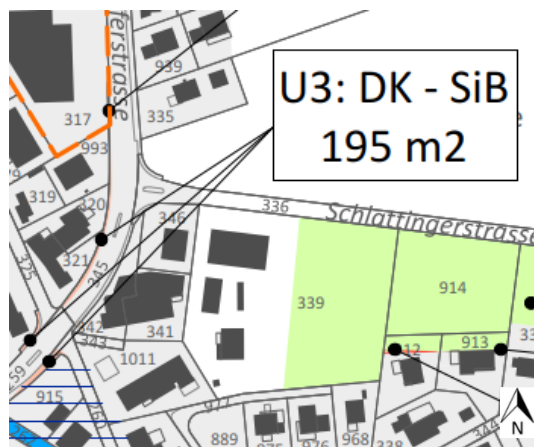


Abbildung 81: Planausschnitt Differenzplan 2022

Die Umzoning U3 erfolgt aufgrund des zuvor durchgeführten Strassenumbauprojektes und der damit verbundenen Verbreiterung der Diessenhoferstrasse. Der Zonenplan wird an die neue Parzellierung sowie die tatsächliche Flächennutzung angepasst.

Umzonungen U4 – U9 und U19-U20

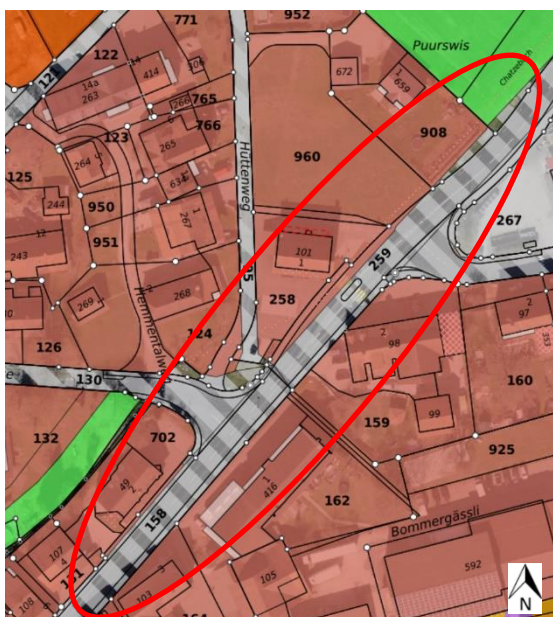


Abbildung 82: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

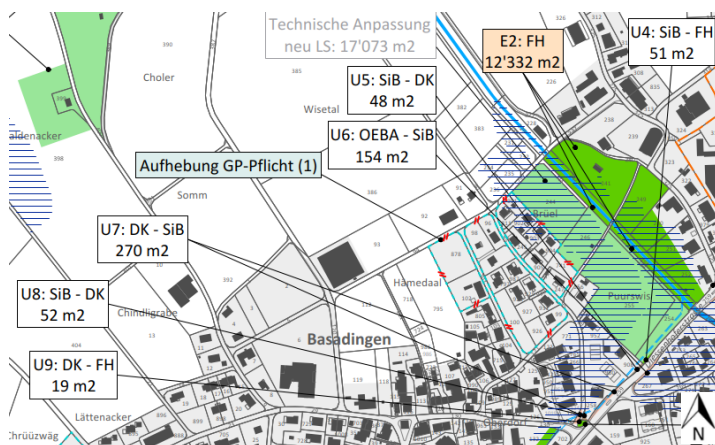


Abbildung 83: Planausschnitt Differenzplan 2023

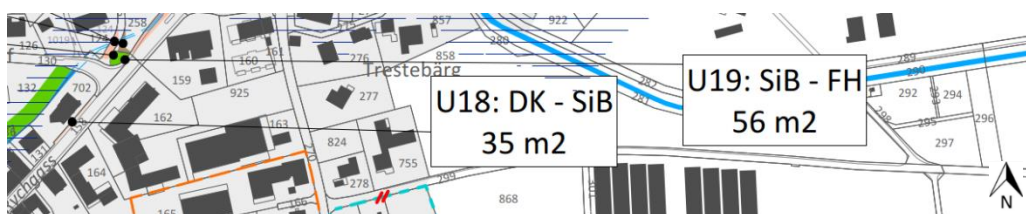


Abbildung 84: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Umzonungen U4 – U9 und U18 – U19 ergeben sich aus dem zuvor durchgeführten Strassenumbau-projekt. Hierbei ist die Strasse partiell verlegt, verbreitert oder zurückgenommen worden, sodass eine Anpassung der Zonenzuweisung erforderlich ist. Es handelt sich um diverse Umzonungen innerhalb der Bauzone. Mit den kleinflächigen Umzonungen wird der Zonenplan an die neue Parzellierung sowie die tatsächliche Flächennutzung angepasst.

Umzonung U10

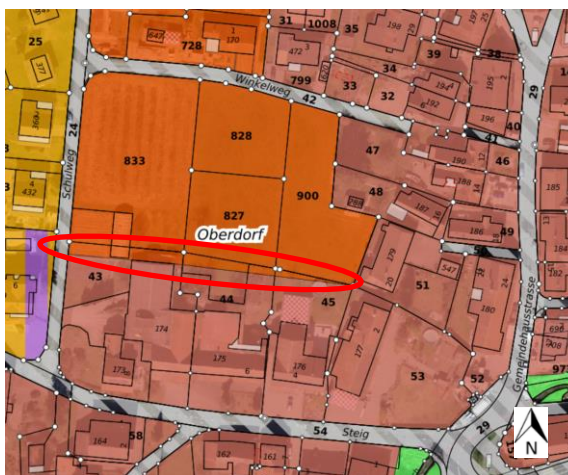


Abbildung 85: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

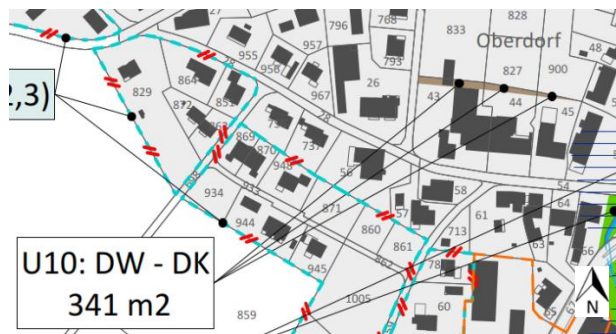


Abbildung 86: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Parzellen Nr. 43 bis 45 sind nach dem derzeit rechtsgültigen Zonenplan zwischen der Dorfwohnzone und der Dorfkerzone aufgeteilt. Dieser Umstand führt zu einer unsicheren baurechtlichen Situation und erschwert die Bebauung. Mit der Umzonung U10 wird darauf hingewirkt, die betroffenen Parzellen einer Zone zuzuweisen und die Aufteilung einzelner Parzellen zwischen unterschiedlichen Zonen zu bereinigen.

Umzonung U11



Abbildung 87: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

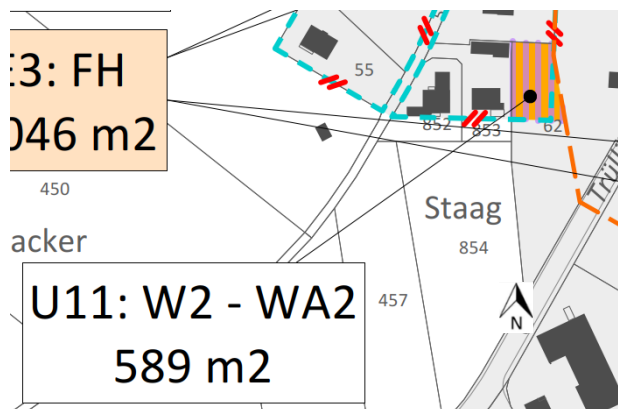


Abbildung 88: Planausschnitt Differenzplan 2023

Im derzeit rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde ist, die mit dieser Umzonung bezeichnete Teilfläche der Parzelle Nr. 62 ist der Wohnzone W2 zugewiesen. Der restliche Teil der Parzelle gehört der Wohn-

und Arbeitszone an. Dieser Umstand führt zu einer unsicheren baurechtlichen Situation und erschwert die Bebauung. Mit der Umzonung U11 wird darauf hingewirkt, die betroffene Parzelle ganzheitlich einer Zone zuzuweisen und die Aufteilung der Parzelle zwischen unterschiedlichen Zonen zu bereinigen. Neu gehört die Liegenschaft Nr. 62 vollständig der Wohn- und Arbeitszone WA2 an.

Umzonungen U12 - U14

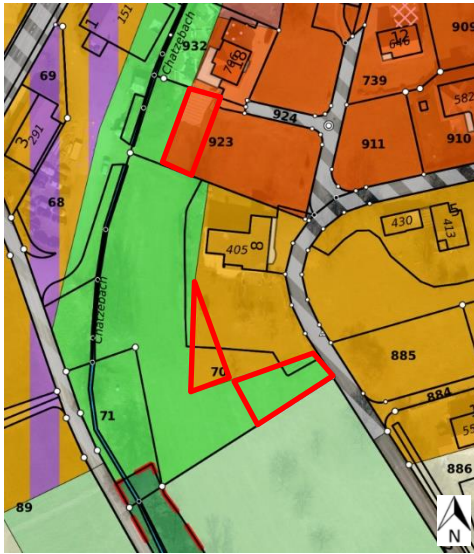


Abbildung 89: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

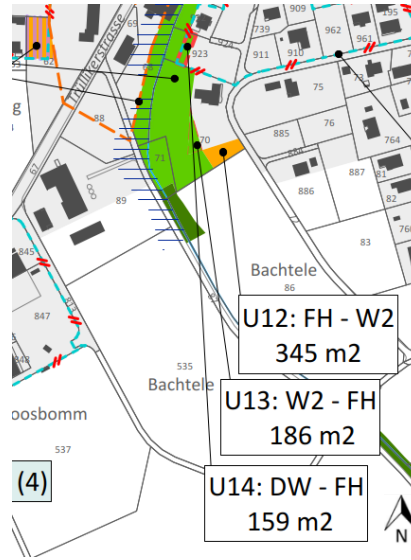


Abbildung 90: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Umzonungen U12 bis U14 sind die Konsequenzen der Zonenumformung auf Parzelle Nr. 70. Die Bauzone wurde so angepasst, dass eine bessere Bebaubarkeit der Parzelle bzw. eine Bebauung mit zwei frei stehenden Gebäuden möglich ist. Damit ein vollständiger Abtausch innerhalb der Bauzone gewährleistet werden kann, werden Teile der Liegenschaft 923 von der Wohnzone 2 in die Freihaltezone umgezont. Die Liegenschaft Nr. 923 weist weiterhin eine gute bauliche Nutzbarkeit auf. Insgesamt bleibt die Bauzone vollumfänglich erhalten, da es sich um einen flächengleichen Abtausch handelt, der zu einer besseren baulichen Nutzung des Grundstücks führt. Bei den Umzonungen U 12 – U 14 handelt es sich eine bedarfsgerechte Verlagerung der Bauzone.

Umzonungen U15 – U16



Abbildung 91: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

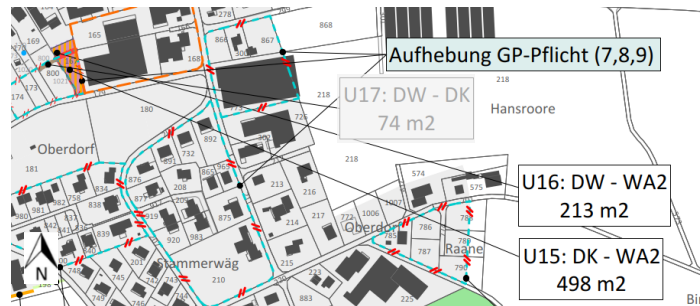


Abbildung 92: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Umzonungen U15 und U16 betreffen die Parzelle Nr. 167 im Kern des Ortsteils Basadingen. Bisher gehörte die Parzelle zwei unterschiedlichen Zonentypen (Dorfkernzone und Dorfwohnzone) an. Mit den Umzonungen wird die Liegenschaft der östlich angrenzenden Wohn- und Arbeitszone angeschlossen und ebendieser Zone zugewiesen. Die Umzonungen bezwecken die Zuweisung der gesamten Parzellenfläche zu einem Zonentyp. Die Zonierung wird auf die aktuelle Parzellierung abgestimmt.

Umzonung U17



Abbildung 93: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

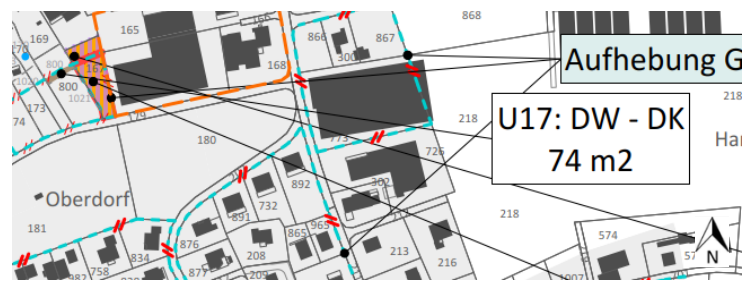


Abbildung 94: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Umzonung U17 betrifft die Liegenschaft Nr. 1021 im Kerngebiet der Ortsteils Basadingen. Bisher teilt sich die Liegenschaft zwischen der Dorfker- und der Dorfwohnzone auf, befindet sich jedoch zum grössten Teil in der Dorfkerzone. Dieser Umstand führt zu einer unsicheren baurechtlichen Situation und erschwert eine sinnvolle Bebauung. Mit der Umzonung U17 wird die Liegenschaft vollständig der Dorfkerzone zugewiesen und die Aufteilung zwischen zwei Zonen bereinigt.

Umzonungen U20 – U21

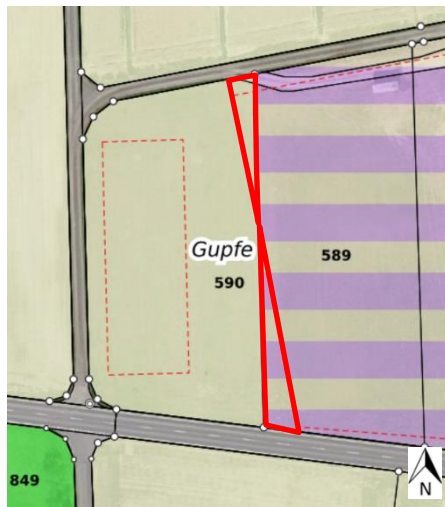


Abbildung 95: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung
(Gebiete rot markiert)

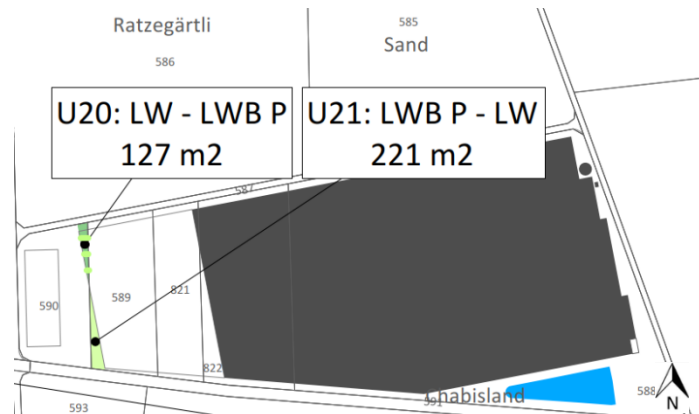


Abbildung 96: Planausschnitt Differenzplan 2023

Für das auf den Liegenschaften Nrn. 821, 822 befindliche Gewächshaus ist eine Erweiterung geplant. Die projektierte Gebäudegrundfläche weicht von der bisherigen an der Parzellengrenze orientierten Zonierung ab. Mit den Umzonungen U20, U21 wird die Zonenabgrenzung an die Lage des projektierten Gebäudes angepasst.

Umzonungen U22 – U23

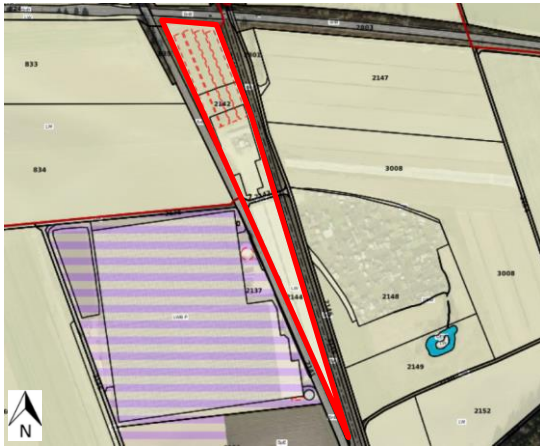


Abbildung 97: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)



Abbildung 98: Planausschnitt Differenzplan 2023



Abbildung 99: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

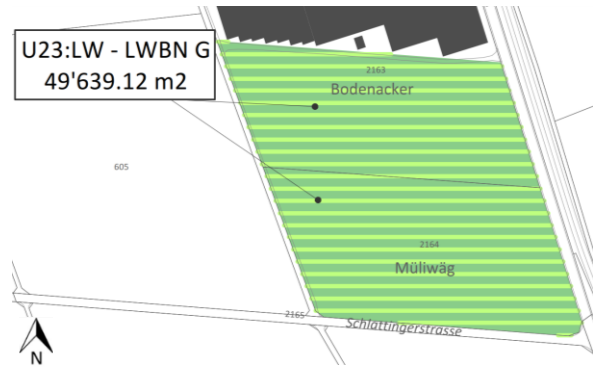


Abbildung 100: Planausschnitt Differenzplan 2023

Eine detaillierte Untersuchung und Ausarbeitung dieser Umzonung wurde von der ERR Raumplaner AG durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurde ein umfassender Bericht sowie ein ausgearbeitetes Betriebskonzept erstellt. Die Unterlagen sind dem Planungsbericht in Anhang F beigefügt. Für die Erläuterung und weiterführende Analyse wird auf Anhang F verwiesen.

Umzonung U24

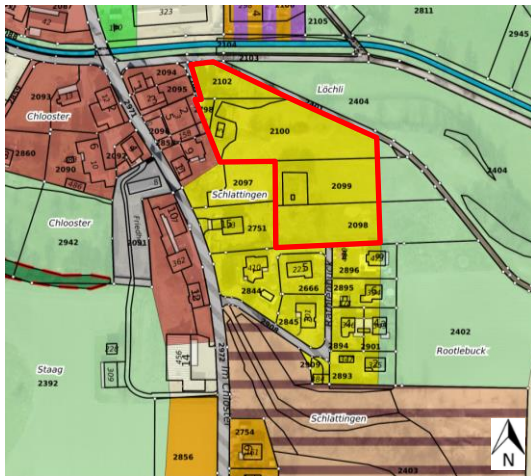


Abbildung 101: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

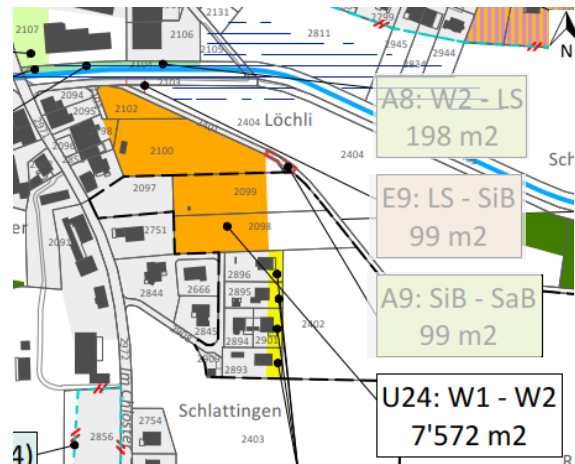


Abbildung 102: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Umzonung U24 betrifft das Gebiet 'Rootleluck'. Im Sinne der Innenentwicklung wird das Gebiet der Wohnzone W2 zugewiesen und damit aufgezonnt. Von der Umzonung betroffen ist der bisher unbebaute Teil des Gebietes Rootleluck, der im Richtplan als Potenzialfläche der Innenentwicklung ausgewiesen ist. Durch die Umzonung wird eine leichte Erhöhung der Höhen- und Längenausdehnung der Gebäude ermöglicht unter Beibehaltung des Zonenzwecks (reines Wohngebiet) entsprechend der angrenzenden resp. derzeit rechtsgültigen Zone.

Umzonungen U25 – U26

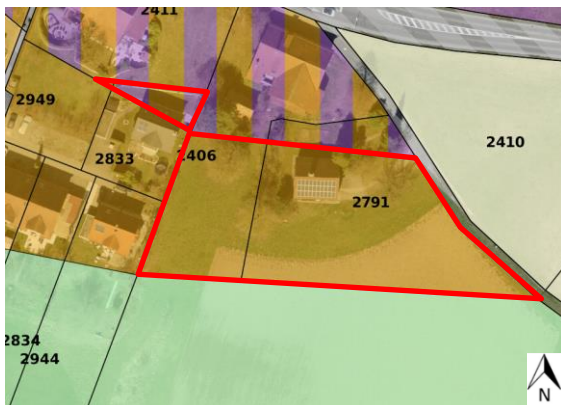


Abbildung 103: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

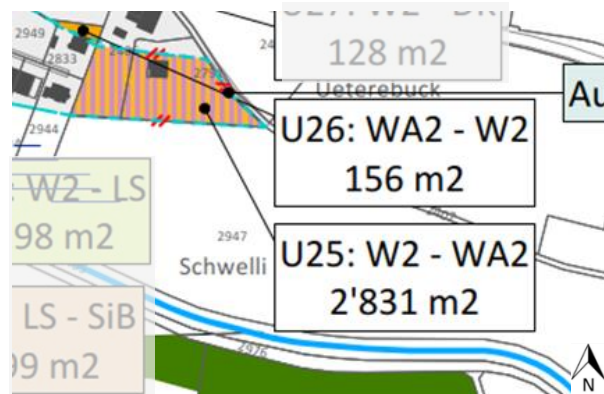


Abbildung 104: Planausschnitt Differenzplan 2022

Bei der Umzonung U25 handelt es sich um eine Umzonung von der Wohnzone W2 in die WA2 Zone. Die betroffene Parzelle teilt sich bisher zwischen zwei unterschiedlichen Zonen auf. Die derzeitige Situation birgt Unsicherheiten und Konflikte hinsichtlich der baurechtlichen Auslegung. Mit der Umzonung wird die Problematik bereinigt. Eine identische Konfliktlösung wird mit der Umzonung U26 angestrebt. Die Zonenplanänderung U26 beinhaltet die Umzonung einer Teilfläche der Liegenschaft Nr. 2833 von der Wohn- und Arbeitszone 2 in die Wohnzone 2. Beide Umzonungen dienen dazu, die Zonenzuweisung zu bereinigen und an die tatsächliche Parzellierung anzupassen.

Umzonung U27

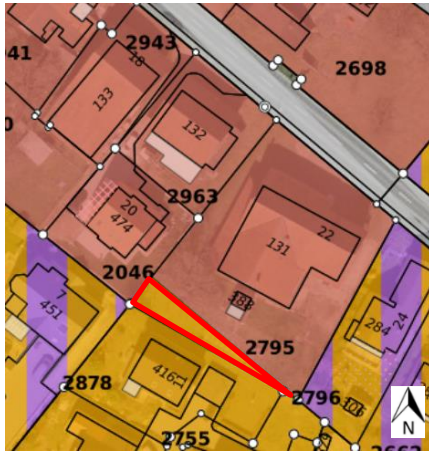


Abbildung 105: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

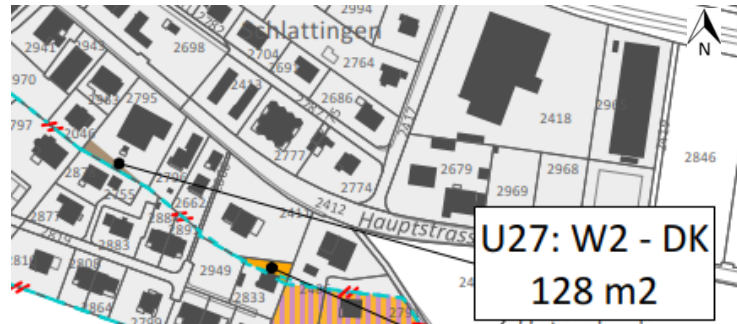


Abbildung 106: Planausschnitt Differenzplan 2023

Mit der Umzonung U27 wird die Zonenzuteilung der Parzelle Nr. 2795 bereinigt. Diese ist bisher zwei unterschiedlichen Bauzonen zugewiesen. Mit der Umzonung wird die Teilfläche neu der Dorfkernzone zugewiesen. Durch die Umzonung wird der Konflikt bereinigt, dass eine Parzelle zwei unterschiedlichen Zonen zugewiesen ist. Bei diesem Fall ergeben sich aus der bisherigen Situation insbesondere in Bezug auf die anzuwendenden Gestaltungsvorschriften Konflikte, da in der Dorfkernzone wesentlich strengere Gestaltungsvorschriften gelten.

6.3.2 Ein- und Auszonungen

Einzonung E1 und Auszonung A1



Abbildung 107: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

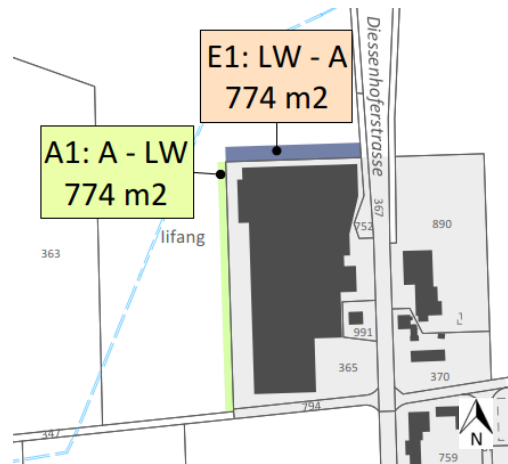


Abbildung 108: Planausschnitt Differenzplan 2022

Die Einzonung E1 steht in direktem Zusammenhang mit der Auszonung A1, da es sich um einen flächengleichen Abtausch handelt. Hierbei wird die Bauzone von der Gebäuderückseite im Westen an den nördlichen Parzellenrand verlagert. Dadurch ergibt sich ein sinnvoll nutzbarer Flächenzuschnitt, der vom Betrieb als Abstell- oder Lagerplatz genutzt werden soll. Mit der bisherigen Anordnung war die Nutzung des Abstellplatzes aufgrund der eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit entlang der Gebäudeseite nicht möglich.

Auszonung A2 und Einzonung E5



Abbildung 109: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

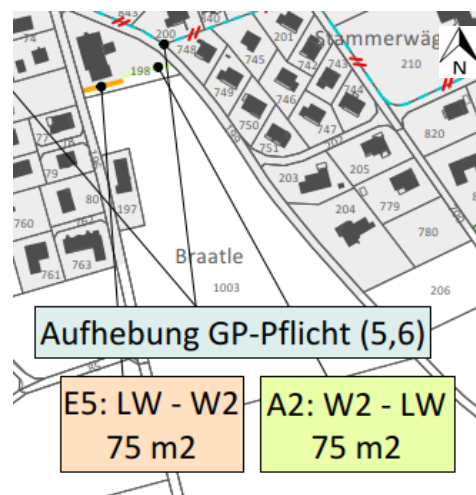


Abbildung 110: Planausschnitt Differenzplan 2023

Mit der Auszonung A2 und der Einzonung E5 wird die Bauzone auf der Liegenschaft Nr. 198 so arroniert, dass sie der tatsächlichen Nutzung entspricht. Durch den Flächenabtausch vom östlichen an den südlichen Parzellenrand wird die Entstehung informeller Bauten ausserhalb der Bauzone verhindert. Es handelt sich um einen flächengleichen Abtausch innerhalb der Bauzone.

Auszonung A3 und Einzonung E6



Abbildung 111: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

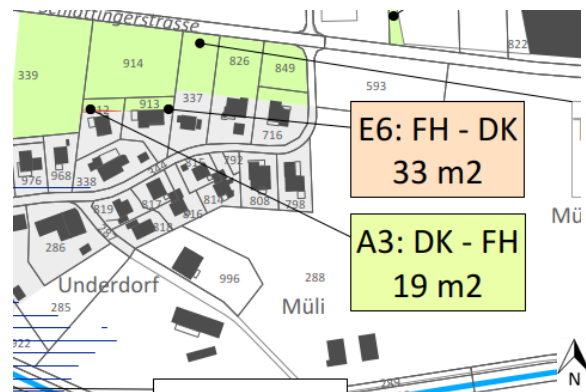


Abbildung 112: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Umzonungen Einzonung E6 und Auszonung A3 betreffen die benachbarten Parzellen Nrn. 912 und 913. Für diese wurde im Jahr 2004 eine Zonenplanänderung durchgeführt. Bei der Bebauung der Grundstücke wurde jedoch nach dem vorherigen Stand des Zonenplans gebaut, auf dem die Zonengrenze parallel zur Grundstücksgrenze verlief. Dadurch kommen heute Teile des Gebäudes auf Parzelle Nr. 913 ausserhalb der Dorfzone (in der Freihaltezone a.Bz.) zu liegen. Aus einer solchen Situation resultieren oftmals Schwierigkeiten und Unklarheiten für den Eigentümer, allen voran hinsichtlich der Rechtssicherheit. Da die Anlage rechtmässig erstellt wurde, ist die Zonengrenze an die Lage des Gebäudes anzupassen und wird mit der vorliegenden Revision des Zonenplans wieder parallel zur Grundstücksgrenze gesetzt. Es werden Teilflächen von der ehemaligen Freihaltezone ausserhalb Bauzone in die Dorfzone umgezont.

Von der Einzonung sind gesamthaft 33.00 m² Fruchtfolgefläche betroffen. Der Fruchtfolgeflächenverbrauch wird gesamthaft betrachtet und in Kapitel 6.3.3 behandelt.

Einzonung E7 und Auszonung A5



Abbildung 113: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

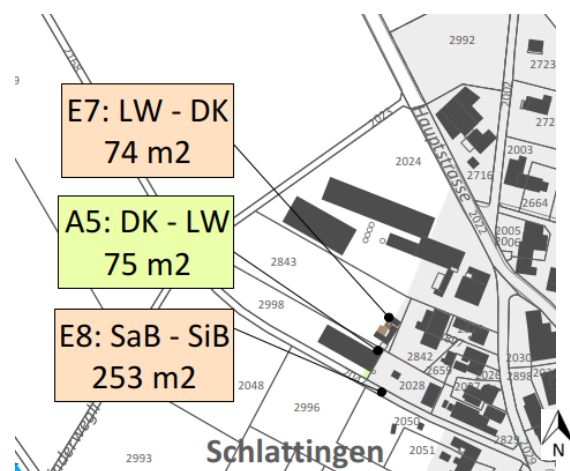
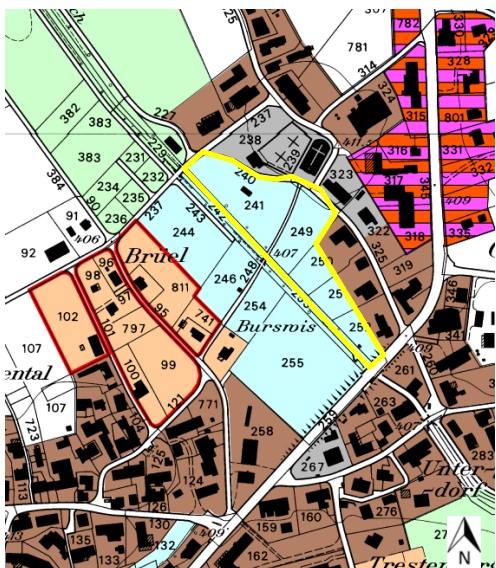


Abbildung 114: Planausschnitt Differenzplan 2023

Mit der Einzonung E7 und der Auszonung A5 wird die Bauzone am nordwestlichen Siedlungsrand Schlattingens neu arrondiert und an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Das auf Parzelle Nr. 2998 befindliche Gebäude wird landwirtschaftlich genutzt und dementsprechend neu der

Landwirtschaftszone zugeordnet. Die angrenzenden Gebäude der Parzelle Nr. 2843 dienen hingegen wohnbaulichen Zwecken. Mit der Einzonung wird die Teilfläche, auf der sich das Wohngebäude befindet, neu der Dorfkernezone zugewiesen.

Einzonung E2



Etapplierung:			
Definitiv	Reserve		
		IG	Industrie- u. Gewerbezone
		OE	Zone für öff. Bauten und Anlagen
		LS	Landschaftsschutzzone
		FH	Freihaltezone
		AB	Abbauzone
		GP	Gestaltungsplanpflicht

Abbildung 115: aktuell rechtskräftige Zonierung (Gebiet rot markiert)



Abbildung 116: Planausschnitt Differenzplan 2023

Mit der Einzonung E2 wird die ehemals Freihaltezone des Nichtbaugebietes in eine Freihaltezone im Baugebiet eingezont. Diese Einzonung wird in Folge der Anpassung an das neue Recht (PBG, PBV) vorgenommen. Die Gemeinde setzt entlang des Geisslibachs ein gross angelegtes Revitalisierungs- und Renaturierungsprojekt um. Durch die Zuweisung zur Freihaltezone im Baugebiet, kann die Gemeinde kleinere Anlagen in der Freihaltezone platzieren.

Für die Einzonung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Aufgrund mangelnder Kompensationsflächen für Fruchtfolgeflächen können die Liegenschaften Nrn. 244, 246, 253, 254, 255 (ebenfalls ehemals FH-Nichtbaugebiet) nicht der Freihaltezone zugewiesen werden. Im Rahmen einer technischen Anpassung werden die Flächen deshalb der Landschaftsschutzzone zugewiesen.

Für die Einzonung wird die Beanspruchung des kantonalen Flächenkontingents nach 1.1 B lit e) (KRP) für die Ausscheidung von Spezialbauzonen beantragt. Hierauf wird mit der Erläuterung der Einzonung E4 näher eingegangen.

Einzonung E3

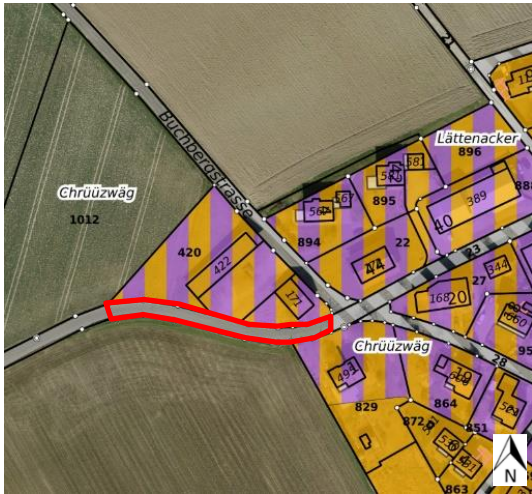


Abbildung 117: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

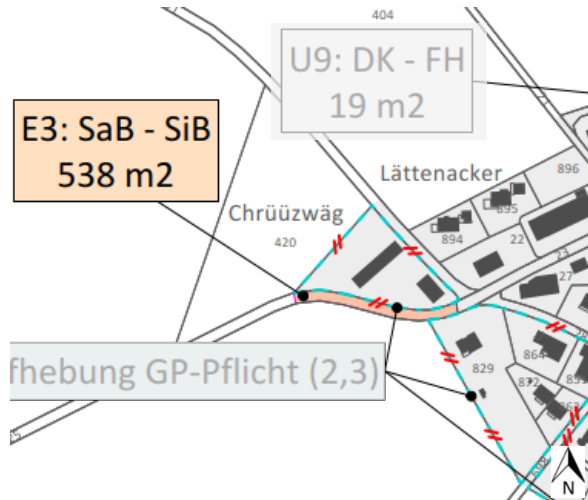


Abbildung 118: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Einzonung E3 stellt eine Korrektur des Zonenplans hinsichtlich der Abgrenzung der Strassen innerhalb und ausserhalb der Bauzone dar. Mit der Einzonung wird eine Strassenfläche bezeichnet, die unmittelbar an die Bauzone grenzt. Zudem sichert der Strassenabschnitt die Erschliessung der betroffenen Liegenschaft. Aufgrund dessen ist die Fläche der Strasse innerhalb der Bauzone zuzuordnen.

Einzonung E4

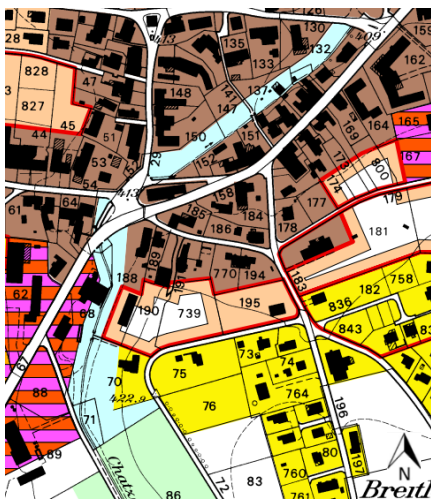


Abbildung 119: aktuelle Zonierung (Gebiet rot markiert)

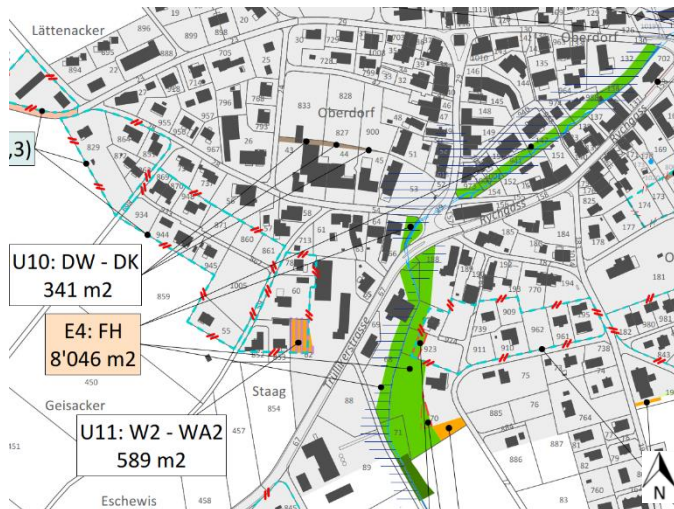


Abbildung 120: Planausschnitt Differenzplan 2023

Etapptierung:			
Definitiv	Reserve		
		IG	Industrie- u. Gewerbezone
		OE	Zone für öff. Bauten und Anlagen
		LS	Landschaftsschutzzone
		FH	Freihaltezone
		AB	Abbauzone
		GP	Gestaltungsplanpflicht

Mit der Einzonung E4 wird ein ehemals der Freihaltezone des Nichtbaugebietes angehörige Fläche von 8046 m² in die Freihaltezone im Baugebiet einzont. Diese Einzonung wird in Folge der Anpassung an das neue Recht (PBG, PBV) vorgenommen. Die Freihaltezone zieht / zog sich entlang des Chatzenbachs, wo sie einen Baugebietsgliedernden Freiraum bezweckt. Zudem wurde der Chatzebach renaturiert und aufgeweitet. Die Freihaltezone wurde in das Renaturierungsprojekt mit einbezogen und übernimmt eine aktive Pufferfunktion zwischen Gewässer und angrenzenden Siedlungsgebieten. Dem Zonenzweck entsprechend wird mit der Zonierung Sorge getragen, dass charakteristische und essenzielle (Hochwasserschutz) Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes erhalten werden.

Für die Einzonung wird die Beanspruchung des kantonalen Flächenkontingents nach 1.1 B lit e) für die Ausscheidung von Spezialbauzonen beantragt. Durch die Einzonung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

Beanspruchung Kontingen nach 1.1B lit e) - Spezialbauzone

Für die beiden Einzonungen E2 und E4 wird die Beanspruchung des kantonalen Flächenkontingents gem. KRP 1.1B lit. e) beantragt. Mit der Festsetzung 1.1 B werden verschiedene Flächenkontingente ausgewiesen, die in den unter lit a) bis f) aufgeführten Voraussetzungen beansprucht werden können. Wie mit lit. e) angegeben, bestehen ca. 29 ha kantonales Flächenkontingent für die Ausscheidung von Spezialbauzonen. Bei den für die Einzonung E2 und E4 vorgesehenen Flächen handelt es sich um Gebiete, die rechtmässig der Freihaltzone innerhalb des Baugebietes zugewiesen werden sollen. Im kantonalen Richtplan sind diese Flächen ebenfalls der Freihaltzone zugewiesen. Wie mit den Erläuterungen zu den Einzonungen bereits dargelegt, handelt es sich um wichtige Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes, die als solche erhalten werden sollen. Zudem wird mit der Einzonung die Herstellung eines rechtssicheren und rechtskonformen Zustandes angestrebt. Bisher sind die Flächen unrechtmässig der Freihaltzone zugewiesen und wurden mit der Revision des Baureglements von der Freihaltzone ausserhalb der Bauzone in die Freihaltzone innerhalb der Bauzone «übertragen». Es hat keine rechtmässige Einzonung stattgefunden.

Einzonung E9

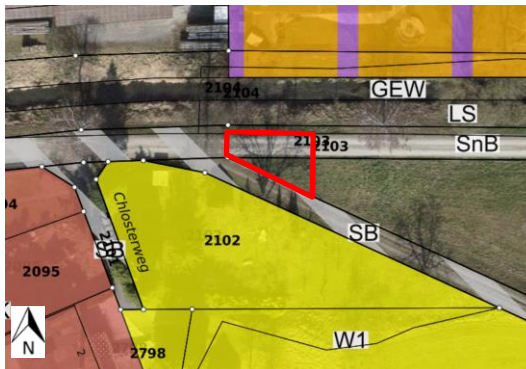


Abbildung 121: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

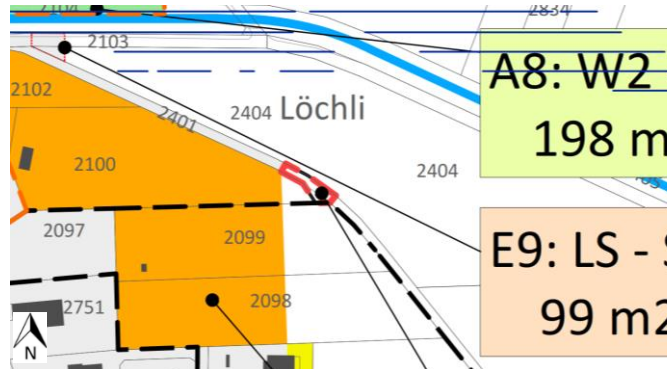


Abbildung 122: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Zonenplanänderung E9 beabsichtigt die Einzonung einer Teilfläche der Liegenschaft Nr. 2404 in die Zone Strassen innerhalb der Bauzone. Die Einzonung dient der zweckmässigen Erschliessung des Überbauungsgebiets Rathleluck. Für die Einzonung werden Fruchtfolgeflächen beansprucht (Kap. 6.3.3).

Einzonung E10

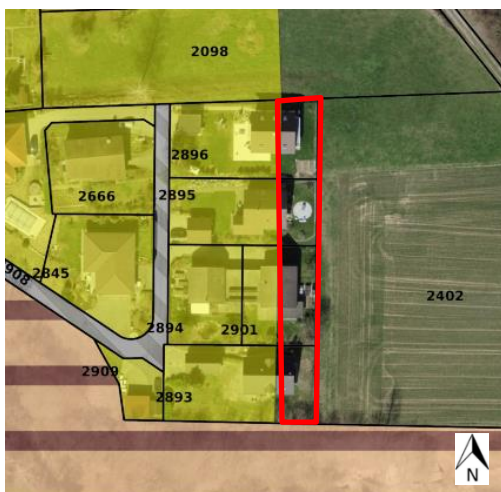


Abbildung 123: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

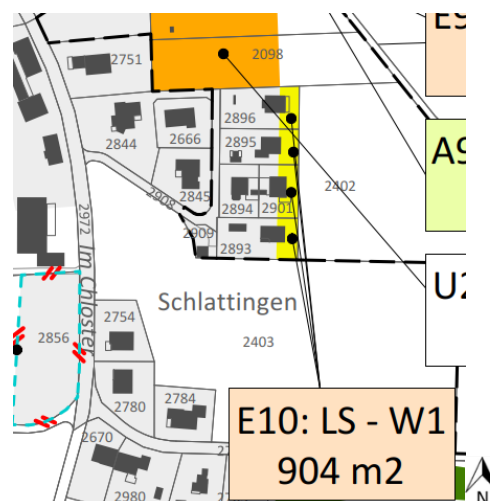


Abbildung 124: Planausschnitt Differenzplan 2023

Gegenstand der Einzonung E10 sind jeweils Teilflächen der Liegenschaften Nrn. 2895, 2896, 2893, 2901. Die Einzonung der betroffenen Teilflächen in die Wohnzone W1 ist zwingend erforderlich, da sich derzeit bis zu 50% der Gebäudeteile ausserhalb der Bauzone befinden. Bei Fortbestand dieser Situation droht den Grundstückseigentümern eine Auflage zum Rückbau ihrer Wohngebäude. Durch die Einzonung werden rechtssichere Verhältnisse geschaffen und die Zonenabgrenzung den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

- Parzelle Nr. 2896: + 214.24 m²
- Parzelle Nr. 2895: + 182.92 m²
- Parzelle Nr. 2901: + 281.65 m²
- Parzelle Nr. 2893: + 225.29 m²

Die betroffenen Einfamilienhäuser auf den Liegenschaften 2896, 2895, 2901 und 2893 sind alle rechtmässig erstellt worden. Dies kann anhand der durch die Gemeinde erteilten Baubewilligungen belegt werden (siehe hierzu Anhang G).

Mit der Baueingabe ist bei der Gemeinde im Jahr 1996 ein Perimeterplan (dat. 12.02.1996) inkl. Landabtretungen und Kostenschätzung eingegeben worden. Gemäss der Planzeichnung betrug die Parzellenlänge der Liegenschaften insgesamt 40.00 m. Zudem ist auf dem Plan die Bauzone eingetragen, die bis zu einer Parzellentiefe von 35.00 m reicht. (siehe Abbildung 121)

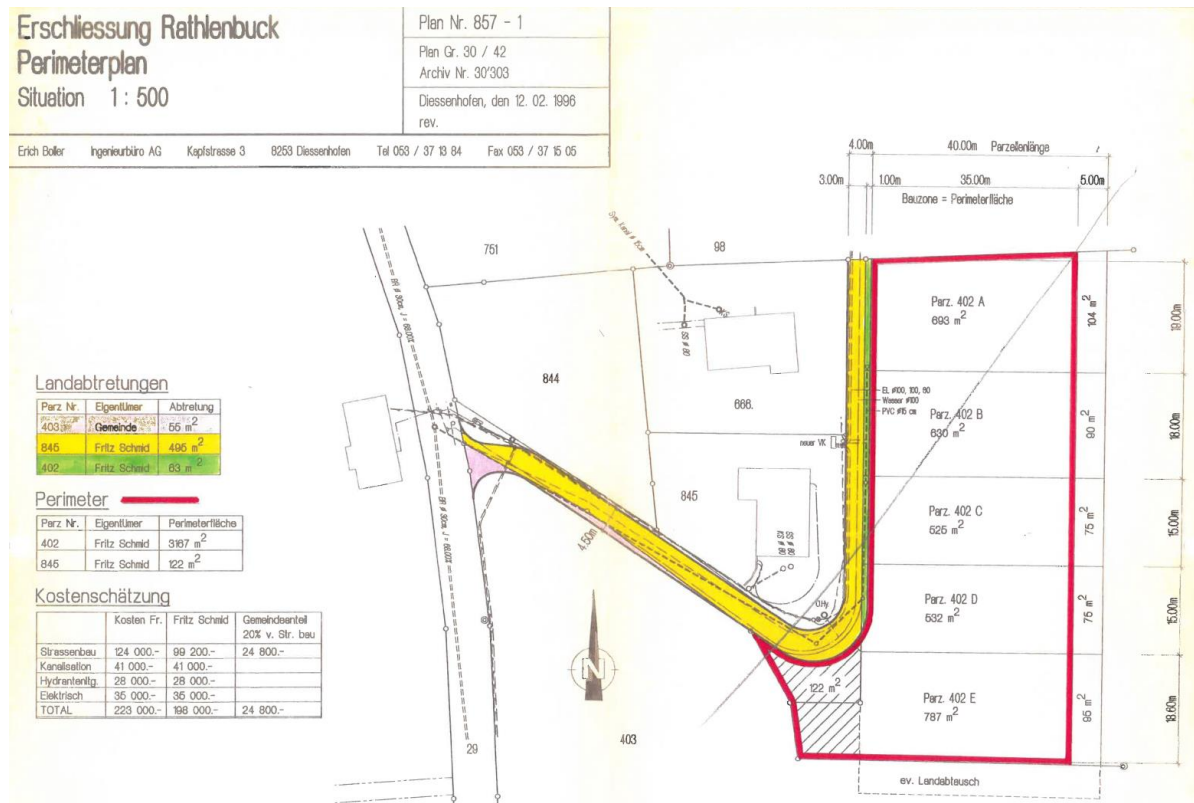


Abbildung 125: Perimeterplan (1996), Erschliessung Rathlenbuck

Die Bauten wurden ausgehend von der in der abgebildeten Planzeichnung eingetragenen Bauzonengrenze erstellt und mehrheitlich unmittelbar an der Zonengrenze platziert worden. Die auf der Abbildung eingetragene Zonengrenze weicht von der Zonengrenze der im rechtsgültigen Zonenplan eingetragenen Bauzone ab. Der rechtsgültige Zonenplan weist die Bauzone bis zu einer Parzellentiefe von 30.00 m aus (siehe Abbildung).

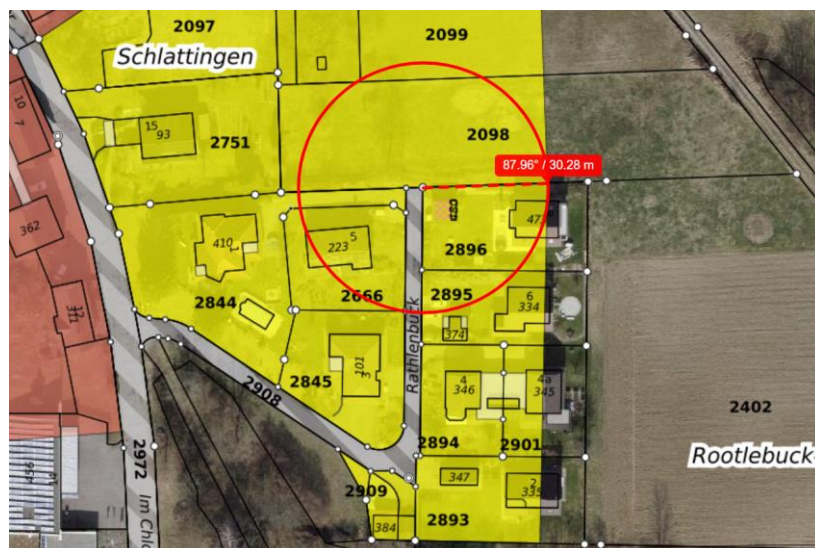


Abbildung 126: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung

Somit lässt sich eine Abweichung von 5.00 m zwischen der Bauzonengrenze in den Planunterlagen von 1996 und dem rechtsgültigen Zonenplan feststellen. Wie es zu dieser doch deutlichen Abweichung gekommen ist, lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr nachvollziehen.

Da die Gebäude, die bezeichneten 5.00 m über die Zonengrenze hinausragen, ist die Situation dringend zu bereinigen.

Zur Bereinigung der Situation wird für die Einzonung E 10 eine Beanspruchung des kantonalen Flächenkontingents gem. kantonalem Richtplan 1.1 B lit. f) beantragt. Dieses Kontingent wird durch den Kanton für die Arrondierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszone zur Verfügung gestellt.

Für die Gemeinde Basadingen-Schlattingen ist die Bereinigung der dargelegten Situation mittels Einzonung ein wichtiges Element der Revision des kommunalen Zonenplans. Aufgrund der Lage des Gebietes am Siedlungsrand des Ortsteils Schlattingen, ist die Einzonung der unter 1.1 B lit. f) im kantonalen Richtplan aufgeführten Arrondierung des Siedlungsrandes zuzuordnen.

Mit der Einzonung werden gesamthaft 904.00 m² Fruchtfolgefleäche verbraucht. Der Fruchtfolgefleächenverbrauch wird gesamthaft betrachtet und in Kapitel 6.3.3 behandelt.

Auszonung A6

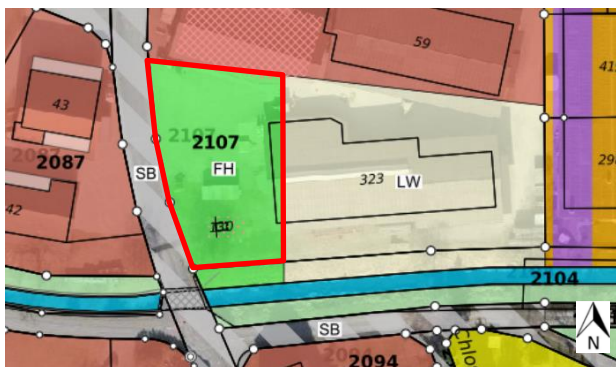


Abbildung 127: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

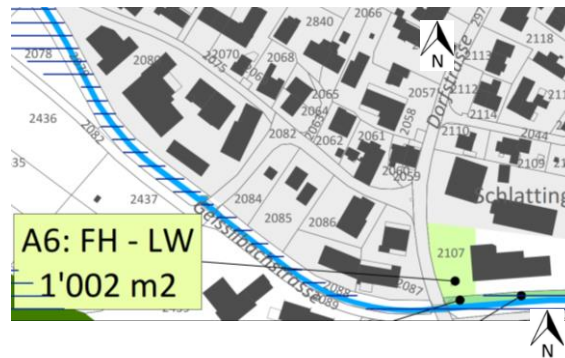


Abbildung 128: Planausschnitt Differenzplan 2023

Die Auszonung A6 bezweckt die Anpassung der auf der Parzelle Nr. 2107 liegende Teilfläche an die tatsächlichen Gegebenheiten. Die in der Freihaltezone liegende Teilfläche dient, wie die angrenzende in der Landwirtschaftszone liegende Fläche, der landwirtschaftlichen Nutzung. Aufgrund dessen wird die betroffene Teilfläche von 1002 m2 in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Auszonungen A7 – A8

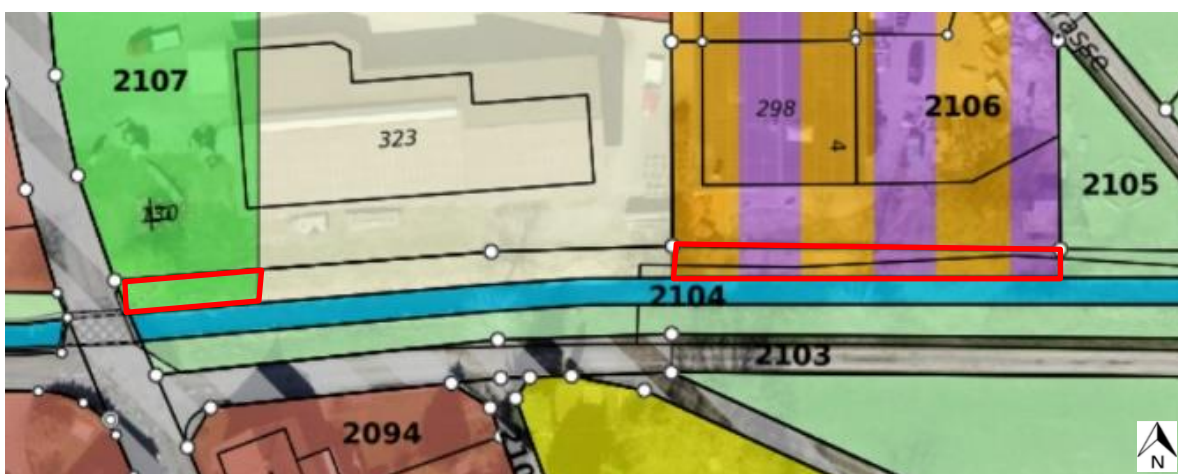


Abbildung 129: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiet rot markiert)

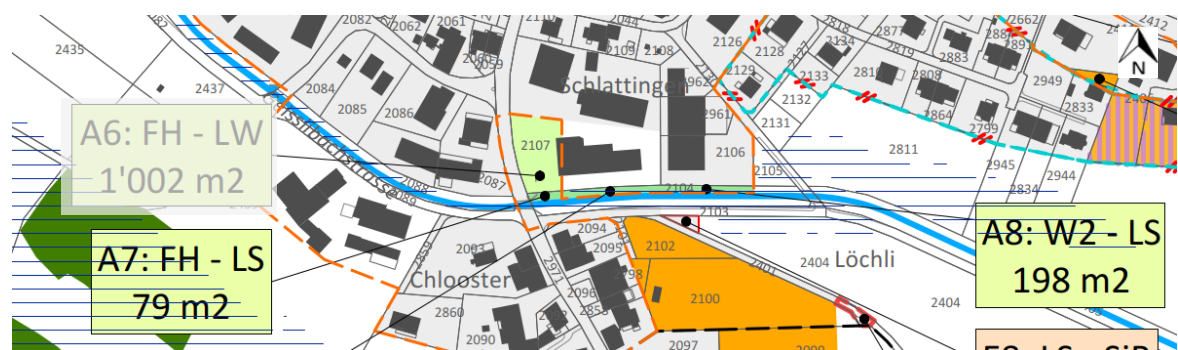


Abbildung 130: Planausschnitt Differenzplan 2023

Im Zuge der Ausweisung des Gewässerraumlinienplans '01.05 Geisslibach Dorfkern Schlattingen' wurde für den auf Parzelle Nr. 2104 gelegenen Geisslibach ein Gewässerraum definiert, der gleichzeitig die Grenzen der baulichen Nutzung anzeigt.

Wie auf Abbildung 106 zu erkennen, ragten die Bauzonen der mit A5 – A7 bezeichneten Flächen bis unmittelbar an das Gewässer ragt. Im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz, aber auch zur Absicherung gegenüber möglichen Gefährdungen ausgehend vom Geisslibach bzw. dem Perimeter Wasser ist diese Situation zu bereinigen. Mit der Revision des Zonenplans soll die Zonierung der an das Gewässergrenzenden Flächen korrigiert und als Landschaftsschutzzone ausgewiesen werden.

Insgesamt werden damit geordnete Verhältnisse und Planungssicherheit geschaffen. Zudem ist die Zuweisung zur Landschaftsschutzzone, dem Gewässerschutz sowie den notwendigen Unterhalts- und Pflegemassnahmen dienlich.

Auszonung A9



Abbildung 131: Orthofoto inkl. aktueller Zonierung (Gebiete rot markiert)

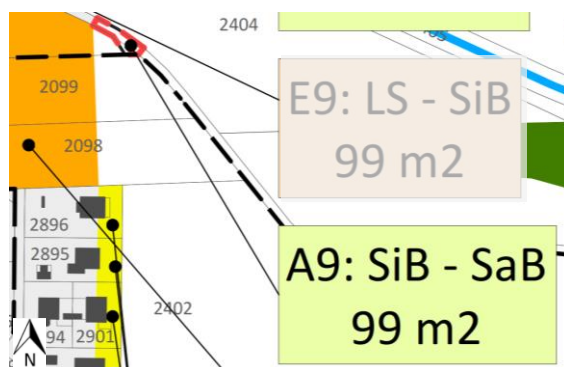


Abbildung 132: Planausschnitt Differenzplan 2023 (A9: rot eingefärbt)

Die Auszonung A9 stellt eine Korrektur des Zonenplans hinsichtlich der Abgrenzung der Strassen innerhalb und ausserhalb der Bauzone dar. Mit der Auszonung wird der ausserhalb der Bauzone liegende Strassenfläche von 99 m2 der zweckmässigen Zone zugeführt (Strasse ausserhalb der Bauzone).

6.3.3 Flächenbilanz Fruchtfolge

Wenn eine Fläche aus dem kantonalen Fruchtfolgeflächeninventar für eine bauliche Nutzung freigegeben wird, besteht in der Regel die Verpflichtung zur Durchführung einer Kompensation. Massgebend ist i.d.R. die Summe aller mit einem Planungsgeschäft, vorliegend die Gesamtrevision des Zonenplans der Gemeinde Basadingen-Schlattingen, beanspruchten Fruchtfolgeflächen.

Von dieser Kompensationspflicht ausgenommen sind Einzonungen für Deponien sowie Einzonungen (bei Zonenplanrevision, akkumulierte Flächengrösse aus allen Einzonungen) mit einer Gesamtfläche von weniger als 3.000 m².

Mit der vorliegenden Revision des Zonenplans der Gemeinde Basadingen-Schlattingen werden insgesamt 873 m² Fruchtfolgefläche durch die Einzonungen E1 und E10 beansprucht. Keine der weiteren Einzonungen betreffen Fruchtfolgeflächen.

Damit liegt die Gemeinde Basadingen-Schlattingen mit dem Fruchtfolgeflächenverbrauch der Zonenplanrevision unter der Bagatellschwelle von 3.000 m² und unterliegt nicht der Kompensationspflicht.

6.3.4 Anpassungen überlagernder Zonen – Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Insgesamt werden mit der Revision des Zonenplans 13 Gebiete aus der überlagernden Zone «Gestaltungsplanpflicht» vollständig oder teilweise entlassen. Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht steht dabei entweder mit einer Umzonung von Parzellen innerhalb des Perimeters (Fall 1) in Zusammenhang oder mit der Aufhebung des für den Perimeter vorliegenden Gestaltungsplans (2).

Fall 1:

Für einige Gebiete wurden Anpassungen der Zonenabgrenzung bzw. Zonenzuweisung vorgenommen. Die Perimeter der überlagernden Zone «Gestaltungsplanpflicht» sollen entsprechend angepasst werden. Bei den Umzonungen handelt es sich um Zonenbereinigungen, die für Parzellen vorgenommen worden sind, die bisher zwei unterschiedlichen Zonen zugewiesen waren. Auch der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht war in diesen Fällen nur über Teilbereiche einer Parzelle gültig und bedarf einer Anpassung. Dieser Umstand wird hiermit bereinigt.

Fall 2:

Zusammen mit der Revision der Ortsplanung wurden die bestehenden Sondernutzungspläne der Gemeinde überprüft. In Konsequenz dessen wird die Aufhebung einige Sondernutzungspläne beabsichtigt. In den meisten Fällen, in denen eine Aufhebung der Sondernutzungsplanung vorgesehen ist, sind die Areal bis auf einzelne Baulücken vollständig überbaut. Bei Beibehaltung der Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten, die innerhalb eines Perimeters mit Gestaltungsplanpflicht vereinzelte / zerstreute Baulücken aufweisen, würde die Bebauung dieser Baulücken jeweils einen Gestaltungsplan erfordern und den Eigentümern die Bebauung der Grundstücke und letztlich die Schliessung der Baulücken resp. der Innentwicklung entgegenstehen.

Mit der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht wird die Schliessung der bestehenden Baulücken vereinfacht und gefördert und letztlich ein Beitrag zur Nachverdichtung geleistet.

Da die Zonenvorschriften mit der Neuauflage des Baureglements 2019 grundlegend überarbeitet worden sind und mit der vorliegenden Revision um zusätzliche Gestaltungsvorschriften erweitert werden, ist auch bei einer Bebauung nach Regelbauweise eine hohe Gestaltqualität gesichert.

6.4 Anpassungen überlagernder Zonen – Ortsbildschutzzone

Die Gemeinde Basadingen-Schlattingen besitzt in ihrem rechtsgültigen Baureglement eine Ortsbildschutzzone, die als überlagernde Zone insgesamt vier Bereiche des Gemeindegebietes betrifft. Mit der vorliegenden Revision wird beabsichtigt die Zone vollständig aufzuheben. Die von der Aufhebung betroffenen Gebiete sind im Differenzplan entsprechend gekennzeichnet

Ortsteil Basadingen

Perimeter OS gem. bisherigem Zonenplan
(überlagernd)

 Ortsbildschutzzone



Abbildung 133: Planausschnitt - bisheriger Zonenplan mit OS, Basadingen

Das Gebiet befindet sich im Bereich Oberdorf, angrenzend an das Kerngebiet des Ortsteils Basadingen. Die mit der Ortsbildschutzzone erfassten Liegenschaften gehören der Wohn- und Arbeitszone an. Die angrenzenden Liegenschaften sind unterschiedlichen Wohnzonen zugewiesen. In dem Bereich, der durch die Ortsbildschutzzone überlagert wird, hat sich ein lokaler Gemüsebauer angesiedelt.

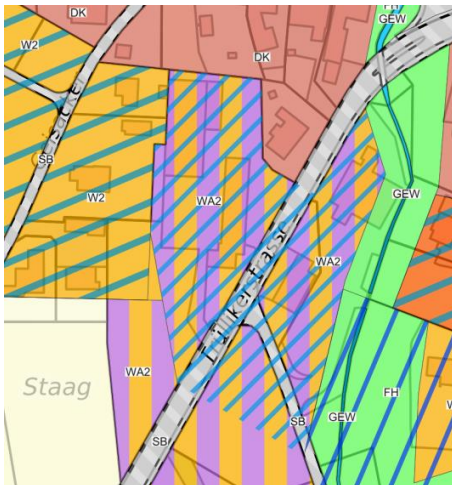


Abbildung 134: Planausschnitt - bisheriger Zonenplan mit OS, Basadingen

Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsteingang des Ortsteils Basadingen. Die mit der Ortsbildschutzzone erfassten Liegenschaften und Teilflächen gehören der Wohn- und Arbeitszone an und liegen unmittelbar an der Kantonsstrasse. Die an das Gebiet angrenzenden Liegenschaften sind unterschiedlichen Zonen der Wohn- und / oder Arbeitszone zugewiesen.



Abbildung 135: Planausschnitt - bisheriger Zonenplan mit OS, Basadingen


Der abgebildete Bereich liegt am nördlichen Ortsein-/Ausgang des Ortsteils Basadingen zwischen den Gebieten Gupfe und Grebi. Von der Ortsbildschutzzone werden mehrere Liegenschaften der Wohn- und Arbeitszone erfasst, die sich in längs Richtung unmittelbar an der Kantonsstrasse befinden. Nördlich und östlich grenzen weitere Parzellen der Wohn- und Arbeitszone an. Südwestliche sind dem Perimeter der OS-Liegenschaften der Dorfkerne- sowie der öffentlichen Zone nachgeordnet. Auf den betroffenen Liegenschaften befinden sich mehrere Wirtschaftsbauten / haben sich lokale Betriebe angesiedelt.

Im Ortsteil Basadingen gibt es drei Einzelgebiete, die mit der Ortsbildschutzzone überlagert sind. Alle Gebiete befinden sich in der Wohn- und Arbeitszone WA 2, die tatsächliche Nutzung ist überwiegend bzw. ausschliesslich gewerblich. Der ursprüngliche Planungszweck lässt sich nicht mehr nachvollziehen. Insbesondere die mit der Ortsbildschutzzone einhergehende Vorschrift der Anwendung der Gestaltungsvorschriften der Dorfkernezone, für Gewerbebauten ist kritisch zu hinterfragen

Die Ortsbildschutzzone dient jedoch dem grundlegenden Zweck des Erhalts und Schutzes markanter und ortstypischer Bereiche. Aufgrund dessen, wird der Perimeter von Ortsbildschutzzonen generell im Bereich des Kerngebietes angeordnet. Die Perimeterabgrenzung der Ortsbildschutzzone im Ortsteil Basadingen ist nicht nachvollziehbar, es wird eine Aufhebung aller drei Gebiete mit überlagernder Ortsbildschutzzone angestrebt.

Ortsteil Schlattingen

Perimeter OS gem. bisherigem Zonenplan
(überlagernd)

 Ortsbildschutzzone

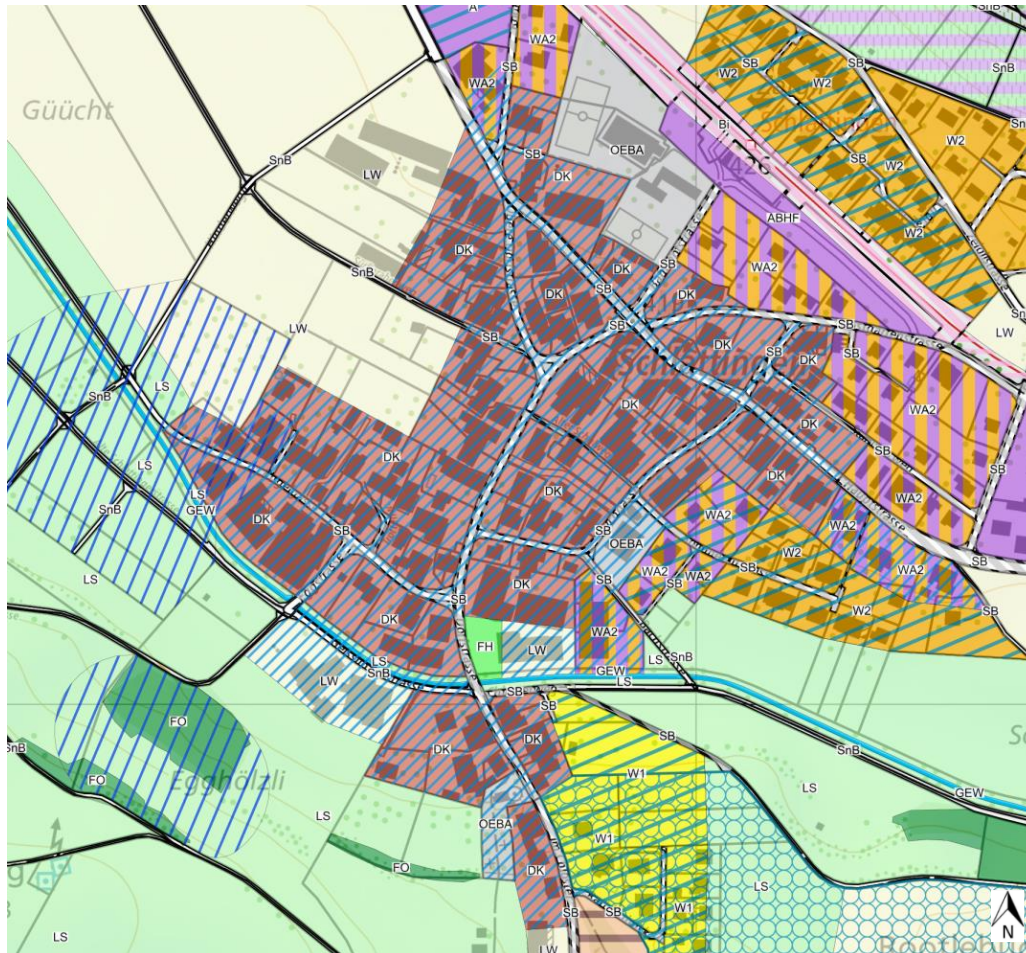


Abbildung 136: Planausschnitt - bisheriger Zonenplan mit OS, Schlattingen

Im Ortsteil Schlattingen ist das bestehende Siedlungsgebiet mehrheitlich von der Ortsbildschutzzone überlagert. Insbesondere die Gebiete der Dorkernzone werden vollständig von der OS-Zone überlagert. Des Weiteren werden Teile der Wohn- und Arbeitszone am östlichen Ortsein- / Ausgang sowie angrenzend an die Dorfkerzone und weiter Liegenschaften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erfasst.

Die Ortsbildschutzzone setzt für die erfassten Liegenschaften die Bestimmungen des § 19 PBV sowie die Gestaltungsvorschriften der Dorfkerzone fest. Für die Liegenschaften des OS-Perimeters im Ortsteils kommen somit lediglich die Bestimmungen des § 19 hinzu. Art. 27 des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Basadingen-Schlattingen setzt für alle Neubauten den Grundsatz fest, dass «sich in Stellung, Farbgebung, Materialwahl und Gestaltung in den baulichen und landschaftlichen Charakter ihrer Umgebung einzuordnen» haben. Womit die Regelung des Baureglements im Sinne des § 19 PBV ebenfalls dem Erhalt des Orts- und Umgebungscharakter dient. Somit werden die Grundzüge der Ortsbildschutzzone durch die Art. 27, 28 BauR auch bei Aufhebung der Ortsbildschutzzone sinngemäss weiter geführt.

Darüber hinaus weist das Kerngebiet Schlattingens eine besonders hohe Dichte gemäss Hinweisinventar als 'wertvoll' oder 'besonders wertvoll' eingetragener Bauten auf, die hierdurch zusätzlich in ihrer Substanz geschützt sind.

In Kapitel 6.2 werden die Gründe der Aufhebung dieser Zone nochmals erläutert.

6.5 Anpassung – überlagernde Zone für archäologische Fundstellen

Anpassungen erfolgten auf Grundlage der Rückmeldungen des Amtes für Archäologie des Kantons Thurgau in der kantonalen Vorprüfung.

Neu als Zonen eingetragen:

Gebiet Hoobüel – hier bestehen militärische Bauten, die bis heute erhalten sind. Die Liegenschaften Nrn. 2822, 2824, 2826, 2828, 69..., 2815 werden neu mit der Zone für archäologische Fundstellen überlagert. Drei der Objekte im Raum "Hoobüel" sind militärische Bauten; sie sind auch im Schutzplan später als Schutzobjekte aufzuführen.

Gebiet Erlihau – die in diesem Bereich vermutete mittelalterliche Siedlung im "Erlihau" ist neu als Fundstelle zu bezeichnen. An dieser Stelle liegt auf Zürcher Boden bereits eine Zone archäologischer Funde, die Verdachtsfläche erstreckt sich über die Kantonsgrenze hinweg. Die Liegenschaften Nrn. werden neu mit der Zone für archäologische Fundstellen überlagert.

Nicht weiter als Zone einzutragen:

Gebiet Sand / Müliwäg – das Gebiet wurde mit der letzten Revision des kantonalen Richtplans entlassen und ist nicht weiter als archäologische Fundstelle zu kennzeichnen. Trotz umfangreicher Erdarbeiten im Umfeld und Prospektion haben sich keine weiteren Indizien für diese Fundstelle ergeben.

Anpassung der Zonenabgrenzung:

Areal Rootleluck – in diesem Gebiet haben umfangreiche Sondierungen stattgefunden, die es erlauben, das Gebiet der Fundstelle bzw. die überlagernde Zone 'archäologische Fundstelle' zu verkleinern.

6.6 Anpassung / Neu – überlagernde Zone Naturschutzzone im Wald

Die Naturschutzgebiete Sürch, Härdlebüel und Hüerbüel liegen im Wald und werden neu als überlagernde Zone 'Naturschutzzone im Wald' geführt.

Die überlagernde 'Naturschutzzone im Wald' wird mit der Teiländerung des Baureglements neu als Art. 22 eingeführt und dient dem integralen Schutz, der Pflege und Erhaltung seltener und gefährdeter Pflanzen und Tiere. Die Bewirtschaftung und eine allfällige Holznutzung dienen diesem Zweck. Alle Eingriffe sind im Einklang mit übergeordneten Bestimmungen vorzunehmen.



6.7 Wald

Bei den Waldgebieten auf dem Gemeindegebiet Basadingen-Schlattingens haben sich keine Veränderungen ergeben. Die Gebiete bleiben in ihrem vorherigen Umfang bestehen, es gibt keine Erweiterungen oder Reduktionen.

6.8 Gefahrenzone

6.8.1 Allgemein

Die Gefahrenkarte zeigt für die Flächen innerhalb des Beurteilungsperrimeters detailliert auf, welche Gebiete (Siedlungsräume und kritische Infrastruktur) in welchem Masse durch Hochwasser und Rutschungen bedroht sind.

Gemäss § 21 PBG werden die überlagerten Gefahrenzonen auf der Grundlage der vom Kanton erarbeiteten Gefahrenkarten festgelegt. Die Integration der behördenverbindlichen Gefahrenkarte im Zonenplan hat zum Ziel, die Gefahrengebiete grundeigentümergebunden festzulegen. Im Rahmen der Integration in den Zonenplan ist zu prüfen, ob Risiken durch mit raumplanerischen Massnahmen (Ein-, Um-, und Auszonung) minimiert werden können.

Wichtige Begriffe

erhebliche Gefährdung (Rot):

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

mittlere Gefährdung (Blau):

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

geringe Gefährdung (Gelb):

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

Restgefährdung (Gelbweiss):

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

keine Gefährdung (Weiss):

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

Rutschungen:

Rutschungen sind hangabwärts gerichtete, gleitende Bewegungen von Hangbereichen aus Lockergestein und/oder Fels. Es wird unterschieden zwischen flachgründigen (Gleitfläche bis 2 m unter Terrainoberfläche), mittelgründigen (2-10 m u. T.) und tiefgründigen Rutschungen (mehr als 10 m u. T.). Permanente Rutschungen sind kontinuierliche und gleichmässige Rutschungen über lange Zeiträume. Von spontanen Rutschungen spricht man bei Lockergesteinsmassen, die plötzlich und schnell abgleiten.

Hochwasser:

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

Häufigkeit / Eintretenswahrscheinlichkeit:

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

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

Intensität:

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

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

6.8.2 Methodik Umsetzung Gefahrenkarte

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

Konfliktgebiete erkennen

Es sind Gebiete, in denen eine Verminderung oder Vermeidung von Risiken durch raumplanerische Massnahmen geprüft werden sollen. Die Konfliktgebiete wurden anhand der folgenden Kriterien bestimmt:

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

Analyse Konfliktgebiete

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

Raumplanerische Massnahmen

Nach der Analyse erfolgte eine Abwägung, ob mit raumplanerischen Massnahmen eine zweckmässige Risikoreduktion möglich ist resp. keine neuen Risiken geschaffen werden und die Anwendung verhältnismässig ist. Folgende Fragen sind bei der Erörterung der raumplanerischen Massnahmen zu beachten:

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

Weitere Massnahmen

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

6.8.3 Evaluation Konfliktgebiete

Für das Gemeindegebiet Basadingen-Schlattingen wurde ein Konfliktgebiet im Ortsteil Basadingen festgestellt.

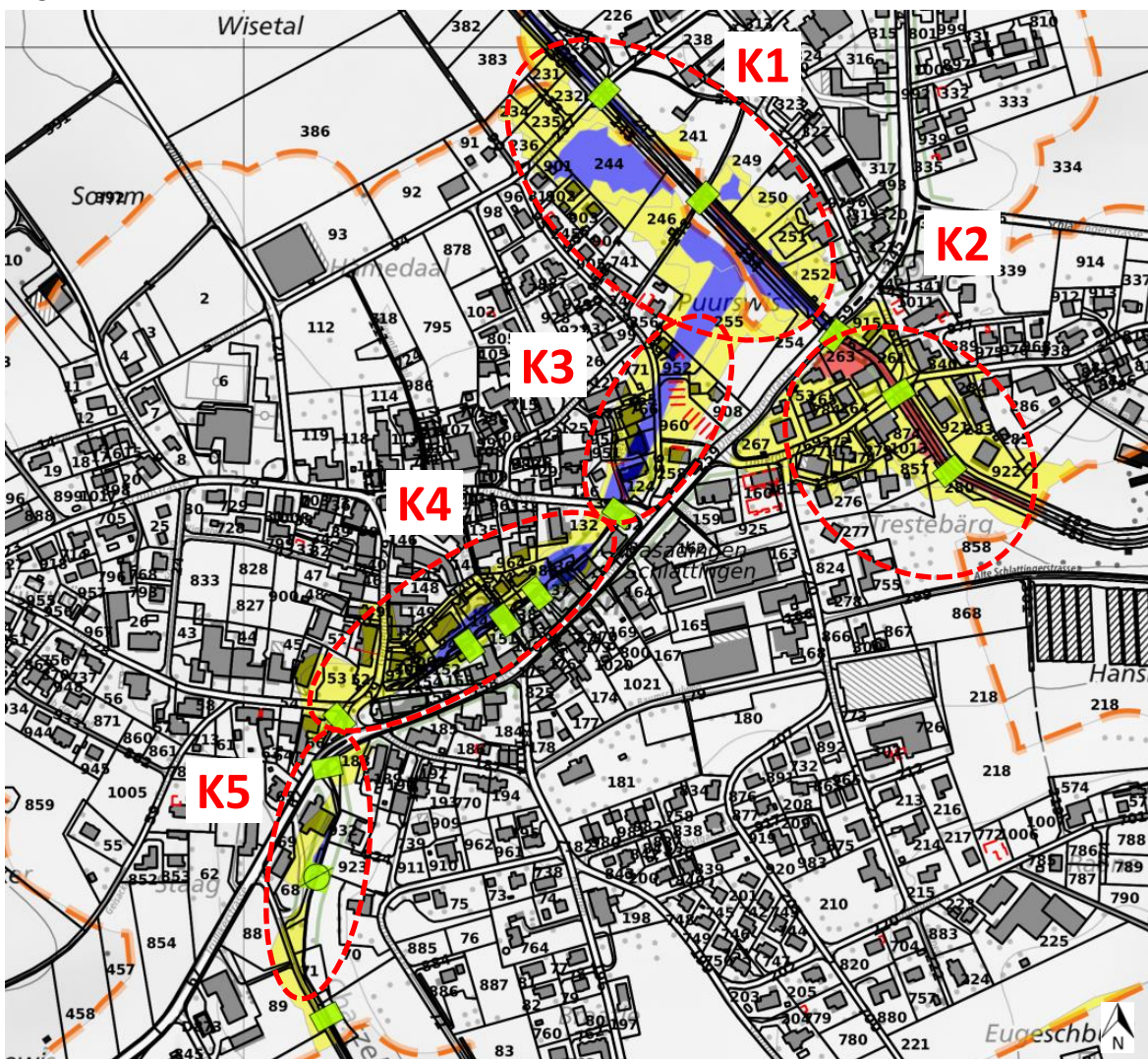


Abbildung 137: Planausschnitt Gefahrenkarte, synoptische Darstellung (betr. Gebiete rot markiert)

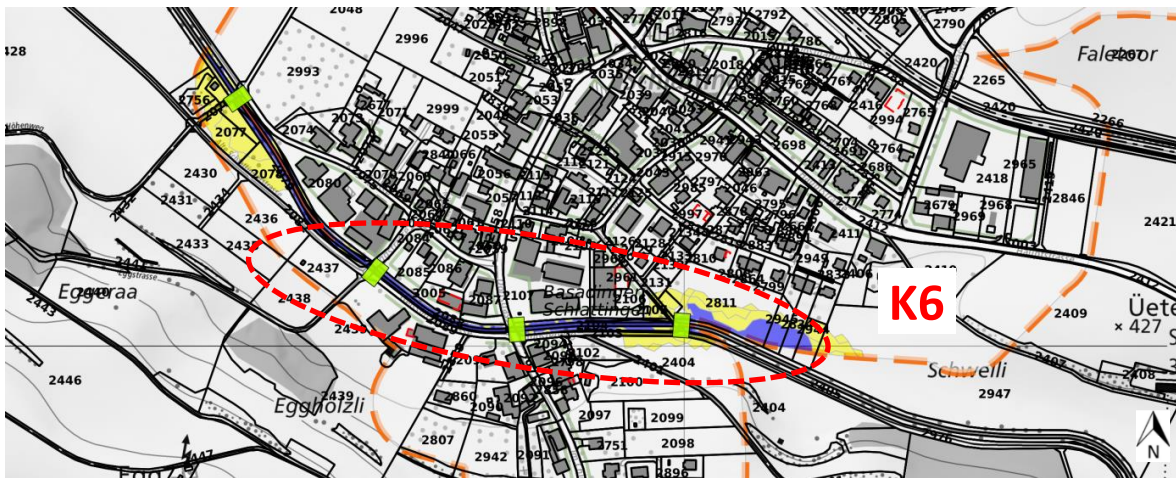




Abbildung 138: Planausschnitt Gefahrenkarte, synoptische Darstellung (betr. Gebiete rot markiert)

Für die Gebiete K1-K6 sollen die Gefahren charakterisiert werden und die betroffenen Objekte / Nutzungen mit den sich dadurch ergebenden Risiken beschrieben werden. Für eine ganzheitliche Analyse der Situation sind weiterhin folgende Grundlagen hinzuzuziehen: synoptische Gefahrenkarte, Intensitätskarte, Karte der Phänomene, Fliestiefenkarte, Massnahmenkarte.

Gebiet K1; Geisslibach (West), Puurswis Basadingen	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
	
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	<p>Überflutung (Gefährdung geringe bis mittlere Gefahr)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend Freihaltezone betroffen (unbebaute Parzellen) • Teile des Übergangs zum Bebauten Gebiet / Siedlungsrand betroffen (Liegenschaften Nrn. 901-903; 250-252) • Nutzung: Grünflächen / Siedlungsgebiete • geringe bis mittlere Gefährdung durch das Perimeter Wasser, ausgehend vom Geisslibach
Raumplanerische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Einzonung in Freihaltezone, Erstellung von Bauten und Anlagen gem. BauR nicht zulässig (siehe dazu Kap. Xy) • Richtplanmassnahme N2 'Vernetzung und Revitalisierung' sieht Hochwasserschutzmassnahmen vor (regt an?) • Bei der Erweiterung / Erneuerung angrenzender Bestandsbauten (Liegenschaften Nrn. 901-903; 250-252) Objektschutznachweis mit Baueingabe • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen • Integration von Hochwasser- / Überflutungsschutzmassnahmen im Bachprojekt 'Geisslibach' • Prüfung Erarbeitung Hochwasserschutzkonzept / Hochwasserschutzmassnahmen • Prüfung Bodenbeschaffenheit, Boden-Tragfähigkeit -> Baugrunduntersuchung -> Einbezug Fachperson
Ausführliche Beurteilung	<p>Nein, genauer Betrachtung im Rahmen des künftigen Wasserbauprojektes 'Revitalisierung Geisslibach, Wehr Hindermüli bis Kantons-grenze ZH'</p>

Gebiet K2; Geisslibach (Ost), Trestebärg Basadingen

Planausschnitt Gefahrenkarte



Abbildung 141: Planausschnitt Gefahrenkarte

Planausschnitt Zonenplan

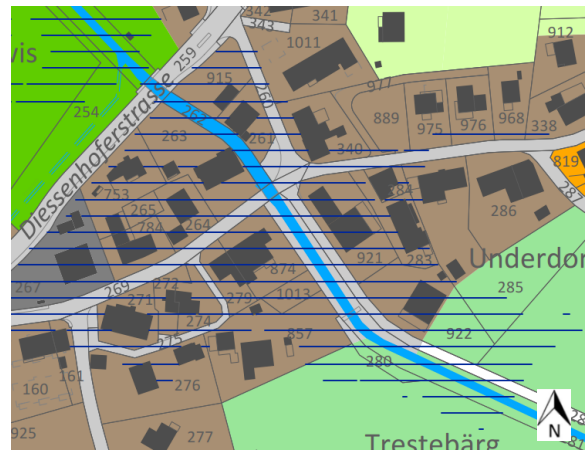
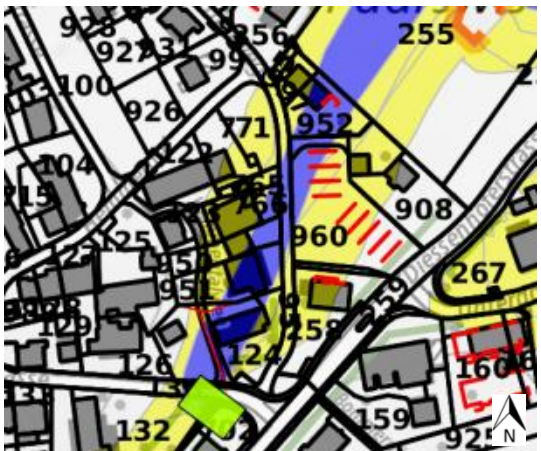
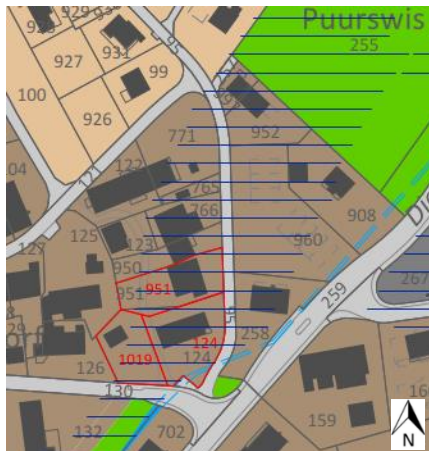





Abbildung 142: Planausschnitt Zonenplan 2023

<p>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</p>	<p>Überflutung (Gefährdung gering - hoch)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringes und hohe Gefahrenpotenzial durch das Perimeter Wasser (Geisslibach) • Mehrheitlich vollständig bebaute Liegenschaften im Ortskern Basadingens betroffen (Dorfkernzone) • Einzelne Liegenschaften weisen Nachverdichtungspotenzial auf • Nutzung: überwiegend Wohnen, geringfügig öffentliche Zone
<p>Raumplanerische Massnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Auszoning nicht sinnvoll, da die Liegenschaften überbaut sind und sich im Ortskern befinden • Objektschutznachweis bei Baueingabe • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
<p>Technische und organisatorische Massnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale technische Massnahmen Durchlass • Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen der projektieren Bachprojektes am Geisslibach • Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen
<p>Ausführliche Beurteilung</p>	<p>Nein, genauer Betrachtung im Rahmen des künftigen Wasserbauprojektes 'Revitalisierung Geisslibach, Wehr Hindermüli bis Kantonsgrenze ZH'.</p>

Gebiet K3; Chatzebach (Nord), Basadingen	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Zonenplan
	
Abbildung 143: Planausschnitt Gefahrenkarte	Abbildung 144: Planausschnitt Zonenplan 2023
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	<p>Überflutung (Gefährdung gering)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringe bis mittlere Überflutungsgefahr durch das Perimeter Wasser (Chatzenbach) • Mehrheitliche überbaute Liegenschaften der Dorfkernzone betroffen • Nutzung: Siedlungsgebiet, Wohnen
Raumplanerische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Einzonung in Freihaltezone (siehe auch Kap. 5.3) • Auszonung nicht sinnvoll, da vollständig überbautes Gebiet innerhalb im Ortskern • Objektschutznachweis bei Baueingabe • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1 • Revitalisierung des Chatzebachs bis und mit Liegenschaft 132/702 im Jahr 2011 durchgeführt • Im Rahmen des projektieren Wasserbauprojektes 'Revitalisierung Geisslibach' Bachöffnung der eingedolten Mündung des Chatzenbachs vorgesehen (
Technische und organisatorische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen
Ausführliche Beurteilung	<p>Nein, genauer Betrachtung im Rahmen des künftigen Wasserbauprojektes 'Revitalisierung Geisslibach, Wehr Hindermüli bis Kantonsgrenze ZH. Zudem wurde im Jahr 2011 bereits ein Revitalisierungsprojekt inkl. Hochwasserschutzmassnahmen durchgeführt. Nach Abschluss des laufenden Revitalisierungsprojektes wird die Überprüfung und Aktualisierung der Gefahrenkarte empfohlen.</p>

Gebiet K4; Chatzebach (Mitte), Ortskern Basadingen	
Planausschnitt Gefahrenkarte	Planausschnitt Richtplan
	
<i>Abbildung 145: Planausschnitt Gefahrenkarte</i>	<i>Abbildung 146: Planausschnitt Zonenplan 2023</i>
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	<p>Überflutung (Gefährdung gering)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringe bis mittlere Gefährdung durch das Perimeter Wasser (Chatzenbach) • Siedlungsgebiet innerhalb der Dorfkernzone • Dorfkern- und Freihaltezone betroffen • Nutzung: Wohnen / Freifläche
Raumplanerische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Einzonung in Freihaltezone (siehe auch Kap. 5.3) • Auszonung nicht sinnvoll, da vollständig bebautes Gebiet im Ortskern • Objektschutznachweis bei Baueingabe • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen
Ausführliche Beurteilung	<p>Nein, an dieser Stelle wurde im Jahr 2011 ein Revitalisierungsprojekt inkl. Hochwasserschutzmassnahmen durchgeführt. Nach Abschluss des laufenden Revitalisierungsprojektes wird die Überprüfung und Aktualisierung der Gefahrenkarte empfohlen.</p>

Gebiet K4; Chatzebach (Süd), Basadingen	
<p>Planausschnitt Gefahrenkarte</p> 	<p>Planausschnitt Zonenplan</p> 
<p>Abbildung 147: Planausschnitt Gefahrenkarte synoptische Abbildung 148: Planausschnitt Zonenplan 2023</p>	
Beschrieb Gebiet und Gefährdung	<p>Überflutung (geringe bis mittlere Gefährdung)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geringe Gefährdung durch das Perimeter Wasser (Chatzebach) • Überwiegend Bebaute Liegenschaften in der Dorfkern-, Dorfwohn- und Wohn-Arbeitszone • Gebiete unmittelbar am Gewässer der Freihaltezone zugewiesen • Teilweise Nachverdichtungspotenzial vorhanden und im Richtplan ausgewiesen (S2) • Nutzung: Wohnen, Arbeiten
Raumplanerische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsplanung wird mit Einzonung der Freihaltezone an bestehende Gefahren angepasst • Auszonung nicht sinnvoll, da das Gebiet weitestgehend überbaut und an der Hauptverkehrsachse gelegen ist, zudem nur geringe Gefährdung • Objektschutznachweis bei Baueingabe • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1
Technische und organisatorische Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Im Objektschutznachweis sind für Um- und Neubauten geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen
Ausführliche Beurteilung	Nein

Gebiet K6; Geisslibach, Ortskern Schlattigen

Planausschnitt Gefahrenkarte



Abbildung 149: Planausschnitt Gefahrenkarte

Planausschnitt Zonenplan



Abbildung 150: Planausschnitt Zonenplan 2023

<p>Beschrieb Gebiet und Gefährdung</p>	<p>Überflutung (geringe bis mittlere Gefährdung)</p> <ul style="list-style-type: none"> • geringe bis mittlere Gefährdung durch das Perimeter Wasser • ausschliesslich Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone betroffen • Nutzung: Landwirtschaft, Grünfläche
<p>Raumplanerische Massnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Übernahme Gefahrenkartierung 1:1 • Prüfung von Hochwasserschutzmassnahmen im Rahmen der projektieren Bachprojektes am Geisslibach
<p>Technische und organisatorische Massnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung lokale technischer Massnahmen Durchlass
<p>Ausführliche Beurteilung</p>	<p>Nein, genauer Betrachtung im Rahmen des künftigen Wasserbauprojektes 'Revitalisierung Geisslibach, Wehr Hindermüli bis Kantons-grenze ZH'</p>

- Entlang der Geisslibachs werden die Siedlungsgebiete wie bisher durch ein von Bebauung freizuhaltenes Gebiet (Freihaltezone, Bauzone) getrennt. Die Zonenzuweisung bewirkt, dass insbesondere die grossflächig durch die Überflutungsgefahr betroffenen Liegenschaften Nrn. 244 und 255 von Bebauung freigehalten werden.
- Wie reduzieren wir das Gefahrenpotenzial für die Freihaltezone bzw. muss man auf solchen Flächen das Gefahrenpotenzial mit konkreten Massnahmen adressieren?
- Teilweise mittlere Gefährdung auf bereits bebauten Liegenschaften, hier sind nur Objektschutzmassnahmen möglich. Bestehende Bauten und Anlagen sind grundsätzlich durch die Besitzstandsgarantie geschützt. Welche Hinweise werden für mögliche Neubauten und Anlagen gegeben? Objektschutzmassnahmen? Rücksprachen? Geht das Baugesuch an den Kanton?
- Rote Markierungen entlang des Geisslibachs – Verweis auf Gewässerraum und, dass die Abstände für Bauten und Anlagen an dieser Stelle neu durch den GWR geregelt werden?
- Lieg Nr. 263 (vollständig rot markiert): die bestehenden Baulinien werden aufgehoben, es wird ein Gewässerraumliniplan festgesetzt, die Breite des Gewässerraums beträgt 17.0 m, damit haben Bauten und Anlagen beidseits des Gewässers einen Abstand von 8.5 m ab Gewässerachse einzuhalten. (Entspricht in Etwa dem Abstand gemäss des heute rechtsgültigen BLPs). Die Liegenschaft ist heute nur teilweise bebaut, anhand der verbleibenden Baufläche wäre eine Nachverdichtung an dieser Stelle theoretisch möglich. Aufgrund des bestehenden Gefahrenpotenzials wird der Bereich einem solchen Potenzial jedoch nicht zugewiesen. – Hinweis auf Objektschutzmassnahmen, bei Bautätigkeiten der Eigentümer?
- In der RP-Massnahmen Vernetzung darauf hinweisen, dass in Verbindung mit dem Revitalisierungsprojekt auch der Hochwasserschutz zu adressieren ist? Eigene Richtplanmassnahme zur Initiierung / Fortsetzung der Planung 'Hochwasserschutzkonzept' ?

7 Teilrevision Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Basadingen-Schlattingen wurde zuletzt im Jahr 2019 vollständig revidiert (DBU Entscheid Nr. 35, 19.06.2019). Eine erneute Revision ist daher nicht erforderlich. Im Jahr 2023 erfolgte bereits eine Teiländerung, Inhalt derer die Ergänzung der Spezialzone Energie-Gewinnung war. Diese wurde mit dem Entscheid Nr. 27 am 09.06.2023 in Kraft gesetzt.

Aus der vorliegenden Revision des Richt- und Zonenplans hat sich ebenfalls ein Erfordernis einer Teilrevision des Baureglements ergeben.

Mit der Teilrevision wird das Baureglement um die überlagernden Zonen «Gefahrenzone» und «Naturschutzzone im Wald» erweitert; um die «Ortsbildschutzzone» reduziert und mit Ergänzungen der Artikel 28 und 29 versehen. Die Änderungen werden nachfolgend näher erläutert.

Übersicht der Änderungen zwischen altem und revidierten Baureglement:

Abschnitt im BauR	Grundlage	Änderung
Überlagernde Zone		
2.4 Ortsbildschutzzone (entfällt)	PBV	Aufhebung der Ortsbildschutzzone OS
2.4 Gefahrenzone	PBG / PBV	Neu: Artikel 20 Gefahrenzone
2.4 Naturschutzzone im Wald		Neu: Artikel 22 Naturschutzzone im Wald
Gestaltungsvorschriften für Bauten und Anlagen		
Dachgestaltung	BauR Regio Frauenfeld	Ergänzung des Artikels 28
Antennen	PBG / PBV	Diverse Ergänzungen und Präzisierungen des Artikels 29

7.1 Zonenvorschriften – Überlagernde Zone

7.1.1 Aufhebung – Ortsbildschutzzone OS Artikel 19

Die im rechtsgültigen Baureglement der Gemeinde Basadingen-Schlattingen unter Artikel 20 getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz des Ortsbildes, welches darüber hinaus im kantonalen Richtplan gesichert wird. In Absatz 2 dieses Artikels wird vorgegeben, dass in den gekennzeichneten Bereichen die Gestaltungsvorschriften der Dorfkernzone (Art. 6 Abs. 5 ff BauR) anzuwenden sind. Im bisherigen Zonenplan der Gemeinde Basadingen-Schlattingen sind mehrere Bereiche im Ortsteil Basadingen sowie nahezu der gesamte Siedlungsbereich des Ortsteils Schlattingen mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Die im Ortsteil Basadingen mit dieser Zone überlagerten Bereiche gehören mehrheitlich der Wohn- und Arbeitszone an, sodass sich durch die oben genannten Gestaltungsvorgaben Konflikte ergeben (rechtsgültige Zone = Arbeitszone / Gestaltung gem. Dorfzone).

Im Bereich des Ortskerns Schlattingens besteht eine hohe Dichte 'wertvoller' sowie 'besonders wertvoller' Gebäude (kantonales Hinweisinventar), die dadurch in ihrer Substanz geschützt sind und insgesamt ein Ensemble bilden, welches den Erhalt der Strukturen und des Erscheinungsbilds sichern.

Der Schutz des Ortsbildes ist zudem durch die Verankerung im kantonalen Richtplan (1.10) behördenverbindlich gesichert. Die in der Gemeinde Basadingen-Schlattingen eingeführte überlagernde Zone (OS) ist ein zusätzlicher Schutz, der gesetzlich nicht vorgeschrieben wird. Zusätzlich hat die Gemeinde im Jahr 2002 einen kommunalen Schutzplan aufgestellt, der einzelne Gebäude und Ensemble schützt.

Durch die Zonenvorschriften wird eine verkomplizierte rechtliche Situation geschaffen, da für Massvorgaben und Gestaltung der Bauten unterschiedliche Zonenvorschriften anzuwenden sind. Aufgrund des umfangreichen Schutzes des Ortsbildes sowie raumprägender Gebäude durch den kommunalen

Schutzplan sowie dem Hinweisinventar, kann auf die überlagernde Zone «Ortsschutzbildzone» verzichtet werden.

7.1.2 Einführung - überlagernde Zone Gefahrenzone G Artikel 21

Mit der Integration der Gefahrenkarte in den Zonenplan ist es erforderlich, das Baureglement, um die entsprechende Zone zu ergänzen. Die Integration der Gefahrenkarte folgt einer übergeordneten Vorgabe und wird in Kapitel 5.9 dieses Berichts näher erläutert.

7.1.3 Einführung – Naturschutzzone im Wald NsW Artikel 22

Die 'Naturschutzzone im Wald' wird neu als überlagernde Zone in den Zonenplan und entsprechend in das Baureglement aufgenommen. Die Zonenvorschriften dienen insbesondere dem integralen Schutz, der Pflege und Erhaltung seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Waldes. Die übergeordneten Gesetzgebungen und Bestimmungen von Bund und Kanton sind weiterhin gültig und zu beachten.

7.1.4 Teiländerung Art. 29 - Dachgestaltung

Die Vorschriften des Artikels 29 (vorher Art. 28) wurden um einen Zusatz zur Regelung der Ausdehnung möglicher Dachaufbauten ergänzt. Bisher galt lediglich für die Dorfkernzone eine Begrenzung der Dachaufbauten. Neu werden in allen Zonen Aufbauten und Einschnitte auf gesamthaft $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge begrenzt. Da für die Dorfkernzone abweichende Regelungen gelten, die im Artikel der Zonenvorschrift definiert werden, wird diese von der Regelung ausgenommen. Die Teiländerung bzw. Ergänzung der vorhandenen Gestaltungsvorschriften dienen der Sicherung der Gestaltqualität in allen Bauzonen.

7.1.5 Teiländerung Art. 30 - Antennen

Die Vorschriften des Artikels 30 (vorher Art. 29) betreffen den Bau und die Errichtung von Antennenanlagen. Dieser bereits bestehende Artikel wurde ergänzt und konkretisiert.

Dem Artikel wurden die Absätze 2-5 neu hinzugefügt. Mit dem ersten Absatz wird neu eine grundsätzliche Definition von Antennenanlagen gegeben und die Abgrenzung zu anderen Bauten und Anlagen erläutert.

Die in Absatz zwei festgesetzten Vorschriften sichern den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Absätze 3-5 betreffen die Standortwahl neu zu errichtender Antennen und geben eine Priorisierung für die Standortwahl vor.

Dadurch, dass die Regelungsdichte insbesondere hinsichtlich der Standortwahl erhöht wird, wird die Erhaltung einer grösst möglichen Qualität des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine gute Einordnung der Anlagen in die Gesamtplanung gesichert.

8 Überprüfung der Planung

8.1 Planungsziele der Gemeinde

Die Überarbeitung von Richt- und Zonenplan sowie dem Baureglement hält die in Kapitel 2.6 erläuterten Planungsgrundsätze und -ziele ein.

8.2 Vorgaben des Kantonalen Richtplans

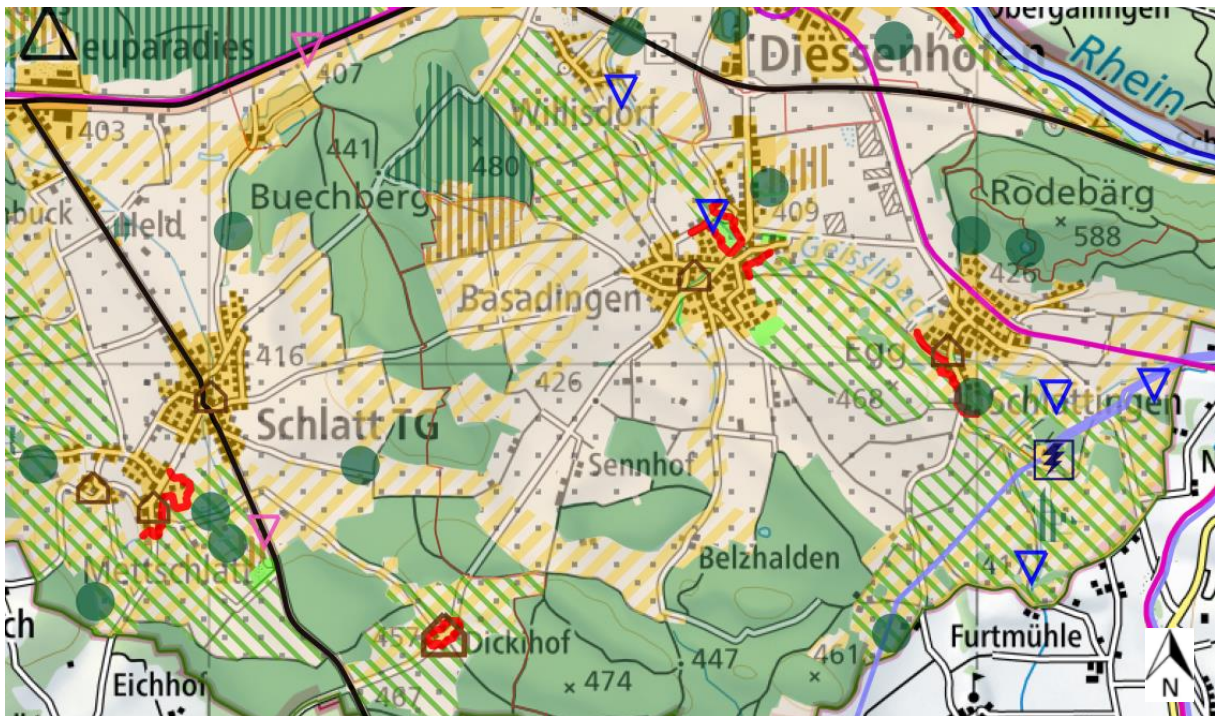


Abbildung 151: Planausschnitt KRP, Gemeinde Basadingen-Schlattingen

Die Planung befolgt die folgenden übergeordneten Festlegungen vollständig:

- Kulturlandschaft → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt
- Abgrenzungen des Siedlungsgebietes → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt
- Ortsbildschutzgebiete → Aufhebung der kommunalen Ortsbildschutzzone: im Ortsteil Schlattingen durch Zonenvorschriften weiterhin gesichert. In Basadingen liegen zwei kleinere Gebiete ausserhalb der Dorfzone, diese erfordern keine weiteren erhöhten Schutzansprüche (siehe Kapitel 6.2.1)
- Archäologische Fundstellen → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt
- Gebiete mit Vorrang Landschaft → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Landschaftsschutzgebiete, -zonen; Richtplanmassnahme N2)
- Naturschutzgebiete → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Naturschutzgebiete, -zonen)
- Gebiete mit Vernetzungsfunktion → in Richt- und Zonenplan berücksichtigt (Landschaftsschutzgebiete, -zonen; Richtplanmassnahme N2)
- Ausbreitungshindernisse → in Richtplan berücksichtigt, siehe Massnahme N2 im Zusammenhang mit Revitalisierungsprojekt Geisslibach
- Gewässer → in Richtplan berücksichtigt

- Buslinie → in Richtplan berücksichtigt (Haltestellen, Richtplanmassnahmen V4)
- Veloroute → in Richtplan berücksichtigt
- Historische Wege → in Richtplan berücksichtigt
- Wanderwege → in Richtplan berücksichtigt

8.3 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Die Sachpläne und Konzepte des Bundes wurden bei der Ausarbeitung des Richt- und Zonenplans berücksichtigt. Es gibt keine Konfliktpunkte mit übergeordneten Plänen oder Festsetzungen.

8.4 Vorgaben des Raumplanungsgesetzes RPG

Die Ziele und Vorgaben des Raumplanungsgesetzes werden durch die Revision befolgt. Die bebaubare Fläche im Gemeindegebiet wird minimal verringert. Entsprechend bleiben grössere Einzonungen bzw. eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets aus. Damit kann dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung sowie die Beschränkung der Bauzonenfläche nachgelebt werden. Der Raumbedarf für das prognostizierte Bevölkerungswachstum kann in der bestehenden Bauzone gedeckt werden.

8.5 Haushälterische Bodennutzung / Innere Verdichtung

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

8.5.1 Richtplan | Richtplanmassnahmen

Mit der Neuordnung der Richtplangebiete können diese besser genutzt werden. Zudem adressieren die Richtplanmassnahmen S2 – S4 (Teilrichtplan Siedlung) die Innenentwicklung. Hierbei handelt es sich um Massnahmen, die zur Nutzung innerer Reserven (Baulücken, Brachflächen) beitragen sollen. Die Gemeinde strebt damit ein aktives Vorgehen zur Nachverdichtung und Nutzung vorhandener Bauzonenpotenziale an.

8.5.2 Zonenplan

Im Zonenplan wurden diverse Bereinigungen der Zonenzuweisungen vorgenommen. Hierbei handelt es sich teilweise um Umzonungen die die Aufteilung einer Parzelle auf zwei unterschiedliche Zonen korrigieren. Mit der neuen einheitlichen Zonenzuweisung wird eine eindeutige baurechtliche Situation geschaffen, die den Eigentümern die bauliche Nutzung ihrer Grundstücke erleichtert.

8.5.3 Gemeinde

Die Gemeinde will sich zukünftig noch stärker engagieren, um eine haushälterische Bodennutzung und innere Verdichtung an geeigneten Orten zu ermöglichen. So werden Gespräche mit Grundeigentümern gesucht, um gemeinsam Möglichkeiten der Quartierentwicklung mit Erneuerungs- und Verdichtungsmassnahmen zu diskutieren. Dabei ist insbesondere der Mehrwert einer Gebietserneuerung aufzuzeigen. Die Gemeinde ist ebenfalls bemüht, brachliegende Flächen und ungenutzte Scheunen zu lokalisieren und diese Potentiale in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu mobilisieren. Die Massnahmen erfordern jedoch langwierige Prozesse und sind nicht kurzfristig umsetzbar.

9 Mitwirkung und Rechtsverfahren

9.1 Mitwirkung der Bevölkerung

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

- Öffentliche Informationsveranstaltung Auftakt der Planung: 2019
- Öffentliche Orientierung und Informationsveranstaltung über die Revision der Ortsplanung 31.10.2023

9.2 Ergebnisse der Vorprüfung und Vernehmlassung

Mit Bericht vom hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau die Ortsplanungsrevision vorgeprüft. Die Hinweise zum kommunalen Richtplan, Zonenplan und der Teilrevision des Baureglements wurden aufgenommen. Im Anhang (Auswertung Vorprüfung) sind sämtliche Anliegen des ARE TG und die darauf mit sich bringenden Korrekturen und Änderungen tabellarisch aufgeführt.

9.3 Einsprachen und Einwände

9.3.1 Auflagen und Bekanntmachung

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

9.3.2 Einsprachen und Einwände zur Ortsplanungsrevision

Während der öffentlichen Auflage wurden ... Einsprachen zum Zonenplan und Baureglement eingereicht. Der Gemeinderat hat über die Einsprachen entschieden.

Zum kommunalen Richtplan wurden ... Einwände beim Gemeinderat eingereicht.

9.4 Erlass durch Gemeindeversammlung und Gemeinderat

9.4.1 Erlass des Baureglements und des Zonenplans

.....

9.4.2 Erlass und Aufhebung von Plänen

.....

Anhang

A. Auswertung Vorprüfung

B. Auszug Protokoll Gemeinderatssitzung

...

C. Auszug Amtsblatt

...

D. Auszug Protokoll Gemeindeversammlung

...

E. Änderungstabelle Zonenplan und Richtplan

Als separate Beilage B1